

**Compte-rendu de la séance de conciliation du 20 mars 2025****Mise à l'enquête du 15 janvier 2025 au 14 février 2025****Plan d'affectation communal (PACom)****Opposition de Mme Cécile Vulliemin, Mme Lorraine Vulliemin, M. Pierre-Benoît Vulliemin, Mme Clotilde Vulliemin, et M. Jean-Marie Vulliemin***Classification interne : 20*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 Thibaut Blanchard – avocat des opposants, Mme Clotilde Vulliemin, Mme Cécile Vulliemin

---

**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 s'opposent à la suppression de toute possibilité de construire sur la partie Nord de leur propriété, là où se trouve un ancien potager (parcelle 294). Ils souhaitent que ce secteur conserve un périmètre constructible, comme c'est le cas actuellement.

La parcelle 294 est une grande propriété. Avec l'affectation prévue dans le PACom, les propriétaires perdent un secteur constructible sur une partie encore constructible de la parcelle. En effet, les urbanistes de l'époque avaient laissé la possibilité de construire sur une partie de la parcelle qui correspond à l'ancien potager. Cette partie encore constructible se trouve dans la partie Nord de la parcelle, le long du chemin de Trembley, et est entourée de maisons villageoises situées à moins de 10 m de la limite de la parcelle.

La partie Nord de la parcelle était un ancien potager collectif et n'appartenait pas au propriétaire du reste de la parcelle. Ce jardin collectif était utilisé par les propriétaires des parcelles voisines mais cette partie a ensuite été rattachée foncièrement à la parcelle 294. Cette partie de la parcelle est donc particulière car un mur clôt ce périmètre de l'ancien jardin potager qui est accessible depuis le domaine sans connexion fonctionnelle avec le reste du jardin, hormis une petite porte piétonne dans le mur. Il y a donc une vraie césure entre cette partie au Nord et le reste de la propriété. Or, le PACom rend aussi cette partie inconstructible non seulement à cause de l'ISOS car la parcelle se retrouve dans le périmètre environnant I (PE I) mais aussi de par sa certification ICOMOS (jardins protégés). Les opposants estiment que la justification de protection ISOS et ICOMOS n'est pas bonne, car une

construction érigée dans cette partie de la parcelle ne porterait pas atteinte aux objectifs de l'ISOS car cette partie ne contient aucun élément remarquable et il n'y a pas d'altération possible du dégagement de la vue sur le château. Le secteur de l'ancien potager est invisible depuis le château et le château est invisible depuis le potager. D'ailleurs, la famille Vulliemin a mandaté une étude par un bureau spécialisé (Glatz-Delachaux et un architecte paysagiste, M. Pascal Olivier) qui a conclu qu'aucun élément remarquable ou spécifique à préserver n'existait sur cette partie Nord et qu'une construction dans ce secteur-là serait possible et justifiée sans altérer ni la protection ISOS ni la protection ICOMOS. En effet, ce secteur est constitué de mauvaises herbes, d'arbres morts et de ronces. Les opposants demandent donc que la partie « ancien potager » de la parcelle 294 demeure constructible. Si on se réfère à l'objectif de visibilité du château de l'ISOS, la vue sur le château n'est pas plus impactée sur la parcelle 294 que dans le cas des parcelles 419 et 1507. La Municipalité pourrait utiliser les arguments de l'étude Glatz-Delachaux pour tenter de retirer la protection ISOS et ICOMOS sur cette partie de la parcelle.

La parcelle 294 est donc particulière du fait de cette partie Nord qui crée une véritable césure avec le reste de la parcelle et s'intègre complètement dans la continuité du milieu bâti. Les propriétaires de la parcelle 294 demandent donc à la Municipalité de revoir le projet de PACom dans le sens exprimé dans leur opposition.

