



COMMUNE DE TANNAY

Préavis de la Municipalité au Conseil communal

Préavis N° 66/26

**relatif aux modifications du PACom (Plan d'Affectation
Communal) suite à la mise à l'enquête publique**

Municipal responsable : Claus Hässig

Séance de la commission de l'urbanisme le 1^{er} juin 2026

Préavis présenté en séance du Conseil communal le 15 juin 2026

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Bref historique

En 2024, le préavis no 36/24 concernant le nouveau PACom a été présenté au Conseil communal en vue de remplacer l'ancien datant de 2010. Toutes les oppositions avaient été traitées et le préavis approuvé lors du Conseil communal du 6 mai 2024 à la majorité de 25 voix et 1 voix négative.

Le document a ensuite été envoyé au Canton pour approbation définitive. Malheureusement, le Canton ne l'a pas accepté tel quel et a demandé de modifier l'affectation de différentes parcelles.

Un dossier révisé vous a été soumis le 23 mars 2026 dans le préavis no 64/26. Ce préavis contient un allègement des contraintes initialement requises par le Canton et jugées comme étant excessives par la Municipalité. Le Conseil communal a alors accepté cette révision.

2. Analyse des modifications traitées

Les parcelles touchées par ces modifications sont les suivantes :

Parcelles no 822, 813, 209, 210, toutes situées au chemin des Vallières ainsi que la parcelle 237 le long de la route suisse.

Le Canton a demandé que ces parcelles soient mises en zone agricole ce qui n'était pas acceptable au vu de leur situation impropre à l'agriculture. À la suite de notre questionnement à ce sujet et après discussion avec le Canton, une proposition a été faite, à savoir changer les parcelles du chemin des Vallières en zone de verdure, ce qui est moins contraignant qu'une zone agricole inconstructible. Ces dernières sont ainsi divisées en trois zones, une zone forestière le long du Torry inconstructible, une zone de verdure et une zone constructible pour autant qu'il y ait déjà un bâtiment sur ladite parcelle ou un projet en cours.

Pour donner suite à ces changements, nous avons consulté chaque propriétaire ou son mandataire afin de clarifier la situation.

En ce qui concerne la parcelle 237, le Canton a approuvé le changement d'affectation de zone agricole en zone d'utilité publique. Ceci signifie que le propriétaire ne peut construire que des logements d'utilité publique à savoir des LADA (Logement adapté avec accompagnement ou logement protégé.) Après discussion, la Fondation Gandur, propriétaire de la parcelle, a été d'accord d'aller de l'avant avec cette nouvelle configuration.

Suite à une donation la parcelle 77 appartient à la commune de Tannay et est en zone de verdure. La parcelle 824 est également en zone de verdure.

Le cours du Torry a évolué avec le temps et il a été actualisé sur le plan cadastral.

Une disposition précise de plus qu'en cas d'expropriation ou d'acquisition à l'amiable de terrains destinés à la construction, la correction ou l'élargissement de voies publiques ainsi que la création de trottoirs ou de places, la Municipalité peut garantir aux propriétaires intéressés que la surface cédée sera prise en considération pour l'application des dispositions du règlement fixant les conditions de constructibilité.

Suite à la mise à l'enquête publique du plan révisé le 23 mars 2026, cinq oppositions ont été déposées entre le 23 et le 27 mars 2026. Comme le prévoit la procédure, les opposants ont été reçus en séance de conciliation par la Municipalité. Des procès-verbaux ont été établis.

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 des propositions de réponses. Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, le texte original des oppositions, les procès-verbaux des séances de conciliation du 14 avril 2026 ainsi que les déterminations écrites des opposants à ces procès-verbaux sont à la disposition des membres du Conseil communal au greffe municipal.

