COMMUNE DE
PRÉVERENGES

PRÉAVIS MUNICIPAL N°5/26

Plan d'affectation (PA) « Grand Record »

Adoption, servitudes publiques, levée des oppositions

Table des matières

Abréviations 3
1 Objet du préavis 4
2 Historique et procédure 5
2.1 Genèse du projet 5
2.2 Examen préalable et première enquête publique 5
2.3 Ateliers participatifs et modification du projet 5
2.4 Examen préalable complémentaire et deuxième enquête publique 6
2.5 Conciliations 6
2.6 Modifications mineures par rapport à enquête complémentaire 6
2.7 Convention de frais d'équipement et de raccordement 7
2.8 Suite de la procédure 7
3 Le projet – description et intérêt public 7
3.1 Localisation et contexte 7
3.2 Intérêt public du projet 7
3.3 Organisation du quartier 8
3.4 Patrimoine arboré 8
3.5 Mobilité 9
4 Aspects techniques 9
4.1 Plan, règlement, affectation et destination 9
4.2 Mobilité et stationnement 9
4.3 Bruit 10
4.4 Aménagements des espaces communs 11
4.5 Transitions avec le contexte environnant 11
4.6 Gestion des eaux 11
4.7 Énergie 11
4.8 Protection incendie (ECA) 11
5 Conformité du projet 12
5.1 LAT et LATC 12
5.2 Plan directeur cantonal (PDCn) 12
5.3 PALM et SDRM 12
5.4 SDCom et PACom 13
5.5 Règlements communaux 13

5.6 Cahier de recommandations architecturales – Zone centrale A ... 13
6 Aspects fonciers et servitudes ... 13
6.1 Propriété foncière ... 13
6.2 Servitudes publiques ... 13
6.3 Contribution aux équipements ... 14
7 Procédure et aspect juridique ... 14
8 Oppositions et propositions de réponses ... 15
8.1 Synthèse des oppositions ... 15
8.2 Réponses globales par thématique ... 15
8.3 Oppositions à la première enquête – réponses spécifiques ... 24
8.4 Oppositions à l'enquête publique complémentaire – réponses spécifiques ... 33
8.5 Oppositions retirées ou devenues sans objet ... 38
8.6 Conclusion sur les oppositions ... 38
9 Incidences financières ... 38
10 Conclusion ... 39

Abréviations

DFTS	Département cantonal des finances, du territoire et des sports
DGE-BIODIV	Direction générale de l'environnement – Division Biodiversité et Paysage
DGIP-MS	Direction générale des immeubles et du patrimoine – Division Monuments et Sites
DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
ECA	Établissement cantonal d'assurance contre l'incendie
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LFo	Loi fédérale sur les forêts
LPN	Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage
LPNMS	Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites
LPrPCI	Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier
LPrPNP	Loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager
LRou	Loi cantonale sur les routes
LUP	Logement d'utilité publique
LVLFO	Loi forestière vaudoise
MEP	Mandat d'étude parallèle
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OFo	Ordonnance fédérale sur les forêts
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
PA	Plan d'affectation
PACom	Plan d'affectation communal
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
RC1	Route cantonale n° 1
RLAT	Règlement cantonal sur l'aménagement du territoire
RLATC	Règlement d'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
RPE	Règlement communal du plan d'extension et de la police des constructions
SDCom	Schéma directeur communal
SDRM	Schéma directeur Région Morges
SPd	Surface de plancher déterminante
TJM	Trafic journalier moyen
TP	Transports publics
Vh/j	Véhicules par jour
VP	Valeur de planification (valeur limite d'exposition au bruit)
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

Préavis n° 5/26

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1 Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de proposer au Conseil communal :

1. l'adoption du plan d'affectation « Grand Record » (ci-après : PA) et de son règlement (annexes 1et 2) ;
2. l'adoption de servitudes publiques :
    a. servitudes de passage public pour piétons, cycles et véhicules du service du feu,
    b. servitude de passage public à pied et pour mobilité douce le long de la RC1,
    c. servitudes d'usage public d'aire de jeux et de rencontre ;
3. la levée des oppositions formées lors des enquêtes publiques de 2023 et 2025 (annexe 4) ;
4. la transmission du dossier au Département cantonal compétent pour approbation, conformément aux art. 42 et 43 LATC.



Vue aérienne du périmètre du PA.

Le PA Grand Record est situé à l'est du village, en continuité du village d'origine, entre la route cantonale 1 (RC1) et le quartier des Uttins. Sa réalisation complétera l'urbanisation de cette zone et achèvera l'extension planifiée du village vers l'est, les parcelles contiguës étant colloquées en « zone village », « plan de quartier Les Uttins », « zone intermédiaire » et « zone d'habitations collectives ».

La Municipalité a voulu qu'il soit, en termes de volumes et de mobilité, le lien entre le bâti villageois existant le long de la rue de Lausanne et de la RC1, le quartier des Uttins et la zone d'habitations collectives. Son organisation rappelle celle des quartiers voisins et doit offrir un environnement agréable et calme à ses nouveaux habitants. En cette période de pénurie de logements, la densification mesurée du quartier permet de répondre aux besoins prépondérants de la population. C'est pourquoi la Municipalité prévoit d'y accueillir environ 152 nouveaux habitants et emplois, familles et personnes âgées. Il s'agit de permettre à certains de nos concitoyens, jeunes ou moins jeunes, de trouver un logement mieux adapté à l'évolution de leur situation familiale ou physique.

En ce sens, le projet inclut la création de logements d'utilité publique. Sa réglementation est adaptée aux contingences de fonctionnement de notre société favorisant la vie de famille, mais facilitant également la mixité avec des personnes âgées ou handicapées. Elle vise de plus à encourager les déplacements à pied ou à bicyclette par la création de cheminements adaptés et de locaux destinés à l'entreposage des vélos et des poussettes notamment. Elle permettra aussi d'atteindre une efficacité énergétique des bâtiments répondant aux normes actuelles. On retrouvera, sous une forme différente, un mélange des générations, similaire à celui qui prévalait dans nos villages il n'y a pas si longtemps. En matière de mobilité, le plan a été conçu avec un concept similaire à celui du quartier voisin des Uttins.

Le projet est idéalement situé, proche des arrêts de transports publics, des écoles et de nombreuses commodités.

2 Historique et procédure

2.1 Genèse du projet

2007–2010 Élaboration d'un premier projet de PA, abandonné en été 2011.

04.07.2013 Mise en place d'un Mandat d'étude parallèle (MEP) pour définir les principes urbanistiques du secteur Grand Record.

30.01.2014 Présentation publique du projet lauréat du MEP.

02.06.2014 Dépôt d'une pétition (944 signatures) demandant une réduction de la densité et une meilleure intégration architecturale dans la zone village.

2014–2017 Élaboration d'un nouveau projet, tenant compte de ces préoccupations.

19.03.2018 Présentation publique du projet remanié.

2.2 Examen préalable et première enquête publique

15.12.2021 Dépôt du dossier complet de PA (plan, règlement, rapport explicatif selon art. 47 OAT et annexes) à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour examen préalable (art. 37 LATC, art. 19 RLATC).

04.07.2022 Réception du rapport d'examen préalable et des préavis des services cantonaux (art. 56 LATC, art. 13 RLATC). Le projet est jugé recevable, sous réserve de compléments ponctuels qui sont intégrés.

11.12.2022 Groupe de travail de coordination avec aménagements de la RC1.

28.08.2023 Présentation du PA au Conseil communal.

29.08-28.09.23 Première enquête publique (art. 38 LATC, art. 20 RLATC).

- 416 oppositions sont déposées (dont 2 ensuite retirées).
- Les thèmes principaux : densité, intégration villageoise, patrimoine arboré ; d'autres portent sur la mobilité, les stationnements et l'impact sur les infrastructures.

2.3 Ateliers participatifs et modification du projet

Avril 2024 La Municipalité organise, avec un bureau de médiation externe, des ateliers participatifs (23–24.04.2024) réunissant un panel d'opposants représentatifs.

18.06.2024 Séance publique de restitution.

Les ateliers font ressortir trois thématiques principales :

- densité ;

- intégration villageoise et patrimoniale ;
- patrimoine arboré.

La Municipalité et le porteur de projet décident de modifier le PA et de recourir à une enquête publique complémentaire au sens de l'art. 41 LATC.

Les principales modifications apportées sont les suivantes :

- réduction de la densité (IUS de 0.77 à 0.68) ;
- généralisation des toitures à deux pans sur tous les périmètres bâtis, avec pentes de 30 à 60 % ;
- adaptation des périmètres constructibles à ces nouvelles morphologies ;
- abaissement des corniches et définition précise de l'orientation des faîtes ;
- abandon des « percées visuelles » étroites au profit de regroupements en grappes de bâtiments avec des dégagements plus importants ;
- déplacement de la rampe d'accès au parking souterrain plus à l'est, entre les périmètres C et D ;
- conservation d'un plus grand nombre d'arbres, notamment dans le cordon boisé.

2.4 Examen préalable complémentaire et deuxième enquête publique

27.09.2024 Dépôt du projet modifié pour examen préalable complémentaire (art. 37 LATC, art. 19 RLATC).

14.03.2025 La DGTL transmet son rapport d'examen et les préavis des services cantonaux. Le projet est jugé recevable ; quelques compléments mineurs sont demandés et intégrés.

02.05–02.06.25 Enquête publique complémentaire (art. 38 LATC, art. 20 RLATC).

- 14 oppositions sont déposées (n^{os} 500 à 513), dont 1 retirée en cours de conciliation.

2.5 Conciliations

Enquête initiale :

- Des séances de conciliation individuelles n'étaient pas réalistes au vu du nombre d'opposants, la Municipalité a organisé des ateliers participatifs et intégré leurs conclusions dans le projet modifié (voir point 2.3 ci-dessus).

Enquête complémentaire :

- Des séances de conciliation formelles ont lieu les 2, 8, 10 et 18 septembre 2025 (art. 40 LATC).
- Un groupe d'opposants, par l'intermédiaire de leur conseil, indique qu'il renoncera à tout recours si le PA est adopté dans la même version que celle mise à l'enquête complémentaire.

2.6 Modifications mineures par rapport à enquête complémentaire

Quelques modifications mineures ont été apportées au dossier d'enquête complémentaire (plan du PA, règlement du PA, rapport 47 OAT). Elles ont été intégrées sans nouvelle mise à l'enquête, car elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et elles ne surprennent pas les participants à la procédure (principe de bonne foi).

Ces modifications portent sur les éléments suivants :

- Le projet de cession au domaine public pour la réalisation des cheminements de mobilité douce en lien avec la requalification de la RC1 devient un projet de servitude de passage public à pied et pour mobilité douce le long de la RC1.
- La liste des propriétaires des parcelles 238, 239, 944 et 1953 a été mise à jour selon les inscriptions actualisées du Registre foncier.

- Trois arbres supplémentaires sont conservés sur la parcelle 1953 et un arbre supplémentaire sur la parcelle 238.

2.7 Convention de frais d'équipement et de raccordement

En avril 2026, la Commune de Préverenges et Cham Swiss Properties SA concluent une convention de frais d'équipement et de raccordement relative aux équipements nécessaires à la mise en œuvre du PA (annexe 5). Cette convention règle notamment :

- Les conditions de réalisation des travaux, de l'entretien, de l'exploitation et du renouvellement des équipements liés à la mise en œuvre du PA ;
- la participation aux frais d'équipements communautaires communaux.

Cette convention se substitue, pour ce périmètre, à la future taxe relative au financement des équipements communautaires.

2.8 Suite de la procédure

L'adoption du PA par le Conseil communal (art. 42 LATC) sera suivie par l'approbation par la DGTL (art. 43 LATC). La notification des décisions communales aux opposants est faite par la DGTL simultanément à la notification de la décision d'approbation de la planification. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

3 Le projet – description et intérêt public

3.1 Localisation et contexte

Le PA Grand Record est situé à l'est du village, en continuité du village d'origine, entre la RC1 et le quartier des Uttins. Sa réalisation complétera l'urbanisation de cette zone et achèvera l'extension planifiée du village vers l'est, les parcelles contiguës étant colloquées en « zone village », « plan de quartier Les Uttins », « zone intermédiaire » et « zone d'habitations collectives ».

La Municipalité a voulu qu'il soit, en termes de volumes et de mobilité, le lien entre le bâti villageois existant le long de la rue de Lausanne et de la RC1, le quartier des Uttins et la zone d'habitations collectives. Son organisation rappelle celle des quartiers voisins et doit offrir un environnement agréable et calme à ses nouveaux habitants.

En cette période de pénurie de logements, la densification mesurée du quartier permet de répondre aux besoins prépondérants de la population. C'est pourquoi la Municipalité prévoit d'y accueillir environ 150 nouveaux habitants, familles et personnes âgées et permettre à certains de nos concitoyens, jeunes ou moins jeunes, de trouver un logement mieux adapté à l'évolution de leur situation familiale ou physique.

En ce sens, le projet inclut la création de logements d'utilité publique. Sa réglementation est adaptée aux contingences de fonctionnement de notre société favorisant la vie de famille, mais facilitant également la mixité avec des personnes âgées ou handicapées. Elle vise également à encourager les déplacements à pied ou à bicyclette par la création de locaux destinés à l'entreposage des vélos et des poussettes notamment. Elle permettra également d'atteindre une efficacité énergétique des bâtiments répondant aux normes actuelles. On retrouvera, sous une forme différente, un mélange des générations, similaire à celui qui prévalait dans nos villages, il n'y a pas si longtemps.

3.2 Intérêt public du projet

Le développement de ce secteur répond à plusieurs intérêts publics, au sens de l'art. 1 LAT et de l'art. 3 LATC :

- mise en œuvre de la densification du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. abis LAT) sur un site déjà en zone à bâtir, évitant le mitage du territoire ;
- proximité du centre du village, des écoles et des équipements sportifs ;
- accessibilité par les transports publics (arrêts MBC, lignes 701 et 705) et par les axes de mobilité douce existants ou projetés ;
- complémentarité avec le quartier des Uttins et la zone d'habitations collectives à l'est ;
- réponse à un besoin prépondérant de logements dans un district en pénurie (taux de vacance < 1.5 %), y compris des logements d'utilité publique (LUP) ;
- contribution à la réalisation des objectifs du Plan directeur cantonal (PDCn), du Projet d'agglomération Lausanne–Morges (PALM) et du Schéma directeur Région Morges (SDRM).

3.3 Organisation du quartier

Le quartier s'organise par un grand geste linéaire et paysagé décomposé en trois séquences qui répondent à des contextes urbanistiques et patrimoniaux variés. À chacune de ces séquences, le quartier développe des rapports de morphologies de toiture, de programmes et d'affectation précis dans l'optique de répondre avec justesse aux particularités changeantes de l'environnement bâti, social et culturel du lieu, ainsi qu'à amoindrir les nuisances futures ou actuelles du quartier et de ses alentours.

Ainsi la séquence 1 (périmètre A), à l'ouest du Vieux Pressoir, un bâtiment compact de logements a vu sa taille se réduire afin de dégager plus amplement les bâtiments historiques qui composent le noyau seigneurial. Cette modification a permis la préservation d'une plus grande quantité d'arbres au droit de ces constructions historiques. L'écrin de verdure prend une dimension plus vaste et la continuité végétale autour des constructions et du Château de Préverenges s'en trouve amplifiée.

