

Recommandée

Ph. SCHNEEBERGER  
7, route du Moulin  
1267 COINSINS

Municipalité de Coinsins  
route de la Tourbière 11B  
1267 COINSINS

Coinsins, le 10 mars 2026

**Opposition et observation à la mise à l'enquête publique du projet de Plan d'affectation communal (PACom) et de son Règlement (RPACom)**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Je vous remercie tout d'abord d'avoir organisé le 9 février dernier, une séance d'information au sujet du projet de plan PACom, de son RPACom et du « rapport justificatif selon l'art. 47 OAT ». Et je félicite Monsieur Süess pour son exposé, et la société « urbaplan » pour tout le volumineux travail réalisé.

**Trois remarques préliminaires :**

**a)** je ne comprends pas certains renvois du RPACom à des articles de la LAT.  
Exemple : en page 35 du RPACom, pourquoi l'intitulé « Zone de verdure 15 LAT » alors que l'art. 15 LAT traite de la zone à bâtir ??

**b)** la parcelle n°13 est répartie entre « zone centrale B » et « zone agricole protégée », mais sans indiquer la surface précise attribuée à la « zone centrale B ».

**c)** au point 4.2 du RPACom (p. 29), il est écrit que l'IUS maximal est de 0.45, avec un renvoi à la norme SIA 421 [version 2004]. Ce renvoi est dérangent, car les normes SIA ne sont pas aisément accessibles au public ; il serait judicieux de la citer in extenso (*car je ne l'ai pas trouvé en annexe, sauf erreur*).

Ce projet me touche directement puisque je suis propriétaire des parcelles n°12 et n°13, situées en « zone du coteau » (ZCO), selon le « Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire » actuellement en vigueur.

Constat : le projet de PACom prévoit de classer la parcelle n°12 en « Zone viticole 16 LAT », ce qui est logique.

Par contre, le projet répartit la parcelle n°13 entre *d'une part* la « Zone centrale B » sur laquelle se trouve une maison ancienne du XIX<sup>ème</sup> siècle (n° ECA 75, inscrite au recensement des bâtiments anciens du canton de Vaud, avec la « note 3 »), et *d'autre part* l'ensemble du terrain classé en « Zone agricole protégée 16 LAT », ce qui n'est pas cohérent.

Car, en réalité, ce terrain en « zone agricole protégée 16 LAT » est partagé entre :

- le jardin/verger attenant à la maison, sur lequel on trouve trois arbres centenaires (un magnifique platane et deux tilleuls), un hêtre pourpre, un trio de bouleaux, un ancien puits & une petite mare biotope, et
- un terrain qu'un agriculteur a fauché 2x/an depuis de nombreuses années, et qu'un troupeau de moutons est venu brouté 2x l'an dernier.

**Raisons pour laquelle je forme la présente OPPOSITION**  
au projet de Plan PACom, pour les motifs suivants :

1) On peut effet observer que, dans de nombreux plans, comme par exemple celui figurant en page 8 du « rapport justificatif », une surface que j'estime à env. 2'000m<sup>2</sup> du haut de la parcelle n°13 est délimitée en rouge comme « territoire urbanisé ». Cela correspond à la partie « haute » de la parcelle n°13 qui est utilisée comme jardin depuis des dizaines d'années, et qui n'a plus eu de vocation agricole depuis très longtemps.

Un tableau, peint par Barthélemy Menn (qui a habité la maison et y avait même son atelier !) en atteste. Des photos successives prises par le bureau de géomètres BBHN en attestent aussi (cf. annexes).

Et un recensement réalisé tout récemment, fin 2025, des arbres remarquables de la Commune, situés sur cette partie de la parcelle n°13 a d'ailleurs été réalisé (*mais je n'ai pas encore reçu de rapport à ce sujet*).

De mon côté, j'avais demandé en 2025 au bureau de géomètres BBHN d'établir un projet de fractionnement de ma parcelle n°13, afin qu'elle corresponde à la réalité, afin de pouvoir demander à la Commission foncière rurale de constater que 1'909m<sup>2</sup> de cette parcelle ne correspondent pas à de la zone agricole, et donc de désassujettir cette surface (cf. annexe) ; et cela non pas pour chercher à rendre constructible ce terrain, mais dans le cadre d'un projet cohérent de vente de la maison, entourée de ses arbres anciens et de son écrin de verdure.

