

**Compte-rendu de la séance de conciliation du 27 mars 2025**

**Mise à l'enquête du 15 janvier 2025 au 14 février 2025**

**Plan d'affectation communal (PACom)**

**Opposition de M. Christian Favre, Mme Marie-Noëlle Favre et Mme Martine Bloechlinger**

*Classification interne : 29*

Présent·e·s :

**Représentants communaux**

Mme Dominique-Ella Christin, Syndique

Mme Isabelle Girault, urbaniste mandataire du PACom

Me Vanessa Benitez, avocate conseil de la Commune

**Opposants :** Me Frank Tièche – avocat de l'opposant, M. Christian Favre

---

**Introduction**

Madame la Syndique souhaite la bienvenue aux opposants et leur donne la parole pour l'exposé de leurs griefs vis-à-vis du PACom.

**Discussion**

Opposants

Les opposants font référence au Plan Directeur Communal (PDCom) adopté en 2013. Dans ce document, il y avait un projet de développement de quartier à l'emplacement des parcelles 547 et 549 et dans le nouveau PACom on part sur quelque chose de différent. Alors qu'il y a un objectif de densification, il est peu compréhensible de ne pas densifier comme c'était prévu dans le PDCom.

Représentants communaux

Le PDCom adopté en 2013 comprenait un projet de développement urbain accompagné d'une route de desserte urbaine (Concept RDU) situé sur des terres agricoles et qui visait à accueillir 2'000 nouveaux habitants au nord du village. Il y avait d'autres centralités qui allaient se créer suite à la création de ces nouveaux quartiers. Entre temps il y a eu le changement de paradigme instauré par la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2014 et la commune a abandonné le Concept RDU en septembre 2018.

La Municipalité rappelle que la commune de Prangins, aux côtés de 7 autres communes du district de Nyon, appartient au *périmètre compact d'agglomération Grand Genève*. En application de la mesure A11 du Plan Directeur Cantonal (PDCn), les 8 communes de ce périmètre se partagent le quota de nouveaux droits à bâtir et la croissance démographique limitée maximale qui l'accompagne, telle que projetée à l'horizon 2040 dans le PDCn. Prangins participe à la planification solidaire de cette urbanisation régionale coordonnée. Prangins a planifié son développement (mesures d'urbanisation,

soit densification de la zone à bâtir) sur des parcelles largement libres de construction sises dans les quartiers résidentiels de villas. Au sein du *périmètre compact d'agglomération Grand Genève*, un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0.625 est exigé par le Canton lors de la densification de la zone à bâtir (augmentation des capacités constructives).

#### Opposants

Les opposants estiment qu'il faut densifier au sein de la centralité et que leur parcelle en fait partie. Si on se tient aux objectifs affichés par la commune dans le PDCom, un 0.625 reste faisable. Le PDCom avait une logique dont les objectifs ne se retrouvent pas toujours dans le PACom. Concernant la parcelle 547, sa taille ne permet guère de construction significative et il serait logique de l'intégrer à un projet plus conséquent avec la parcelle 549.

Prangins, le 28 mai 2025



**FLORE PRIMAULT**

AVOCATE  
DESS DE CRIMINOLOGIE  
SPECIALISTE FSA ASSURANCES  
ET RESPONSABILITE CIVILE  
CAS EN MAGISTRATURE

**ETUDE PRIMAULT TIECHE**

**FRANK TIECHE**

AVOCAT  
L.L.M. COMMERCIAL LAW (UK)  
SPECIALISTE FSA DT IMMOBILIER  
ET DT DE LA CONSTRUCTION  
SPECIALISTE FSA DT PENAL

17 FEV. 2025		No. Plan cl. 42.04.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SPIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

**RECOMMANDE**

MUNICIPALITE DE LA COMMUNE DE  
PRANGINS

A l'att. de Madame la Syndique

1er étage

La Place 2

1197 Prangins

Lausanne, le 14 février 2025

**Concerne :** Opposition contre le projet de PACom

Madame la Syndique,

Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je vous informe avoir l'honneur de représenter les intérêts de Monsieur Christian FAVRE, Mme Marie-Noëlle FAVRE et Mme Martine BLOECHLINGER, propriétaires en main commune de la parcelle no 549 de la commune. Vous trouverez des procurations ci-jointes.

J'ai pris note de l'avis d'enquête du 15 janvier au 14 février 2025 concernant notamment le nouveau PACom destiné à remplacer celui de 1983.

Par la présente et dans le délai imparti, **mes mandants forment opposition** pour les motifs suivants :

## **I. TOPOGRAPHIE DES LIEUX ET HISTORIQUE**

a) La parcelle no 549, d'une surface de 2'447 m2, fait partie du PQ « Bénex Dessus Sud », dont les parcelles sont pour la plupart antérieures à 1983.

**Cette parcelle n'est pas bâtie**, à l'instar d'ailleurs des parcelles no 556 et 547.

Aujourd'hui, il est non seulement question d'affecter la parcelle 549 à la Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b, avec IUS 0.2, mais encore, par le biais de l'art. 11 PACom, d'imposer la construction sur celle-ci dans un délai de 12 ans, faute de quoi les mesures fiscales prévues par l'art. 52 al. 4 LATC seraient appliquées.