La séquence 2 (périmètre B) définit une place agrandie autour du château et prolonge les formes et programmes proposés par les bâtiments en U au nord du site, par l'adjonction d'un rez-de-chaussée d'activités ou d'équipements. Le périmètre B amorce la transition entre les tissus bâtis historiques et la couronne résidentielle des Uttins. Le jeu des décalages de volume et les toitures en pente intègrent ces constructions nouvelles parmi les morphologies existantes des bâtiments alentour.

La séquence 3 (périmètre C et D) reprend cette morphologie de blocs accolés en quinconces et à toitures inclinées des immeubles du quartier des Uttins. Cette nouvelle morphologie des bâtiments permet de dégage des vues plus amples entres les périmètres bâtis et d'éloigner les bâtiments du plan de quartier de la Rue de Lausanne, afin de proposer des aménagements verdoyants plus qualitatifs le long de cet axe. Ces bâtiments sont eux aussi agrémentés de jardins privatifs.

Ensemble, ces bâtiments forment une image intégrée au centre historique de Préverenges le long de la RC1. Ces bâtiments se doublent côté route cantonale d'un parc linéaire planté et agrémenté qui permet de gérer en partie les problèmes de bruit induit par la RC1.

3.4 Patrimoine arboré

Sur la base du recensement de l'arborisation effectué par le bureau Ecoscan, le projet a fait l'objet d'une optimisation en vue de la conservation maximale des arbres majeurs. Les délimitations des périmètres constructibles permettent ainsi la préservation de 12 arbres d'importance, dont un majestueux chêne bicentenaire, sur les 31 arbres recensés. Parmi ces arbres recensés, plusieurs présentent un état sanitaire mauvais à très mauvais. Tous les arbres abattus seront cependant compensés selon le Règlement communal sur la protection des arbres du 7 mars 2012 et les prescriptions de la LPrPNP et de son règlement d'application, en respectant les préconisations de l'étude Ecoscan.

3.5 Mobilité

En matière de mobilité, le plan a été conçu avec un concept similaire à celui du quartier voisin des Uttins. Le trafic motorisé individuel est banni de la surface et est dirigé dès que possible en sous-sol, afin de dégager en surface une aire conviviale favorisant les activités de loisirs. Des poches de parkings disposées le long de la rue de Lausanne et à destination des visiteurs et des activités sont prévues. Ce nouveau quartier sera favorablement implanté proche des dessertes en transports publics.

4 Aspects techniques

4.1 Plan, règlement, affectation et destination

Le plan d'affectation distingue :

- quatre périmètres constructibles (A, B, C, D) destinés principalement au logement, avec possibilité de commerces/équipements au rez-de-chaussée du périmètre B ;
- des espaces publics :
    - place du Vieux Pressoir et autour du Château,
    - aire de jeux (env. 112 m²) ouverte au public,
    - aire de verdure, prairie extensive, noue paysagère ;
- un parc linéaire de pleine terre le long de la RC1 ;
- des cheminements de mobilité douce nord–sud et est–ouest, assortis de servitudes publiques.

Densité

- IUS : 0.68 ;
- SPd : env. 7'619 m² ;
- équivalent habitants/emplois : 152 (1 hab./emploi pour 50 m²).

La densité est :

- supérieure au minimum exigé par le PDCn (0.625) et le PALM (125 hab/emplois/ha) ;
- inférieure au potentiel mentionné dans le SDCom (0.87).

Logements d'utilité publique (LUP)

Le règlement du PA impose la création d'au minimum 171 m² de LUP (environ 3 à 5 logements), regroupés dans un même périmètre bâti.

4.2 Mobilité et stationnement

4.2.1 Accès motorisés

L'accès routier principal au quartier se fait toujours par la rue de Lausanne. Une rampe prendra place le long de cette rue et ses aménagements favoriseront l'arrivée depuis la RC1 et rendront dissuasif l'accès au parking en tourner à droite depuis la rue de Lausanne, évitant ainsi le trafic de transit dans le cœur villageois.

La position de la rampe de parking a été déplacée vers l'est entre les périmètres C et D. Cette nouvelle implantation permet d'éviter de localiser cet accès au périmètre Grand Record au droit de l'accès au parking existant des Uttins.

4.2.2 Stationnement véhicules

Les besoins privés en places de stationnement de véhicules ont été calculés selon la norme SN 40 281 et sur la base des m^2 de SPd du projet. Ainsi, il s'agit d'intégrer 71 places pour les logements et 3 places pour les commerces et 14 places visiteurs pour un total de 88 nouvelles places. La très grande majorité des nouvelles places de stationnement se trouvera en sous-sol, dans un parking commun qui répondra aux des 4 périmètres d'implantation.

Le PA autorise un maximum de 10 places en surface (visiteurs, commerces, dépose-minute) et une place de livraison.

25 places de parking seront mises à disposition des voisins dans le parking souterrain. Il s'agit de 10 places d'intérêt communal, ainsi que 15 places pour les voisins qui sont déjà au bénéfice d'une convention privée qui leur permet de se parquer sur le périmètre du plan d'affectation.

4.2.3 Stationnement vélos

Les besoins privés en places de stationnement deux-roues ont aussi été recalculés en se référant à la norme SN 40 065 ; on compte ainsi 258 places vélos pour le nouveau quartier. La localisation se fera de préférence à l'extérieur pour 85 places de courte durée et à l'intérieur pour 175 places de longue durée. Les accès de mobilité douce se feront principalement par les sites propres prévus par les liaisons de mobilité en mode doux (piétons ou cycles) ; plusieurs de ces liaisons font l'objet d'un projet de servitudes de passage public ainsi que par les aménagements prévus autour et pour le passage sous-voie. Le projet répond à 2 axes de mobilité douce à petite échelle : la porosité à travers les Uttins en direction de la RC1 et les aménagements le long de la RC1.

Des locaux à vélos seront placés à proximité des entrées des futurs bâtiments (max. 30 m) et couvriront pour 1/3 les besoins en places de vélos du quartier, les 2/3 restants seront partagés entre les caves, le sous-sol et les habitations. Pour les équipements de stationnement pour vélos, les fonds de caves et les garages seront à éviter.

4.2.4 Stationnement deux-roues motorisés

Le stationnement des deux-roues motorisés, estimé à 14 places selon une méthode empirique, sera localisé en sous-sol selon la préconisation de l'étude du bureau Citec.

Trafic généré

Le rapport Citec conclut à une augmentation de :

- Rue de Lausanne : passage de 1'000 à 1'300 vh/j ;
- RC1 : passage de 14'200 à 14'400 vh/j.

Les carrefours analysés sur la RC1 restent fonctionnels sans aménagements supplémentaires. La Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) a rendu un préavis favorable.

Transports publics

- L'arrêt de bus MBC existant se situe à env. 300 m du centre de gravité du quartier (ligne 701, cadence 7' aux heures de pointe ; ligne 705, cadence 20').
- Le projet de requalification de la RC1 prévoit un arrêt supplémentaire à l'embouchure de la Rue de Lausanne (procédure distincte).

4.3 Bruit

Le périmètre du PA se trouve en degré de sensibilité III (DS III) selon le RPE (art. 5 bis de juin 1996). Le périmètre est considéré par la DGTL comme non équipé. Ainsi, en tant que nouveau projet, il doit respecter les valeurs de planification (VP) de l'OPB dans les locaux à usage sensible.

Un concept de protection contre le bruit a été élaboré par le bureau d'ingénieur D'Silence Acoustique, afin de garantir que le projet puisse respecter les exigences des VP.

La DGE compétente a validé cette approche. Il n'est pas nécessaire de réaliser des murs antibruit, contraires aux objectifs paysagers.

4.4 Aménagements des espaces communs

Une aire de jeux de 112 m^2 est prévue dans le plan d'affectation. Elle sera accessible aux habitants du périmètre, mais également au public. Elle se trouve en connexion directe avec l'axe de mobilité nord-sud et en complément des aménagements à l'est du périmètre A.

L'aire de mouvement, à caractère mixte, minéral et végétal, est prévue en prolongement des aménagements autour du Château ; elle se place en connexion au passage sous-voie, du périmètre B et de la Rue de Lausanne.

L'aire de verdure intègre une bande inconstructible dévolue à un espace paysagé public, ainsi que des servitudes de passages publics pour la mobilité douce, piétons et cycles. Elle intègre les éléments suivants : aire de verdure (env. 620 m^2), une noue paysagère (env. 960 m^2), prairie extensive (au min. 10 % du plan d'affectation, soit 1'102 m^2).

4.5 Transitions avec le contexte environnant

Le périmètre A prend en compte la proximité du bâti historique environnant et notamment la présence du vieux pressoir, ainsi que d'un grenier à valeur de dépendance paysanne datant de 1788, notamment en préservant sa vue vers le sud. Les toitures reprennent les pentes des constructions historiques. Le périmètre B s'intègre dans le tissu en reprenant les gabarits des habitations ceinturant la place du Château et en offrant un rez-de-chaussée à caractère public et commercial. Les périmètres C et D ont des gabarits comparables au quartier des Uttins ; les constructions s'intègrent d'ailleurs en continuité des percées visuelles du quartier actuel. Au surplus et à l'identique du périmètre B, des décalages volumétriques viennent fractionner les façades. Des toitures en pentes caractérisent ces constructions et les intègrent en continuité des morphologies villageoises actuelles.

4.6 Gestion des eaux

Sur la base du PGEE communal :

- les eaux usées sont gérables par le réseau existant ;
- le réseau des eaux claires est insuffisant au droit du passage sous-voie ; des mesures d'assainissement sont prévues (rétention à la parcelle ou remplacement de conduite).

La noue paysagère sert de dispositif de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, conformément aux exigences cantonales.

4.7 Énergie

Conformément à l'article 97 LATC, les nouvelles constructions favoriseront l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables. L'architecture et l'implantation des bâtiments devront notamment garantir l'éclairage naturel. À ce stade des études, l'avant-projet architectural s'est penché sur la possibilité de construire en structure bois et une labellisation type Minergie® devra être étudiée. Dans tous les cas, le projet favorisera soit l'emploi de sondes géotechniques, soit le raccordement au futur réseau du chauffage à distance.

4.8 Protection incendie (ECA)

Pour répondre aux prescriptions de l'ECA :

- deux bornes hydrantes supplémentaires seront installées le long de la Rue de Lausanne ;

- les façades principales des périmètres A, B, C et D seront à moins de 80 m d'une borne ;
- trois places de travail pour véhicules du feu sont prévues le long de la Rue de Lausanne et deux supplémentaires le long de la façade est du périmètre B ;
- les accès et rayons de giration nécessaires (notamment vers le périmètre A) sont garantis ; cela impose l'abattage ponctuel de certains arbres pour des motifs de sécurité publique (art. 19 LPrPNP).

5 Conformité du projet

5.1 LAT et LATC

Le projet respecte les buts et principes de la LAT (art. 1–3) et de la LATC (art. 3) :

- urbanisation vers l'intérieur et densification du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. abis LAT) dans un périmètre déjà en zone à bâtir ;
- utilisation mesurée du sol et limitation du mitage (art. 1 al. 2 let. b LAT) ;
- développement coordonné du bâti, des transports publics et des réseaux (art. 3 LATC) ;
- prise en compte du paysage, des sites bâtis, et du patrimoine naturel (art. 3 LAT, art. 18 ss LPN et législation cantonale).

Les quatre thèmes détaillés dans le rapport 47 OAT (annexe 3) sont respectés :

1. Protection du milieu naturel,
2. Création et maintien d'un milieu bâti harmonieusement aménagé,
3. Développement de la vie sociale et renforcement de la centralité locale,
4. Maintien des sources d'approvisionnement (aucune surface d'assolement n'est concernée).

5.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PDCn (2018) promeut un développement territorial durable, la densification des sites de développement centraux et la cohérence entre urbanisation, mobilité et paysage.

Le périmètre Grand Record :

- se situe dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne–Morges ;
- est identifié comme site à densifier ;
- se voit appliquer la mesure A11 (densité minimale de 0.625 IUS).

Le PA, avec un IUS de 0.68, est conforme à ces exigences.

5.3 PALM et SDRM

Le PALM précise les objectifs du PDCn à l'échelle de l'agglomération Lausanne-Morges. Il déploie le concept de « l'agglomération compacte » alliant étroitement urbanisation, mobilité et réseau vert.

Le projet de PA est cohérent avec la densité minimum fixée par la PALM pour le périmètre compact (125 habitants ou équivalent emplois par hectare).

Le SDRM donne une série de lignes directrices à travers une série de « chantiers thématiques » qui concernent directement le présent PA, il s'agit de :

- SDRM « Chantier 4 » Urbanisation et paysage ;
- SDRM « Chantier 5 » Mobilités douces, espace public et paysages.

5.4 SDCom et PACom

Le SDCom (13.06.2019) estime un potentiel d'accueil de 197 habitants pour le site Grand Record (IUS 0.87). Le PA propose une densification plus mesurée (152 hab/emplois, IUS 0.68).

La révision du PACom est en cours. Le projet de PA a été coordonné avec ces travaux (séances de coordination avec le bureau mandaté) et avec le projet de requalification de la RC1.

5.5 Règlements communaux

Le projet est conforme aux règlements communaux applicables, notamment :

- RPE (zones à développer par PA, art. 68 pour Grand Record) ;
- règlement communal sur la protection des arbres ;
- règlement sur les égouts.

5.6 Cahier de recommandations architecturales – Zone centrale A

Les périmètres A et B se situent à proximité du centre historique et sont concernés par les chapitres :

- « Sol, revêtements, mobilier extérieur » ;
- « Franges villageoises ».

Le projet respecte ces recommandations, notamment :

- intégration volumétrique et morphologique des bâtiments A et B ;
- traitement paysager des franges et des espaces publics.

6 Aspects fonciers et servitudes

6.1 Propriété foncière

Parcelles concernées :

Parcelles n°	Propriétaire	Surface [m^2]
238	Cham Swiss Properties SA	5'444
239	Cham Swiss Properties SA	1'677
944	Cham Swiss Properties SA	2'180
1953	Cham Swiss Properties SA	1'904
DP33	Domaine public communal	-

Le projet d'affectation est compatible avec la structure foncière actuelle et future. Une convention de frais d'équipement a été signée concernant les servitudes qui seront mises en œuvre au moment de l'entrée en vigueur du PA (annexe 5).

6.2 Servitudes publiques

Les servitudes identifiables sur le PA ne le sont pour l'heure qu'à titre indicatif et la définition exacte de l'assiette des servitudes sera effectuée lorsque le projet de tracé aura obtenu l'aval des autorités cantonales et communales.