Je relève aussi que la fig. 2 de la p.8 du Rapport justificatif (cf. Annexe) délimite par un trait rouge, un ample « territoire urbanisé » au haut de ma parcelle n°13.

**En conséquence, je demande d'obtenir une « Zone de verdure » de 1'909 m<sup>2</sup>** sous déduction de la surface qui sera attribuée à la « Zone centrale B » [cf. 2) ci-dessous] **dans le haut de ma parcelle n°13.** Ceci me semble légitime, en comparaison avec la zone de verdure attribuée dans le projet PACom à la parcelle n°41, ainsi que - pour des raisons qui m'échappent - au centre de la parcelle n°61.

**2) Par ailleurs, j'é mets une réserve** dans le calcul de l'indice IUS et de la surface utile permettant à un futur acquéreur d'agrandir la maison dans les limites de la « Zone centrale B 15 LAT » tant que je n'ai pas connaissance de la norme SIA 421 (version 2004) [cf. ma remarque préliminaire c) ci-dessus].

En effet, je souhaite sauvegarder les droits du futur acquéreur de ma maison à construire jusqu'à la limite de la propriété, en respectant notamment l'alignement des constructions, sans perdre les possibilités que prévoit le règlement actuel des constructions, et sur la base duquel l'architecte Guyot avait calculé un modeste potentiel d'agrandissement, sur la base de l'actuel Règlement des constructions.

Pour cette raison, je demande que la surface sise en « Zone centrale B » soit clairement indiquée (surface en m<sup>2</sup>) et suffisamment étendue pour que la maison existante respecte l'indice d'utilisation nouvellement créé (art. 4.2 RPACom) sans devoir se justifier par la garantie de la situation acquise (art. 4.3 RPACom), et sans perdre les possibilités prévues par l'actuel Règlement des constructions.

**3) Par contre, je ne suis pas sûr de bien comprendre dans quelle mesure il faudrait** que la construction sise sur la parcelle n°14, et donc mitoyenne à ma maison, soit mise au bénéfice de la « situation acquise au sens de l'art. 80 LATC » ainsi que l'énonce l'art. 4.3 RPACom. En effet, depuis sa construction (en 2013 sauf erreur), le projet respectait - à ma connaissance - les distances à la limite aussi bien vers le Sud que vers l'Est (*à condition que le couvert à voiture reste un couvert et ne soit pas fermé*), et la hauteur maximale. Quid ?

Le 3 juillet 2019, j'ai donné mon aval à la propriétaire voisine afin qu'elle puisse adjoindre une « pergola bioclimatique » au Sud de sa maison mitoyenne à la mienne (cf. annexe). Il s'agit alors d'une partie adjacente à dite maison, mais cela ne saurait en aucun cas créer une « situation acquise », cette dernière permettant alors dans le futur à l'actuelle propriétaire ou à un nouvel acquéreur de transformer dite pergola bioclimatique en réelle construction, puis d'y élever un ou deux étages...

**Au surplus, je formule la présente OBSERVATION :**

La route du Moulin devient de plus en plus dangereuse pour les piétons, du moins depuis le n°18 jusqu'en haut, donc jusqu'à l'intersection avec la route du Château, principalement parce qu'aucun trottoir n'existe, mais aussi parce que de nombreux véhicules ne respectent pas la limite de 30 km/h.

J'ai été étonné que dans le cadre du projet CAMAC 245054 visant la transformation / rénovation » de la maison paysanne ECA 71, projet mis à l'enquête publique en janvier 2026, et entraînant l'adjonction de huit places de parc, l'espace nécessaire à la création d'un trottoir ne soit pas prévu. J'avais alors écrit dans mon opposition à ce projet (privé, certes) « *qu'aucun trottoir n'est prévu pour les piétons se rendant au nouveau magasin du village, à l'Auberge et surtout vers l'arrêt de car postal ! Or il appartient à la Commune d'anticiper, et de prévoir dès maintenant la place nécessaire pour créer un trottoir, du moins là où c'est possible* ».

Bon, je ne suis pas urbaniste, et j'ignore QUI doit maintenant se positionner, et anticiper ! Mais quelqu'un, ou une Autorité, DOIT maintenant le faire ! Il me semble que ce projet de PACom serait une occasion pour remédier aux dangers actuels, et anticiper les besoins futurs de mobilité piétonne, en prévoyant l'espace nécessaire à la construction d'un trottoir le long de la route du Moulin, permettant aux piétons venant du bas de celle-ci (notamment les habitants du locatif de la route du Moulin n°18), d'aller directement à l'arrêt de car postal, vers l'Auberge !