Enquête publique du PACom du 3 mars au 2 avril 2026

Opposition n° 1 **M^e Olivia Berger,**
pour le compte de René Kronstein
Date de l'opposition : 27 mars 2026
Concerne : parcelles n° 210

RESUME DE L'OPPOSITION

M. Kronstein, par l'intermédiaire de M^e Berger, fonde son opposition sur les motifs suivants :

- a. Il s'oppose au déclassement qu'il estime « drastique et arbitraire » de sa parcelle car représentant, selon lui 77% de la parcelle pour la zone à bâtir;
- b. Il invoque un projet de morcellement parcellaire datant du 9 septembre 1980 jamais inscrit au registre foncier ainsi que le fait que cette parcelle serait partiellement destinée à sa fille et son petit-fils. Dans le même temps, il présente une offre d'achat de sa parcelle pour CHF 5 millions dont il n'a semble-t-il pas donné suite ;
- c. Il invoque une pesée des intérêts erronée et le non-respect de la jurisprudence en matière de déclassement de zone, estimant que sa parcelle est proche du centre ;
- d. Il requiert l'annulation du déclassement de sa parcelle ou pour, le moins une réduction du déclassement et une indemnisation ou une compensation en terrain en regard d'une « expropriation matérielle » ;
- e. Il conclut principalement à la division de sa parcelle en deux et que les deux soient en zone à bâtir et subsidiairement à reconsidérer la zone déclassée permettant la construction de 2 logements. Suite à la séance de conciliation du 14 avril 2026, il requiert un droit d'accès direct sur le chemin des Vallières pour la partie « A » de sa parcelle selon le plan de la division parcellaire non finalisé.

RÉPONSES À L'OPPOSITION

- a. Le projet de division parcellaire n'a jamais été concrétisé. De plus, les dossiers présentés en 2015 et 2022 ne mentionnent nullement de division parcellaire (preuve par dossiers). Aucun de ces projets déposés n'ont été concrétisés et rien n'a été entrepris sur cette parcelle dans le délai imparti.
- b. Les arguments invoqués sont contradictoires puisque l'on parle de transmission familiale et de l'autre côté de rachat par un promoteur.
- c. C'est la DGTL qui a défini la zone de déclassement et non la commune qui a fait en sorte que cette zone soit de verdure et non en zone agricole en prenant en compte la pesée des intérêts. Il est ainsi encore possible d'utiliser cette zone, la villa existante pouvant être agrandie en regard de la zone à

bâti qui subsiste. La demande du droit d'accès direct sur le chemin des Vallières est transmise à la DGTL.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition.

Enquête publique du PACom du 3 mars au 2 avril 2026

Opposition n° 2 **M. Philippe Rohner,**
Date de l'opposition : 27 mars 2026
Concerne : parcelle n° 824

RESUME DE L'OPPOSITION

M. Rohner fonde son opposition sur les motifs suivants :

- a. Il existe un « petit chalet » sur sa parcelle et cela ne ferait donc pas de sens de déclasser sa parcelle en zone de verdure ;
- b. Il mentionne le prix d'achat de ce terrain à sa famille;
- c. Il conclut au maintien de sa parcelle en zone « villa » et propose un projet « écopédagogique » en collaboration avec la commune sur cette parcelle. Il requiert un dédommagement pécunier en cas de déclassement.

RÉPONSES À L'OPPOSITION

M. Rohner ne s'est pas présenté à la séance de conciliation le concernant le 14 avril 2026.

- a. La parcelle est de 280 m². Elle ne permet pas la construction d'une villa vu sa taille et il n'y a aucun logement actuellement sur cette parcelle, uniquement une petite cabane.
- b. Le déclassement a été requis par la DGTL et aucun projet écopédagogique concret n'a été présenté à la commune de Tannay.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition.

Enquête publique du PACom du 3 mars au 2 avril 2026

Opposition n° 3

Roland-Richard Martin,

Date de l'opposition : 23 mars 2026

Concerne : disposition en lien avec l'ECA – art. 6.13 et 6.15 Règlement

RESUME DE L'OPPOSITION

M. Martin, fonde son opposition sur les motifs suivants :

a. Il demande et conclut à ce que le texte d'origine relatif aux articles 6.13 al. 2 et 6.15 al. 2 soient maintenus afin que l'ECA soit contraint d'agir et non qu'il ait une possibilité de délégation.