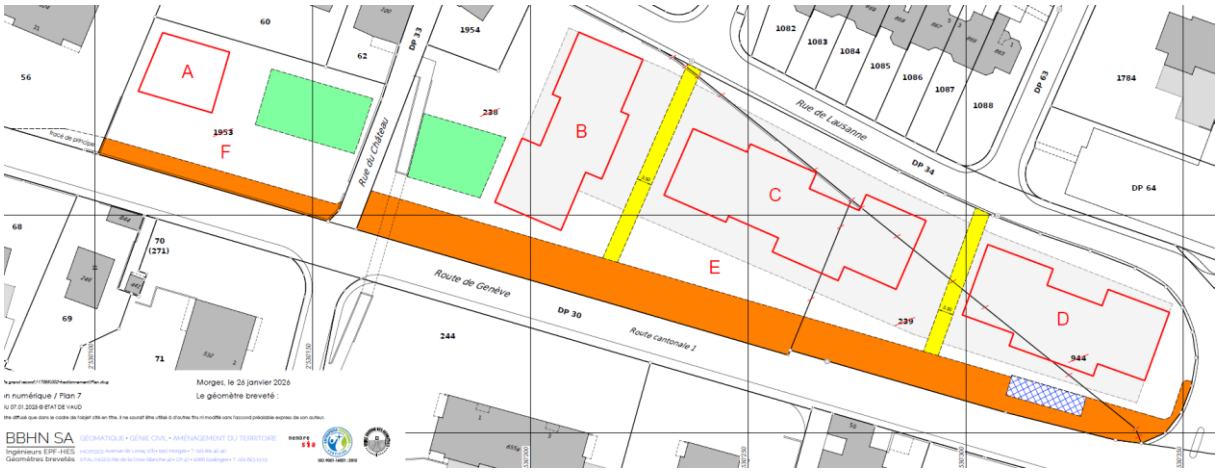


Illustration des servitudes. En orange : servitude de cheminement de mobilité douce. En jaune : servitude de passage public pour piétons, cycles et véhicule de service et feu. En vert : servitude d'usage public d'aire de jeux et de rencontre. En bleu quadrillé : servitude d'usage public d'arrêt de bus.



Les cheminements publics pour piétons et vélos sont visibles en blanc dans l'illustration ci-dessus.

6.3 Contribution aux équipements

À défaut, lors de l'enquête, d'un règlement communal sur la taxe relative aux équipements communautaires, une convention de frais d'équipement a été conclue entre la Commune et Cham Swiss Properties SA. Elle organise la participation du propriétaire aux coûts d'infrastructures directement induits par le PA.

7 Procédure et aspect juridique

La présente procédure du PA est régie par les dispositions des art. 34 et s. LATC ainsi que 15 et s. RLATC.

Les principales étapes sont rappelées au chiffre 2 ci-dessus. Les oppositions ont déclenché une adaptation substantielle du projet, une enquête complémentaire et plusieurs séances de conciliation.

Il incombe dès lors au Conseil communal de statuer sur les propositions de réponses motivées aux oppositions qui n'ont pas été retirées, en même temps qu'il se prononcera sur l'adoption du plan, de son règlement (art. 42 LATC, art. 21 RLAT) et des servitudes.

Comme mentionné au point 2.8, le dossier sera ensuite soumis au Département cantonal des finances, du territoire et des sports (DFTS) pour approbation et notification aux opposants (décision du DFTS + décisions communales sur les oppositions), avec ouverture des voies de recours devant le Tribunal cantonal, avant mise en vigueur par la DGTL.

8 Oppositions et propositions de réponses

8.1 Synthèse des oppositions

8.1.1 Première enquête publique (2023)

Lors de l'enquête publique du 29 août au 28 septembre 2023 (art. 38 LATC, art. 20 RLATC), 415 oppositions (nos 1 à 415) ont été déposées, dont l'opposition no 407 a été retirée par la suite. Restent donc 414 oppositions à traiter.

Parmi elles :

- 388 oppositions ont été déposées sur la base de modèles de lettres préétablis, portant principalement sur :
  - la densité et la volumétrie du projet,
  - l'intégration villageoise et patrimoniale,
  - l'arborisation et le cordon boisé.
- 26 oppositions comportent des griefs individualisés, portant en particulier sur :
  - la mobilité, le trafic et le stationnement,
  - la conformité au RPE et à l'art. 68,
  - la légalité de la planification communale,
  - la protection de la nature et du paysage (LPN, LPrPNP),
  - la législation forestière (LFo, LVLFO),
  - l'OPB et la qualité acoustique,
  - des aspects financiers ou de valeur immobilière.

8.1.2 Enquête publique complémentaire (2025)

Lors de l'enquête complémentaire du 19 août au 18 septembre 2025, 14 oppositions (nos 500 à 513) ont été déposées. L'une a été retirée dans le cadre de la conciliation, de sorte que 13 oppositions restent à traiter pour cette phase.

Les thématiques sont similaires, mais avec un niveau de détail plus élevé, notamment en ce qui concerne :

- la densité et la surface par habitant,
- la mobilité interne et l'accès au parking,
- la lisibilité du plan des arbres et les distances de protection des racines,
- la qualité acoustique et le choix du degré de sensibilité au bruit.

Plusieurs opposants (notamment un groupe représenté par Me Jean-Claude Perroud) ont formellement indiqué qu'en cas d'adoption du PA dans la version mise à l'enquête complémentaire, ils ne formeraient pas de recours.

8.2 Réponses globales par thématique

Pour éviter les redondances, la Municipalité formule des réponses globales sur les principaux thèmes récurrents, puis répond spécifiquement aux oppositions nécessitant des précisions complémentaires.

8.2.1 Réponse globale no 1 – Densité, IUS, intérêt public (LAT, LATC, PDCn, PALM)

Beaucoup d'opposants reprochent au projet une densité « excessive » et demandent de ramener l'IUS à 0.625, qu'ils considèrent comme une limite supérieure. Ils contestent également le calcul de l'IUS et mettent en doute l'existence d'un intérêt public.

Opposition sur la densité trop élevée, la volumétrie et la hauteur des bâtiments

Le modèle de développement périurbain – caractérisé par une extension centrifuge du tissu bâti à faible densité, au détriment des espaces naturels – a atteint ses limites. Le territoire tend désormais vers une organisation plus différenciée, fondée sur un autre paradigme, à savoir le principe de la séparation entre espaces bâtis et non bâtis, lequel découle directement de l'art. 75 de la Constitution fédérale. Il en résulte la nécessité de promouvoir prioritairement le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti, tout en limitant, voire en réduisant, les possibilités de construire en dehors de celui-ci (art. 1er al. 2 let. abis et let. b LAT).

L'entrée en vigueur, le 1er mai 2014, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée, puis sa déclinaison dans le plan directeur cantonal vaudois, ont consolidé les fondements légaux de ce changement de paradigme.

La mise en œuvre de ce nouveau modèle se concrétise notamment par le Projet d'agglomération Lausanne–Morges (PALM), projet de territoire intercommunal regroupant tout ou partie de 26 communes de l'agglomération lausannoise, et plus spécifiquement par les instruments de planification du Schéma directeur Région Morges.

Le développement du secteur concerné par le plan d'affectation (PA), situé à proximité d'un axe structurant de l'arc lémanique (RC 1 – route de Genève) et mis à l'enquête publique en août–septembre 2023, s'inscrit pleinement dans les objectifs précités.

Cependant, afin de tenir compte du nombre important d'oppositions relatives notamment à la densité et à l'intégration villageoise du projet, le PA a été adapté et soumis à une enquête complémentaire, de manière à mieux prendre en considération les enjeux patrimoniaux, tant bâtis que végétaux.

Les opposants font encore valoir que la densité n'a pas diminué par rapport aux versions précédentes du projet. Le calcul de l'IUS est jugé trompeur. Le projet doit être adapté pour avoir une densité raisonnable. Les opposants demandent que la densité soit revue à la baisse pour atteindre une valeur significativement inférieure à l'IUS = 0.625, minimum prévu par le Plan directeur cantonal pour cette zone à Préverenges.

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est calculé sur les parcelles classées en zone à bâtir et situées à l'intérieur du périmètre du PA. Les surfaces destinées aux équipements et aux accès sont intégrées à la surface de terrain déterminante pour le calcul de l'IUS, conformément à la norme « SIA 421 : SN 504421 Aménagement du territoire – Mesures de l'utilisation du sol ». Les bases de calcul retenues sont ainsi conformes aux prescriptions légales applicables.

Le projet soumis à l'enquête publique complémentaire répond au grief tiré d'une densification jugée excessive, par une réduction de la densité des surfaces habitables. L'IUS s'établit désormais à 0.68. En outre, l'implantation des bâtiments a été modifiée et des toitures à deux pans ont été prévues sur l'ensemble du périmètre.

Il convient de rappeler que les parcelles incluses dans le périmètre du PA sont destinées à un développement constructif. Leur situation, à proximité immédiate du village et des principaux axes de mobilité, justifie la création de nouveaux logements.

8.2.2 Réponse globale n° 2 – Intégration, art. 68 RPE, guide architectural, patrimoine bâti (LPN, LPrPCI, ISOS)

Plusieurs oppositions soutiennent que le PA violerait l'art. 68 RPE, qu'il ne préserverait pas assez le noyau seigneurial (Château, Vieux Pressoir, La Bernoise) et qu'il irait à l'encontre des objectifs de l'ISOS et du guide architectural communal.

Le secteur Grand Record ne répond pas aux exigences de l'art. 68 du RPE : « Le secteur du Grand-Record est également destiné à l'extension de la zone du village, moyennant des mesures de protection contre les nuisances de trafic et une intégration dans le site vu la proximité du Château ». Les périmètres A et B sont trop imposants et trop hauts par rapport aux constructions patrimoniales « La Bernoise » et « Le Vieux Pressoir ». Les opposants demandent que la hauteur de la

corniche de ces deux périmètres (A et B) soit ramenée à 8.5 m. Les règles énoncées aux articles 7, 8, 12 RPE ne sont pas respectées.

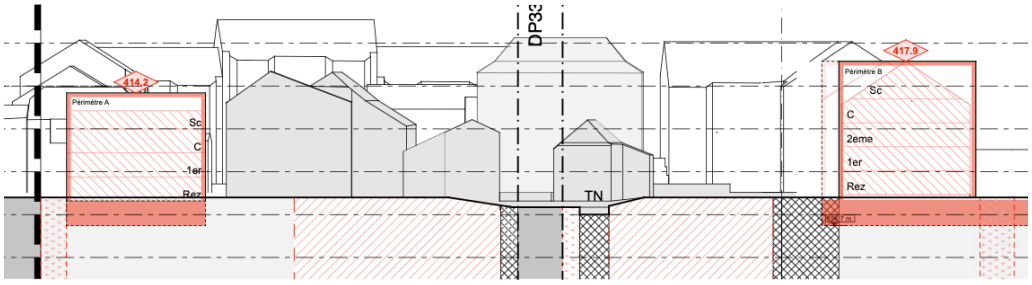
Le Château, qui abrite les locaux de l'administration communale, constitue l'élément principal de l'ancien noyau seigneurial de Préverenges. Les composantes paysagères qui l'accompagnent sont notamment la couronne boisée ainsi que l'échappée visuelle en direction du sud et du lac. Les bâtiments du Vieux Pressoir et de la Bernoise complètent cet ensemble patrimonial. Le projet respecte ces éléments caractéristiques.

La hauteur de corniche définie pour le périmètre B résulte d'une analyse des distances et des hauteurs des constructions avoisinantes. Ce périmètre reprend, par ailleurs, les caractéristiques morphologiques de l'ensemble des Uttins et prolonge les alignements initiés par le no 27 de la rue de Lausanne. À l'échelle du quartier, cette morphologie met également en valeur la percée visuelle séparant la partie constituée d'immeubles (à l'ouest) de la partie composée de maisons en rangées (à l'est) du quartier des Uttins.

Le périmètre B a fait l'objet d'importantes modifications : sa forme initiale en « L » a été remplacée par un périmètre rectangulaire, libérant un espace accru en faveur du chêne bicentenaire et des aménagements d'espace public le long du DP 33. L'ouverture vers le sud assure en outre un meilleur ensoleillement des bâtiments voisins protégés au titre du patrimoine.

La hauteur de corniche du périmètre B a été ajustée de manière à demeurer inférieure à celle du Château (rue de Lausanne 23). Plusieurs bâtiments constituant le noyau seigneurial, ainsi que les constructions voisines du périmètre B, présentent un gabarit comparable (R + 2 + combles ou R + 1 + combles + surcombles), de sorte que la hauteur de faîte de ces édifices est proche de celle prévue pour le périmètre B. D'un point de vue morphologique, l'orientation du faîte de la toiture du périmètre B soutient les orientations historiques des trois bâtiments recensés à l'inventaire au sud de la rue de Lausanne et renforce ainsi la lecture historique de cette rue. De ce fait, tant les dégagements prévus que la morphologie du projet contribuent à la mise en valeur du caractère patrimonial de l'ensemble.

Il convient enfin de relever que les instances spécialisées compétentes au niveau cantonal ont rendu, sur ces aspects, un préavis favorable.



Extrais de la coupe E-E du plan du PA Grand Record (soumis à l'enquête publique complémentaire).

Les silhouettes grises des constructions constituant le « noyau seigneurial » sont clairement respectées par les volumétries des nouvelles constructions projetées dans les périmètres A et B, tant s'agissant de la hauteur maximale de faîte que des hauteurs de corniche, de sorte que les nouveaux bâtiments s'intègrent dans le tissu bâti existant.

Le périmètre A a été profondément remanié : le périmètre constructible a été réduit de moitié afin de diminuer l'impact visuel et de limiter les situations de proximité avec les bâtiments existants. Cette réduction permet en outre d'assurer le maintien d'un maximum d'arbres présents sur la parcelle. La hauteur de corniche a été abaissée à 8,5 m, répondant ainsi aux préoccupations exprimées par les opposants.

Le projet soumis à l'enquête publique complémentaire modifie l'implantation des périmètres constructibles A et B. Il prévoit désormais une augmentation des pentes minimales des toitures, telle qu'exigée par le règlement du PA, et l'adoption généralisée de toitures à deux pans sur l'ensemble du périmètre. Les objectifs de protection du noyau seigneurial définis par l'ISOS et l'IVS, ainsi que la protection des éléments bâtis, sont ainsi respectés. Ces éléments ont été confirmés par la détermination et les préavis rendus par la DGIP-MS, en application notamment de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN, anciennement LPNMS, art. 46 ss, remplacée depuis 2022 par la LPrPCI).

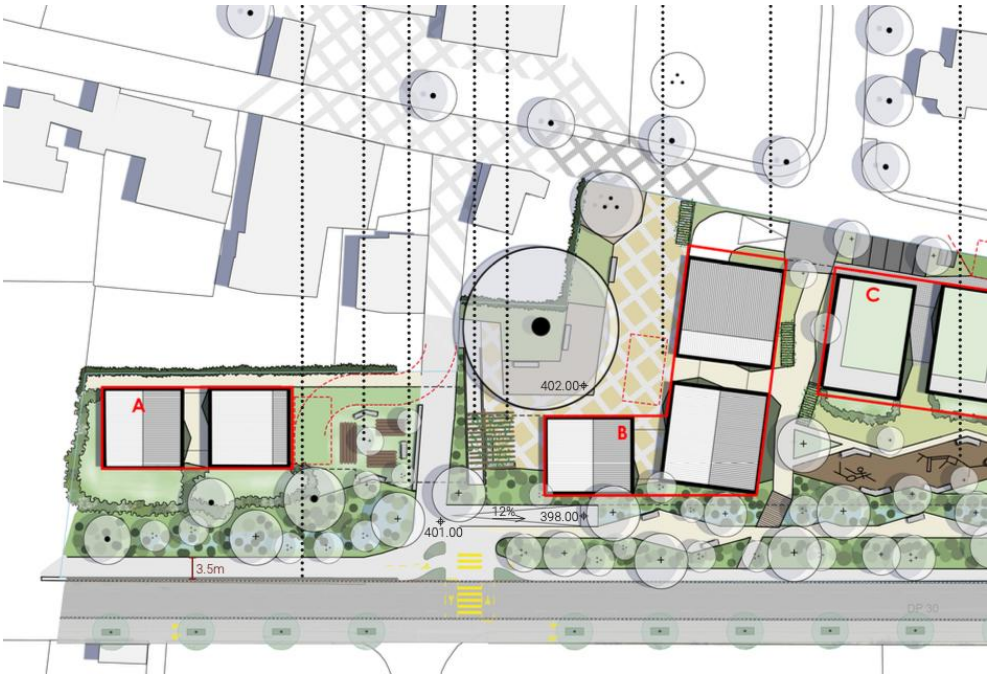


Illustration du projet paysager mis à l'enquête publique initiale (Bureau en paysage Artfolia).

