

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 la famille Germanier

Classification interne : 39

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, Mme Anne-Christine Germanier, M. Yves-Eric Germanier, M. Jean-Patrick Germanier

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

Il y a un grand attachement à cette propriété historique pour la famille Germanier et également un grand souci pour le régime proposé tout en ayant une grande perplexité. On est ici dans le cadre de restrictions à la propriété privée ; la Constitution rappelle que ces restrictions doivent être claires, proportionnées, non-ambiguës, saisissables par tout un chacun. Or à la lecture de ce plan, les objectifs ne sont pas réellement compréhensibles et les restrictions non plus.

Le deuxième point est la différence de traitement par rapport aux propriétés avoisinantes, notamment celle se trouvant à droite, et d'autres terrains du côté gauche, de l'autre côté du port avec des terrains qui ont des possibilités à bâtir avec faible densité. Un domaine comme celui des opposants doit vivre avec des perspectives pour permettre l'entretien du domaine et sa pérennité. Dire que tout est verrouillé et que, tout au plus, la maison peut être rénovée, c'est un peu sommaire. Quel régime devrait donc être appliqué ? La pure zone agricole ne semble pas être la plus adéquate ou la plus proportionnée. Une partie, soit la partie *ouest* de la propriété, devrait se trouver en zone de très faible densité comme d'autres terrains du côté *ouest* de la parcelle. Les opposants se demandent si la partie entourant la maison ne devrait pas plutôt être une zone de verdure voire une zone de protection du patrimoine.

Représentants communaux

Il est précisé que la parcelle avoisinante située à l'est de la propriété se trouve dans une zone de site construit protégé (17 LAT) avec les points noirs représentant les parcs et jardins historiques certifiés (ICOMOS) avec un hachurage représentant un site de protection de la nature OROEM.

Dans le PGA de 1983, il existe sur la propriété une zone à occuper par plan spécial. Ces zones ont disparu et le Canton les assimile à de la zone agricole.

Opposants

Les opposants indiquent ne pas avoir vu qu'automatiquement une zone sans affectation spéciale soit assimilée à une zone agricole dans la loi. On comprend que cette transposition a été reprise comme la pratique de la DGTL, mais les opposants estiment que l'affectation aurait pu être une 17 LAT comme sur la parcelle avoisinante.

Concernant la partie ouest de la parcelle, il devrait y avoir une possibilité d'avoir une zone à très faible densité comprenant certaines exigences comme c'est le cas pour les terrains situés en bordure de lac plus loin à l'ouest en direction de Nyon. Avec une Municipalité précédente, il y avait un projet d'affecter cette zone pour y développer une zone à haute valeur ajoutée

Représentants communaux

Entre temps il y a eu la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur en 2014 visant à protéger les zones agricoles et les paysages. La parcelle est située hors zone à bâtir, hors du périmètre compact d'agglomération.

Opposants

Cette définition du territoire urbanisé n'a jamais été mise à l'enquête publique, ce qui génère un étonnement. C'est une mesure administrative interne ; on aurait très bien pu dire d'englober plus loin. On pourrait tout à fait prendre les terrains concernés.

C'est la première fois qu'on nous l'impose dans le cadre d'une enquête publique ; le contour est quand même fait à une grande échelle et on peut s'étonner donc de son positionnement. Du moment où on est dans le périmètre compact d'agglomération, alors cela implique un basculement, c'est-à-dire qu'il doit y avoir une réelle densification. Et là il y a une zone de très faible densité d'un côté du lac. Soit on déclasse tout le monde, soit on classe en zone à bâtir. On se trouve dans un cas d'inégalité de traitement assez clair pour la propriété concernée où il n'y a ni les mesures de conservation du patrimoine bâti dans les zones se trouvant à l'est ni la zone de très faible densité se trouvant à l'ouest.

Il est constaté qu'il y a d'autres plans de zone spécial et notamment la parcelle 437-829 ; il est demandé sous quel régime se trouve cette parcelle.

Représentants communaux

Pour cette parcelle, il y a un plan d'affectation en force depuis 2012. De ce fait, cette parcelle n'a pas été incluse dans la révision du PACom.

Opposants

Demandent ce qu'il en est de la ligne bleue traversant la parcelle.

Représentants communaux

Ce serait probablement un canal, une rivière, peut-être souterraine qui est susceptible de déborder. Cela émane de la Direction générale de l'environnement (DGE) du Canton. C'est une directive environnement qui s'applique obligatoirement.

