COMMUNE
DE
VICH

PRÉAVIS MUNICIPAL N° 06 / 2026-2027 AU CONSEIL COMMUNAL DE VICH

Modifications du Plan d'affectation communal (PACom) et du règlement

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis et en application de l'art. 42 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC), la municipalité de Vich propose au conseil communal :

- d'adopter le Plan d'affectation communal (ci-après PACom) mis à l'enquête publique du 15 octobre 2025 au 13 novembre 2025 et à l'enquête publique complémentaire du 25 avril 2026 au 26 mai 2026
- de lever les oppositions formulées lors de l'enquête publique et d'adopter les propositions de réponses de la municipalité.

Tous les documents cités dans le préavis sont joints en annexe.

2. Préambule

Le Plan général d'affectation de la commune de Vich, en vigueur avant la présente révision, a été approuvé le 18 juillet 1984 et une modification partielle est entrée en vigueur le 29 octobre 1986.

Depuis, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT) et la LATC ont été modifiées, tout comme d'autres législations environnementales et le nouveau Plan directeur cantonal (PDCn) est entré en vigueur. Ces éléments ont conduit à la présente révision.

3. Introduction

Selon l'art. 15 al. 1 et 2 de la LAT :

1 *Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.*

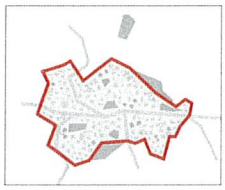
2 *Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.*

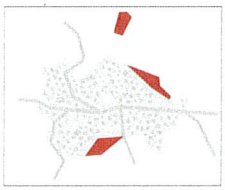
La mesure A11 du PDCant fixe pour chaque commune un taux annuel de croissance de la population, en fonction de leur localisation. Dans le cas présent, la commune de Vich est considérée comme commune se situant hors des centres. Cela lui confère un taux de croissance annuel limité à 0.75% jusqu'en 2036, avec pour référence la population au 31 décembre 2015. La commune de Vich présente un surdimensionnement de 404 habitants et est donc dans l'obligation de redimensionner sa zone à bâtir. La présente révision a permis de réduire son surdimensionnement à 182 habitants (cette valeur est considérée comme incompressible).

4. Principe de redimensionnement

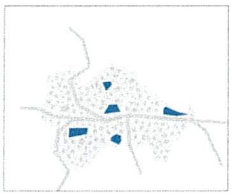
Afin de redimensionner sa zone à bâtir, la commune de Vich a appliqué les principes de la fiche d'application cantonale « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquats pour le développement* », résumés ci-après :

1. Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole.





2. Affecter en zone agricole ou de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m^2 au milieu du bâti.



3. Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments).
4. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides (valorisation et préservation des qualités paysagères et patrimoniales).
5. Assurer la disponibilité des terrains libres de construction.

5. Périmètre de la révision

La révision a porté sur l'entier du territoire communal, à l'exception :

- de la zone d'activités économiques, réglée dans le cadre de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA)
- de certains plans partiels d'affectation (PPA) et plans de quartier (PQ), qui restent en vigueur mais qui ont été pris en compte dans le cadre du dimensionnement.

6. Déroulement de la procédure à ce jour

6.1 Examen préliminaire

En octobre 2019, un projet d'intention a été envoyé à la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL) pour examen préliminaire.

En mars 2020, la DGTL a transmis son avis préliminaire. Ce dernier questionne la pertinence, pour Vich, de faire partie du périmètre compact d'agglomération (PCA) du Grand-Genève mais n'a pas relevé d'incompatibilité entre les contraintes identifiées et les objectifs de projet.

La commune a donc pu poursuivre son projet de révision en vue de son dépôt à l'examen préalable.

6.2 Examen préalable

Entre 2019 et 2021, la commune a entamé des démarches pour la sortie de Vich du PCA. Cette sortie a été actée en mai 2023 par la DGTL.

En avril 2024, le dossier de PACom pour examen préalable a été transmis à la DGTL.