Et si c'est trop difficile, on pourrait imaginer aussi un cheminement alternatif en créant un sentier sur les limites des parcelles n°s 124, 61 et 62, ce qui permettrait aux habitants de ce locatif d'aller en toute sécurité à l'arrêt de car postal.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à mon opposition et à mon observation relative au projet de Plan d'affectation communal et à son Règlement, me tiens à votre disposition pour des explications y relatives (*je ne suis en effet NI architecte, NI urbaniste*), et vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, mes respectueuses salutations.



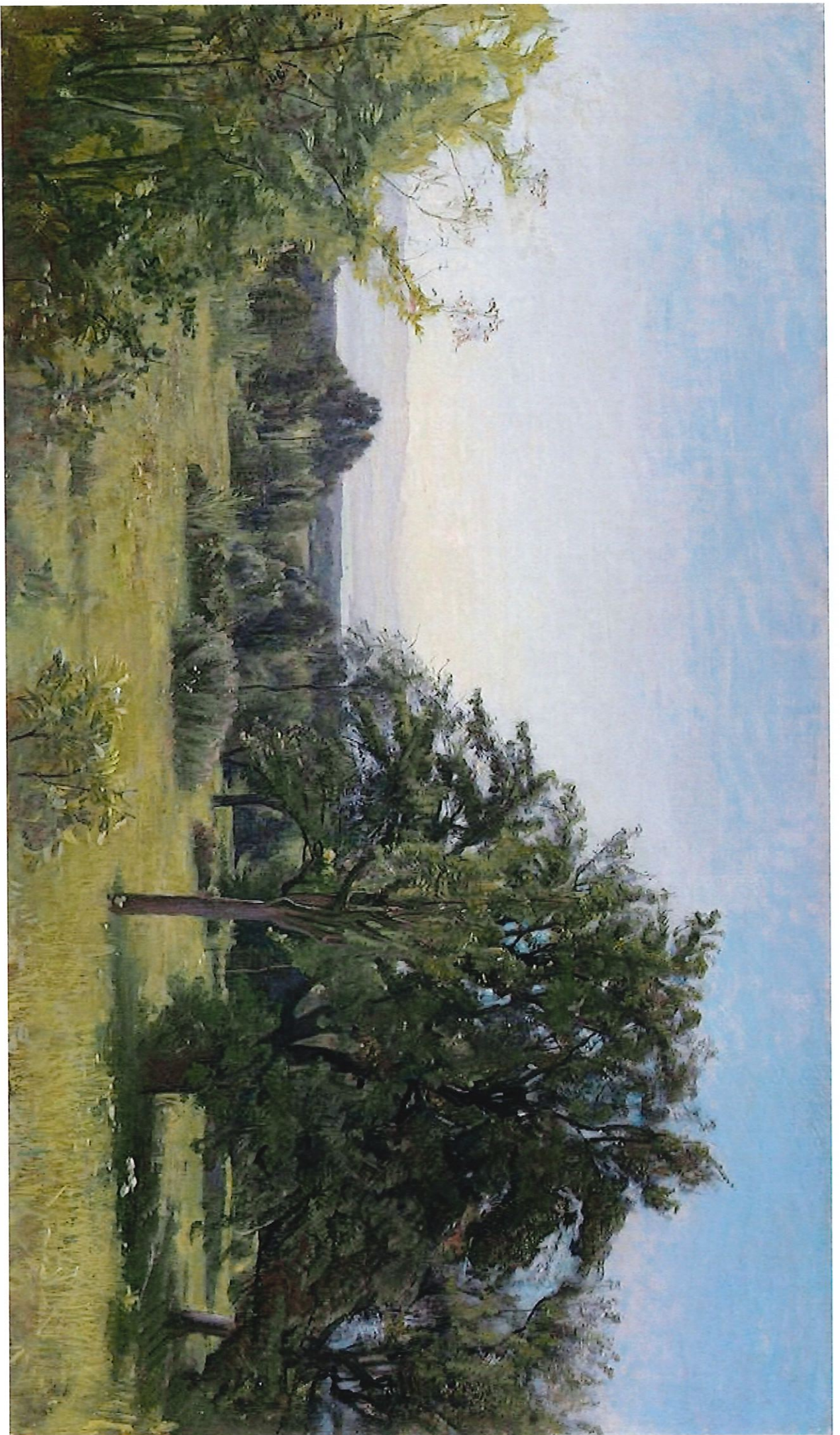
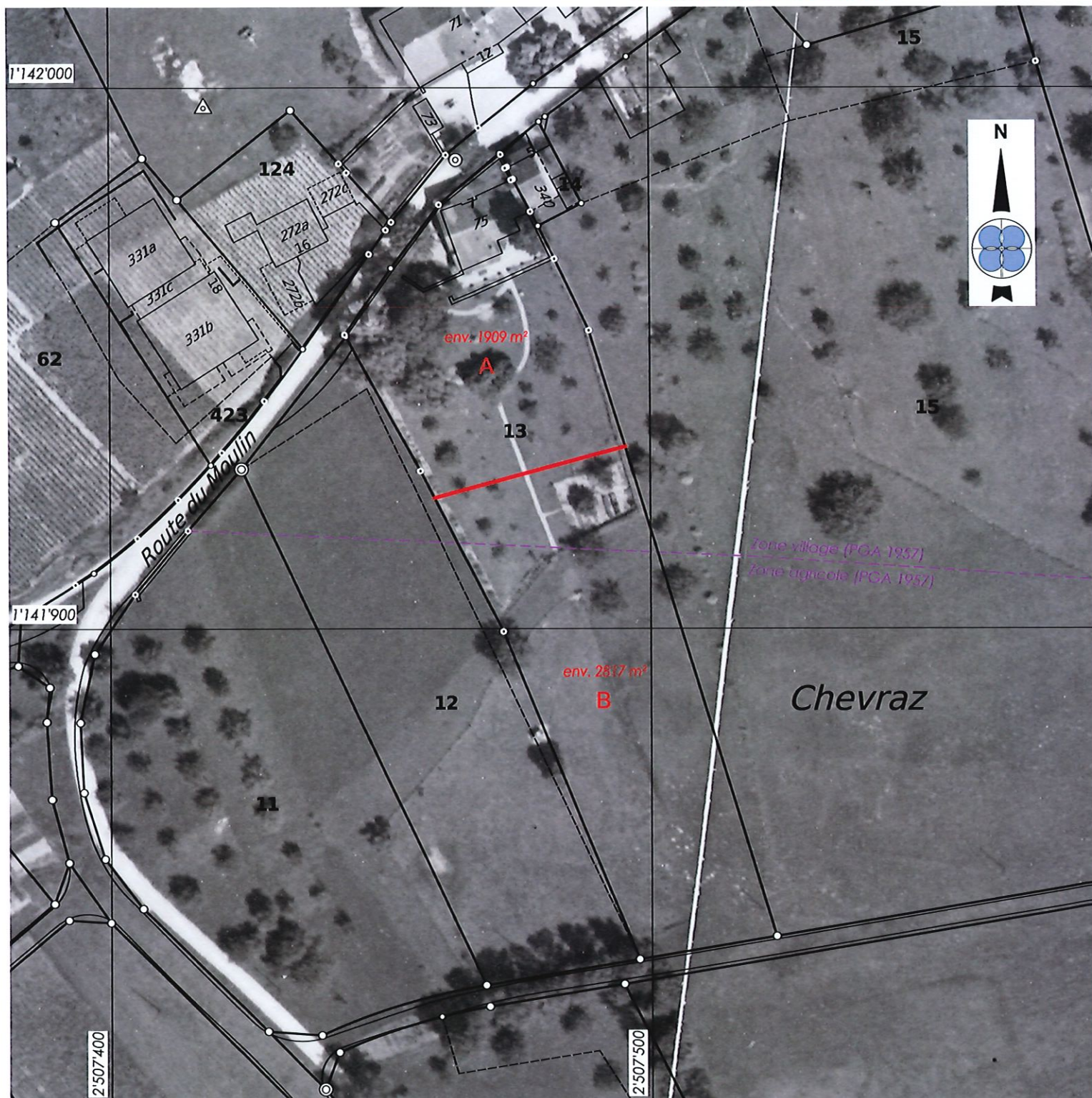




Image de l'année 1933



m:\coinsinstg\117460\001-fractionnement\Plan.dwg

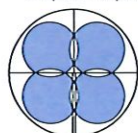
Mensuration numérique

GEODONNEE © ETAT DE VAUD

Morges, le 5 mars 2025

Le géomètre breveté :

Ce plan ne peut être diffusé que dans le cadre de l'objet cité en titre. Il ne saurait être utilisé à d'autres fins ni modifié sans l'accord préalable express de son auteur.