Opposants

Il est demandé à ce qu'ils soient renseignés sur l'ERE qui traverse leur parcelle.

Il est également demandé à ce qu'il y ait une égalité de traitement de la part de la Municipalité par rapport à la zone est notamment en mettant la parcelle en 17 LAT. Sur une pure zone agricole ce n'est pas adéquat pour une maison de maître. Une zone verte protégée ou une protection du patrimoine, cela signifie un autre souffle vers l'avenir avec des contraintes qui sont différentes que la zone agricole.

Plus spécifiquement, la demande est que sur la partie « droite » de la parcelle soit mise en zone 17 LAT et la partie gauche en très faible zone densité avec une zone de verdure des côtés comme c'est le cas sur les autres terrains. Subsidiairement, si on est plutôt dans une zone vert/patrimoine bâti cela serait mieux que la zone agricole.

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

Gaëtan Girard
AVOCAT AU BARREAU

David Zandirad
AVOCAT STAGIAIRE
DOCTEUR EN DROIT

Semsija Etemi
AVOCATE STAGIAIRE
DOCTEURE EN DROIT

Inès Cipriano
AVOCATE STAGIAIRE

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

Recommandé

Municipalité de Prangins

La Place

Case postale 48

1197 Prangins

Lausanne, le 14 février 2025

Notre réf.: 25'715/BB/jt

Nouveau plan d'affectation communal (PACom) – enquête publique

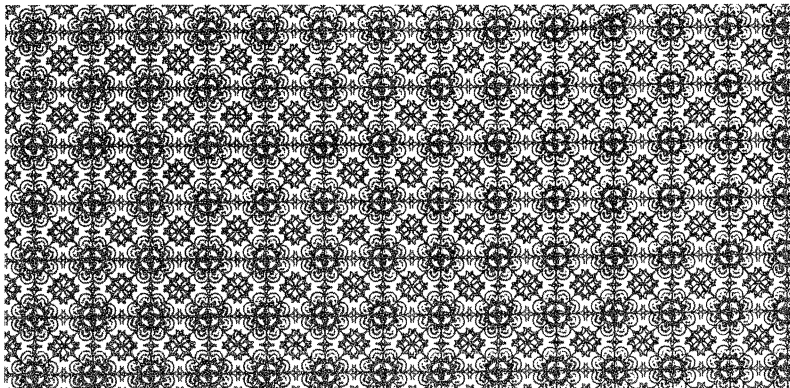
Madame la Syndique,

Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom des propriétaires de la parcelle no 439 du cadastre de la Commune de Prangins, soit la Communauté héréditaire constituée par M. Yves-Eric Germanier, Mme Anne-Christine Germanier et M. Jean-Patrick Germanier, je forme **opposition** au projet de PACom, ainsi qu'au règlement, soumis à l'enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025. La présente opposition est adressée en temps utile à l'autorité communale et signée par le conseil des opposants, avocat inscrit au Registre cantonal. Elle est recevable à la forme.

1.- La parcelle no 439 du cadastre de la Commune de Prangins, située au bord du lac, a une surface de 51'422 m² et comprend plusieurs constructions, dont un bâtiment d'habitation principal (no ECA 863).

2.- Actuellement, le secteur est situé dans une zone à occuper par plan spécial, selon l'art. 3.14 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 9 décembre 1983. Selon cette disposition, préalablement à toute construction, un plan de quartier ou un plan d'extension



partiel doit être établi conformément aux objectifs du plan directeur local et régional ou du plan d'aménagement des rives du lac.

L'angle sud-est est occupé par une aire forestière.

Selon la fiche no 7 du plan directeur des Rives vaudoises du lac Léman, il s'agit d'une grande propriété au lieu-dit *Promenthoux*, secteur occupé par les zones et équipements à vocation publique (terrain de sports, port, plage) et de grandes propriétés constituant l'entrée du delta de la Promenthouse et faisant partie d'un ensemble paysager de grande valeur. La mesure préconisée par ce plan directeur est de garantir la protection du site (paysage et nature) en assujettissant tout développement à l'établissement d'un plan spécial. Cette zone de protection permet "*quelques droits à bâtir*".

3.- Au lieu de traiter ce secteur par plan d'affectation spécial, le projet de plan d'affectation communal soumis à l'enquête publique prévoit lui-même différentes restrictions qui se cumulent sur le plan soumis à l'enquête publique de façon particulièrement peu lisible et dès lors confuse pour les propriétaires. Du point de vue formel tout d'abord, cette manière de superposer une série de restrictions par des motifs divers se brouillant les uns les autres et avec des couleurs peu perceptibles n'est pas acceptable du point de vue des exigences constitutionnelles imposant que toute restriction à la propriété privée soit fondée sur une base légale claire et non ambiguë (art. 36 CF; TF 1P.705/2000 du 24 septembre 2001, cons. 3b).