En décembre 2024, la DGTL a transmis son avis préalable qui figure en annexe du rapport 47 OAT.

L'entier des points relevés par les services cantonaux ont été traités de manière à ce que les différentes thématiques soient conformes au cadre légal, en vue de la mise à l'enquête publique du dossier.

6.3 Zone réservée

En mars 2023, une zone réservée est entrée en vigueur pour une durée de 5 ans, prolongeable de 3 ans, sur les parcelles (partielles) 524 et 268 de manière à maîtriser le surdimensionnement durant la révision du PACom et à préserver les qualités paysagères du site. Une opposition a été déposée par les propriétaires de ces parcelles. L'opposition a été levée. Un recours a été déposé auprès de la CDAP qui a été rejeté le 8 avril 2025. Aucun recours n'a été déposé auprès du Tribunal fédéral, la zone réservée est donc approuvée.

La zone réservée suit une procédure distincte de la présente révision du PACom.

Lorsque le PACom sera en force (approbation par le Département), la zone réservée sera abrogée.

6.4 Enquête publique

Le 8 octobre 2025, une séance de présentation publique du PACom s'est tenue, avant la mise à l'enquête publique du dossier qui s'est déroulée du 15 octobre 2025 au 13 novembre 2025.

Le dossier d'enquête publique comprenait les documents contraignants suivants :

- le plan d'affectation communal ainsi que le plan de détail
- le règlement du plan d'affectation communal
- le plan fixant les limites des constructions des routes
- les plans de délimitation de l'aire forestière.

Le dossier d'enquête publique comprenait les documents non-contraignants suivants :

- les rapport 47 OAT
- les annexes au rapport, soit :
  - simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir et mixte, note méthodologique et tableau liés
  - rapport ERPP pour les dangers naturels et lettre de coordination liée
  - plan de l'espace réservé aux eaux

- rapport d'examen préalable et préavis de l'OFEV
- avis des CFF
- étude de faisabilité pour une salle de sport et crédit d'étude lié
- étude de faisabilité pour une UAPE.

6.5 Oppositions

Cinq oppositions ont été déposées durant l'enquête publique, à savoir :

- deux oppositions (Vananty et Delmi) portant sur des questions d'utilisation de leurs parcelles au vu de la nouvelle affectation prévue par le plan de détail
- une opposition (ProNatura) visant des propositions d'ajouts au règlement concernant :
  - la protection des oiseaux (espèces nicheuses)
  - l'éclairage extérieur (utilisation rationnelle et économie d'énergie dans la construction)
  - la protection de la petite faune
  - la protection des eaux et des sols.
- une opposition (Hofmann-Kunz) portant sur l'affectation de leurs parcelles (de zone de verdure à zone agricole)
- une opposition (de Mestral) portant sur l'affectation de leurs parcelles (de zone village à zone viticole) ainsi que sur les secteurs de protection superposés (paysage et sites bâtis).

Le contenu des oppositions est détaillé au chapitre 7.

6.6 Séances de conciliation

Les séances de conciliation se sont déroulées le 20 janvier 2026. Elles ont fait l'objet de procès-verbaux envoyés pour détermination à chaque opposant. Au terme de ces échanges, les oppositions suivantes ont été retirées :

- Vananty et Delmi : sans condition, les explications fournies durant la séance de conciliation ont suffi
- ProNatura suite à l'intégration d'éléments au règlement lors de l'enquête publique complémentaire
- Hofmann-Kunz suite à une coordination avec la DGTL.

L'opposition de Mestral a été maintenue.

Le traitement des oppositions est détaillé au chapitre 7.

6.7 Enquête publique complémentaire

Une enquête publique complémentaire a été nécessaire en lien avec des modifications apportées au règlement suite aux séances de conciliation. En effet, la municipalité a décidé de prendre en compte des propositions de ProNatura et a intégré deux nouveaux articles au règlement concernant des aspects environnementaux (protection de la petite faune et protection des eaux et des sols). Les éléments adaptés sont les articles 102 et 103 bis de l'annexe.