### Représentants communaux

Pour rappel, la Municipalité a envoyé le dossier du PACom au Canton pour examen préalable en décembre 2023. L'avis préalable du Canton est parvenu à la commune en juillet 2024. De manière générale, le Canton a demandé dans le cadre de son avis préalable l'application des mesures de protection du patrimoine bâti et paysager dans les périmètres de la fiche ISOS. Dans son courrier du 3 octobre 2024 en préparation à la séance post-examen préalable du 10 octobre 2024, la Municipalité a défendu son projet que le Canton jugeait non-conforme à l'ISOS. Malgré ces arguments, le Canton, qui ne s'est pas rendu sur place pour vérifier la situation réelle, a maintenu ses exigences, ce qui a conduit la Municipalité à introduire dans le projet de PACom un secteur de jardin superposé inconstructible sur toutes les parcelles appartenant aux périmètres environnants concernés par la fiche ISOS et à supprimer deux aires de construction dans le périmètre central.

Prangins, le 30 juin 2025

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

**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

**Hugo Porchet**

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT

**Patrick Lombardi**

AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT

**Alexia Tissières**

AVOCATE AU BARREAU

**Diane Petter**

AVOCATE AU BARREAU

**David Zandirad**

AVOCAT STAGIAIRE  
DOCTEUR EN DROIT

**Semsija Etemi**

AVOCATE STAGIAIRE  
DOCTEURE EN DROIT

**Inès Cipriano**

AVOCATE STAGIAIRE

**RECOMMANDE**

Municipalité de Prangins  
Administration générale  
La Place 2  
1197 Prangins

Lausanne, le 13 février 2025

Notre réf.: 82072/TB/kcc

## Mise à l'enquête publique du projet de nouveau plan d'affectation communal (PACom) et son règlement – opposition (parcelle 294)

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom et pour le compte de Cécile, Lorraine et Pierre-Benoît Vulliemin, qui sont copropriétaires de la parcelle 294, au Sentier de la Cure 1a et 1b, ainsi que de Clotilde et Jean-Marie Vulliemin qui en sont les usufruitiers, je forme opposition contre le projet de nouveau Plan d'affectation communal (ci-après : nPACom), dont l'enquête publique est ouverte jusqu'au 14 février 2025.

Mes clients s'opposent fermement à la suppression de toute possibilité de construire sur la partie Nord de leur propriété, là où se trouve un ancien potager, illustré en rouge dans la figure ci-dessous (chiffre 1).

Ils souhaitent que ce secteur conserve un périmètre constructible, comme c'est le cas à l'heure actuelle.

Ils invoquent les motifs suivants.

### A. Violation de la garantie de la propriété

1. La parcelle 294 est un vaste bien-fonds de 9'249 m<sup>2</sup> compris entre la Route du Clos, l'avenue du Général Guiguer et la rue des Alpes, le chemin de Trembley et le Sentier de la Cure. Dans la partie Ouest, au bord du Sentier de la Cure, elle comporte deux maisons de maître inscrites à l'inventaire ainsi qu'une chapelle en note 3 au recensement

architectural. Un ancien poulailler et une dépendance sans qualité patrimoniale (en note 6 au recensement architectural) se trouvent un peu plus au Nord. Les bâtiments situés sur la partie « jardin » donnent sur un parc qui se déploie au Sud, à l'Ouest et à l'Est de la propriété. Un ancien jardin potager se trouve dans l'angle de Nord de la parcelle sur la partie en rouge illustrée dans la figure ci-dessous :

