



Séance d'information publique sur le Plan d'affectation communal (PACom) du 4 septembre 2025

Foire aux questions (FAQ)

Sources : Présentation publique, échanges durant la séance publique et documents mis à l'enquête.

Note d'usage : ce document vise la *vulgarisation*. En cas de divergence, **le règlement du PACom** et ses pièces d'enquête font foi.

A. Comprendre le PACom

A1. Qu'est-ce que le PACom ?

Le Plan d'affectation communal fixe les règles d'utilisation du sol (où et comment construire, préserver, équiper) en cohérence avec les niveaux fédéral (Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)), cantonal et régional. Il remplace/actualise les règles communales existantes et s'applique sur ~ 15 ans.

A2. Qu'est-ce qui change à Préverenges ?

- Pas de hausse des densités par zone : les anciennes règles sont traduites en IUS (indice d'utilisation du sol).
- Qualité au centre du village : plan spécial + directives architecturales + commission d'urbanisme neutre (préavis qualité).

- Bord du lac : création d'une zone Tourisme & Loisirs (T&L) pour pérenniser les activités publiques (restaurant de la Plage, bar de l'Oued) et éviter leur remplacement par des villas.
- Clarifications : distinction zone agricole / zone viticole ; indice de verdure en zones à bâtir ; intégration de certains plans de quartier arrivés à échéance.

A3. Pourquoi un choix « prudent » sur la densification ?

Dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges, toute hausse d'IUS en zone villas impose un palier à 0,625, conduisant à des petits immeubles. Pour éviter un saut brutal, la Commune a maintenu le statu quo (densification douce possible dans l'enveloppe existante des villas).

B. Accès aux documents & procédure d'enquête

B1. Où consulter le PACom ?

Dès le 9 septembre, toutes les pièces sont en ligne (bouton dédié PACom sur le site communal) et au Greffe (version papier). Vous pouvez poser des questions, faire des remarques ou déposer une opposition pendant la période d'enquête.

B2. Comment suivre/participer ?

Par la consultation des documents (cartes, règlement, rapport de mobilité...), puis par des observations écrites (ou oppositions motivées) adressées à la Commune dans le délai d'enquête.

C. Densité & IUS

C1. C'est quoi l'indice d'utilisation du sol (IUS) ? Comment connaître l'IUS de ma parcelle ?

L'IUS est le rapport entre la surface de plancher autorisée et la surface de la parcelle. Dans le PACom, chaque zone possède un IUS. Repérez votre zone sur le plan des zones ; l'IUS figure au règlement.

C2. L'IUS augmente-t-il ?

Non. Les densités n'augmentent pas par zone ; les règles antérieures sont converties en IUS équivalents.

C3. Puis-je créer plusieurs logements dans une villa ?

Oui, la densification douce est possible en créant plusieurs logements *dans l'enveloppe bâtie existante* si l'IUS et les autres règles (gabarit, distances, stationnement...) sont respectés.

C4. Pourquoi ne pas avoir légèrement augmenté l'IUS des zones villas ?

Une hausse même modeste en zone villas impose $IUS \geq 0,625$ (logique cantonale en périmètre compact), ce qui transforme le tissu (petits immeubles). La Commune a préféré éviter ce saut et maintenir le statu quo.

D. Rénovation énergétique & isolation périphérique

D1. Je suis déjà au max d'IUS : puis-je isoler mon bâtiment par l'extérieur ?

Oui : si vous allez au-delà de la norme SIA dans une rénovation énergétique, la surépaisseur d'isolant supplémentaire peut être déduite du calcul de densité (principe valable dans toutes les zones, avec précisions pour la zone centrale).

E. Centre historique & qualité architecturale

E1. Comment évitez-vous les « barres d'immeubles » ou projets inadaptés ?

Par un plan spécial dédié au cœur patrimonial, une charte/directives architecturales et une commission d'urbanisme (experts externes, sans élus) qui rend un préavis. Les projets sont accompagnés et améliorés en aller-retour.

E2. Les bâtiments recensés (patrimoine) ont-ils une protection ?

Oui : pour les objets recensés, la Protection du patrimoine (canton) co-valide en fin de processus.

F. Bord du lac, plage & zone Tourisme & Loisirs (T&L)

F1. Que veut dire « pérenniser les activités de la plage » ?

Les deux établissements existants (restaurant de la plage, bar de l'Oued) passent de zone villas à zone T&L : impossible de les remplacer par des villas. Ils doivent rester des activités publiques (buvette/restaurant, etc.).

F2. Qu'implique la zone T&L au parking de la plage ?

Elle permet des équipements légers mieux intégrés (petite base nautique, vestiaires, toilettes, café), avec une cohérence paysagère renforcée.

F3. La rue de la Plage restera-t-elle ouverte ?

Oui, mais en mode apaisé (vitesse modérée) ; le stationnement sera déporté plus haut (vers l'école / giratoire de l'Étoile). En période d'affluence estivale, des mesures temporaires pourront limiter l'accès pour sécuriser les piétons.

F4. Et le camping / la place des fêtes ?