La municipalité a également profité de cette enquête publique complémentaire pour modifier et préciser l'article concernant les haies, murs et clôtures le long des routes. En particulier, les modifications visent à plus se conformer aux principes appliqués jusqu'à présent par la commune. Les éléments adaptés figurent à l'article 119 de l'annexe.

L'enquête complémentaire s'est déroulée du 25 avril 2026 au 26 mai 2026 et n'a suscité aucune nouvelle opposition.

6.8 Adoption

Suite à cette procédure, la municipalité soumet au conseil communal le présent préavis pour adoption. Ce préavis est accompagné de la proposition de réponse à l'opposition.

Il appartiendra au département compétent de notifier par écrit la réponse à l'opposant.

7. Contenu et traitement des oppositions

Conformément à l'art. 42 LATC, la municipalité résume ci-après les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement et soumet au Conseil communal une proposition de réponse à l'opposition maintenue.

Les oppositions, les procès-verbaux des séances de conciliation, les déterminations écrites des opposants à ces procès-verbaux ainsi que la synthèse des oppositions et la proposition de réponse figurent en annexe.

7.1 Opposition de M. et Mme Vananty

Madame Teresa Vananty et Monsieur Dominique Vananty (parcelle 124), ont été reçus le 20 janvier 2026 par une délégation de la municipalité, accompagnée par ses mandataires (avocat et urbaniste).

Résumé de l'opposition

L'opposition consiste plus en une demande de confirmation qu'en une opposition. En effet, les opposants souhaitent s'assurer que malgré la limite des constructions des routes figurant sur leur parcelle, cette dernière reste privée et qu'il sera toujours possible de l'utiliser, notamment pour y garer leurs voitures.

Suite donnée par la municipalité

La municipalité confirme que la parcelle des opposants reste en mains privées et qu'elle pourra continuer à être destinée à du stationnement. Elle précise cependant que l'article 13, relatif aux secteurs des espaces ouverts, et l'article 121, relatif aux limites des constructions et alignements, du règlement sont applicables.

Cette opposition n'a pas nécessité de modification du PACom.

Conclusion

Au vu des éléments apportés en séance de conciliation et retranscrits dans le PV, Madame Teresa Vananty et Monsieur Dominique Vananty ont retiré leur opposition le 9 février 2026.

La municipalité demande au conseil communal de prendre acte de ce retrait.

7.2 Opposition de M. Delmi

Monsieur Marco Delmi (parcelle 125), accompagné de son épouse, Madame Fabienne Delmi, et de son architecte, Monsieur Jean-Pierre Zbinden, ont été reçus le 20 janvier 2026 par une délégation de la municipalité, accompagnée par ses mandataires (avocat et urbaniste).

Résumé de l'opposition

L'opposition consiste plus en une demande de confirmation qu'en une opposition. En effet, l'opposant souhaite s'assurer que le « secteur des espaces ouverts » situé sur sa parcelle reste privé et qu'il sera toujours possible de l'utiliser pour des places de stationnement et pour une sortie de garage.

Suite donnée par la municipalité

La municipalité confirme que la parcelle des opposants reste en mains privées et qu'elle pourra continuer à être destinée à du stationnement. Elle précise cependant que l'article 13, relatif aux secteurs des espaces ouverts, et l'article 121, relatif aux limites des constructions et alignements, du règlement sont applicables.

Cette opposition n'a pas nécessité de modification du PACom.

Conclusion

Au vu des éléments apportés en séance de conciliation et retranscrits dans le PV, Monsieur Marco Delmi a retiré son opposition (PV signé reçu le 2 février 2026).

La municipalité demande au Conseil communal de prendre acte de ce retrait.

7.3 Opposition de Pro Natura Vaud

Pro Natura Vaud, représentée par Madame Célia Noger et Madame Bettina Venezia, a été reçue le 20 janvier 2026 par une délégation de la municipalité, accompagnée par ses mandataires (avocat et urbaniste).