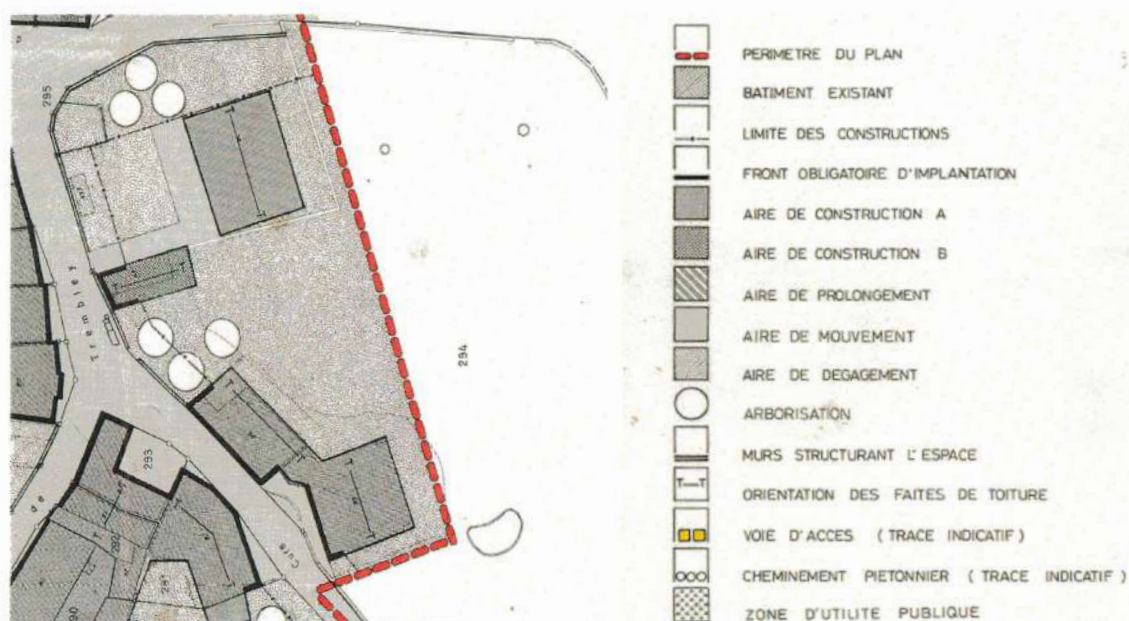


2. En note 2 au recensement architectural, le parc est inscrit à l'inventaire des parcs et jardins ICOMOS avec la description suivante : « *grand parc orienté au sud par rapport au bâti ; jardin clôturé par un magnifique mur de soutènement dont l'appareil en pierre naturelle est visible ; celui-ci est partiellement recouvert d'un crépi béton et pourvu, dans sa partie haute, de Hedera helix. Accès au nord et à l'est par des grilles en fer forgé. Parc peu visible depuis la route mais on aperçoit la végétation arborée exceptionnelle (Pinus, Cedrus, Fagus...). Selon l'orthophoto, le jardin semble aménagé dans le style paysager avec des cheminements piétonniers organiques délimitant de vastes surfaces enherbées ; celles-ci sont plantées de sujets arborés de grande qualité. Au sud, le jardin est taluté et offre un panorama sur le paysage environnant intéressant* ».
3. D'après le relevé ISOS de 2012, à l'exception des maisons de maître et de la chapelle qui se trouvent dans le périmètre central du village (P1), toute la parcelle 294 se trouve dans le périmètre environnant (PE) I qui est désigné comme il suit : « *Parc du château avec jardin à l'anglaise ; à l'Est, coteau couvert de prés et de vergers, dégagement essentiel pour la visibilité du château* ». Ce périmètre est classé dans une catégorie d'inventaire « a » avec un objectif de sauvegarde « a ». On constate que l'ISOS met l'accent sur le dégagement du côté Est du parc du château, qui est essentiel pour la visibilité du château, sans toutefois formuler de prescription particulière pour le côté Ouest où se trouve la parcelle 294.
4. Le Plan des zones en vigueur, du 9 décembre 1983, divise la parcelle 294 en deux parties (dans l'axe de l'avenue du Général Guiguer) : la partie comprenant les bâtiments et l'ancien jardin potager au Nord se trouve dans la zone constructible du



village, alors que le reste du parc (au Sud, Ouest et à l'Est de la propriété) est colloqué dans une zone de verdure inconstructible dont le but est d'assurer « *la sauvegarde des sites et réserve des dégagements* » (cf. art. 3.10 du Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 9 décembre 1982, RCAT).