Le PACom pérennise les usages publics du secteur lacustre. Les modalités précises (statut, calendrier d'équipement, organisation de la place des fêtes) seront précisées par la Commune dans le cadre des projets et de la gestion du site.

G. Nature, verdure & vignes

G1. Y a-t-il assez de zones de verdure « sanctuarisées » ?

Le territoire est exigu (< 2 km²). Toutes les zones non bâties actuelles sont maintenues et protégées. En zones à bâtir, un indice de verdure impose un équilibre entre surfaces perméables et bâties lors des (re)constructions.

G2. Quelle différence entre zone agricole et zone viticole ?

C'est une clarification introduite par le PACom : les surfaces viticoles (techniques de culture spécifiques) sont distinguées de la zone agricole classique. La carte reprend l'usage effectif du sol.

G3. La vigne communale (Croix-de-Rive / plage) est-elle protégée ?

La parcelle est en zone à bâtir et communale. La maintenir ainsi laisse un choix aux générations futures : conserver la vigne à long terme, ou répondre un jour à un besoin public. Aucune urbanisation n'est décidée ; la vigne peut demeurer.

H. Mobilité & stationnement

H1. Quelles conséquences sur la route cantonale (RC1) ?

Le rapport de mobilité du PACom estime à env. +5 % l'augmentation du trafic en hypothèse d'intensification complète. À l'échelle de l'agglomération (Projet d'agglomération Lausanne Morges (PALM)), l'objectif est une stabilisation via les TP et aménagements.

H2. Quels aménagements pour les mobilités douces ?

La Voie verte – Morges-Lausanne traversera Préverenges (axe mixte vélo/piétons en site propre). L'achèvement de la RC1 qui intègre des cheminements et traversées sécurisées supplémentaires. Le PACom répertorie les itinéraires SuisseMobile ; le Schéma directeur communal précise la trame cyclable/piétonne.

I. Zones spéciales & questions ponctuelles

I1. Qu'est-ce que la zone bleue au plan (besoins publics / « 15 LAT ») ?

Une zone d'utilité publique située derrière les chalets proches de la plage. Son accès est délicat, mais elle constitue une réserve si un projet d'intérêt public se concrétise. À ce stade, elle reste exploitée en agricole.

I2. Le chemin des Oiseaux dépend-il de la Commune ?

Oui : suite à l'évolution du PEC 4, il revient sous compétence communale. Les règles antérieures ont été retranscrites dans le PACom ; les usages restent inchangés.

I3. Et le Grand-Record ?

Il fait déjà l'objet d'un plan d'affectation lié à un plan d'extension cantonal récent ; il suit sa propre procédure et n'est pas repris dans le PACom.

I4. Pourquoi des parcelles « blanches » (non colorées) sur certaines cartes ?

Selon la pièce cartographique consultée, certaines parcelles peuvent apparaître « blanches » (fond) : se référer au plan d'affectation officiel (légende), où chaque parcelle a une affectation.

I5. « Pastilles rouges », « 15 LAT A/B/C », « zone intermédiaire » : que signifient ces sigles ?

Ce sont des codifications techniques (priorités, réserves, références à l'art. 15 LAT = besoins publics). La notice explicative et la légende du plan détaillent ces sigles. Ce sont des marqueurs techniques, sans effet immédiat sur les droits tant que le règlement ne l'indique pas.

J. Plans de quartier (PQ)

J1. Que deviennent les anciens Plans de quartier (PQ) ?

Les PQ arrivés à échéance (~ 15 ans) sont intégrés au PACom ; leurs règles sont reprises dans le règlement (statu quo). D'autres PQ se poursuivent selon leur procédure spécifique.

K. LAT & obligation de construire

K1. Suis-je obligé de construire dans les 15 ans ?

La LAT vise à mobiliser les zones à bâtir. Selon les cas (secteurs prioritaires, conditions fixées par le canton/la commune), des exigences de mise en valeur peuvent s'appliquer. Consultez la notice et le règlement pour savoir si votre parcelle est concernée. En dehors de ces cas, aucune obligation générale n'impose de bâtir une parcelle privée.

L. Toitures, gabarits & autres règles

L1. Les toits plats sont-ils autorisés ?

Cela dépend de la zone et des directives (surtout en zone centrale). Se référer aux prescriptions architecturales et au règlement.

L2. Distances entre constructions, périmètre constructible, surfaces de plancher ?

Ces paramètres sont précisés dans le règlement (définitions, formules, schémas).

M. Où poser une question / signaler une erreur ?

Pour toute question technique (ex. calcul d'IUS), vous pouvez vous adresser au Service de l'urbanisme et des constructions à l'adresse suivante : urbanisme@preverenges.ch.

Lexique

- *IUS : Indice d'utilisation du sol (surface de plancher autorisée / surface de parcelle).*
- *Zone T&L : Tourisme & Loisirs (activités publiques, équipements légers).*
- *Indice de verdure : part perméable/végétalisée minimale à respecter.*
- *LAT : Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (cadre suisse).*
- *PALM : Projet d'agglomération Lausanne-Morges (trame mobilité/urbanisation).*
- *PQ : Plan de quartier (planification détaillée d'un secteur).*