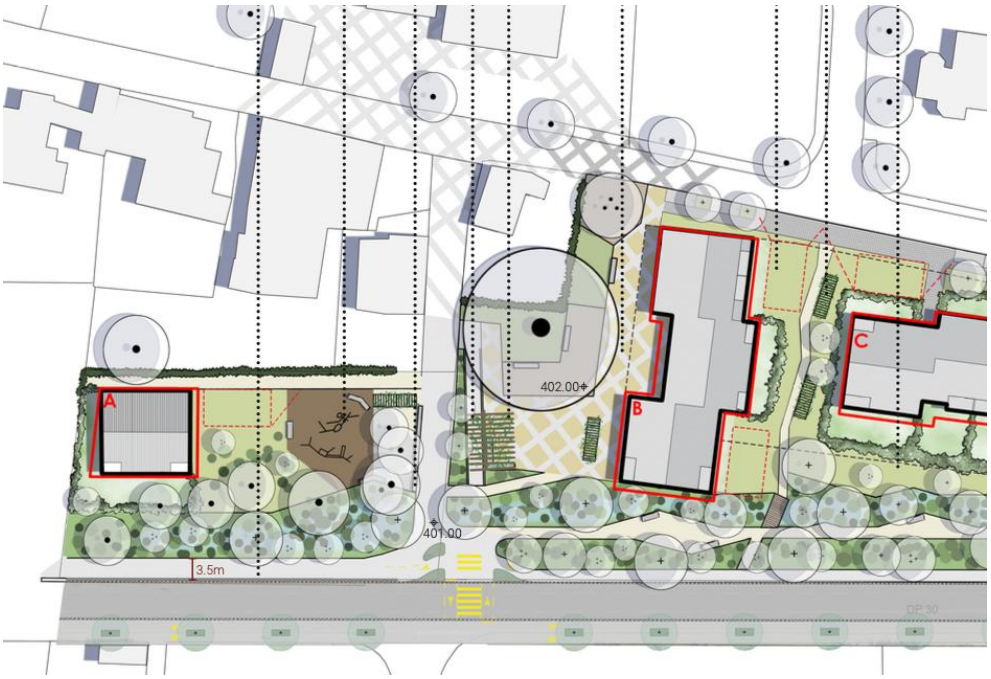


Illustration du projet paysager mis à l'enquête publique complémentaire (Bureau en paysage Artfolia).

Le projet ne s'intègre pas au milieu villageois. L'art. 68 RPE n'est pas respecté. Les règles prévues pour les périmètres C et D doivent être modifiées :

- *Les 7 bâtiments forment un mur continu de 130 m et 13-14 m de haut.*
- *Les toits plats doivent être abandonnés pour construire des toits en pente selon l'art. 14 du RPE.*
- *L'art. 68 du RPE précise que l'entier du Grand record doit être une extension de la zone village.*

Le règlement communal sur le plan d'extension (RPE) de la Commune de Préverenges prévoit, à son article 5, des zones à développer par plan de quartier. Les règles applicables à la zone du village peuvent ainsi servir de référence pour l'élaboration du plan d'affectation, sans toutefois revêtir un caractère impératif.

Le plan d'affectation et son règlement sont habilités à fixer des règles particulières (notamment en matière de reculs, de gabarits et de densité) qui peuvent diverger des prescriptions générales applicables aux zones d'affectation découlant du RPE. Ces règles spécifiques sont clairement définies par le plan d'affectation et son règlement et dûment motivées dans le rapport explicatif au sens de l'art. 47 OAT. Elles ont été approuvées par le Canton lors de la procédure d'examen préalable conduite en application des art. 26 LAT et 37 ss LATC.

L'art. 68 RPE a pour objet de soumettre le périmètre concerné à l'établissement d'un plan de quartier (plan d'affectation selon la terminologie actuelle). Il impose deux exigences principales : d'une part, l'intégration des nouvelles constructions dans le site, compte tenu de la protection particulière dont bénéficie le Château ; d'autre part, la protection contre les nuisances liées au trafic.

Il convient de souligner qu'il s'agit de principes directeurs et non de prescriptions détaillées, en particulier en matière de choix architecturaux. À cet égard, le cahier de recommandations architecturales communal admet même la réalisation de bâtiments de facture plus contemporaine (par exemple à toits plats) en avant du quartier des Uttins, option qui a toutefois été abandonnée au profit de constructions munies de toitures à deux pans, reprenant certains caractères architecturaux et urbanistiques du quartier voisin des Uttins.

À la suite de l'enquête publique complémentaire, le projet a été adapté dans les périmètres C et D afin de renforcer son intégration, conformément aux griefs soulevés par les opposants : les morphologies bâties ont été davantage éloignées de la rue de Lausanne ; les volumes ont été adoucis par l'introduction de redents et de toitures à deux pans, ainsi que par le maintien de percées visuelles plus généreuses entre les périmètres B, C et D.

Le projet soumis à l'enquête publique complémentaire répond ainsi aux critiques formulées par les opposants.

8.2.3 Réponse globale n° 3 – Arbres, cordon boisé, LPrPNP, biotope (LPN)

Plusieurs opposants invoquent :

- l'existence présumée d'un biotope protégé sur la parcelle 1953 (art. 18 et 18a LPN) ;
- une violation de la LPrPNP et du règlement communal sur la protection des arbres.

Le plan d'affectation prévoit la construction de 2 bâtiments sur la parcelle 1953 et la réalisation d'un parking et de 10 bâtiments sur les parcelles 238, 239, 944. En conséquence, 17 arbres sur 20 de la parcelle 1953 seront abattus et 5 arbres sont abattus sur la parcelle 238. Les opposants demandent la préservation du cordon boisé et des arbres prévus à l'abattage sans justification suffisante en vertu des art. 14 et 15 de la LPrPNP et art. 44 LPrPNP.

Le projet a été adapté et soumis à une enquête publique complémentaire afin de mieux prendre en compte les enjeux patrimoniaux, architecturaux et naturels. Le périmètre A a ainsi été réduit de manière à garantir la conservation d'un plus grand nombre d'arbres ; le périmètre B ainsi que le sous-sol du parking ont été reconsidérés afin de diminuer l'impact, du côté sud, sur le chêne bicentenaire et la végétation existante.

S'agissant de la parcelle n° 1953, 11 arbres sont maintenus par le projet mis à l'enquête complémentaire et, à titre de mesure de conciliation, il est proposé de conserver trois arbres supplémentaires (n^{os} 18, 22 et 30), conformément au plan annexé (annexe 6). Il subsiste ainsi 8 arbres à abattre sur cette parcelle, pour les motifs suivants :

- Arbre n^{o} 15 (*Viorna lantane*) : son état phytosanitaire est qualifié de mauvais, voire presque mort, selon l'étude Ecoscan 2023. Le maintien d'un arbre mort dans un espace commun ouvert au public présentant un danger, une intervention s'impose.
- Arbre n^{o} 16 : également identifié comme mort par l'étude Ecoscan 2023. Là encore, le maintien d'un tel sujet dans un espace accessible au public est dangereux et nécessite une intervention.

Pour les arbres n^{os} 25, 26, 27, 28, 29 et 31, la densité minimale imposée par le PA ne permet pas de supprimer le périmètre A. La relocalisation des mètres carrés constructibles prévus dans ce périmètre vers d'autres périmètres dégraderait la qualité du projet et les rapports de voisinage (hauteurs, gabarits), alors que les ateliers participatifs ont précisément mis en évidence la volonté des opposants de maintenir les périmètres A, C et D au plus bas. S'agissant de l'arbre n^{o} 31, la place nécessaire à l'intervention des véhicules d'incendie et à leurs manœuvres impose son abattage : aucune autre implantation de la place de stationnement pour le camion de pompiers, ni aucun autre tracé de giration, ne permet d'accéder au périmètre A sans abattre au moins un arbre. À défaut, la sécurité incendie du périmètre A ne pourrait être garantie.

Dans cette mesure, l'abattage des arbres concernés est autorisé par dérogation à la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPrPNP) et à son règlement d'application, en raison d'un impératif de construction et d'aménagement au sens de l'art. 19 LPrPNP. Il convient en outre de relever que l'état phytosanitaire de ces arbres est qualifié de « mauvais » à « très mauvais », notamment en raison d'un envahissement par le lierre. Leur valeur écologique et fonction d'abri pour la faune est toutefois jugée de « moyenne » à « élevée ».

Pour la parcelle n^{o} 238, 4 arbres sont conservés dans le cadre du projet mis à l'enquête complémentaire et, à titre de conciliation, il est proposé de préserver un arbre supplémentaire (n^{o} 4), selon le plan annexé (annexe 6). Un plan dressé par un géomètre au 1:500, établi le 21 novembre 2018 avec relevé de la position et de la taille des couronnes, est joint au présent préavis (annexe 7).

Sur cette même parcelle, 4 arbres demeurent à abattre, pour les raisons suivantes :

- Arbres n^{os} 1 et 2, 3 et 5 : l'insertion morphologique du périmètre B et l'emprise du parking en sous-sol imposent, par nécessité constructive, leur abattage. Ces arbres se trouvent soit à l'intérieur du périmètre de construction, soit trop à proximité de celui-ci pour que leur maintien puisse être garanti durant le chantier. La densité minimale fixée par le PA ne permet pas de renoncer, en tout ou partie, au périmètre B.

Là aussi, l'abattage de ces sujets repose sur une dérogation à la LPrPNP et à son règlement d'application, motivée par un impératif de construction et d'aménagement au sens de l'art. 19 LPrPNP.

Par ailleurs, le PA – les autorisations d'abattage définitives étant délivrées au stade des permis de construire – est soumis au respect du règlement communal de protection des arbres du 7 mars 2012, de ses éventuelles révisions futures, ainsi qu'aux prescriptions de la LPrPNP et de son règlement d'application.

Le PA prévoit d'ores et déjà la compensation écologique de la perte des 12 arbres abattus par la plantation d'au minimum 31 nouveaux arbres sur le périmètre. D'un point de vue écologique et en matière de biodiversité, le PA introduit des mesures destinées à créer des espaces de qualité supérieure à l'état actuel des parcelles, notamment :

- 970 m^2 sont réservés à la création d'une noue paysagère pour la gestion et l'infiltration des eaux météoriques ;
- 1'278 m^2 sont dédiés à la réalisation d'une prairie extensive, de type prairie fleurie, favorable à la biodiversité (les surfaces actuelles étant affectées à la pâture d'animaux de trait) ;
- 597 m^2 sont consacrés à des potagers urbains et à une place de jeux végétalisée ouverte au public ;
- 42 % de la surface du PA sont affectés à des espaces verts et à la mobilité douce.

S'agissant des études, il convient de préciser que les diamètres des couronnes figurant dans l'étude Ecoscan reposent sur des estimations effectuées lors d'une visite de terrain et ne sauraient être appliqués de manière stricte pour la détermination de la taille réelle des couronnes et du domaine vital des arbres in situ. Le plan de géomètre de 2018 a relevé la position et la taille des couronnes présentes à cette date, mais celles-ci ont nécessairement évolué en sept ans.

En conséquence, préalablement au dépôt de la première demande de permis de construire, une mise à jour de ce plan de géomètre au 1:500 sera exigée. Les périmètres constructibles A et B seront alors réduits de la distance nécessaire à la sauvegarde du domaine vital des arbres désignés comme conservés par le présent préavis.

8.2.4 Réponse globale nº 4 – Mobilité, stationnement, trafic, giratoire (VSS, LRou)

Les oppositions critiquent la suffisance des places de stationnement, l'augmentation de trafic, l'absence de giratoire imposé, ainsi que la qualité acoustique.

Les places de parking prévues seraient insuffisantes et génèrent ainsi un risque de report sur les fonds voisins.

L'art. 24 LATC définit le contenu d'un plan d'affectation et admet notamment que celui-ci renvoie à des normes professionnelles en matière de stationnement. En l'espèce, l'art. 27 du règlement fixe le nombre de places de stationnement pour véhicules en se référant à la norme VSS SN 40 281. Le rapport explicatif au sens de l'art. 47 OAT (p. 29) et son addenda (p. 13) détaillent les bases de calcul retenues pour le dimensionnement des besoins en places de stationnement. Les prescriptions de la norme VSS ont été respectées, le cas échéant en retenant l'hypothèse la plus restrictive.

Le rez-de-chaussée du périmètre B est affecté à des commerces ou à des activités économiques de proximité, conformément à l'art. 3 du règlement. Le rapport de mobilité établi par Citec repose sur cette affectation pour évaluer la génération de trafic induite. Il n'est dès lors pas envisagé d'autoriser une affectation commerciale générant un trafic excessif dans le quartier : un commerce à forte fréquentation de type Coop, Migros ou équivalent est, par principe, exclu. L'analyse tient par ailleurs compte d'une offre de transports publics assurant une fréquence de desserte de 6 courses par heure en période creuse. Les besoins en stationnement ont, en outre, été évalués sur la base de l'hypothèse la plus pénalisante en termes de flux, soit l'application d'un facteur de réduction de type B lié à la localisation, correspondant à une réduction de 40 à 60 % des besoins bruts en stationnement (cf. rapport Citec, p. 11).

S'agissant des logements, le rapport Citec s'appuie sur l'une des options prévues par la norme VSS, à savoir un besoin d'une place de stationnement par 100 m² de SBP de logement. Il est certes impossible de déterminer à l'avance le nombre exact d'unités d'habitation qui seront réalisées dans le cadre du projet, mais la méthodologie de calcul repose sur les données mises à disposition par la DGMR ou accessibles au public. Elle ne se fonde pas sur des calculs ad hoc ni sur des bases de données privées.

Dans ces conditions, un report significatif du stationnement sur les fonds voisins n'est pas à redouter ; les mécanismes prévus par le droit privé apparaissent suffisants pour prévenir ce risque.

La limitation à 20 km/h de la vitesse sur la Rue de Lausanne n'est pas respectée, ce qui crée du danger. L'augmentation du trafic induit par le nouveau quartier va péjorer cette situation.

Le plan d'affectation, tel que modifié et soumis à l'enquête publique complémentaire, prévoit des mesures destinées à limiter les impacts et les problématiques liées à une éventuelle remontée du trafic sur la rue de Lausanne. Le règlement du plan impose en particulier que la sortie du parking s'effectue exclusivement en direction de la RC 1 et interdit tout mouvement de type « tourner à gauche », rendant de facto impossible la remontée de la rue de Lausanne à la sortie du parking.

Au demeurant, la situation de la rue de Lausanne relève non pas du présent projet de plan d'affectation, mais d'une approche plus globale de la mobilité à l'échelle du village, qui incombe à la Municipalité.

Les infrastructures routières seraient insuffisantes pour l'ajout d'autant de voitures, motos et cycles.