Flore Primault  
Tél. : + 41 (0)21 312 12 28  
Fax : + 41 (0)21 312 12 37  
E-mail : flore\_primault@bluewin.ch

Bellefontaine 2, 1003 Lausanne  
Les associés reçoivent également sur rendez-vous  
à la Rue de l'Eglise 89, 1680 Romont

Frank Tieche  
Tél. : + 41 (0)21 312 12 28  
Fax : + 41 (0)21 312 12 37  
E-mail : frank\_tieche@bluewin.ch

Hormis la parcelle 549 précitée, le quartier est composé des parcelles 556 (11'095 m<sup>2</sup>), 542 (1'627 m<sup>2</sup>), 532 (1'671 m<sup>2</sup>), 547 (361 m<sup>2</sup>), 550 (363 m<sup>2</sup>), 552 (865 m<sup>2</sup>) 553 (2'021 m<sup>2</sup>) et 765 (988 m<sup>2</sup>). La parcelle 559 (d'une surface de 12'537 m<sup>2</sup>) est toutefois située de l'autre côté du Chemin des Jaquines. Avec la parcelle 559, les parcelles précitées totalisent 32'566 m<sup>2</sup>.

Les parcelles 532, 542, 547, 549, 550, 553, 554 et 556 forment un îlot, séparé du gros de la zone centrale, plus au nord, par la route DP 67, bordé au sud et à l'est par le Chemin des Jaquines et à l'ouest par la route de l'Etraz.

La parcelle 549, actuellement située en zone de faible densité, est immédiate du Chemin des Jaquines et fait face à la ligne de chemin de fer. Au-delà de celle-ci figure un secteur largement bâti de PPE et de bâtiments locatifs (prévu dans le futur PACOM comme zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT-a et 15 LAT-b, avec maintien de l'IUS à 0.7). Cette situation se retrouve au nord de la parcelle 549, le PQ « Bénex Dessus Nord », ayant été voué à l'établissement d'un quartier d'habitation intégralement réalisé à ce jour. Quant au sud de la parcelle 549, la zone est de faible densité.

Au niveau des nuisances, outre celles de la route de l'Etraz, figurent celles de l'aérodrome située plus au nord-est et de la ligne de chemin de fer précitée (Lausanne-Genève) qui est à grand trafic.

Pour la parcelle no 556, il est prévu, selon le projet de PACom, de faire passer celle-ci en zone d'habitation de faible densité 15 LAT-a, de même que la parcelle située plus au sud, no 559, formant une sorte d'exclave dans la zone à faible densité qui serait maintenue en l'état.

Quant aux parcelles, 547, 549 et 553, il serait prévu par le PACom de les maintenir en zone d'habitation à très faible densité avec un IUS de 0.2 (?).

Comme on le voit déjà, le projet de PACom consacre des incongruences et singularités urbanistiques incompréhensibles dans le secteur concerné.

b) La COMMUNE DE PRANGINS a élaboré son plan directeur communal et a participé aux planifications directrices du SDAN, en particulier pour le développement de nouveaux quartiers liés à la RDU (route de desserte urbaine) à réaliser en frange nord de son territoire pour délester la route de l'Etraz. La MUNICIPALITE DE PRANGINS, de concert avec REGIONYON et le SDT, a par ailleurs organisé en 2012 des études test pour évaluer le potentiel de valorisation et de qualification des quartiers le long de la route de l'Etraz. **Ces planifications tendent notamment vers une meilleure utilisation du sol par une densité plus élevée ainsi qu'une affirmation de l'espace public par des fronts bâtis sur la route de l'Etraz.** Ces objectifs étaient considérés et sont en adéquation avec les politiques d'aménagement régionales (PDRN, Grand Genève) et cantonale (PDCn), **qui préconisent un renforcement des centres, un développement urbain « vers l'intérieur » et une utilisation optimale du sol par des densités adaptées.**

Le plan de quartier « Bénex dessus Sud » a été approuvé par le CONSEIL D'ETAT le 23 août 1989. Depuis son entrée en vigueur, trois parcelles sur les six principalement comprises dans son périmètre ont été construites. Le coefficient d'utilisation du sol est de 0.2 selon le PQ précité.

En 2019, la MUNICIPALITE a communiqué au CANTON DE VAUD son intention d'engager la procédure de révision du plan d'affectation Bénex-Dessus Sud-Grand-Champ, souhaitant associer dans ses démarches les propriétaires concernés, notamment en organisant diverses séances, ce qui s'est fait. **Le SDT était entré en matière sur une demande du 7 mars 2019 visant à instaurer un indice d'utilisation du sol de 0.625 dans le quartier.**

Le 27 avril 2020, la MUNICIPALITE a validé le contenu d'un document intitulé « *Futur plan d'affectation Benex-Dessus Sud / Grand Champ Contexte général, organisation du projet et orientations stratégiques municipalité avril 2020* ».