5. La partie de la parcelle 294 située en zone village est comprise dans le périmètre du plan partiel d'affectation (PPA) du Centre du 16 juin 1989. Ce PPA, qui devait permettre l'extension du centre historique avec des possibilités de construire dans les interstices non bâtis (voir page 40 du rapport 47 OAT), prévoit un périmètre constructible dans la partie de l'ancien potager où une nouvelle construction pourrait être érigée (« aire de construction A »), comme on le voit sur l'extrait du PPA ci-dessous :



6. Le projet de nouveau PACom abroge le PPA du Centre. Il place la partie de la parcelle 294 qui se trouve actuellement en zone village dans la zone centrale 15 LAT – a et le reste de la parcelle dans la zone de verdure 15 LAT. Dans les périmètres P1 et PE I de l'ISOS, le nouveau PACom supprime les périmètres d'implantation du PPA du Centre. Aucune aire d'implantation ni aucune « étoile » au sens de l'art. 67 du projet de Règlement du 16 décembre 2024 accompagnant le nouveau plan (ci-après : nRPACom) ne sont désormais prévues pour de nouvelles constructions sur la parcelle 294. Dans les parcs et jardins certifiés par l'ICOMOS, l'art. 56 nRPACom ajoute que « *toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces doit faire l'objet d'un accord préalable de l'Autorité cantonale compétente* » et que « *toute demande de permis de construire (...) doit être accompagnée d'une étude paysagère établie par un bureau spécialisé* », le rapport 47 OAT expliquant que ces espaces « vides » doivent rester non bâtis dans le but de préserver leurs qualités paysagères et environnementales (page 74 en bas).

7. Ce nouveau régime exclut donc toute nouvelle construction sur la partie constructible de la parcelle 294. Alors même que toute la partie Est, Ouest et Sud de la propriété est déjà protégée par le régime inconstructible de la zone de verdure dans le but d'assurer la sauvegarde du site et les dégagements, c'est maintenant le reste de la parcelle qui serait condamné alors que de nouvelles constructions y ont pourtant toujours été admises.
8. Les opposants estiment qu'un tel régime d'inconstructibilité, qui efface les possibilités actuelles de bâtir, porte une atteinte disproportionnée au droit de propriété.
9. Ils contestent en particulier que les objectifs de sauvegarde qui découlent de l'ISOS et que le recensement ICOMOS justifient une mesure aussi radicale que la suppression de toute possibilité de bâtir dans la partie « potager » du jardin.
10. Suite à la mise à l'enquête du nouveau PAdom, les propriétaires de la parcelle 294 ont fait analyser la situation par des spécialistes de la protection du patrimoine bâti et des jardins - le bureau d'architectes Glatz-Delachaux à Nyon et l'architecte paysagiste Pascal Olivier. Ces derniers parviennent eux aussi à la conclusion que l'exclusion de toute possibilité de bâtir dans le secteur en question est inappropriée et qu'elle doit être revue.
11. On peut extraire de leur rapport (qui est produit en annexe) les passages suivants :

#### 2.1. Contexte et réglementation

La parcelle 294 est située en zone centrale 15 LAT (a), au sein du centre historique du village, et a récemment été rendue inconstructible dans le cadre du Plan d'affectation communale (PaCom). Cette décision repose sur deux arguments principaux :

1. L'inscription de la parcelle dans un périmètre ISOS A.
2. Son appartenance à un jardin référencé par l'ICOMOS

Cependant, la lecture du site et de sa valeur patrimoniale soulève certaines interrogations sur ce reclassement, notamment en ce qui concerne la partie « potager » de la parcelle, qui avait jusqu'à présent été considérée comme constructible.

## 2.2. Analyse du tissu bâti et patrimonial

L'ICOMOS décrit le jardin comme un espace clos, mis en valeur par un mur de soutènement remarquable. Le jardin lui-même est peu visible depuis la voie publique mais semble abriter une végétation exceptionnelle ainsi que des cheminements piétonniers organiques offrant un panorama sur le paysage environnant. Toutefois, la partie concernée par la perte des droits à bâtir correspond à l'ancien potager, qui présente des caractéristiques distinctes du reste du jardin :

- Il s'agit d'un espace historiquement indépendant du parc, appartenant auparavant aux bâtiments voisins et utilisé comme potager collectif.
- Il est clôturé et accessible de manière autonome depuis la route, sans connexion fonctionnelle avec le reste du jardin, hormis une petite porte piétonne dans le mur.
- Aucun élément paysager ou bâti de valeur (hormis le mur) ne subsiste dans cet espace. Il ne contient plus d'arbres remarquables ni d'aménagements spécifiques à préserver.