Le rapport des ingénieurs trafic (Citec), annexé au dossier de l'enquête publique, précise les aménagements nécessaires indépendamment du projet de requalification de la RC1, lequel constitue un projet distinct. Il en ressort que le trafic supplémentaire généré par le nouveau quartier peut être absorbé sans qu'il soit besoin de prévoir des aménagements complémentaires.

Un giratoire devrait être réalisé sur la route cantonale. Il devrait être implanté face à l'arrivée du Chemin Neuf.

La question de la réalisation d'un giratoire se rattache aux procédures de réaménagement de la RC1 en traversée de localité. Ce projet, distinct du présent plan d'affectation, est en cours d'élaboration et fera l'objet d'une enquête publique ultérieure. La Municipalité s'engage à tenir compte des préoccupations exprimées dans le cadre de la présente procédure ; celles-ci seront intégrées dans la réflexion conduite sur ce réaménagement.

Il est par ailleurs certain que les immeubles prévus dans le périmètre du PA, tout comme les habitants du quartier des Uttins, bénéficieront de la mise en place de ce futur giratoire. Dans l'intervalle, le rapport de mobilité établi par le bureau Citec démontre que le trafic induit par le projet peut être absorbé sans nécessiter d'aménagement complémentaire.

Le trafic généré sur la Rue de Lausanne est trop important.

L'adaptation du plan d'affectation consécutive à l'enquête complémentaire entraîne une réduction de la densité bâtie et du nombre de places de stationnement prévues. Par conséquent, l'impact sur le trafic empruntant la rue de Lausanne s'en trouve diminué.

Le trafic journalier moyen (TJM) actuel sur la rue de Lausanne est de 1'000 véhicules/jour ; il est estimé à 1'300 véhicules/jour à l'horizon 2029. L'augmentation liée au PA serait ainsi de 300 véhicules/jour, soit 150 véhicules/jour dans chaque sens de circulation, et ce uniquement sur le tronçon compris entre l'accès au parking et le carrefour avec la route cantonale. L'impact du projet demeure dès lors marginal, de sorte que le grief soulevé par les opposants apparaît infondé.

L'accès au parking serait mal choisi en face du secteur B. Il faudrait prévoir d'implanter l'entrée plus à l'est. Quels impacts cela aura-t-il sur les régimes des servitudes pour le quartier des Uttins ?

L'accès au parking sera implanté à hauteur du carrefour avec le chemin des Uttins. La Municipalité restera attentive au souhait des opposants de voir cet accès placé le plus à l'est possible et accompagnera les porteurs de projet afin que son implantation limite au mieux les nuisances pour le voisinage du périmètre du PA. En tout état, l'accès prévu par le plan et le règlement du PA est conforme aux prescriptions légales en vigueur, notamment à la LRou. Le grief des opposants doit donc être écarté.

Par ailleurs, tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds en zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites conformément aux possibilités réglementaires applicables, y compris lorsque celles-ci sont ultérieurement adaptées en vue d'une densification. Les effets du projet sur d'éventuelles servitudes existantes entre fonds privés, non directement liées aux périmètres du PA, relèvent du droit privé et échappent à la compétence de la Municipalité.

8.2.5 Réponse globale nº 5 – Procédure, information, concertation, gabarits (LAT, LATC, RLATC)

Certains opposants soutiennent que :

- la municipalité ne serait pas indépendante du porteur de projet,
- la population n'aurait pas été suffisamment informée ni associée,
- l'absence de gabarits lors de l'enquête violerait un principe de transparence.

Indépendance de la Commune

La planification du quartier Grand Record a été conduite dans le respect de la législation fédérale et cantonale. Le processus a été conduit par une personne qualifiée au sens de l'art. 3 LATC. L'ensemble du dossier comprenant en particulier le rapport explicatif au sens de l'art. 47 OAT a été soumis aux autorités cantonales qui ont donné leur approbation préalable.

La Commune a agi dans le cadre de ses attributions en garantissant le bon développement d'un plan d'affectation conformément aux art. 34 à 41 LATC. En effet, lorsqu'un propriétaire manifeste un intérêt concret à construire sur une parcelle concernée par le plan d'affectation, la commune peut échanger avec lui pour comprendre ses intentions, anticiper les besoins urbanistiques, évaluer la faisabilité technique ou environnementale, intégrer certaines considérations techniques ou urbanistiques dans la planification, mais sans garantir l'acceptation du projet ni accorder un traitement préférentiel. La Municipalité peut convenir d'une répartition des frais d'établissement de la planification sur les propriétaires concernés (art. 35 al. 2 LATC).

Le fait que le porteur de projet finance des études techniques ou participe aux frais d'équipement ne viole pas en soi le principe d'indépendance, tant que :

- les décisions planificatrices restent du ressort de la Commune,
- le Canton exerce son contrôle de légalité,
- les bases d'évaluation (rapports, préavis) sont accessibles et vérifiables.

Ces conditions sont remplies ici.

En l'espèce, les opposants se limitent à formuler des griefs de nature générale sur le processus d'élaboration des plans d'affectation en faisant valoir un défaut d'indépendance entre l'autorité et les propriétaires concernés. Ils n'apportent toutefois aucun élément concret et précis à l'appui de leur thèse.

Par conséquent, ce grief n'est pas fondé.

Information et participation

En vertu de l'art. 4 LAT, les autorités chargées de l'aménagement du territoire renseignent la population sur les plans qui doivent être établis, sur les objectifs qu'ils visent et sur le déroulement de la procédure. Elles veillent également à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans.

Ces principes ont été concrétisés dans le droit cantonal à l'art. 2 RLAT aux termes duquel l'autorité chargée de l'élaboration d'un plan choisit les moyens appropriés pour assurer l'information et la participation de la population. L'information et la participation portent sur les objectifs généraux d'aménagement et sur les mesures envisagées pour leur réalisation.

Dans le cas particulier, le processus d'information et de concertation a permis de mettre en place différentes actions de nature participative. On relève que la Commune a, en particulier :

- organisé des séances publiques avant chaque enquête ;

- annoncé les enquêtes publiques dans la Feuille officielle, sur le site communal et dans la presse locale ;
- mis en consultation un dossier très complet (plan, règlement, rapport 47 OAT, annexes techniques) ;
- réalisé une balade participative avec matérialisation au sol des périmètres lors de l'enquête publique initiale ;
- mis à disposition une maquette 3D interactive ;
- organisé des ateliers participatifs avant la révision du projet ;
- tenu des séances de conciliation formelles.

L'ensemble de ces démarches satisfait aux exigences posées par le droit fédéral et la réglementation cantonale.

La procédure a de plus été renforcée par une enquête complémentaire qui a permis d'intégrer différentes modifications résultant des remarques formulées à l'occasion de la première enquête publique et dans le cadre des consultations mises sur pied.

Les prescriptions légales ont dès lors été remplies. La population a été valablement en mesure de prendre part au processus d'élaboration du plan d'affectation.

La jurisprudence cantonale (CDAP) considère que ce type de démarches va au-delà de ce qu'exige le minimum légal. Il n'y a donc pas de vice de procédure.

Gabarits

La pose de gabarits concerne a priori les procédures de permis de construire et non les procédures de planification. Quoi qu'il en soit, il s'agit d'une faculté dont la Municipalité peut ou non faire usage ; elle n'a aucun caractère obligatoire. Selon la jurisprudence, l'art. 108 al. 3 LATC confère un large pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente. Cette disposition ne lui impose pas d'ordonner systématiquement le profilement ; le principe de la proportionnalité exige que le constructeur n'y soit astreint que si cette mesure est utile pour apprécier le projet. La pose de gabarits n'est ainsi pas nécessaire lorsqu'il est possible, sur place, de se faire aisément une idée de la hauteur de la construction par comparaison avec un immeuble existant et grâce à la consultation des plans mis à l'enquête.

En l'espèce, les opposants se limitent à invoquer des questions de principe. Ils ne prétendent pas que le défaut de gabarit les aurait empêchés d'apprécier de manière adéquate le projet. La question se posera au stade du permis de construire, lorsqu'un projet concret sera mis à l'enquête. Au demeurant, les exigences découlant de la procédure de planification ont imposé l'établissement d'une documentation très complète qui a permis de se faire une idée précise de l'impact du projet dans son environnement. Outre le rapport 47 OAT, une maquette 3D interactive a été mise à disposition de la population afin qu'elle puisse interagir et se représenter au mieux l'impact des gabarits du PA.

Dans le cas particulier, les gabarits sont inadaptés pour représenter les volumes et périmètres constructibles maximums liés à un plan d'affectation. Ces installations pourraient donner une image faussée du projet, ce qui se traduira soit par de fausses attentes des citoyens, soit par une lecture erronée de l'étendue des variations de construction possible qui s'offre lors des permis de construire des bâtiments. C'est au stade du permis de construire que la pose de gabarits pourrait apporter une information utile sur les dimensions du projet qui fera usage des droits à bâtir défini par le plan d'affectation.

Le grief des opposants est rejeté.

8.3 Oppositions à la première enquête – réponses spécifiques

Les réponses spécifiques suivantes viennent compléter les réponses globales.

8.3.1 Opposition n° 51 – PPE Vieux Pressoir (Me Bovay)

Résumé des motifs

1. Renoncer à bâtir le périmètre A pour préserver les arbres et le cordon boisé ;
2. La densité doit être réduite sur les périmètres voisins et en priorité le périmètre B ;
3. Demande le respect de la LPrPNP et à une protection plus globale des arbres ;
4. L'étude préliminaire pour la mise à jour de l'ISOS détermine la catégorie d'inventaire « ab » dans le périmètre I « jardin et vergers », avec la nécessité de sauvegarder les espaces libres de construction. Il convient de revoir la volumétrie et l'implantation des périmètres bâtis ;
5. La vocation de mixité et de durabilité n'est présente que dans les discours ;
6. Le projet ne respecte pas les exigences minimales de protection contre le bruit.

Réponse

Pour les points 1 à 3, on se réfère aux réponses globales n° 1 et 3 figurant aux chiffres 8.2.1 et 8.2.3 ci-dessus.

Point 4 : Préverenges figure à l'ISOS avec un intérêt local, de la substance patrimoniale persiste (IVS) le long de la rue de Lausanne et le long de la Route cantonale. L'opposant mentionne des « travaux préparatoires à l'inventaire ISOS », il doit s'agir du document « ISOS, Canton de Vaud, Volume 4 Morges, OFCL no 310.636.IVF ». Les travaux préparatoires ne peuvent pas être assimilés au document final de l'ISOS qui établit les mesures d'inventaire et de classement. Ainsi, La Municipalité prend note des intentions figurant dans les « travaux préparatoires » pour le développement du PA. En substance, le service cantonal chargé du patrimoine a établi ses recommandations pour la protection du Noyau seigneurial et du Château.

À cet égard, le projet mis à l'enquête complémentaire va dans le sens des demandes de l'opposante. Les périmètres A et B ont été réduits pour laisser plus de place à l'espace non bâti et à la végétation existante. Les instances cantonales DGIP-MS et DGE-BIODIV ont donné leur accord au projet de PA. Les mesures prises pour la protection du patrimoine et de la végétation sont conformes aux planifications de rang supérieur.

Point 5 : Concernant la question de la mixité et de la durabilité, il s'agit d'une appréciation personnelle de l'opposant, qui n'est accompagnée d'aucune demande précise. Ce faisant, il convient de relever que le plan mis à l'enquête complémentaire garantit une mixité au sens programmatique (activités, équipements, logements). Il appartiendra au propriétaire de décider s'il souhaite réaliser un panachage entre des logements en PPE et de logements destinés à la location, outre les quelques LUP prévus. La densité a été réduite. La durabilité (conservation de davantage d'arbres existants) du projet mis à l'enquête complémentaire a augmenté. Ce qui allait dans le sens de la volonté exprimée par une majorité d'opposants à la première enquête publique.

Point 6 : Pour la question du bruit, des mesures ont été prises tant dans le plan que dans son règlement, afin de protéger les futurs habitants. Cette protection concerne le bruit en provenance de la RC1 et celui qui sera généré par la trémie du parking en sous-sol. Une étude d'impact a été réalisée par le bureau D'Silence Acoustique. Des mesures destinées à respecter les exigences des valeurs limites de planification ont été prises. Il convient de relever que ces dispositions sont plus contraignantes que celles requises lors de demande de permis de construire pour des immeubles qui seraient soumis aux mêmes nuisances sonores. Le projet est ainsi conforme à l'OPB.

8.3.2 Opposition n° 191 – Christel Repond et Jonatan Querol (Me Daniel Guignard)

Résumé des motifs

1. Dévalorisation de la zone due à la densité du projet ;
2. Abattage massif d'arbres ;
3. Réduction de la densité nécessaire ;
4. Des places de stationnements en souterrain devraient être prévues selon l'acte de vente ;

5. Temps inopportun face aux autres planifications, telle que la révision du PACom.

Réponse

Point 1 : Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites conformément aux possibilités réglementaires en vigueur, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification. La problématique d'une éventuelle perte de valeur immobilière ressort du droit privé qui échappe à la compétence de la Municipalité.

Point 4 : Le projet prévoit des places de stationnement pour les véhicules automobiles, les deux-roues et les vélos. Elles ont été planifiées et dimensionnées sur la base des normes en vigueur. Pour le reste, les questions liées aux modalités d'acquisition de places de stationnement relèvent du droit privé. Les autorités communales n'ont pas la compétence de s'immiscer dans ces relations.

Point 5 : La révision du RPE est en cours et ce dernier sera ainsi remplacé par un PACom. Le secteur concerné par le PA Grand Record n'est pas traité dans le futur PACom. Le projet de requalification de la RC1 est également en cours et les aménagements du PA ont été planifiés en tenant compte des contraintes liées aux travaux prévus. La coordination entre le PA, le projet de PACom et le projet de requalification de la RC1 a pu être assurée à la faveur de différentes séances qui ont réuni les mandataires des différentes équipes et les représentants de la Municipalité.

S'agissant des autres moyens soulevés par les opposants, on peut se référer aux réponses globales n° 1 et 3 figurant aux chiffres 8.2.1 et 8.2.3 ci-dessus.

8.3.3 Opposition n° 90 – Françoise Clerc

Résumé des motifs

1. Infrastructures scolaires et parascolaires insuffisantes : il faut diminuer la densité du projet ;
2. Giratoire sur la route cantonale nécessaire et favoriser son implantation face à l'arrivée du Chemin Neuf ;
3. Le trafic généré sur la Rue de Lausanne est trop important ;
4. Abattage massif d'arbres ;
5. Mauvaise intégration des périmètres A-B et C-D.

Réponse

Point 1 : La capacité des équipements communautaires en services (équipements scolaires, parascolaires, transports publics, en particulier) est suffisante pour absorber les quelque 152 nouveaux habitants/emplois prévus. Les services communaux restent attentifs à l'évolution des besoins (notamment en matière de places d'accueil dans les garderies). Le cas échéant, des mesures d'amélioration seront apportées ces prochaines années.

Pour les points 2 à 5, on se réfère aux réponses globales n° 2, 3 et 4 figurants aux chiffres 8.2.2, 8.2.3 et 8.2.4 ci-dessus.