Résumé de l'opposition

L'opposante souhaite :

- ajouter des compléments concernant la protection des oiseaux (privilégier les vitrages non réfléchissants)
- ajouter des compléments concernant l'éclairage extérieur (éviter ou réduire la pollution lumineuse)
- introduire de nouvelles dispositions au règlement concernant la protection de la petite faune (assurer que les murs et clôtures permanentes permettent le passage de la petite faune)
- introduire de nouvelles dispositions au règlement concernant la protection des eaux et des sols (concevoir les aménagements extérieurs avec des matériaux et revêtements perméables).

Suite donnée par la municipalité

La Municipalité précise qu'elle élabore actuellement un plan climat, dans lequel les propositions de compléments concernant la protection des oiseaux et l'éclairage extérieur pourraient être intégrées plutôt que dans le PACom.

La Municipalité décide cependant d'entrer en matière pour l'intégration de nouvelles dispositions concernant la protection de la petite faune et la protection des eaux et des sols.

Les modifications ont été mises à l'enquête publique complémentaire (voir chapitre 6.7).

Conclusion

Au vu des éléments mis à l'enquête publique complémentaire, ProNatura Vaud a retiré son opposition le 18 juin 2026.

La municipalité demande au conseil communal de prendre acte de ce retrait.

7.4 Opposition de M. et Mme Hofmann-Kunz

Monsieur Guillaume Châtelin, représentant des opposants (parcelles 41, 159 et 556), accompagné de l'avocat des opposants, Maître Ismael Fetahi, a été reçu le 20 janvier 2026 par une délégation de la municipalité, accompagnée par ses mandataires (avocat et urbaniste).

Résumé de l'opposition

Les opposants :

- s'opposent aux mesures de protection prévues sur leurs parcelles (secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT A et B)
- se questionnent sur le passage de leurs parcelles en zone agricole (initialement en zone de verdure).

Suite donnée par la municipalité

Concernant les mesures de protection prévues au PACom, la Municipalité précise qu'il s'agit de la retranscription d'inventaires fédéraux et que l'intégration de ces éléments au PACom est imposée par le droit cantonal. La municipalité n'a donc pas de marge de manœuvre à cet égard.

Concernant l'affectation des parcelles en zone agricole, la Municipalité propose d'adresser une demande motivée à la DGTL, afin de savoir si une entrée en matière pour le maintien des parties aménagées (constructions et jardins) de ces parcelles en zone de verdure est envisageable. Il est convenu :

- qu'en cas de réponse favorable de la DGTL, la Municipalité réaffecterait les parties de parcelles aménagées (et d'autres parcelles dans la même situation) en zone de verdure
- qu'en cas de réponse défavorable de la DGTL, la Municipalité s'en tiendrait au plan mis à l'enquête publique.

Un argumentaire a été transmis à la DGTL le 3 février 2026.

Le 12 mars 2026, la DGTL s'est déterminée négativement à la demande soumise en raison du fait que ces parcelles se situent en-dehors du territoire urbanisé et ne se situent pas dans la continuité du tissu bâti.

La municipalité n'a donc pas modifié le plan mis à l'enquête publique.

Conclusion

Au vu de la coordination effectuée avec la DGTL et de ce qui avait été convenu avec la municipalité, Madame Gabrielle Hofmann (Kunz) et Monsieur Gérard Kunz ont retiré leur opposition le 15 juillet 2026.

La municipalité demande au conseil communal de prendre acte de ce retrait.

7.5 Opposition de M. et Mme de Mestral

Monsieur Charles de Mestral (parcelles 268 et 524), accompagné de son avocat, Maître Ismael Fetahi, a été reçu le 20 janvier 2026 par une délégation de la municipalité, accompagnée par ses mandataires (avocat et urbaniste).

Résumé de l'opposition

Les opposants :

- contestent le passage de zone village à zone viticole de leurs parcelles
- s'opposent aux mesures de protection prévues sur la parcelle 268 (secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT – C et secteur de protection des sites bâtis 17 LAT).