On y lit :

- La croissance démographique de PRANGINS répond avant tout aux principes de développement découlant des planifications de rang supérieur,
- Prangins **fait partie du périmètre compact d'agglomération de la partie vaudoise du projet D'AGGLOMERATION Franco-Valdo-Genevois (Grand Genève)**,
- Sur la base du quota de croissance démographique défini pour ce périmètre dans le PDCN4 (Fiche A11), l'attribution de nouveau droits à bâtir **a fait l'objet d'une priorisation à l'échelle de l'ensemble du périmètre compact**,
- La nouvelle mesure d'urbanisation Bénex-Dessus-Sud/Grand-Champ a été introduite en 2019 dans cette liste cantonale **avec un indice d'utilisation du sol de 0.625**, soit une densification forte des zones à bâtir, **ce qui correspond à la densité minimum exigée par le canton au sein du périmètre compact, ce qui correspond à des droits à bâtir d'environ 20'350 m2** soit théoriquement un peu plus de 400 habitants et 200 véhicules pour l'ensemble du quartier.

Dans un courrier du 11 novembre 2020, la MUNICIPALITE a fait savoir aux propriétaires que la première étape consistait à élaborer puis à légaliser un plan d'affectation ayant notamment pour but de favoriser une architecture et un urbanisme de qualité et de garantir la bonne intégration de ce futur quartier à son environnement bâti.

En 2020, les propriétaires du quartier ont approché un bureau d'architecte/urbanistes à leurs frais en vue de proposer l'élaboration d'un plan de quartier ainsi que la LATC, dans sa version en vigueur à ce moment-là, le permettait. L'idée principale était de densifier leur parcelle. **A la demande expresse du 29 avril 2020 de la MUNICIPALITE**, les propriétaires de 7 des 8 parcelles concernées **ont conclu une convention de participation et de financement aux études d'actualisation du plan d'affectation**. Ont été mandatés le bureau AMSLER, FISCHER & MONTAVON et M. Christophe AMSLER du bureau AG ARCHITECTES à grand coûts (budget de CHF 190'000.- selon la convention de participation transmise à la MUNICIPALITE) pour procéder aux études, y compris pour la parcelle 559. Un groupe de travail a été formé selon instructions données par la MUNICIPALITE le 29 avril 2020, à savoir que le groupe technique, présidé par la Municipale en charge de l'urbanisme devait être composé des deux propriétaires principaux et de représentant des autres propriétaires et ce qui a été fait, dès lors que les propriétaires des parcelles 532, 542, 549, 553, 556 et 599 y ont participé. **Selon une communication du 23 juillet 2019, le SDT était favorable à un IUS de 0,625 minimal**. Par courrier du 11 novembre 2020, la MUNICIPALITE a derechef confirmé que futur plan Bénex-Dessus Sud/Grand Champ était inscrit dans la liste cantonale de référence comprenant les mesures d'urbanisation des 9 communes du périmètre compact d'agglomération Grand-Genève, périmètre défini dans la 4<sup>ème</sup> révision du plan directeur cantonal, **et qu'il y figurait avec la densité minimum exigée au sein de ce périmètre, soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.625**. Le bureau FISHER ET MONTAVON & CO a donc œuvré **en vue de l'attribution à chacun des parcelles du quartier un indice d'utilisation du sol de 0.625**. Selon les premières esquisses morphologiques (concept peigne) ont été réalisées et transmises à la MUNICIPALITE le 30.01.2020, laquelle a souhaité une limitation de la hauteur des bâtiments à 3 niveaux (R+2), quitte à occuper davantage de surface au sol. Par rapport à l'estimation des surfaces planchers actuelles, ce futur quartier correspond donc à l'arrivée d'environ 350 habitants supplémentaires.

En 2021, **volte-face de la MUNICIPALITE DE PRANGINS** : Elle a renoncé à ce projet de plan de quartier, indiquant, par courrier du 23 juin 2021, qu'elle avait changé de stratégie : Soit elle allait procéder à une révision du PGA sur l'ensemble du territoire, soit elle allait inclure la révision des plans de quartier en vigueur, soit inclure la révision du secteur du projet d'un futur plan d'affectation Bénex-Dessus Sud/Grand-Champ au sein de la révision du PGA. Selon ce même courrier, on y apprend qu'en juillet 2020 déjà, la MUNICIPALITE avait soumis un dossier de révision du PGA au CANTON DE VAUD pour examen préalable. Par courrier du 7 septembre 2022, la MUNICIPALITE a persisté dans son choix d'inclure la révision de ce secteur au sein de la révision du PACom selon sa prise de position exprimée par courrier daté du 17 novembre 2021. Les propriétaires concernés, s'exprimant d'une seule voix par un conseil commun, ont désapprouvé une sorte de double jeu de l'autorité communale exécutive qui s'est fait à leur détriment.

Dans le document intitulé « *Séance d'information publique – Préalable au lancement de l'enquête publique, du jeudi 9 janvier 2025* », la MUNICIPALITE a expliqué que la COMMUNE avait planifié son développement (densification) **à l'horizon 2040** sur des parcelles largement libres de constructions avec trois mesures d'urbanisation qui permettront d'accueillir théoriquement environ 420 nouveaux habitants, soit notamment les parcelles 417, 1577, 556 et 559 et 127. La Zone centrale englobe le PQ Benex-Dessus Nord qui se voit agrémenté des parcelles 554 et 550 bâties.

La parcelle no 549, quant à elle, a curieusement été laissée pour compte...

