

Compte-rendu de la séance de conciliation du 26 mars 2025

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

Plan d'affectation communal (PACom)

Opposition de M. Nicola Leggieri et M. Manuel Lanzenberg

Classification interne : 40

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 Benoît Bovay – avocat des opposants, M. Nicola Leggieri

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

Selon le plan général d'affectation (PGA) de 1983, les parcelles 86 et 537 sont situées en zone faible densité (ZFD) avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.2. Les opposants expliquent que lors de l'achat de la parcelle 86 en 2015, le plan directeur communal (PDCom) adopté en 2013 a été consulté. Selon le PDCom, la parcelle se trouve dans une zone qui était appelée à se densifier. Avec la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui entrerait en vigueur il était attendu à ce qu'il y ait une évolution vers plus de densification des centres des villages.

En fonction de ces éléments, la construction sur la parcelle 86 a préservé du terrain d'un côté pour une future construction. Pour le bâtiment de la parcelle 537, il date du 16^{ème} siècle. Il y a une question de droit acquis et avec le règlement actuel cela ne correspond pas à une zone villa avec un IUS de 0.2. Cette parcelle a également un très grand terrain qui est préservé. Donc les deux opposants avaient mis du terrain en réserve et s'attendaient à pouvoir faire une deuxième construction, car selon le PDCom ces parcelles étaient vouées à avoir des capacités constructives plus élevées suite à une densification de la zone.

Les opposants s'interrogent par ailleurs sur la construction d'un bâtiment voisin en 2020 sur la parcelle 535 et qui ne respecterait pas, selon eux, le règlement en vigueur. Ils pensent qu'il y a potentiellement un problème de mitoyenneté et d'emprise au sol, avec un IUS de 0.2 applicable selon le règlement du Plan Général d'Affectation (PGA) de 1983, qui ne semble pas respecté.

Les opposants déplorent le fait qu'ils n'aient reçu aucun signal de la part des autorités qu'il y avait un changement de direction quant au traitement de leur parcelle par rapport à ce qui était planifié 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.

Dans l'élaboration du plan d'affectation communal (PACom), une part importante du travail a été d'intégrer les plans spéciaux d'affectation au sein du PACom. Certaines parcelles situées dans ces plans spéciaux, avec des constructions qui correspondaient à un IUS de 0.35, ont été intégrées au PACom avec un IUS de 0.35. Cette affectation dans le PACom correspond à la situation existante et non pas à une augmentation des capacités constructives octroyée à ces parcelles. La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b du PACom reprend les parcelles colloquées dans le PGA de 1983 en ZFD.

La Municipalité a informé régulièrement sur l'avancement du projet de PACom, notamment au Conseil communal.

Prangins, le 28 mai 2025

François Chaudet
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR HONORAIRE
À L'UNIVERSITÉ

Benoît Bovay
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

Rémy Wyler
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

Guy Mustaki
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

Peter Schaufelberger
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

Jérôme Guex
AVOCAT AU BARREAU
LL.M.TAX
CAS COMPLIANCE MANAGEMENT
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

Florian Chaudet
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE
MÉDIATEUR FSA

Aline Bonard
AVOCATE AU BARREAU
SPÉCIALISTE FSA DROIT PÉNAL
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL
MEMBRE DU CONSEIL DE LA MAGISTRATURE
DU CANTON DE VAUD

Thibault Blanchard
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

David Regamey
AVOCAT AU BARREAU
LL.M. DROIT EUROPÉEN
ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

Marie-Thérèse Guignard
AVOCATE AU BARREAU
DOCTEURE EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL
CHARGÉE DE COURS À L'UNIVERSITÉ

Christophe Perrin
AVOCAT AU BARREAU
CAS PROTECTION DES DONNÉES

Maxime Flattet
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

Patrick Lombardi
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT

Alexia Tissières
AVOCATE AU BARREAU

Diane Petter
AVOCATE AU BARREAU

Gaétan Girard
AVOCAT AU BARREAU

David Zandirad
AVOCAT STAGIAIRE
DOCTEUR EN DROIT

Semsija Etemi
AVOCATE STAGIAIRE
DOCTEURE EN DROIT

Inès Cipriano
AVOCATE STAGIAIRE

42.04.02/2524

17 FEV. 2025		No. Plan cl.		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	<u>SURB</u>	SENV	SASEJ	SBA
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

Recommandé
Municipalité de Prangins
La Place
Case postale 48
1197 Prangins

Lausanne, le 7 août 2024
Notre réf.: 25'715/BB/jt

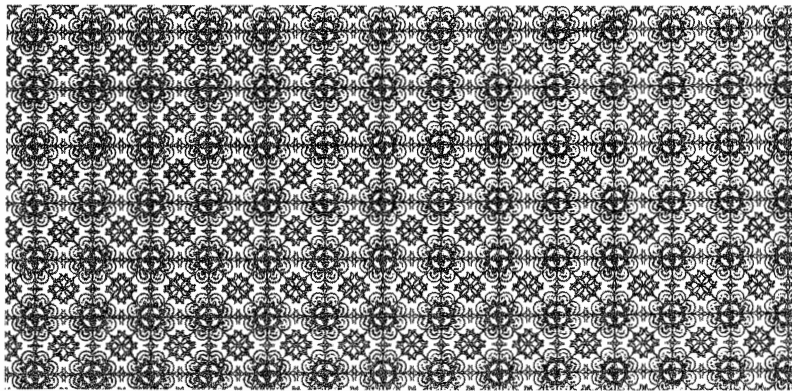
Nouveau plan d'affectation communal (PACom) et règlement y relatif – enquête publique

Madame la Syndique,
Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom du MM. Nicola Leggieri et Manuel Lanzenberg, je forme **opposition** au nouveau plan d'affectation communal et à son règlement.