Résumé de la proposition de réponse à l'opposition

Concernant le dézonage des parcelles partielles 268 et 524, la municipalité explique qu'elle est largement surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn. Pour redimensionner sa zone à bâtir, la municipalité a appliqué les principes de redimensionnement de la fiche « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquats pour le développement ». En particulier, ces parcelles :

- se situent en frange de la zone à bâtir, en relation directe avec la zone viticole,
- font plus de 2'500 m2
- sont dotées de qualités patrimoniales et paysagères importantes (inventaire régional des sites à protéger en Suisse).

Concernant les mesures de protection prévues sur la parcelle 268, la municipalité explique qu'elle est tenue de retranscrire dans son PACom les inventaires cantonaux et fédéraux et ne dispose pas de marge de manœuvre à cet égard. En page 18 du retour d'examen préalable, la DGTL demande d'ailleurs d'y prévoir un secteur de protection du site bâti 17 LAT superposé à la zone centrale. En l'occurrence, la municipalité s'est appuyée sur le recensement architectural, la certification ICOMOS du jardin et de l'inventaire régional des sites à protéger en Suisse pour définir les mesures de protection inscrites au PACom.

A noter également que les mesures de protection prévues sur la parcelle 268 visent à assurer le maintien des qualités du site et l'intégration des aménagements par le biais d'une demande préalable au Département compétent et d'un levé de l'arborisation et des éléments constitutifs du jardin. Ainsi, un éventuel projet n'est pas exclu.

La municipalité n'a donc pas modifié le plan mis à l'enquête publique.

Conclusion

Monsieur Charles de Mestral et Madame Françoise de Mestral ont maintenu leur opposition à l'issue de la séance de conciliation et ont confirmé cette position le 13 mai 2026.

Pour les raisons évoquées ci-dessus, la municipalité demande au conseil communal de lever cette opposition.

8. Conclusion

En conclusion, la municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillères et conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Le conseil communal de Vich

- vu le préavis municipal N° 06 / 2026-2027
- ouï le rapport de la commission d'urbanisme
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

- d'adopter le Plan d'affectation communal (PACom) et son règlement dans leur version définitive suite à l'enquête publique et à l'enquête publique complémentaire
- d'accepter la réponse à l'opposition formulée à l'encontre du PACom et de son règlement
- de lever l'opposition formulée à l'encontre du PACom et de son règlement.

Préavis adopté par la municipalité dans sa séance du 2 novembre 2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique		**La Secrétaire**
A. Salamin	MUNICIPALITE DE VICH	
Antonella Salamin		Patricia Audétat

Urbanisme, municipale responsable : Carol Wuersch

Annexes :

- ANNEXE I - Dossier de PACom déposé à l'enquête publique :
  - le plan d'affectation communal ainsi que le plan de détail
  - le règlement du plan d'affectation communal
  - le plan fixant les limites des constructions des routes
  - les plans de délimitation de l'aire forestière
  - les rapport 47 OAT et ses annexes au rapport, soit :
    - simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir et mixte, note méthodologique et tableau liés
    - rapport ERPP pour les dangers naturels et lettre de coordination liée
    - plan de l'espace réservé aux eaux

  - rapport d'examen préalable et préavis de l'OFEV
  - avis des CFF
  - étude de faisabilité pour une salle de sport et crédit d'étude lié
  - étude de faisabilité pour une UAPE.
- ANNEXE II - Dossier de PACom déposé à l'enquête publique complémentaire :
  - le règlement du plan d'affectation communal modifié
  - le rapport de suivi de modification et l'annexe au rapport, soit :
    - l'aide à l'application de l'art. 119 du règlement du PACom
- ANNEXE III - Règlement du plan d'affectation communal
- ANNEXE IV - 5 oppositions
- ANNEXE V - Procès-verbaux des séances de conciliation
- ANNEXE VI - Déterminations écrites des opposants à ces procès-verbaux
- ANNEXE VII - Synthèse des oppositions retirées
- ANNEXE VIII - Proposition de réponse à l'opposition maintenue