## II. PRINCIPES APPLICABLES

a) L'art. 1 al. 2 LAT définit les buts de l'aménagement du territoire. Cette disposition prescrit que les autorités chargées de l'aménagement du territoire soutiennent les efforts entrepris **aux fins d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée (let. abis) et de créer un milieu bâti compact (let. b).** L'art. 3 LAT expose les principes régissant l'aménagement. Il prévoit, à son al. 3, en particulier, **que les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée, ceci impliquant notamment de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics (let. a) et de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat (let. abis).**

L'art. 8a LAT dispose que dans le domaine de l'urbanisation, le plan directeur doit définir notamment la dimension totale des surfaces affectées à l'urbanisation (let. a), la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité **à l'intérieur du milieu bâti** (let. c) et la manière d'assurer la conformité des zones à bâtir aux conditions de l'art. 15 LAT (let. d). Conformément à l'art. 9 LAT, le plan directeur a force obligatoire pour les autorités (ATF 143 II 476 consid. 3.7).

L'art. 15 LAT prévoit que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1) et que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2).

Selon l'art. 2 OAT, lors de la planification d'activités ayant des effets sur l'organisation du territoire, les autorités examinent en particulier, compte tenu du développement spatial souhaité, quels sont les besoins de terrains pour l'exercice de ces activités; **quelles possibilités et variantes de solution entrent en ligne**



**de compte; si ces activités sont compatibles avec les buts et principes de l'aménagement du territoire; quelles possibilités permettent de garantir une utilisation mesurée du sol, de réduire à un minimum les atteintes à l'environnement et de réaliser une occupation plus rationnelle du territoire;** si la solution choisie est compatible avec les plans et prescriptions de la Confédération, des cantons, des régions et des communes relatives à l'utilisation du sol, en particulier avec les plans directeurs et les plans d'affectation. Les autorités déterminent l'impact qu'ont leurs activités sur l'organisation du territoire et s'en informent mutuellement en temps utile.

Au sens de l'art. 3 OAT, lorsque, dans l'accomplissement et la coordination de tâches ayant des effets sur l'organisation du territoire, les autorités disposent d'un pouvoir d'appréciation, **elles sont tenues de peser les intérêts en présence.** Ce faisant, elles déterminent les intérêts concernés, apprécient ces intérêts notamment en fonction du développement spatial souhaité et des implications qui en résultent; fondent leur décision sur cette appréciation, en veillant à prendre en considération, dans la mesure du possible, l'ensemble des intérêts concernés. Le deuxième alinéa de cette disposition prescrit que les autorités **exposent leur pondération dans la motivation de leur décision.**

Selon l'art. 47 OAT, l'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26, al. 1, LAT), un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), **ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population** (art. 4, al. 2, LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

b) Dans le CANTON DE VAUD, le cadre ou processus pour répondre aux exigences de l'art. 15 LAT fait l'objet de la mesure A11 du PDCn (Zones d'habitation et mixtes). Suivant celle-ci, les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du canton au plus tard cinq ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil. Elles vérifient l'adéquation entre leur capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal. Le PDCn fixe l'année de référence à 2015 (à savoir en nombre d'habitants au 31 décembre 2015) et arrête l'horizon de planification à 2036. Le développement maximal d'une commune hors centre, comme en l'espèce, se calcule en multipliant la croissance annuelle admise (0,75%) par le nombre d'années qui séparent la date de référence de l'horizon de planification (21 ans). Il correspond ainsi à une croissance totale de 15,75% (0,75% x 21 ans) (cf. CDAP AC.2023.0288 du 1<sup>er</sup> mai 2024; AC.2022.0012 du 15 décembre 2022 consid. 3c; AC.2021.0187 du 9 juin 2022 consid. 2b/bb et les références citées).

Le projet d'agglomération franco-valdo-genevois dessine, à l'horizon **2040**, 5 axes principaux, parmi lesquels **une métropole compacte, par quoi on entend des espaces urbains se qualifiant par une densité élevée et adaptée.**

c) Le Plan directeur communal (PDCOm) de la COMMUNE DE PRANGINS a été approuvé en 2013. Selon l'annexe 1 de ce document, la route de l'Etraz – RC 30b (trafic journalier moyen de 17'000 véhicules à ce moment-là) et la route du Lac – RC1a (trafic journalier moyen de 13'000 véhicules). Ces deux voies sont fortement utilisées par du trafic de transit mais elles assurent également la connexion de PRANGINS avec les communes voisines, les directions principales et l'autoroute A1. Toujours selon ladite annexe, **le potentiel à bâtir concerne principalement des parcelles encore non construites et situées dans les zones de basse densité. La quasi-totalité des secteurs de haute densité est déjà construite. Une grande partie du territoire communal est occupée par des zones de faible densité.** Leur développement conséquent date du second après-guerre et témoigne de l'émergence d'un nouveau mode de vie - le fameux American way of life - basé sur l'accroissement de la mobilité individuelle, le changement des habitudes

de consommation (avec la création des centres commerciaux aux abords des échangeurs autoroutiers, les achats se font en voiture, une fois par semaine) et l'omniprésence des équipements ménagers dans la vie quotidienne et familiale. *« Ces grandes « poches » de villas posent de nos jours de grands problèmes : elles constituent des secteurs privés et étanches, sans espaces de sociabilité ; par leur étalement et leur faible occupation du sol elles augmentent considérablement l'étendue des réseaux et des infrastructures ; situées dans des parties excentrées du territoire communal, ces « poches » sont en plus mal desservies par les transports publics et engendrent une part importante de la circulation automobile ».*