**BBHN SA**  
Ingénieurs EPF-HES  
Géomètres brevetés

GÉOMATIQUE • GÉNIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MORGES Avenue de Lonay 17b • 1110 Morges • T. 021 811 40 40  
EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1066 Epalinges • T. 021 623 13 13

membre  
**sia**



ISO 9001-14001 : 2015



# Commune de Coinsins

Dossier technique : 117460.001 SP

## Plan 6

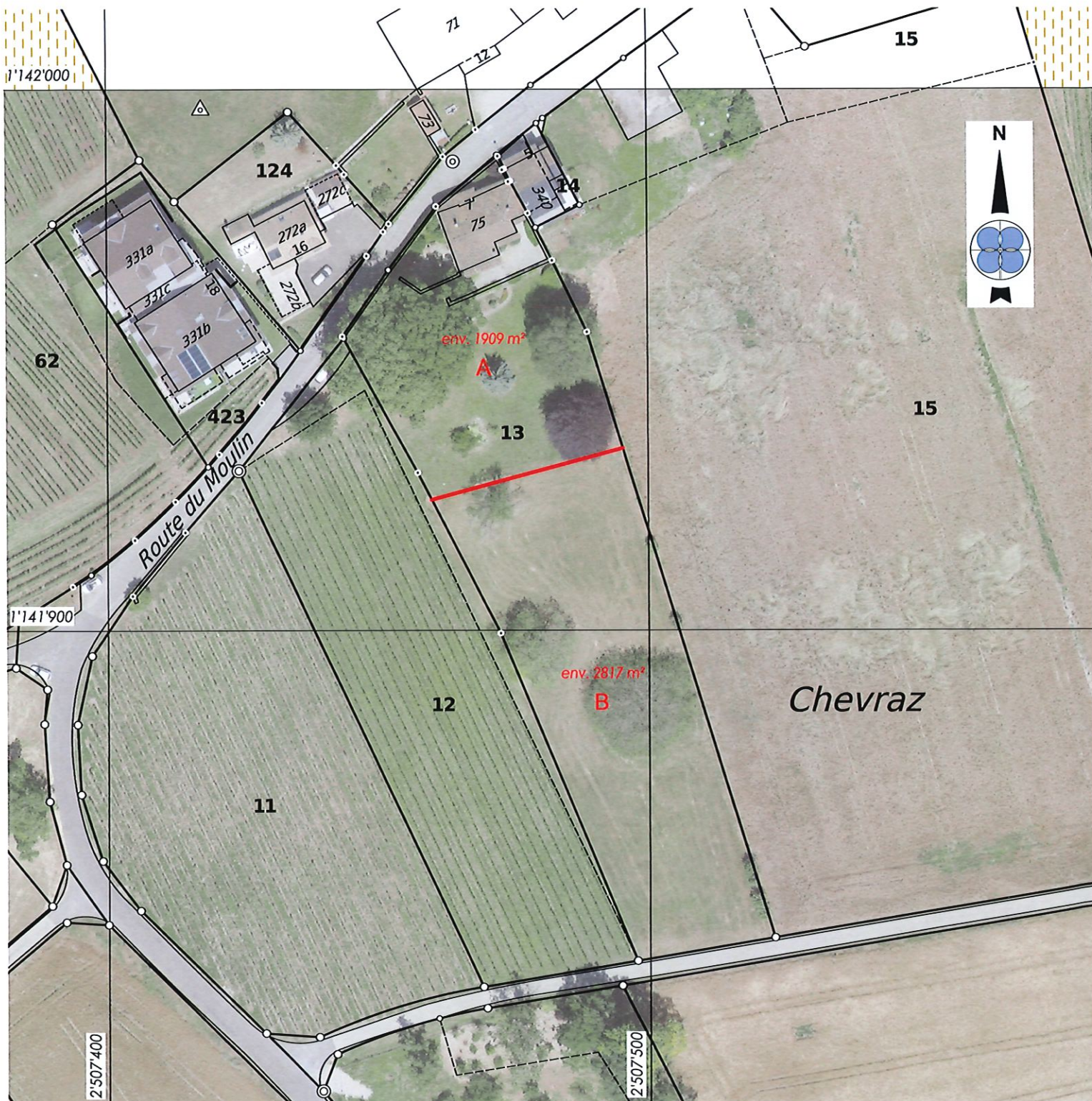
Coordonnées nationales : 2'507'480 / 1'141'920