8.3.4 Opposition n° 126 – Régie Duboux Immobilier SA, représentant de la PPE les Uttins A et B

Résumé des motifs

1. Le trafic généré sur la Rue de Lausanne est trop important, pas assez de places visiteurs pour le quartier et les environs ;
2. Accès au parking mal choisi en face du secteur B, prévoir l'entrée plus à l'est. Quels impacts sur les régimes des servitudes des Uttins ?
3. Infrastructures scolaires et parascolaires insuffisantes : il faut diminuer la densité du projet ;
4. Nuisances de chantier, demande de constat d'huissier avant travaux ;

Réponse

Pour le point 1 et au surplus des points 2 à 4, on se réfère à la réponse globale n° 1 figurant au chiffre 8.2.1, page 15.

Point 2 : Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites conformément aux possibilités réglementaires en vigueur, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification. La problématique de l'impact sur des servitudes existantes entre fonds privés non lié aux périmètres du PA ressort du droit privé qui échappe à la compétence de la Municipalité.

Point 3 : La capacité des équipements communautaires en services (équipements scolaires, parascolaires, transports publics, en particulier) est suffisante pour absorber les quelque 152 nouveaux habitants/emplois prévus. Les services communaux restent attentifs à l'évolution des besoins (notamment en matière de places d'accueil dans les garderies). Le cas échéant, des mesures d'amélioration seront apportées ces prochaines années.

Point 4 : Les constats ou expertises et les problématiques liées aux nuisances de travaux relèvent des procédures liées aux demandes de permis de construire. Le moment venu, la Municipalité rendra les porteurs de projet attentifs à ces questions. Les opposants pourront également manifester leurs souhaits en ce sens au moment de l'enquête publique.

8.3.5 Opposition n° 212 – Charles Iffland

Résumé des motifs

1. Ajouter les articles suivants dans le règlement :
   - imposer la création d'une crèche-garderie (article 1.3) ;
   - modifier l'art. 2.2 qui fait référence aux distances minimales (directive incendie) par une référence à l'art. 26 du RPE.

Réponse

L'affectation du rez-de-chaussée du périmètre B est dévolue à des activités. Elle serait ainsi compatible avec l'aménagement d'une crèche-garderie. À ce stade du projet, il convient de garder ouverte toute possibilité d'occupation des surfaces sises en rez-de-chaussée de ce périmètre.

La disposition portant sur les distances minimales n'est plus d'actualité dans la version modifiée du plan d'affectation qui a été mise à l'enquête complémentaire.

8.3.6 Opposition n° 216 – Pierre Ihmle

Résumé des motifs

1. Non-conformité avec art. 68 RPE ;
2. Capacité constructive par parcelle dépassée ;
3. Reprise des articles 6 à 19 du RPE ;
4. Pas assez d'information sur l'emprise du parking souterrain ;
5. La position de l'accès du parking augmente les nuisances du quartier et doit être éloignée du centre du village ;
6. Percées visuelles inadéquates ;
7. Le nombre de niveaux n'est pas précisé tant hors sol qu'en sous-sol ;
8. Toiture : trop de liberté donnée au promoteur ;
9. Les pentes de toitures devraient être comprises entre 65 % à 90 %, la couleur et les types de lucarne ne sont pas précisés ;
10. Les toitures plates ne sont pas compatibles avec le RPE art. 68 ;
11. Arbres et application stricte de la LPrPNP ;

12. Un plan plus précis doit être réalisé pour protéger les arbres et représenter la taille de leur couronne, une distance inconstructible de 1,5 m est exigible selon la SIA 318.

Réponse

Pour les points 1, 3, et 11, on se réfère aux réponses globales n° 2 et 3 figurants aux chiffres 8.2.2 et 8.2.3, pages 16 et 19 respectivement.

Point 2 : Le but d'un plan d'affectation est de proposer des morphologies et une densité plus qualitative que ce que permettrait la densification individuelle des parcelles existantes. En ce sens, il n'y a pas lieu de calculer les densités et les capacités constructives « à la parcelle » le but étant la réalisation d'un projet global plus cohérent et qualitatif que des projets morcelés et par parcelles.

Point 4 : Le projet mis à l'enquête complémentaire comporte l'emprise des parkings en sous-terrain, ainsi que la cote souterraine maximale pour celui-ci (1 seul niveau en sous-sol).

Point 5 : La position de l'accès au parking souterrain a effectivement été déplacée plus à l'est, dans le plan résultant de la mise à l'enquête complémentaire. Ceci pour répondre au souhait formulé par une majorité d'opposants.

Point 6 : Les percées visuelles ont été abandonnées dans le nouveau projet mis à l'enquête complémentaire. Par conséquent les distances entre les périmètres de construction seront plus larges. La qualité des vues qui en résulteront sera accrue.

Point 7 : Il n'y a pas besoin de mentionner le nombre de niveaux admissibles dans les périmètres de construction. Il découle en effet des cotes de gabarit maximum figurant sur le plan, combiné aux normes en vigueur concernant la hauteur prescrite pour des habitations. Il en résulte que le projet est limité en termes de niveaux. Le maximum réalisable se distribue comme suit :

- pour les périmètres A, C, D : rez + 1er + comble + mezzanine ;
- pour le périmètre B : rez + 1er + 2^{e} + comble + mezzanine.

Points 8 à 10 : Il n'y a plus de toitures plates dans le plan soumis à l'enquête complémentaire.

À défaut de dispositions spéciales dans le règlement du plan d'affectation, les règles applicables sont celles figurant dans la réglementation générale, en l'espèce le RPE. Le projet qui fera l'objet d'une demande de permis de construire devra ainsi respecter les dispositions du RPE concernant les lucarnes et autres ouvertures en toiture.

Il n'y a pas d'obligation de respecter les règles applicables à la zone village pour le PA. Dans le cas particulier, les pentes de toiture ont fait l'objet d'une étude de morphologie et d'intégration. Le projet proposé est conforme aux planifications supérieures. On ne doit pas perdre de vue qu'à densité égale, des toits plus pentus permettraient des faîtes plus haut. Ceci serait de nature à défavoriser le voisinage (Uttins) par rapport au projet actuel.

Point 12 : Pour la détermination sur le plan plus précis à réaliser et le respecte de la norme SIA 318, voir les réponses à M. Pierre Ihmle à l'opposition à l'enquête complémentaire (chiffre 8.4.3, page 36).

8.3.7 Opposition n° 406 – Helvetia Nostra

Résumé des motifs

1. Obsolescence de la planification communale. Le PA Grand Record est litigieux, car fondé sur une planification (PGA) non valable ;
2. De l'existence potentielle d'un biotope (art. 18 LPN), il s'agit d'un bosquet qui mérite une protection particulière. Aucune expertise de ce biotope n'est réalisée dans les documents du PA, ainsi il ne peut pas être adopté ;
3. De la possible existence d'une forêt (LFo) ;
4. De la protection des arbres (LPrPNP).

Réponse

Point 1 : L'opposante fait valoir que la planification communale serait largement obsolète. Le plan des zones actuel et son règlement remontent en effet aux années 1980. Il ne peut plus être appliqué.

Ce moyen renvoie à la problématique du contrôle incident de la réglementation communale. Lorsque le règlement communal n'est plus conforme aux principes découlant de l'aménagement du territoire, il est possible de ne plus l'appliquer. Cela permet ainsi de refuser un permis de construire qui serait conforme aux règles communales. Le cas de figure est ici différent. L'objet de la procédure porte sur une planification à l'échelle d'un secteur. Le plan et le règlement, qui sont soumis à l'approbation du Conseil, ne se fondent pas sur une réglementation ancienne. Ils ont été élaborés en tenant compte des principes actuels du droit de l'aménagement du territoire. À cet égard, il convient de se référer au rapport 47 OAT, qui décrit précisément l'examen de conformité du projet au droit supérieur. Dans ce contexte, le plan et son règlement ont été validés par la DGTL, qui a précisément comme mission de contrôler leur adéquation au droit supérieur. Pour cette raison déjà, le moyen soulevé par l'opposante doit être écarté. À cela s'ajoute qu'elle se limite à faire valoir l'obsolescence de la réglementation de manière très générale, sans préciser quels principes de l'aménagement du territoire n'auraient pas été pris en considération.

Point 2 : L'opposante fait valoir que les parcelles concernées abriteraient une végétation dense et variée, comprenant 31 arbres dont la majorité serait protégée. Elle met en évidence de zones propices à l'évolution de la petite faune. Une évaluation détaillée aurait dû être réalisée. Or, le rapport Ecoscan ne s'exprime pas sur l'existence d'un biotope au sens de l'art. 18 LPN. Elle estime que les parcelles abritent un bosquet qui mériterait une protection particulière en application de l'art. 18 al. 1bis LPN. Elle produit un rapport d'étude qui met en évidence la nécessité de préserver les arbres et la valeur du bosquet notamment comme abri pour la petite faune.

Le périmètre du PA, qui comprend l'ancien verger, n'est pas inscrit dans un inventaire fédéral ou cantonal de protection de la nature ou du paysage. Indépendamment de cela, il convient de préciser que les exigences de l'art. 18 LPN ne s'appliquent pas à tout milieu biotique offrant à un peuplement animal et végétal bien déterminé des conditions d'habitat relativement stables. Le concept de biotope auquel se réfère la législation fédérale sur la protection de la nature et du paysage se rapporte en effet à un "espace vital suffisamment étendu", exerçant une fonction particulière. Même lorsqu'il s'agit de protéger des biotopes à l'intérieur de zones à bâtir, il convient de prendre également en considération les intérêts à une utilisation à des fins de construction conforme au plan de zones en vigueur.

Par ailleurs, l'ancien verger est confiné entre la route cantonale et des habitations de toute part. Dans cette mesure, il ne peut pas être compris comme élément d'un ensemble de continuité paysagère. Il est composé de nombreuses plantes invasives. En dépit d'une procédure qui s'est étendue sur plusieurs années, les autorités cantonales, en particulier la DGE-BIODIV, n'ont pas manifesté l'intention de mettre en œuvre des mesures de reconnaissances d'un biotope, par un inventaire puis une mesure de classement. Cette position ne s'est pas modifiée à la lecture des oppositions qui ont été versées au dossier. Il ne faut pas perdre de vue que l'on est en présence d'un terrain non entretenu, sur lequel se sont développées de nombreuses plantes invasives. À cet égard, les surfaces prévues par le projet remanié permettront de préserver une grande partie de la végétation existante et amèneront en outre des aménagements qualitatifs qui permettront de valoriser la biodiversité. On relèvera en particulier l'adjonction d'une noue de rétention des eaux météorique, ainsi que de nouvelles plantations de compensation.

Point 3 : L'opposante fait ensuite valoir que la parcelle 1953 peut être considérée comme une surface boisée. Compte tenu de la largeur du cordon boisé, de la taille des arbres, on serait en présence d'un peuplement fermé âgé de plus de vingt ans. Il se justifierait dès lors de le considérer comme une forêt au sens de la loi.

Ni la parcelle 1953 ni les autres parcelles comprises dans le périmètre du PA ne sont cadastrées comme forêt. L'opposante souhaiterait en réalité faire constater la nature forestière de la zone.

La LFo a pour but général la protection des forêts, notamment la conservation de l'aire forestière. La notion de forêt est définie à l'art. 2 al. 1 LFo. Elle comprend toutes les surfaces couvertes d'arbres ou d'arbustes forestiers à même d'exercer

des fonctions forestières, sans égard à leur origine, à leur mode d'exploitation ou aux mentions figurant au registre foncier. Tel n'est pas le cas s'agissant des groupes d'arbres ou d'arbustes isolés, les haies, les allées, les jardins, les parcs et les espaces verts, les cultures d'arbres en terrain nu destiné à une exploitation à court terme (art. 2 al. 3 LFo). En droit vaudois, sont reconnues comme forêts les surfaces boisées de 800 m^2 et plus ; les cordons boisés de douze mètres de largeur et plus ; les surfaces conquises par un peuplement fermé âgé de plus de vingt ans (art. 4 al. 1 LVLFO). Si le peuplement en question exerce une fonction sociale ou protectrice particulièrement importante, ces critères quantitatifs ne sont pas applicables (art. 1 al. 2 OFo et 2 al. 4 LFo).

Aucun élément ne permet de retenir que la végétation sise sur la parcelle 1953 répondrait aux critères quantitatifs ou qualitatifs définis par la législation forestière. Le rapport environnemental présenté par l'opposante ne le prétend d'ailleurs pas. Son auteur avait d'ailleurs pris soin de consulter l'inspecteur forestier qui ne laissait subsister aucun doute à ce sujet. À l'instar du spécialiste consulté par l'opposante, rien ne permet de considérer que la végétation présente sur la parcelle devrait être couverte par la législation forestière.

Point 4 : S'agissant des motifs tirés de la protection des arbres (LPrPNP), il convient de se référer à la réponse globale n° 3 figurant au chiffre 8.2.3, page 19.

8.3.8 Opposition n° 69 – Damien Canart

Résumé des motifs

1. Recevabilité des acteurs (art. 47 OAT) ;
2. Recevabilité en matière d'information, de concertation et de conciliation (art. 47 OAT) ;
3. Non-installation de gabarits ;
4. Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT) ;
5. Opposition à la densité, aux affectations et à l'IUS ;
6. Opposition sur le projet architectural ;
7. Sur la durabilité ;
8. Limites imposées aux infrastructures publiques (plage) ;
9. Fausses attentes de la population ;
10. Contestation des chiffres de l'étude de trafic ;
11. Contestation qualité de vie intérieure (OPB) ;
12. Raisons financières ;
13. Non-participation aux équipements communautaires.

Réponse

Pour les points 1, 2 et 3, on se réfère à la réponse globale n° 5 figurant au chiffre 8.2.5, page 23. Pour les points 5 et 6, on se réfère aux réponses globales n° 1 et 2 figurants aux chiffres 8.2.1 et 8.2.2, pages 15 et 16 respectivement.

Point 4 : *L'opposant estime que les besoins au sens de l'art. 15 LAT n'ont pas été examinés. La planification aurait dû faire l'objet d'une évaluation globale à l'échelle de la Commune et de l'agglomération, ceci tant à court, moyen et long termes.*

L'opposant confond la procédure qui prévaut pour un plan d'affectation général, à l'échelle de la Commune et celle qui porte sur un secteur localisé. Le PA « Grand Record » équivaut à ce que l'on qualifiait « plan de quartier » jusqu'en 2018 avant la révision de la LATC.

Ainsi, la preuve des besoins se fait à l'échelle de la planification communale. À cet égard, le RPE a déjà déterminé que le statut du périmètre du « Grand Record ». Il est situé en zone à bâtir, avec la nécessité de se développer par un « plan de quartier » selon l'ancienne appellation. De ce fait, les questions posées aux lettres a. à o. du courrier de l'opposant sont traitées dans le rapport de conformité 47 OAT. Le PA « Grand Record » se réfère aux planifications supérieures qui détaillent déjà la viabilité de cette densification et l'équipement du périmètre.

Les parcelles du PA se situent à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération Lausanne-Morges. Elles ont été classées en « zone à développer par plan de quartier » (RPE, Titre III, chapitre XIII, art. 64 à 69). Il n'est dès lors pas question de se demander s'il faut ou non placer le périmètre du PA en zone à bâtir ; cette étape de planification a déjà été réalisée lorsque le règlement actuel est entré en vigueur. Au surplus les planifications de rang supérieur renforcent la lecture du périmètre du PA comme un lieu qui se prête à la construction et à la densification. Il convient de citer sans être exhaustif :

- Appartenance aux centres à densifier (PDCn / PALM)
- Seuil de densité selon fiche de mesures du PDCn A11 à atteindre (min 0.625)
- Pénurie locale selon Arrêté du Conseil d'État du canton de Vaud (18 décembre 2024). Le district de Morges compte un taux de logements vacants moyen de 0.94 % (0.96 % en 2022, 0.83 % en 2023, 1.04 % en 2024). Bien en dessous du seuil de pénurie qui se situe à 1,5 % de logements vacants. La Commune de Préverenges fait partie du Schéma directeur Région Morges, dont le diagnostic régional définit le périmètre Grand Record comme un site d'intérêt à densifier permettant de diminuer la pénurie de logements.