Au niveau du PDCom lui-même, *« pour faire face aux nouveaux flux de population - habitants et emplois- le Schéma directeur insiste sur la nécessité de densifier et d'utiliser en priorité les espaces résiduels du tissu urbain, selon les principes de la « ville compacte » : remplissage des aires déjà urbanisées, renouvellement des tissus, utilisation des terrains libres recensés à l'état de l'Équipement et dans les plans de quartiers »...* *« les parcelles 532, 542, 547, 549, 550, 553, 554 et 556 sont traitées comme un tout et font partie de centralités historiques à renforcer ».*

Les objectifs étaient les suivants :

- offrir un **cadre de vie de qualité** à la population,
- **diversifier les types d'habitat** de façon à prendre en compte les besoins des diverses catégories d'habitants,
- tenir compte dans les développements d'habitat des incidences sur les équipements, dont les besoins devraient être échelonnés dans le temps,
- **renforcer les centralités existantes**,
- introduire, dans la mesure du possible, de la mixité dans les quartiers,
- développer des projets d'écoquartiers exemplaires dans les nouvelles possibilités d'urbanisation.

Toujours selon le PDCom, les principes d'aménagement qui font suite à ces objectifs concernent :

- les centralités historiques,
- **la densification différenciée des zones de faible densité**,
- les densifications avec régime de zone – notamment les zones intermédiaires,
- la nouvelle extension prévue par le Schéma directeur de l'agglomération nyonnaise,
- **la création de logements supplémentaires**,
- l'étude des possibilités de densifier les plans partiels d'affectation existants (Bénex-Dessus) et les nouveaux (centre du village),
- l'implantation des logements, des activités et des commerces le long de la route de l'Etraz requalifiée.

### **III. DU RAPPORT 47 OAT**

A titre liminaire, l'historique de la procédure légale mentionnée à la page 7 du rapport n'est pas complète (cf. chiffre I, a) ci-dessus.



Sur les parcelles 566 et 559 il serait questions de 260 nouveaux habitants projetés (p. 11). Outre la mise en conformité du PACom au regard de l'évolution de la législation, le PACOM viserait en particulier à garantir **une bonne intégration des nouvelles constructions**. Il planifierait le développement des trois mesures d'urbanisation (**notamment la densification de la zone à bâtir, en particulier près de la route de l'Etraz**) **sur des parcelles largement libres de construction situées dans des quartiers résidentiels. Il viserait à ne pas créer de rupture morphologique**. Des ajustement de tracé concernant le périmètre actuel de Benex-Desuss Nord ont été faits *«pour retrouver le périmètre cohérent du tissu villageois ancien»*.

S'agissant du PQ «Benex-Dessus Sud » il serait abrogé et les parcelles concernées seraient divisées en deux catégories : celles où le 0.2 demeurerait applicable et celles où l'IUS passerait à 0.625. Aucune raison n'est avancée par les aménagistes quant aux raisons de cette séparation (cf. pp. 46 et 47 du rapport 47 OAT).

A la page 110 du rapport, il est fait référence à la ligne d'action A3 du Plan directeur cantonal (mesures A32), à la ligne d'action B3, en particulier aux mesures B31 (habitat collectif), à la mesure B33 (Affectations mixtes) et à la mesure B34 (Espaces publics), singulièrement à la création de LUP. A la page 112, les aménagistes concluent que le PACom ne conduira pas à un surdimensionnement de la zone à bâtir. Il ne mentionne pas des chiffres précis et les réserves probablement disponibles.

S'agissant de la parcelle 549, le rapport 47 OAT de 115 pages ne la cite qu'à deux reprises (pp. 46 et 109).

Force est de constater qu'elle n'a fait l'objet d'aucune étude puisque cette parcelle 549 ne fait l'objet d'aucune discussion dans ce rapport.

#### IV. QUE FAUT-IL RETENIR DE TOUT CELA ?

Les propriétaires du projet de modification du PQ Bénex Dessus Sud » ont été très déçus d'avoir été enjoins par la MUNICIPALITE de signer une convention de participation pour les frais d'études de révision de ce plan de quartier en vue d'une densification de leurs parcelles et de se lancer dans une telle entreprise, alors que la MUNICIPALITE semblait déjà œuvrer en parallèle sur une refonte complète du PACom. Les frais ont été conséquents et sont passés par la case *«pertes et profits»*, tout comme le fruit des études préalables réalisées dans le cadre de leur démarche puisque rapport 47 OAT n'y fait même pas allusion.

Aujourd'hui, les propriétaires de la parcelle 549 sont encore une fois stupéfaits de constater que leur parcelle **-pourtant non bâtie et située dans une « centralité » qu'il est nécessaire au plan légal de densifier** - conserverait un IUS de 0.2, **ceci sans même que leur parcelle ait fait l'objet de la moindre étude**.

En effet, outre le fait que le rapport 47 OAT ne tient pas compte des intérêts de propriétaires de la parcelle 549, il ne mentionne pas **quelles possibilités et variantes de solution entrent en ligne de compte pour cette parcelle, si son maintien en 0.2 est compatible avec les buts et principes de l'aménagement du territoire, quelles possibilités permettent de garantir une utilisation mesurée du sol, de réduire à un minimum les atteintes à l'environnement et de réaliser une occupation plus rationnelle du territoire**.