### Parcelle 13, En Chévraz, Route du Moulin 7

Affectation : zone village et zone du Coteau

#### Echelle 1 : 1000

Orthophoto 2023



m:\coinsins\lg\117460\001-fractionnement\Plan.dwg

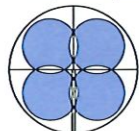
Morges, le 5 mars 2025

Mensuration numérique

Le géomètre breveté :

GEODONNEE © ETAT DE VAUD

Ce plan ne peut être diffusé que dans le cadre de l'objet cité en titre. Il ne saurait être utilisé à d'autres fins ni modifié sans l'accord préalable express de son auteur.



**BBHN SA**  
Ingénieurs EPF-HES  
Géomètres brevetés

GÉOMATIQUE • GÉNIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MORGES Avenue de Lonay 17b • 1110 Morges • T. 021 811 40 40

EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1066 Epalinges • T. 021 623 13 13

membre  
**sia**



ISO 9001-14001 : 2015



# Commune de Coinsins

## Plan 6

### Parcelle 13, En Chévraz, Route du Moulin 7

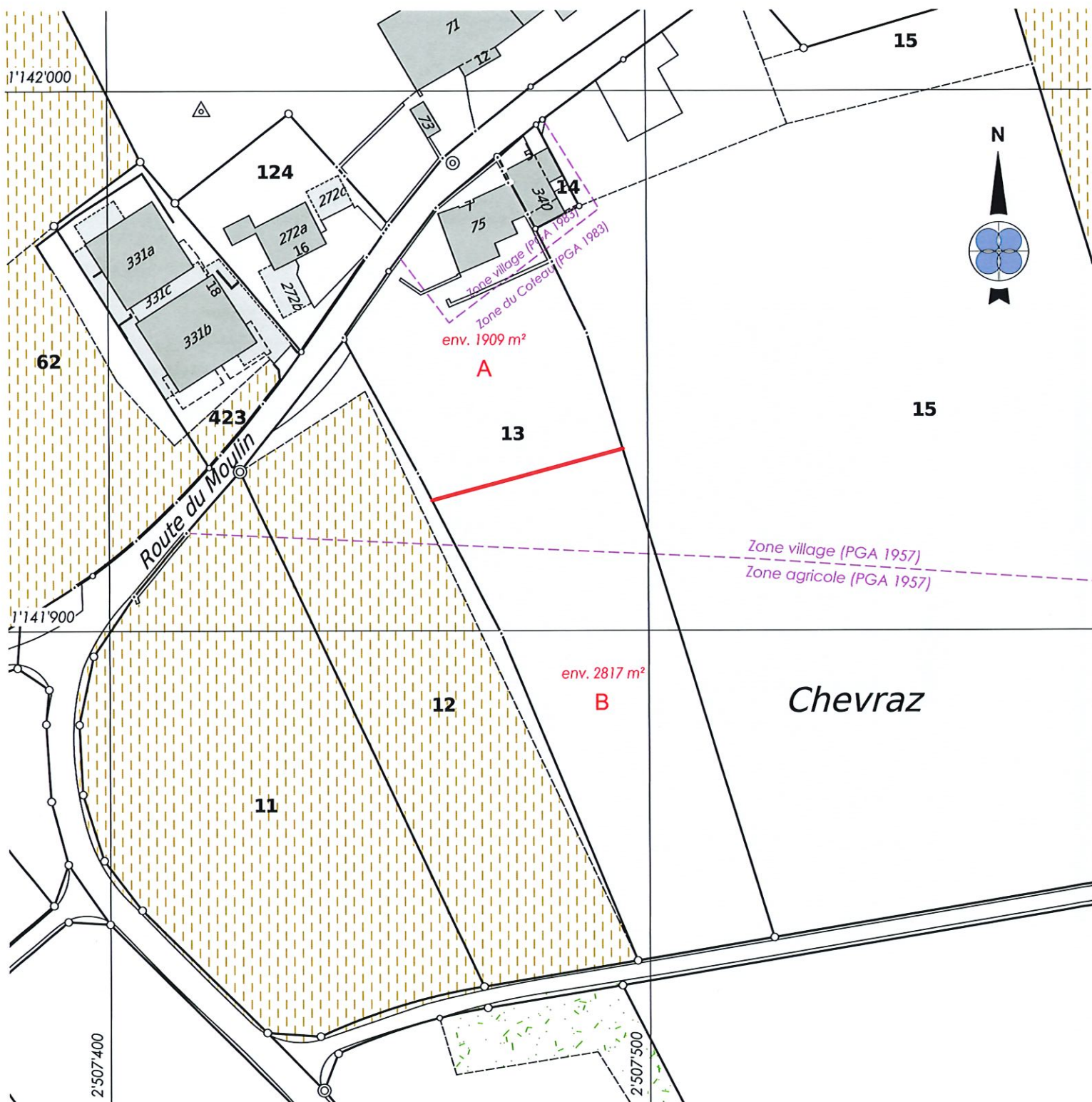
Echelle 1 : 1000

Dossier technique : 117460.001 SP

Coordonnées nationales : 2'507'480 / 1'141'920

Affectation : zone village et zone du Coteau

## PROJET DE FRACTIONNEMENT



m:\coinsins\lg\117460\001-fractionnement\Plan.dwg

Mensuration numérique

GEODONNEE © ETAT DE VAUD

Morges, le 5 mars 2025

Le géomètre breveté :



**BBHN SA**  
Ingénieurs EPF-HES  
Géomètres brevetés

GÉOMATIQUE • GÉNIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MORGES Avenue de Lonay 17b • 1110 Morges • T. 021 811 40 40  
EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1066 Epalinges • T. 021 623 13 13

membre  
**sia**



ISO 9001-14001 : 2015

# Commune de Coinsins

Dossier technique : 117460.001 SP

## Plan 6

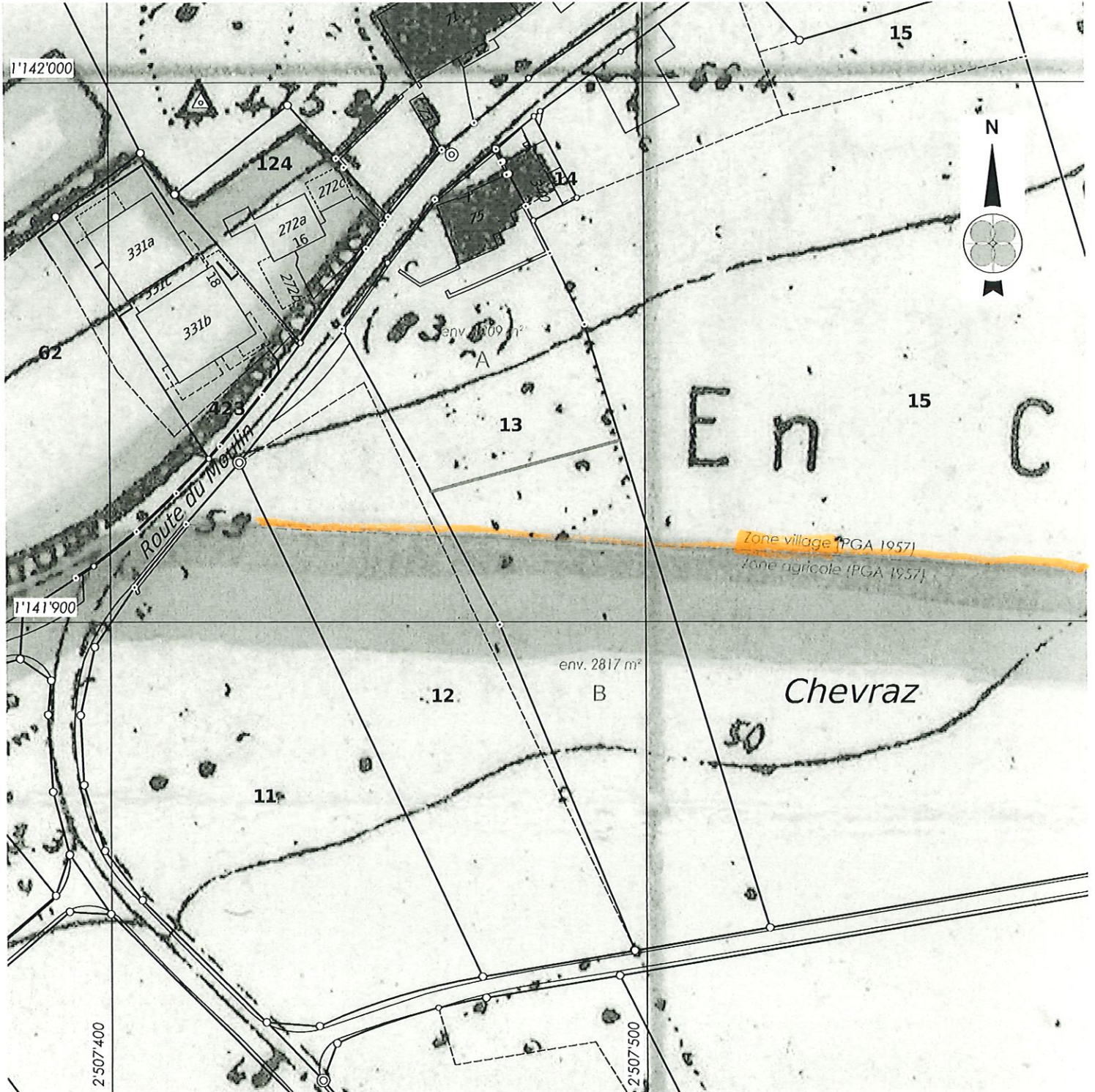
Coordonnées nationales : 2'507'480 / 1'141'920