Par conséquent, ce grief n'est pas fondé.

Point 7 : *L'opposant fait valoir que le PA ne répond pas aux critères de durabilité, respectivement qu'on ne peut déterminer s'il y répond.*

Le plan et le règlement mis à l'enquête publique complémentaire et le rapport de conformité 47 OAT répondent point par point aux exigences légales et aux planifications de rangs supérieurs. Ils ont été validés par les autorités cantonales, y compris pour les différents aspects qui relèvent du développement durable (énergie, mobilité, protection de l'environnement, etc.).

Le grief n'est pas fondé.

Point 8 : *L'opposant fait valoir que les infrastructures publiques ne peuvent plus répondre à l'augmentation des usagers. Il se réfère notamment à l'utilisation de la plage de Préverenges. Dans ce contexte, il craint une dépréciation de la qualité de vie des habitants de la Commune.*

Les griefs de l'opposant se réfèrent en réalité à la question de l'augmentation de la population. Cette question a été exposée dans le cadre du rapport de conformité 47 OAT. Elle a été contrôlée et validée par les autorités cantonales. S'agissant de la plage, il est exact que ce lieu de loisirs est victime de son succès. Mais il est notoire que cette problématique se pose à une échelle plus large que celle de la Commune. Dans ce contexte, l'augmentation de la population induite par le PA n'aurait pas d'impact significatif sur l'accès et l'utilisation de la plage.

Ce grief n'est pas fondé.

Point 9 : *L'opposant fait valoir que le PA ne répond pas aux attentes et aux besoins de la population, mais uniquement à celle des propriétaires concernés.*

Les griefs du recourant renvoient en réalité à la question de la participation de la population au processus d'élaboration du PA. On peut renvoyer à ce qui a été répondu à ce sujet au chiffre 8.2.5, page 23. On notera également que les besoins de la population ne se réduisent pas aux remarques formulées par l'opposant et peuvent également militer en faveur du projet. Il en va par exemple ainsi du besoin en nouveaux logements. Cela étant, le projet a intégré un certain nombre de préoccupations soulevées par la population, en termes de densité, de mobilité ou encore de préservation du patrimoine arboré et architectural. La Municipalité estime que les modifications résultant de l'enquête complémentaire ont permis d'adapter le projet en ce sens de manière acceptable. Elle rappelle que toutes les demandes ne peuvent pas nécessairement être satisfaites. Au surplus, les propriétaires concernées conservent la liberté de valoriser leurs biens-fonds et de déterminer l'utilisation de leurs droits à bâtir.

La Municipalité est satisfaite de l'arbitrage qui a conduit à l'adaptation du projet. Il prend valablement en compte les droits des propriétaires, les besoins de la population et les attentes des opposants.

Le grief n'est pas fondé.

Point 10 : *L'opposant remet en question des conclusions de l'étude de mobilité. Il conteste les hypothèses retenues quant aux besoins générés. Il remet en cause l'indépendance du mandataire.*

On peut renvoyer à ce qui a été répondu à ce sujet au chiffre 8.2.4, page 21, en ajoutant que les compétences du mandataire spécialisé qui a réalisé l'étude de mobilité ne sauraient prêter le flanc à la critique. L'opposant se limite à contester la méthodologie suivie et les bases de données qui ont permis de réaliser les calculs. Il n'explique pas sur quels points le spécialiste aurait mal appliqué des principes posés en la matière. Par ailleurs, l'indépendance du mandataire ne constitue pas une fin en soi. Le fait qu'il ait déjà eu l'occasion de travailler pour la Commune ou qu'il soit payé par les porteurs du projet n'est pas un critère propre à disqualifier son travail. Le raisonnement suivi est exposé en détail dans son rapport. Ses conclusions peuvent ainsi être contrôlées si une lacune ou une incohérence venait à être mise en évidence. En l'espèce, l'opposant se limite à une critique de principe. Il n'établit ni ne rend vraisemblable que le rapport serait inexploitable ou biaisé en raison de ses liens avec l'une ou l'autre des parties.

La lecture de l'opposant sur ces points est erronée et le grief est rejeté.

Point 11 : *L'opposant estime que le projet ne respecte pas les principes qui régissent la législation en matière de protection contre le bruit. Il fait valoir que les atteintes inhérentes à la zone obligent à réaliser des dispositifs de protection qui nuisent à la qualité de vie des habitants. Il en va notamment ainsi s'agissant des contraintes liées à l'ouverture des fenêtres.*

Il n'est pas contesté que la proximité de la route cantonale peut entraîner ponctuellement le dépassement des valeurs limites de planification en matière de protection contre le bruit. Cette contrainte impose des limitations en matière d'ouverture des fenêtres pour les locaux à usage sensible au bruit. Une telle situation n'est pas inhabituelle, tant en ce qui concerne de nouvelles constructions que pour des constructions existantes. C'est précisément pour ces raisons que de telles mesures de protection ont été prévues.

Cela étant, il convient de rappeler que la méthodologie, les calculs et les mesures constructives pour rendre conforme le PA à l'OPB ont été soumise aux services cantonaux. Ils ont validé le projet et les mesures proposées.

Ce grief est infondé.

Point 12 : *L'opposant fait valoir que le projet entraînera un déséquilibre par rapport à la répartition qui prévaut entre les locataires et les propriétaires au sein de la Commune de Préverenges. Il estime que la typologie de logements prévue devrait attirer de moins bons contribuables, ce qui pourrait péjorer les finances publiques.*

Les motifs qui fondent une opposition à un plan d'affectation doivent tenir aux caractéristiques du projet. Lorsque l'opposant formule des griefs en lien avec d'autres domaines du droit, de l'économie ou de la politique, l'autorité n'est pas tenue de les prendre en considération. L'autorité ne peut en effet se prononcer que sur des questions de droit public. En d'autres termes, les motifs d'opposition doivent porter sur la légalité et l'opportunité des règles d'utilisation du sol et sur la conformité du projet au droit supérieur. Mais non sur les conséquences fiscales indirectes qui pourraient en découler.

Les griefs formulés par l'opposant relèvent de la politique fiscale de la Commune.

Point 13 : *L'opposant fait enfin valoir que le projet va peser sur les infrastructures communales en raison de l'accroissement de population qu'il induit. Il est d'usage que les communes puissent exiger le paiement d'une contribution destinée au financement des infrastructures communautaires. En l'absence d'un règlement communal qui régit cette question, il craint que le propriétaire réalise des bénéfices sans devoir apporter sa contribution au fonctionnement de la Commune.*

Il est exact que le règlement communal régissant les contributions aux infrastructures communautaires n'est pas encore entré en vigueur. C'est précisément pour ce motif que la Municipalité et le propriétaire ont négocié et conclu une convention qui poursuit les mêmes objectifs. Cet accord prévoit la prise en charge, par le propriétaire des coûts

d'aménagements et d'équipement de la parcelle, hormis les aménagements liés à la portion de la RC1 qui jouxte le périmètre du PA ; il porte également sur les nouvelles servitudes établies en faveur de la mobilité douce. Le texte de cet accord fait partie des documents qui sont soumis à l'examen du Conseil communal. Il permet ainsi de se rendre compte dans quelle mesure le propriétaire participe à l'équipement communautaire du périmètre du plan de quartier et plus largement de la Commune (annexe 5).

Pour cette raison, le grief doit être écarté.

8.3.9 Opposition n° 394 sans argument – Adriaan Verburg

Résumé des motifs

L'opposition est libellée en ces termes : « Par la présente, nous nous opposons fermement au PA Grand Record ».

Réponse

L'art. 109 al. 4 LATC prescrit qu'une opposition doit être motivée, ce qui a été rappelé par la Cour de droit administratif et public (arrêt AC.2024.0053 du 21 mars 2024).

En l'absence de toute motivation, il n'est pas possible de déterminer les points sur lesquels l'opposant conteste le projet. Dans ces conditions, son opposition doit être écartée.

8.4 Oppositions à l'enquête publique complémentaire – réponses spécifiques

8.4.1 Lettres type n°s 500, 501, 503, 505, 506, 507, 508, 510, 512, 513

Résumé des motifs

1. Densité encore trop élevée, surface par habitant jugée insuffisante ;
2. Bâtiments trop profonds (référence erronée à une « norme SIA 2024 ») ;
3. Distances aux limites contestées ;
4. Critique sur la planification et la programmation du quartier ;
5. Critique de la localisation de l'accès au parking et demande d'une stratégie de mobilité plus globale ;
6. Contestation des abattages d'arbres en bordure du périmètre D ;
7. Critique de la classification en DS III et des mesures acoustiques ;
8. Demande de suspension du PA Grand Record dans sa forme actuelle, de révision complète du périmètre D ;
9. Demande d'une concertation approfondie avec les habitants les plus directement concernés et de l'installation temporaire de gabarits.

Réponse

Points 1 : L'IUS est calculé sur les parcelles en zone à bâtir et à l'intérieur du périmètre du PA. Les surfaces dédiées aux équipements et aux accès sont prises en compte dans la surface de terrain déterminante, nécessaire au calcul de l'IUS conformément à la norme « SIA 421 : SN 504421 Aménagement du territoire - Mesures de l'utilisation du sol ».

Pour le surplus, il est renvoyé à la réponse globale n° 1, figurant au chiffre 8.2.1, page 15.

Point 2 : La norme SIA 2024, n'existe pas. Il n'y a pas de lignes directrices fédérales qui préconisent une surface disponible par habitant. L'addenda au rapport explicatif mentionne le potentiel d'accueil en nouveaux habitants (réserve) calculé comme suit : SPd selon SIA 421 (dévolue aux logements et commerces) / surface nécessaire par habitant (50m^2) = 152 équivalents habitants-emplois. Ces 50 m^2 / habitants sont issus des statistiques fédérales en matière de logements. Dans tous les cas le projet de construction respectera « L'ordonnance 843.142.3, concernant la surface nette habitable, le nombre et la dimension des pièces (programme), l'aménagement de la cuisine et l'équipement sanitaire, du 12 mai 1989 ».

Il n'y a pas de normes SIA qui fixent une profondeur maximum des constructions de logement. Les bâtiments du plan de quartier ont fait l'objet de vérification typologique afin de s'assurer que les logements proposés puissent être conçus de manière à respecter le cadre légal en vigueur.

Point 3 : Le RPE de la commune de Préverenges prévoit à l'art. 5 : des zones à développer par plan de quartier. Et à l'art. 68, mentionne le but du PA. La dénomination « plan de quartier » a été remplacée par « plan d'affectation » en droit vaudois. En droit vaudois, le plan d'affectation et son règlement peuvent fixer des règles particulières (reculs, gabarits, densité) différentes des règles établies pour les zones d'affectation et les règles définies par le RPE de la commune de Préverenges. Ces règles sont clairement définies par le plan d'affectation et son règlement, elles sont justifiées par le rapport explicatif 42 OAT et ont été approuvées lors de l'examen préalable par le Canton dans la procédure selon l'art. 26 LAT et art. 37 et suivant LATC.

Point 4 : La répartition programmatique et son lien fonctionnel aux quartiers et ses alentours sont détaillés dans le rapport 47 OAT et ses annexes. Pour rappel, le périmètre B pourra accueillir au rez-de-chaussée au maximum 540 m^2 de commerce de quartier ou d'équipement public en lien avec l'espace public proposé. Le reste des périmètres constructible est dédié exclusivement à de l'habitation.

Le plan du PA ne prévoit pas d'aménagement en dehors du périmètre de son plan d'affectation. Les deux parkings mentionnés ne font pas partie de ce périmètre. Un de ces deux parkings reçoit actuellement des places de parking à vocation communale. À la demande de la Municipalité, la possibilité de prévoir en sous-sol des places de parking pour l'administration communale en remplacement des places extérieures actuellement hors du périmètre de Uttins a été étudiée et fait partie d'une convention sous seing privé. Il n'y a donc aucune dépendance du PA aux infrastructures extérieures.

La mise en œuvre du PA peut se faire en une ou plusieurs phases, la liberté est laissée à l'appréciation du maître de l'ouvrage. La Commune, lors des démarches préalables, n'a formulé aucune demande de réalisation par phases en lien avec une capacité critique de ses équipements scolaires, routier, de réseau ou de besoins programmatiques.

Les stratégies d'urbanisme, de mobilité et de paysage, de rétentions des eaux, d'environnement sont détaillées dans le rapport 47 OAT et ses annexes. Ces stratégies ont été validées par les instances cantonales lors de leurs préavis.

Point 5 : La position de l'accès est fixée par le PA. Des préconisations ont été établies dans le rapport 47 OAT et dans le rapport de mobilité pour que cet accès soit sécurisé et conforme aux normes actuelles lors de sa réalisation. Les modalités précises de réalisation de cet accès sont du ressort du permis de construire.

L'annexe de mobilité établie par le bureau Citec modélise l'augmentation de la génération de trafic par le PA sur les accès et les routes communales et cantonales autour du périmètre. La preuve a été apportée que cette augmentation n'entraîne pas de problèmes sur le carrefour avec le quartier des Uttins.

Pour donner suite à de nombreuses oppositions, lors de la première enquête publique, à propos de l'ancienne position de l'accès au plan de quartier, l'accès a été délacé lors de l'enquête complémentaire pour réduire la distance d'accès entre la route cantonale et l'entrée du quartier et ainsi réduire les impacts sur le voisinage.

Le projet du PA prévoit uniquement des aménagements sur les terrains privés. Les terrains prévus comme cession au domaine public seront aménagés conformément aux planifications spécifiques de la RC1 qui n'ont à ce jour pas encore été soumises à l'enquête publique. Le rapport explicatif 47 OAT précise que des ateliers de travails ont eu lieu afin de tenir compte des aménagements de cette planification d'infrastructure publique et de les intégrer et les coordonner au projet d'aménagement du PA. La temporalité de réalisation des aménagements de la RC1 étant incertaine, le PA prévoit des aménagements de mobilité douce vélo et cycle le long de la RC1 qui fonctionnent, quel que soit le statut de réalisation de la RC1.

Les demandes issues du préavis de la DGMR ont été prises en compte et des modifications des documents ont été réalisées avant la mise à l'enquête complémentaire. Ainsi la bonne prise en compte des itinéraires cyclables et de mobilité douce à l'échelle cantonale et régional ont été clarifiés dans le document 47 OAT. Un article supplémentaire dans le

règlement a été ajouté pour garantir les cheminements piétons le long de la Rue de Lausanne (art. 17 al. 2). La position de la place de livraison en surface a été précisée par un ajout à l'art.19 al. 2 du règlement.

Le rapport 47 OAT et le rapport de mobilité détaillent les calculs et le nombre de places de parking dédié à chaque programme. Les places visiteurs sont, elles aussi, issues de calculs découlant des normes VSS. Ces calculs ont été validés par la DGMR lors de leurs préavis.

Les opposants ne détaillent pas les contraintes supplémentaires ayant une incidence sur ce calcul et ne nous permettent pas de leur répondre.