En vérité, **il ne comporte aucune motivation et n'explique pas du tout en quoi une densification de la parcelle 549 serait inadaptée**.

Cette situation est d'autant plus troublante que, d'une part, des études préliminaires existent et le rapport 47 OAT n'en parle même pas et que, d'autre part, les parcelles non-bâties en zone constructible sont peu nombreuses dans la COMMUNE.

En outre, le quartier dont fait partie la parcelle 549 est clairement délimité par des routes. Il doit faire l'objet d'une logique d'ensemble. En particulier, ce quartier doit présenter une cohérence au niveau de la morphologie. Or, le PACom fait exactement le contraire. Si le PACom était adopté, l'on aurait ainsi – sans aucune raison objective – des parcelles futures largement bâties et d'autres faiblement bâties dans cet espace cohérent et restreint, ce qui nuit non seulement à l'intégration, mais encore à l'égalité de traitement entre les divers propriétaires.

L'incohérence ne s'arrête pas là puisque la parcelle 549 serait cernée de parcelles largement construites au nord, à l'est et à l'ouest, ce qui représenterait sans conteste une singularité urbanistique, tout comme le défaut de couture harmonieuse entre la zone à très faible densité (0.2) et la zone à plus forte densité (0.625 ou 0.7). En d'autres termes, le maintien d'un IUS de 0.2 pour la parcelle 549 revient à créer une « poche » de villas pourtant jugée problématique selon le PDCom et son annexe.

S'agissant d'une parcelle équipée, avec accès à la route, le projet de PACom revient à un gâchis d'une ressource rare : en l'occurrence le sol, surtout s'il est question d'exiger des constructions respectant le 0.2 dans un délai de 12 ans, ce qui compromettrait définitivement à terme la disponibilité de terrains précieux. L'on rappelle que la parcelle 549 présente une surface de 2'447 m<sup>2</sup>, laissant, même avec un IUS de 0.625 beaucoup de liberté au plan de la densification, surtout si l'on y associe, pour un projet commun, la parcelle voisine no 547 dont la taille est beaucoup plus réduite.

Apparemment, la COMMUNE veut créer des LUP. Une parcelle lui appartenant serait densifiée à cette fin selon le rapport 47 OAT. Il est étonnant que la COMMUNE privilégie sa propre parcelle quitte à « sacrifier » d'autres parcelles non construites, ce d'autant qu'une part de LUP peut de toute manière être exigée par la COMMUNE sur des parcelles privées à construire selon la LPPPL. La surface de la parcelle 549 est relativement importante et permettrait de diversifier les types d'habitats.

La parcelle 549 fait partie du milieu bâti. Les communes ont l'obligation de densifier à l'intérieur du milieu bâti et aucune densification n'est prévue pour la parcelle 549. Il s'agit là d'une incongruité par rapport aux textes rappelés ci-dessus, qu'ils soient fédéraux, cantonaux, intercommunaux et communaux, rappelant que l'art. 19 al. 3 LATC qui consacre leur caractère obligatoire. En l'occurrence, le PACom, en ce qui concerne la parcelle précitée, n'aboutit pas à une utilisation **judicieuse du sol et ne parvient pas à renforcer « une centralité » existante, à densifier en premier lieu les parcelles en friche, à concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti, à utiliser judicieusement le potentiel à bâtir, à créer un milieu bâti compact et à densifier les alentours de la route de l'Etraz. En densifiant la parcelle 549, de la la mixité pourrait être prévue dans le quartier, ce qui est aussi conforme aux objectifs communaux.**

Cela est incompréhensible, ce d'autant que le SDT avait donné son accord de principe à un IUS de 0.625 sur cette parcelle, rappelant qu'un tel indice correspond **à la densité minimum exigée par le canton au sein du périmètre compact**. Un retour en arrière est difficilement compréhensible.

La parcelle 549 est à proximité de la ligne de chemin de fer à haut trafic engendrant des émissions sonores au sens de l'OPB. Ces nuisances portent préjudice à la qualité de vie des parcelles du quartier en cause, dont la 549 fait partie. La construction (R+2 ou R+3) que cette dernière pourrait accueillir avec un IUS de 0.625 pourrait constituer, par la prise de mesures architecturales et par une implantation adaptées, une protection judicieuse contre le bruit, ceci au profit des autres parcelles du quartier. On pourrait notamment songer à un bâtiment longeant le front est de la parcelle. En outre, une implantation intelligente permettrait

de prévoir des places de stationnement souterraines (sachant que le manque de place de stationnement a été jugé problématique dans le cadre du PDCom) et d'offrir en surface des espaces verts propres à un cadre de vie de qualité. En d'autres termes, une densification de la parcelle 549 ferait sens à tous points de vue et remplirait un certain nombre de mesures du Plan directeur cantonal et d'objectifs du PDCom.