## Parcelle 13, En Chévraz, Route du Moulin 7

Affectation : zone village et zone du Coteau

### Echelle 1 : 1000

Extrait PGA 1957



m:\coinsins\lg\117460\001-fractionnement\Plan.dwg

Morges, le 5 mars 2025

Mensuration numérique

Le géomètre breveté :

GEODONNEE © ETAT DE VAUD

Ce plan ne peut être diffusé que dans le cadre de l'objet cité en titre. Il ne saurait être utilisé à d'autres fins ni modifié sans l'accord préalable express de son auteur.



**BBHN SA**  
 Ingénieurs EPF-HES  
 Géomètres brevetés

GÉOMATIQUE • GÉNIE CIVIL • AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MORGES Avenue de Lonay 17b • 1110 Morges • T. 021 811 40 40

EPALINGES Rte de la Croix-Blanche 42 • CP 47 • 1086 Epalinges • T. 021 623 13 13

membre  
sia



ISO 9001-14001-2015



## 4. Justification

### 4.1. Délimitation du territoire urbanisé

Le périmètre du territoire urbanisé (TU) est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il est défini en amont de la révision des planifications communales et a pour vocation de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être. Les services cantonaux ont publié une fiche d'application définissant la méthodologie à appliquer pour délimiter le TU.

Il s'agit d'abord de distinguer les noyaux urbanisés largement bâtis des petites zones à bâtir. Les noyaux urbanisés largement bâtis sont composés par un groupe de bâtiments de dix habitations permanentes avec une distance entre les constructions inférieure à 50 mètres. Pour ce faire, un tampon de 25 m est dessiné autour des bâtiments.

Sur la base de l'orthophoto, son pourtour est ensuite défini selon les règles suivantes :

- > se rapprocher au plus près des constructions et des abords aménagés en se calant sur des éléments physiques du site ;
- > se caler sur le foncier sans créer d'incohérences ;
- > tenir compte de l'usage actuel du sol (exclure terrains dédiés à l'agriculture) ;
- > exclure les bâtiments agricoles situés en bordure du territoire urbanisé ;
- > exclure, en bordure du périmètre, les terrains inaptes à la construction.

Fig. 2 : Territoire urbanisé de Coinsins (zoom sur la zone à bâtir d'habitation et mixte)



Copie

R. SCHNEEBERGER  
10, av. G.-Motta  
1202 Genève

Caroline MÜLLER  
5, route des Mauves  
1267 COINGSINS

Genève, le 3 juillet 2019

Votre projet de pergola

Madame,

Je fais suite à votre téléphone  
et à votre courriel du 4 juin 2019.

Je vous informe que je ne m'oppose pas  
à votre projet, à condition qu'il  
corresponde exactement au descriptif  
soumis (cf. les 4 pages de votre projet,  
que j'ai paraphräsées), notamment  
que la pergola soit installée dans  
les limites indiquées dans le croquis,  
sans dépasser le prolongement de la véranda.

Meilleures salutations.

R. Schneeburger

Annexes = les 4 pages de votre projet, paraphräsées.