RÉPONSES À L'OPPOSITION

a. Cette modification a été demandée par la DGTL car il n'existe aucune obligation légale en la matière. L'ECA pourrait recourir en invoquant le principe de la légalité et la commune n'aurait pas gain de cause. M. Martin en est conscient. La commune entend continuer sa pratique actuelle en incluant l'ECA.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition.

Enquête publique du PACom du 3 mars au 2 avril 2026

Opposition n° 4

M^e Gaspard Couchepin,

pour le compte de la Fondation Gandur

Date de l'opposition : 26 mars 2026

Concerne : parcelles n° 237, 238, 239, 240, 246 à 248

RESUME DE L'OPPOSITION

La Fondation Gandur, par l'intermédiaire de M^e Couchepin, fonde son opposition sur les motifs suivants :

a. Elle estime que « ses droits sont atteints et restreints de manière excessive » car il en résulte une restriction des droits à bâtir et donc une atteinte à la valeur des parcelles concernées ;

b. l'opposition n'est pas exhaustive et sera développée lors de la séance de conciliation. Elle ne fait que préserver le droit d'être entendu ;

c. elle conteste la formulation de l'article 15.1 du Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, l'estimant trop restrictive et ne permettant pas une « utilisation adéquate et proportionnée de la parcelle » ;

d. Elle conclut, avec frais et dépens, de réformer le PACom et son règlement selon les modalités discutées en séance de conciliation.

RÉPONSES À L'OPPOSITION

- a. Aucun frais ni dépens ne sont octroyés en cas de rejet de l'opposition. Pour le surplus, les heures dévolues à ces parcelles par la Municipalité et les employés communaux n'ont pas été facturées, à ce jour, à la Fondation Gandur. La commune a fait en sorte que la parcelle 237 soit d'intérêt public et non en zone agricole comme initialement requise par la DGTL. Elle a ainsi protégé les intérêts du propriétaire de la parcelle 237 ;
- b. La Fondation Gandur a établi une étude acoustique sur la parcelle 237 en toute connaissance de cause. Dite étude provenant de la Fondation Gandur et annexée au dossier PACom. La Fondation était donc parfaitement au courant des capacités d'utilisation de la parcelle 237. Faire opposition sur un élément connu et pris en compte lors du dépôt du dossier relève de la mauvaise foi.
- c. La Fondation Gandur ne justifie nullement en quoi les parcelles 238, 239, 240 et 246 à 248 ont des droits à bâtir restreints en regard des droits actuels. Lors de la séance de conciliation, la Fondation Gandur a indiqué vouloir faire une PPE Senior ainsi que des logements sur ces parcelles estimant que c'est en cohérence avec la LADA de la parcelle 237. Aucun projet concret n'est actuellement prêt. Une lettre d'intention a été requise de la part de la Fondation Gandur. Un courrier daté du 13 mai 2026 a été envoyé par la Fondation Gandur demandant le retrait des mots « à but non lucratif » à l'article 15.1 avec un projet d'implantation des bâtiments sur les parcelles concernées.
- d. Une séance de conciliation ayant eu lieu le 14 avril 2026, le droit d'être entendu de la Fondation Gandur a été respecté.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition.