Selon le rapport 47 OAT, il semble exister une réserve constructible en zone à bâtir. Le bureau d'urbanisme n'est pas préoccupé – certainement avec raison – par un éventuel surdimensionnement de la Commune, problématique qui ne semble pas se poser. Il ne mentionne pas quelle est cette réserve et les chiffres sur lesquels il s'est fondé, étant rappelé que l'année 2040 semble être l'année de référence. Au demeurant, PRANGINS présente cette spécificité de comporter une grande partie de terrains verts (surfaces agricoles, aires FORESTIERES, etc).

Dans l'hypothèse où il n'y aurait plus de réserve constructible au niveau des surfaces en zone à bâtir, les obligations en matière d'aménagement impliquent de mener une véritable réflexion sur les zones de la commune où il pourrait être question de réduire le potentiel constructible au profit du centre du village, réflexion qui n'a pas été menée par le bureau d'urbanisme qui n'en a pas vu l'intérêt à partir du moment qu'il existe une marge.

La DGTL a publié plusieurs fiches d'application en vue de la mise en œuvre de la mesure A11 du PDCn. La fiche d'application (version de juin 2021) intitulée *"Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement"* (sur le site internet [www.vd.ch](http://www.vd.ch), rubrique : Territoire et construction > Aménagement du territoire > Plan d'affectation communal) définit la stratégie de redimensionnement suivante:

*"• Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune [...]. Les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement devront être dézonés en priorité et affectés en zone agricole [...];*

*• Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments), en commençant par réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes. Selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir [...];*

*• Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210 ; LDFR). Ainsi, leur affectation en toute autre zone que de la zone agricole devra être justifiée;*

*• Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification (exemples: espaces publics, vergers, ensembles bâtis remarquables, vues, etc.). Ces secteurs pourront être affectés en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT ou en secteurs de protection du site bâti 17 LAT. Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt. Cela peut se concrétiser notamment par une modification du règlement de la zone concernée (création d'aire inconstructible, de transition, etc.). **Toute réduction de droits à bâtir doit cependant rester conforme au développement vers l'intérieur du milieu bâti et au principe d'économie du sol;***

*• Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur. [...]"*.

Cette fiche d'application ajoute ce qui suit:

*"La stratégie de redimensionnement doit se baser sur ces cinq principes. Si l'application de toutes ces mesures ne permet pas de répondre aux exigences du plan directeur cantonal (PDCn), **un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir d'habitation et mixte sera accepté dans le projet de révision du plan d'affectation communal.** Il s'agira cependant de prouver que toutes les mesures de redimensionnement pertinentes du point de vue de l'aménagement du territoire ont été prises".*

Le rapport 47 OAT n'aborde pas du tout ces points.

Comme l'indique le Conseil d'Etat dans son exposé de motifs concernant d'adoption de la 4<sup>ème</sup> adaptation du plan directeur cantonal, « ***dans les zones à bâtir en revanche, la création de logements dans des bâtiments existants est souhaitée et même favorisée, pour autant, notamment, que cette occupation plus dense du tissu bâti se fasse dans des lieux appropriés, soit en priorité sur des sites desservis par les transports publics et que l'accès de la population aux services et équipements soit facilité. Pour répondre à ces exigences du droit fédéral, le PDCn donne une priorité claire à la densification dans les périmètres de centre et dans les périmètres compacts des agglomérations. Pour les villages et quartiers hors centre, une augmentation des droits dans le bâti existant nécessite d'abord de mettre en conformité le potentiel des réserves avec la croissance accordée, par le dézonage le cas échéant. Dans le cadre des limites fixées par les dispositions de la LAT et du PDCn, il appartient aux communes d'adapter leurs plans d'affectation ou leurs règlements, voire d'envisager d'autres mesures incitatives, dans le but de favoriser une densification du milieu bâti. Lors de la révision de leurs plans généraux d'affectation, les communes devront répondre aux exigences de l'article 15 LAT sur la disponibilité des terrains ; ce sera l'occasion pour elles de prendre des dispositions, lorsqu'elles sont pertinentes, pour garantir une bonne utilisation des réserves de densification*** »<sup>1</sup>.

En l'occurrence, si surdimensionnement il devait y avoir, force est de constater que les études faites sont clairement insuffisantes, **rappelant que le principe de base est de densifier et urbaniser vers le centre et que la parcelle 549 présente des particularités qui devraient faire l'objet d'un examen soigneux.** Or, le rapport 47 OAT ne démontre nullement que le maintien d'un IUS de 0.2 pour la parcelle 549 est conforme aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire, ainsi qu'aux besoins de la COMMUNE et de ses habitants, rappel étant fait aux art. 2 et 3 OAT précités. Enfin, il paraît contraire à l'art. 15 LAT de figer du 0.2 sur une parcelle en friche située dans une centralité.

Selon l'art. 4 LAT, Les plans d'affectation doivent être élaborés de manière participative en tenant compte des intérêts de la population et des acteurs concernés. A cet égard, mes mandants regrettent que le projet de PACom modifié ait été mis à l'enquête sans avoir été au préalable consultés comme cela avait été pourtant le cas avec le projet de refonte du PQ. Cela aurait été plus transparent.

\*\*\*

\*

Au vu de ce qui précède, mes mandants vous prient respectueusement d'admettre la présente opposition.

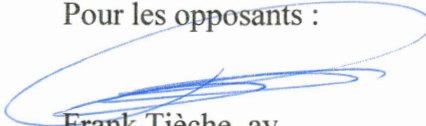
Ils requièrent donc un rendez-vous pour discuter de tout ce qui précède. M. Christian FAVRE, accompagné du soussigné, représentera ses sœurs.