4.- On discerne un périmètre ERE (espace réservé aux eaux) fondé sur l'art. 41a ss OEaux. Le périmètre s'étend le long de la rive, ce qui est compréhensible, même si la largeur doit être expliquée et justifiée, mais aussi au travers de la propriété du nord au sud de façon schématique. On doute du bien-fondé de cette restriction.

5.- La parcelle serait inventoriée comme parc et jardin historique certifié ICOMOS faisant l'objet de l'art. 56 du projet de règlement du plan d'affectation communal. Selon cette disposition, "*toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces doit faire l'objet d'un accord préalable de l'Autorité cantonale*

compétente et toute demande de permis de construire dans l'un de ces secteurs doit être accompagnée d'une étude paysagère établie par un bureau spécialisé". On ne comprend pas la portée exacte de cette restriction. Des précisions doivent être données sur ce qu'il est possible de faire dans ce secteur.

6.- S'y ajoute un secteur de protection de la nature et du paysage (art. 17 LAT-a) se référant à l'OROEM et destiné à protéger les oiseaux migrateurs et oiseaux d'eaux vivant toute l'année en Suisse, ainsi que leurs habitats vitaux. Les prescriptions du secteur de protection s'ajoutent à celles des zones de fond. Les restrictions de chasse et de vols de drones, ainsi que de promenade des chiens, voire d'autres, sont mentionnées du 1^{er} avril au 30 septembre de chaque année. Une attention particulière doit être portée à la limitation de la pollution lumineuse.

Si de telles restrictions sont déjà prévues par le droit fédéral, elles n'ont pas à être répétées ici.

7.- Les mesures prises par l'autorité communale et exposées dans le rapport fondé sur l'art. 47 OAT, puis transcrites dans le plan et dans son règlement sont inutilement détaillées. Le règlement comprend plus de 200 articles, ce qui est excessif pour une telle réglementation communale. Certaines dispositions relatives aux zones sont sommaires, alors que d'autres plus générales sont compliquées et peu claires. On y mélange les références à des textes légaux, des restrictions, des descriptions, des règles superflues, des détails dépassant les nécessités de l'aménagement du territoire. Pour tout lecteur, même habitué aux plans d'affectation communaux, une telle réglementation ne saurait être validée, car elle ne respecte pas les exigences de l'art. 36 Cst.

8.- Quant au fond, il s'agirait d'une zone agricole selon le tableau figurant en page 39 du rapport fondé sur l'art. 47 OAT : l'objectif serait de préserver des surfaces d'assolement et le parc recensé comme jardin historique, ainsi que les bâtiments au bénéfice de mesures de protection. S'y ajoutent encore les notes au recensement architectural cantonal des bâtiments, en

particulier la note *2* du bâtiment d'habitation principal. L'aire forestière est toujours mentionnée dans l'angle sud-est.

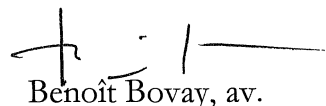
S'agissant du classement principal de la propriété en zone agricole, on doute de la pertinence des surfaces d'assolement dans ce secteur. Ensuite, si l'objectif est de protéger les bâtiments existants, notamment en note *2*, une zone de protection au sens de l'art. 17 LAT serait plus adéquate qu'une zone agricole. Pour éviter des difficultés liées à l'entretien et à la transformation des bâtiments existants, des périmètres constructibles devraient au moins être maintenus autour des bâtiments. On se trouve d'ailleurs à proximité immédiate de zones à bâtir et de zones protégées. On ne voit pas pourquoi cela ne s'étendrait pas à la parcelle en cause.

Comme c'était le cas dans la réglementation actuelle, cette propriété justifie un traitement spécifique et la possibilité d'y développer un plan d'affectation particulier avec certains droits à bâtir. La mise hors zone à bâtir de l'entier de la propriété ne sert pas les objectifs d'aménagement du territoire et des constructions situées sur cette grande propriété.

9.- Tous autres moyens sont réservés.

Je vous remercie de prendre note de mon mandat et de prendre contact avec mon étude avant de fixer la séance de conciliation qui est ici requise, afin de vous assurer de ma disponibilité pour y participer.

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.