Enquête publique du PACom du 3 mars au 2 avril 2026

Opposition n° 5 **M^e Feryel Kilani,**
pour le compte de M. Andreas Halbach
Date de l'opposition : 23 mars 2026
Concerne : parcelles n° 813

RESUME DE L'OPPOSITION

M. Andreas Halbach, par l'intermédiaire de M^e Kilani, fonde son opposition sur les motifs suivants :

- a. il fait état du délai d'opposition en regard de la publication de l'enquête publique concernée dans la FAO ;
- b. il s'oppose au déclassement de sa parcelle exigé par la DGTL en invoquant le principe de proportionnalité et estimant que le principe de la légalité n'est pas respecté au vu de la taille de la parcelle et d'un projet en cours ;
- c. il demande à ce que la DGTL soit présente lors de la séance de conciliation ;
- d. il ne conclut pas formellement.
- e. Lors de la séance de conciliation du 14 avril 2026, M. Halbach demande le soutien de la Municipalité en cas de procédure judiciaire à l'encontre de la demande de déclassement de l'entier de sa parcelle par le Canton de Vaud.

RÉPONSES À L'OPPOSITION

- a. La FAO a différé la publication de l'enquête publique concernée et le délai d'opposition a été rallongé en conséquence. M. Halbach ayant fait opposition dans le délai requis, son opposition est prise en compte.
- b. M. Halbach n'ayant pas déposé de projet de construction sa parcelle, elle a fait l'objet d'un déclassement. A ce jour, aucun projet n'est parvenu à la commune. Lors de la séance de conciliation le concernant, M. Halbach a requis le maintien d'une partie de sa parcelle en zone à bâtir comme le précédent PACom le permettait afin de pouvoir construire une villa qui sera mise en vente ce qui lui permettra d'avoir un pécule pour « ses vieux jours » ou de venir habiter en Suisse dans la commune de son enfance, tout en précisant qu'il n'est pas un promoteur immobilier.
- c. Une séance de conciliation ayant eu lieu le 14 avril 2026, la DGTL a été conviée et a refusé d'y participer. La Municipalité de Tannay a respecté l'article 40 LATC, tout comme les principes d'aménagement cantonaux en regard du redimensionnement des zones d'habitation et mixtes excédant les besoins communaux ces prochaines années qui stipulent notamment que : « Une révision partielle d'un plan devra inclure les parcelles vides situées dans le milieu bâti ».
- d. La Municipalité de Tannay, dans la mesure de ses moyens, est prête à soutenir M. Halbach dans une éventuelle procédure judiciaire pour autant que cela ne nuise pas à l'intérêt public de l'entrée en vigueur du PACom.

En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition.

3. Conclusion

Grâce aux différents échanges et rencontres avec le Canton, nous avons obtenu que les contraintes concernant les parcelles susmentionnées soient allégées de sorte que ce nouveau PACom complémentaire devrait pouvoir entrer en vigueur dès approbation du présent préavis qui complète le préavis 64/26 et validation définitive du Canton.

En conséquence, le contenu du PACom est maintenant conforme au cadre légal applicable et la Municipalité propose de l'accepter.

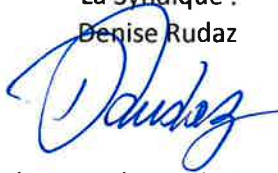
Le Conseil communal de Tannay

Vu	le préavis n° 66/26 relatif à aux modifications du PACom
Vu	le rapport de la Commission de l'urbanisme chargée d'étudier cet objet
Oùï	les conclusions de la Commission de l'urbanisme
Attendu que	cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour.
Décide	<ol style="list-style-type: none">1. de lever les oppositions formulées à l'encontre du PACom et de son règlement lors de l'enquête publique du 30.03.2021, de l'enquête publique complémentaire du 29.04.2023 ainsi que celle du 10.01.2024 et celle du 3 mars 2026,2. d'adopter le dossier du PACom et son règlement tels que déposés à l'enquête publique initiale et aux 3 compléments d'enquête qui ont été requis,3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

Adopté en séance de Municipalité le 19 mai 2026 pour soumission au Conseil communal de Tannay.

Pour la Municipalité :

La Syndique :
Denise Rudaz



La Secrétaire :
Martine Ray-Suillot



Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 15 juin 2026

Le Président
G. Bénard



La Secrétaire
A.-S. Nuoffer



Annexe : Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (éd. du 29.01.2026)
(en rouge les dernières modifications)