Les stratégies d'urbanisme, de mobilité et de paysage sont détaillées dans le rapport 47 OAT et ses annexes. Ces stratégies ont été validées par les instances cantonales lors de leurs préavis.

Pour le surplus, il est renvoyé à la réponse globale n° 4, figurant au chiffre 8.2.4, page 21.

Point 6 : Il n'y a pas d'arbres situés en bordure du périmètre D. les opposants doivent parler de la haie de charmille présente sur site courant sur 80 m le long des périmètres B et C. La végétation ne peut pas être considérée comme une barrière contre le bruit. Il n'y a pas de continuité paysagère liée à cette haie qui s'arrête à la moitié du périmètre actuel. Le paysage à l'est du périmètre est caractérisé par un paysage de vignes dépourvu de haie ou de plantations moyenne ou haute tige.

Un plan d'affectation prévoit des règles de protection et de compensation en lien avec les planifications existantes. La LPN et la LPrPNP ainsi que le règlement communal sur la protection des arbres seront respectés lors des permis de construire des bâtiments et des aménagements extérieurs. C'est à ce moment-là que les essences spécifiques seront choisies parmi les espèces indigènes propices à la biodiversité mentionnée dans le rapport 47 OAT et ses annexes. Les articles mentionnés de la LAT et de la LPN ne demandent pas l'inscription dans les documents de planification des précisions supplémentaires que les opposants exigent.

Le règlement du PA demande que « des mesures de protection soient prises lors du chantier avec l'obligation du suivi des mesures par un expert. » C'est cet expert qui déterminera lors de l'élaboration des projets d'architecture et d'aménagement et du permis de construire quelles seront les meilleures protections à prendre pour garantir la protection et la longévité des arbres maintenus par cette planification. La présente planification n'étant pas actuellement en force, il n'y a pas lieu de mettre en œuvre des mesures de protection spécifique et liée à ce projet de construction.

Pour le surplus, il est renvoyé à la réponse globale n° 3, figurant au chiffre 8.2.3, page 19.

Point 7 : Le degré de sensibilité au bruit est fixé pour l'ensemble du périmètre du plan d'affectation. L'ensemble du périmètre du plan d'affectation contient une mixité d'affectation conformément à la destination de la zone. L'affectation logement est une des affectations possibles et ne contrevient pas à la destination de la zone.

La stratégie d'atténuation du bruit mise en place dans le plan d'affectation permet de répondre aux exigences légales en la matière et a été validée par les instantes cantonales. À ce titre, le rapport 47 OAT et ses annexes contiennent l'ensemble des mesures prises. Un mur antibruit péjorerait grandement les qualités paysagères du projet et les aménagements végétaux et paysagers prévus le long de la noue.

L'étude acoustique a été réalisée selon les lois, normes et jurisprudence actuelles en matière de traitement de l'affaiblissement acoustique permettant de réaliser des logements sur ce site. La stratégie d'atténuation du bruit mise en place dans le plan d'affectation permet de répondre aux exigences légales en la matière et a été validée par les instantes cantonales.

Point 8 : Vu ce qui précède, il n'y a pas lieu de suspendre la procédure du PA. Les périmètres A, B, C et D constituent un ensemble logique et la concrétisation d'un processus de conciliation entre les voisins directement touchés par la hauteur des gabarits de chacun de ces périmètres. La demande de modification du périmètre B ne peut être réalisée sans péjorer un autre périmètre et ceci au détriment des voisins, c'est pourquoi cette demande est rejetée.

Point 9 : Il est renvoyé à la réponse globale n° 5, figurant au chiffre 8.2.5, page 23.

8.4.2 Opposition n° 502 – Celebi et Farhad Ghavami

Résumé des motifs

1. Le PA ne répond pas aux exigences de l'article 68 du Règlement communal du plan d'extension et de la police des constructions (RPE). [...] Le projet actuel ne propose ni une intégration harmonieuse avec le village historique ni une transition douce avec les quartiers environnants, comme recommandé dans le guide architectural de la commune ;
2. La hauteur des bâtiments du périmètre B est trop haute et nuit à l'intégration harmonieuse et patrimoniale du secteur. Une réduction à 8.5 m est demandée ;
3. Le plan du PA concernant la conservation ou l'abattage des arbres est peu lisible et source de confusion ;
4. La communication autour du projet est insuffisante. La 3D disponible est difficile à manier, les plans demandent un effort d'interprétation important. L'absence de gabarit rend difficiles l'appréciation et l'impact réel du projet ;
5. Ce plan est perfectible et ne constitue pas une extension harmonieuse de la zone village. Il ne respecte pas les recommandations du Guide architectural ni les impératifs de protection de la végétation définis par la LPrPNP.

Réponse

Points 1, 2 et 5 : Le projet est conforme aux planifications supérieures en matière de protection du patrimoine et de protection de la biodiversité et de la végétation d'intérêt majeure.

Pour le surplus, on peut renvoyer à ce qui a été répondu à ce sujet aux chiffres 8.2.2 et 8.2.3, pages 16 et 19 respectivement.

Il est important de souligner que les instances de protection du patrimoine au niveau cantonal ont émis un préavis positif.

Point 3 : La Municipalité admet que la représentation graphique peut prêter à confusion. Le dossier a ainsi été complété par un plan de géomètre mis à jour et une liste nominative des arbres conservés/plantés, ce qui clarifie définitivement la situation (annexe 7).

Point 4 : On peut renvoyer à ce qui a été répondu à ce sujet au chiffre 8.2.5, page 23.

8.4.3 Opposition n° 504 – Pierre Ihmle

Résumé des motifs

1. Le périmètre B doit être modifié (hauteur, RPE, guide architectural) ;
2. Des arbres supplémentaires doivent être conservés, application stricte LPrPNP ;
3. La légende du plan mis à l'enquête publique est ambiguë, clarifier les arbres conservés ;
4. Les distances de protection des arbres ne sont pas respectées ;
5. Rendre obligatoire dans le règlement le suivi du chantier par un arboriste ;
6. Demande de pose de gabarit et transparence de l'information ;
7. Le PA Grand Record doit être amendé, voire refusé, par le Conseil communal.

Réponse

Point 1 : On peut renvoyer à ce qui a été répondu à ce sujet au chiffre 8.2.2, page 16.

Point 2 : On peut renvoyer à ce qui a été répondu à ce sujet au chiffre 8.2.3, page 19.

Point 3 : La Municipalité admet que la représentation graphique peut prêter à confusion. Le dossier a ainsi été complété par un plan de géomètre mis à jour et une liste nominative des arbres conservés/plantés, ce qui clarifie définitivement la situation (annexe 7).

Point 4 : Les distances et prescriptions légales sont respectées par le projet. La modalité exacte de protection, mesures et restriction du chantier et du projet en sous-sol sera établie en fonction des projets d'architecture mise à l'enquête pour le permis de construire. Le schéma proposé par l'opposant n'est qu'une des possibilités techniques existantes pour la creuse et ne représente pas forcément la modalité qui sera choisie pour le chantier (par exemple des palplanches, ou parois berlinoises, permettent de creuser à la verticale de la limite du périmètre constructible).

Il faut rappeler que les normes SIA ne sont pas des lois. Ce sont des standards privés (techniques, de contrat) qui ont valeur contractuelle que si elles sont intégrées dans un acte (contrat, cahier des charges, règlement local, etc.). La norme sert de référence, souvent adoptée dans les pratiques de planification, mais elle ne supplante pas les lois cantonales, les règlements communaux ou les dispositions du droit rural (CRF vaudois).

Point 5 : L'article 14 du règlement prévoit déjà le suivi par un expert pour la protection des arbres majeurs. C'est cet expert qui déterminera, lors de l'élaboration des projets d'architecture et d'aménagement et du permis de construire, quelles seront les meilleures mesures de protection à prendre pour garantir la protection et la longévité des arbres maintenus par cette planification. Les lois, directives et recommandations existantes suffisent à protéger les arbres sur le périmètre du PA.

Ce grief est sans fondement.

Point 6 : On peut renvoyer à ce qui a été répondu à ce sujet au chiffre 8.2.5, page 23.

Point 7 : Faisant suite à l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de conserver quatre arbres supplémentaires selon les explications données sous chiffre 8.2.3, page 19 et de rejeter la demande de refus du PA par le Conseil communal.

8.4.4 Opposition nº 511 – Roland Schönauer

Résumé des motifs

1. Abattage du bosquet de la parcelle 1953 ;
2. Insuffisance de places de parc pour la Commune ;
3. Incertitudes sur l'impact de trafic, et souhait de réserver la parcelle 1953 pour une future liaison EPFL–Morges (gare souterraine) ;
4. Demande de report du projet en attendant la révision du PACom et la planification RC1 ;
5. Demande de pose de gabarit et transparence de l'information ;
6. Impact financier généré par l'augmentation de la population sur comptes communaux ;

Réponse

Point 1 : On peut renvoyer à ce qui a été répondu à ce sujet au chiffre 8.2.3, page 19.

Point 2 : Le PA n'a pas pour objet de résoudre les besoins communaux généraux en stationnement (plage, manifestations). Les questions sur les parkings trouvent toutes leurs réponses dans le rapport 47 OAT et ses annexes.

Point 3 : On peut renvoyer à ce qui a été répondu à ce sujet au chiffre 8.2.4, page 21. À noter encore qu'à ce jour, aucune planification fédérale ou cantonale ne prévoit une liaison ferroviaire souterraine EPFL-Morges. Dès lors, la réservation de la parcelle 1953 pour y construire une gare est donc spéculative et ne peut pas être retenue.

Point 4 : Le PA a été élaboré en coordination avec les études du PACom et du projet RC1. Les adaptations nécessaires ont été intégrées. La jurisprudence rappelle que la coordination au sens de l'art. 25a LAT n'impose pas l'adoption simultanée de tous les plans, mais une cohérence d'ensemble, qui est ici assurée.

Point 5 : On peut renvoyer à ce qui a été répondu à ce sujet au chiffre 8.2.5, page 23.

Point 6 : À ce jour, le règlement communal régissant les contributions aux infrastructures communautaires n'est pas encore entré en vigueur. C'est précisément pour ce motif que la Municipalité et le propriétaire ont négocié et conclu une convention qui poursuit les mêmes objectifs. Cet accord prévoit la prise en charge, par le propriétaire des coûts d'aménagements et d'équipement de la parcelle, hormis les aménagements liés à la portion de la RC1 qui jouxte le périmètre du PA ; il porte également sur les nouvelles servitudes établies en faveur de la mobilité douce. Le texte de cet accord fait partie des documents qui sont soumis à l'examen du Conseil communal. Il permet ainsi de se rendre compte dans quelle mesure le propriétaire participe à l'équipement communautaire du périmètre du plan de quartier et plus largement de la Commune (annexe 5).

Conclusion :
L'opposition n° 511 doit être rejetée.

8.5 Oppositions retirées ou devenues sans objet

Certaines oppositions ont été expressément retirées (p. ex. n° 407 – M. Wickihalder).

Par courrier de Me Jean-Claude Perroud du 2 juin 2025, ces opposants ont fait valoir que les modifications apportées au projet dans le cadre de l'enquête complémentaire étaient de nature à leur donner satisfaction. Dans l'hypothèse où le Conseil communal venait à approuver le projet sans modification, ils renonceraient à le contester dans le cadre d'un recours ultérieur. Au vu de ce qui précède, on peut ainsi considérer qu'il a été valablement donné suite aux moyens soulevés dans le cadre de l'opposition déposée lors de l'enquête publique principale.

Il ne se justifie dès lors plus de prendre position sur ces moyens, qui peuvent être considérés comme étant sans objet.

Cette prise de position concerne les opposants suivants :

- Thomas et Anne Feldkamp
- Ivo Iossiger
- Philippe Michel et Delphine Chapiron Michel
- Heidi et Stefan Stock Schamlholz
- Ingo Kretschmer
- Jean-Daniel et Marie-Paule Miauton
- Eddy et Katia Rothenbühler
- Sofia Gkrizioti
- Marc-André Charpié

8.6 Conclusion sur les oppositions

Au vu des réponses globales et spécifiques ci-dessus, la Municipalité considère que :

- aucune opposition ne met en évidence de violation du droit supérieur (LAT, LATC, PDCn, LPN, LPrPNP, LFo, OPB, LRou) ;
- aucune irrégularité de procédure n'est avérée ;
- les modifications apportées après la première enquête (réduction de la densité, adaptation des gabarits, meilleure protection des arbres, déplacement de l'accès au parking) traduisent une prise en compte sérieuse des préoccupations exprimées.

La Municipalité propose dès lors au Conseil communal de lever l'ensemble des oppositions, sous réserve des amendements techniques mineurs mentionnés (clarification du plan des arbres et référence explicite au recours à un arboriste pour la phase de chantier).

9 Incidences financières

Les incidences financières pour la Commune sont listées dans la convention de frais d'équipements (annexe 5).

Les effets sur les recettes fiscales et les charges (écoles, parascolaire, voirie), sont estimés comme étant maîtrisables au regard du nombre de nouveaux habitants (env. 150 sur 5'300, soit une augmentation de moins de 3 %).

10 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité estime que :

- le PA « Grand Record » et son règlement sont conformes au droit supérieur (LAT, LATC, PDCn, PALM, SDRM) et aux règlements communaux ;
- les adaptations issues des ateliers participatifs et de l'enquête complémentaire répondent de manière équilibrée aux préoccupations soulevées par les opposants, tout en respectant l'intérêt public de la densification interne au milieu bâti ;
- les oppositions ne mettent pas en évidence de motifs d'illégalité de nature à empêcher l'adoption du PA.

La Municipalité vous prie dès lors, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRÉVERENGES

- Vu le préavis municipal n° 5/26 du 20 avril 2026,
- Ouï le rapport de la commission chargée de son étude,
- Considérant que cet objet a été porté régulièrement à l'ordre du jour,

DÉCIDE

- d'adopter le Plan d'affectation « Grand Record » et son règlement, dans leur version qui a fait l'objet de l'enquête publique complémentaire du 2 mai au 2 juin 2025 et avec les modifications mineures listées au chiffre 2.6 du préavis ;
- d'adopter les servitudes de passage public pour piétons, cycles et véhicules du service du feu, la servitude de passage public à pied et pour mobilité douce le long de la RC1, ainsi que les servitudes d'usage public d'aire de jeux et de rencontre ;
- d'adopter les propositions de réponses aux oppositions formulées par la Municipalité et de les lever,
- de charger la Municipalité de transmettre le dossier complet au Département des finances, du territoire et des sports, en vue de son approbation ;
- d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche à la mise en œuvre du PA et, cas échéant, à plaider, transiger devant toute instance.

Préavis n° 5/26

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 27 avril 2026.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic : La Secrétaire adjointe :

Guy Delacrétaz Maude Ferrari

Délégué de la Municipalité :	MM. Hervé Nusbaumer et Guy Delacrétaz
Proposition de date pour la première séance de la Commission :	Mercredi 6 mai 2026 à 19h30
Lieu :	Foyer du Château

Annexes :

1. Plan d'affectation Grand Record
2. Règlement du plan d'affectation
3. Rapport 47 OAT et ses annexes (en téléchargement)
4. Oppositions (en téléchargement)
5. Convention de frais d'équipement sous seing privé
6. Plan pour la préservation d'arbres supplémentaires.
7. Plan du relevé des arbres (géomètre 2018), mis à jour