---

<sup>1</sup> [https://www.adcv.ch/files/1540209492-pdcn4\\_empd\\_07102016-6898.pdf](https://www.adcv.ch/files/1540209492-pdcn4_empd_07102016-6898.pdf)

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Madame la Syndique, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de ma parfaite considération.

Pour les opposants :



Frank Tièche, av.



## PROCURATION

Monsieur Christian FAVRE à Prangins, Madame Marie-Noëlle FAVRE à Prangins et Madame Martine BLOESCHLINGER à Rolle, propriétaires en main commune de la parcelle 549 à Prangins

(ci-après : Les Mandants)

déclarent donner mandat à titre individuel à

Me Frank TIECHE, Bellefontaine 2, 1003 Lausanne

aux fins de les représenter et d'agir en leur nom pour défendre leurs intérêts dans le cadre suivant :

Projet de Prangins, *concernant le PACOM*

La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte des Mandants et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite, des administrations et des instances de médiation, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, acquiescer, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, consulter et se faire délivrer des copies ou extraits de tous registres officiels, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.

Sous sa responsabilité, le Mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son Etude.

Les Mandants déclarent élire domicile en l'Etude du Mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Les Mandants domiciliés hors du Canton de Vaud prennent note qu'en cas de résiliation du mandat, ils pourront être réputés avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Les Mandants acceptent le fait que toute correspondance peut être transmise par courrier électronique non crypté, sachant que ce moyen n'offre pas toutes les garanties de confidentialité du courrier postal. L'Etude décline tout responsabilité en cas d'informations et/ou de documents transmis par le mandant par courriel dans la mesure où la réception des courriers électroniques par l'Etude ne saurait être garantie.

**Le Mandant, Monsieur Christian FAVRE, sera le répondant et s'engage à prendre en charge les honoraires et frais, notamment verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Du côté du mandataire, rien ne sera réclamé aux Mandantes, Mesdames Marie-Noëlle FAVRE et Martine BLOESCHLINGER. Le Mandant s'oblige à acquitter ses honoraires et ses débours, lesquels seront calculés forfaitairement à raison de 5% du montant des honoraires. Les mandants déclarent délier le mandataire du secret professionnel dans la mesure utile au recouvrement des frais, honoraires et déboursés.**

La responsabilité civile du mandataire est limitée au montant de CHF 1'000'000 (un million de francs). En application de l'art. 100 al. 1 CO, la responsabilité civile du mandataire est en outre limitée aux seuls cas de dol ou de faute grave.

Les Mandants s'engagent à communiquer à leur mandataire tout changement d'adresse de domicile et veilleront à communiquer au mandataire les coordonnées nécessaires pour que ce dernier puisse les atteindre utilement.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties en tout temps. A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le Mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.

**Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, les Mandants déclarent accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du siège de l'Etude du Mandataire, sous réserve du droit impératif contraire, ainsi que l'application du droit matériel suisse et du droit vaudois, sans égard aux règles relatives aux conflits de lois.**

Ainsi fait à Lausanne, le 7.2.25

Signature : *M. Bloeschlinger*



# PROCURATION

Monsieur Christian FAVRE

(ci-après : le mandant)

déclare donner mandat à titre individuel à

Me Frank TIECHE, Bellefontaine 2, 1003 Lausanne

aux fins de le représenter et d'agir en son nom pour défendre ses intérêts dans le cadre suivant :

## Projet de Prangins

La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite, des administrations et des instances de médiation, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, acquiescer, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, consulter et se faire délivrer des copies ou extraits de tous registres officiels, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.

Sous sa responsabilité, le Mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son Etude.

Le Mandant déclare élire domicile en l'Etude du Mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le Mandant domicilié hors du Canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le Mandant accepte le fait que toute correspondance peut être transmise par courrier électronique non crypté, sachant que ce moyen n'offre pas toutes les garanties de confidentialité du courrier postal. L'Etude décline toute responsabilité en cas d'informations et/ou de documents transmis par le mandant par courriel dans la mesure où la réception des courriers électroniques par l'Etude ne saurait être garantie.

Le Mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à acquitter ses honoraires et ses débours, lesquels seront calculés forfaitairement à raison de 5% du montant des honoraires. Le mandant déclare délier le mandataire du secret professionnel dans la mesure utile au recouvrement des frais, honoraires et déboursés.

La responsabilité civile du mandataire est limitée au montant de CHF 1'000'000 (un million de francs). En application de l'art. 100 al. 1 CO, la responsabilité civile du mandataire est en outre limitée aux seuls cas de dol ou de faute grave.

Le Mandant s'engage à communiquer à son/leur mandataire tout changement d'adresse de domicile et veillera à communiquer au mandataire les coordonnées nécessaires pour que ce dernier puisse l'atteindre utilement.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties en tout temps. A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le Mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.

**Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le Mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du siège de l'Etude du Mandataire, sous réserve du droit impératif contraire, ainsi que l'application du droit matériel suisse et du droit vaudois, sans égard aux règles relatives aux conflits de lois.**

Ainsi fait à Lausanne, le

4 février 2025

Signature :

C. Favre