1.- M. Nicola Leggieri est propriétaire de la parcelle no 86 du cadastre de votre commune, à la route de Bénex 49. D'une surface de 1'373 m² (à laquelle il faut ajouter 20 m² garantis suite à une cession au domaine public), cette propriété comprend notamment un bâtiment d'habitation de 112 m². Il a acheté cette propriété en 2016 pour y habiter et y construire sa maison d'habitation. Selon le plan d'affectation communal en vigueur de 1983, le terrain est en zone de faible densité avec un coefficient d'utilisation du sol de 0,2. La villa a une surface habitable de 204 m², ce qui laisse une réserve de 74 m² (278 m² calculés sur la surface totale tenant compte de la surface cédée de 1393 m²).

2.- M. Manuel Lanzenberg est propriétaire de la parcelle no 537 d'une surface de 1482 m² avec un bâtiment d'habitation d'une surface de 252 m²



sur deux étages. Depuis 2012 (donation) et 2021 (succession), il est propriétaire de ce bâtiment très ancien du XVI^e siècle.

3.- Le projet de plan d'affectation communal soumis à l'enquête publique prévoit une zone d'habitation de très faible densité avec pour affectation principale l'habitation, mais la possibilité d'y implanter des activités économiques et installations publiques non gênantes. L'indice d'utilisation du sol varie en 0,15 et 0,35, selon qu'il s'agit d'un quartier résidentiel de villas-lac, de villas-parc ou de villas denses (A, B ou C). Ici, ce serait le régime intermédiaire avec un indice d'utilisation du sol de 0,2 au maximum. La réglementation communale prévoit diverses restrictions aux art. 105 ss RPACom.

4.- Lorsque M. Leggieri a acheté ce terrain, il était au courant de l'évolution du droit d'aménagement du territoire tendant vers une meilleure densification du sol et des zones à bâtir existantes. Il s'attendait légitimement à une densité croissante conforme aux objectifs de la planification directrice cantonale et à la situation de Prangins dans le périmètre compact de l'agglomération du Grand Genève (le quartier de Bénex s'y trouve).

Un nouveau plan directeur communal a été élaboré en 2013 : il prévoit de renforcer la structure villageoise et les noyaux historiques, dont celui du quartier où il se trouve. L'extrait du plan directeur a été repris dans la démarche d'élaboration du plan d'affectation communal (concertation publique/atelier diagnostique du samedi 24 septembre 2022).

Ces objectifs d'urbanisation figurent en effet aux pages 148 ss du plan directeur communal. Il y est mentionné la nécessité de renforcer les centralités, dont celle du quartier en cause. En page 149, s'agissant de la densification des zones de faible densité, on y retrouve les parcelles no 86 et 537, avec le principe d'augmentation des autres densités de villas arborisées, conformément aux orientations fédérales et cantonales.

5.- La position de ces parcelles, à proximité d'autres bâtiments plus importants situés dans la zone affectée à des besoins publics 15 LAT-a (sans

coefficient particulier), justifie une transition et dès lors un coefficient plus élevé que prévu dans le document soumis à l'enquête publique.

En examinant les possibilités offertes par la réglementation communale, c'est à tout le moins une zone de très faible densité 15 LAT-c qui devrait s'appliquer à ces parcelles, ainsi qu'à celles voisines, comme à d'autres endroits du territoire communal. Cette augmentation raisonnable respecterait le principe de proportionnalité qui doit s'appliquer à toute restriction à la propriété privée (art. 36 Cst.). En effet un espace spécifique en vue d'une deuxième construction est déjà prévu sur la parcelle 86, avec un accès séparé. Il y a aussi cette possibilité, également avec accès séparé, sur la parcelle 537. Dès lors les terrains et le secteur se prêteraient à cette densification mesurée.

6.- La parcelle no 86 dispose actuellement d'une réserve avec le coefficient de 0,2 de 74 m², ce qui est insuffisant pour y construire un logement supplémentaire. Une densité supérieure permettrait de mieux densifier et de tenir compte des besoins supplémentaires de la famille.

7.- Cette augmentation de l'indice d'utilisation du sol serait également justifiée par le fait que le coefficient soumis à l'enquête publique rendrait illicites certaines constructions (importantes ou mitoyennes), dont celle de M. Lanzenberg sur la parcelle no 537, ce qui serait contraire à une saine démarche d'aménagement du territoire tendant aussi à adapter les règles aux bâtiments existants pour éviter de leur appliquer des dispositions restrictives sur la garantie des droits acquis. L'aménagement du territoire n'est pas seulement façonner le futur, mais surtout gérer l'existant et lui assurer une bonne pérennité.

8.- Tous autres moyens sont réservés.

Je vous remercie de prendre note de mon mandat et de m'adresser toutes communications suite à cette intervention. Pour fixer la séance de conciliation prévues par la loi, je vous remercie de prendre contact au préalable avec mon secrétariat, afin de vous assurer de mes disponibilités aux dates qui seront prévues.

Je vous prie de croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments très distingués.


Benoît Bovay, av.