De prime abord, ces éléments suggèrent que la partie « potager » joue un rôle limité dans la perception du jardin en tant qu'ensemble paysager et dans la mise en valeur du site historique.

## 2.3. Conséquences de l'affectation et enjeux

La suppression des droits à bâtir sur cette portion de terrain semble pouvoir être reconsidérée au regard de plusieurs éléments :

- Une construction basse, implantée dans le respect du périmètre initialement défini, s'intégrerait discrètement au site, restant totalement invisible depuis l'extérieur du jardin grâce au mur de soutènement.
- L'état actuel du potager, tant en termes d'aménagement que de végétation, ne semble pas présenter d'intérêt particulier à préserver, et son recloisonnement en zone inconstructible ne contribuerait pas à la mise en valeur du site.
- Bien que la préservation du caractère du centre historique soit essentielle, une densification maîtrisée reste un enjeu important, d'autant plus que les espaces agricoles, de verdure et de jardin ne permettent plus d'accueillir de nouvelles constructions.
- Un périmètre de construction avait été défini et validé par la commune, qui a par ailleurs récemment émis un préavis favorable à une modification du périmètre. Cette évolution témoigne de la reconnaissance du potentiel constructible de cette partie de parcelle.

## 2.4. Recommandations

L'affectation en zone inconstructible de l'ancien potager soulève des questions quant à son fondement patrimonial et paysager, au regard des particularités du site. Il pourrait être pertinent d'envisager une réévaluation de cette classification, afin d'examiner la possibilité d'intégrer une construction discrète et en harmonie avec l'environnement existant. Une telle approche permettrait de concilier la préservation du centre historique avec les enjeux actuels de densification et de gestion raisonnée du foncier.

12. Les opposants partagent les réflexions qui précèdent.



13. D'un point de vue factuel, l'ancien potager (illustré en rouge ci-dessus) se distingue clairement du reste du parc. Il s'agit d'un espace indépendant et complètement séparé de la partie « jardin » par un mur qui encadre tout le périmètre du potager. Il ne comporte pas de milieux naturels ou d'arborisation de valeur et ne présente pas d'intérêt à préserver. Il est constitué de mauvaises herbes, d'arbres morts et de ronces. Il ne participe ni à l'ordonnancement ni à la composition de la partie principale du parc. Il ne contribue pas à la qualité de l'ensemble. Le château de Prangins est invisible depuis le potager et ce dernier est invisible depuis le château.
14. Sous l'angle juridique, l'ISOS ne ferait pas obstacle à une construction bien intégrée au Nord de la propriété, dans le prolongement du bâti existant.
15. En effet, lorsqu'il s'agit comme en l'espèce de réviser des zones d'affectation constructibles préexistantes, l'ISOS n'a pas de portée directement contraignante pour les autorités compétentes. Si ces dernières doivent en tenir compte dans l'établissement de leurs plans d'affectation, elles bénéficient d'une marge d'appréciation relativement importante quant à la manière de concrétiser, pour chaque parcelle, les objectifs de sauvegarde préconisés (voir Aurélien Wiedler, *Plans d'affectation et objectifs de protection de l'ISOS*, BR/DC 5/2020, p. 155 et 156).
16. L'objectif de sauvegarde « A » ou « a » n'implique pas nécessairement une interdiction absolue de bâtir ou de démolir (TF, 1C\_279/2017 du 27 mars 2018, consid. 4.4.2 ; 1C\_84/2023 du 6 mai 2024). Des règles d'urbanisme (i.e. des prescriptions de police de construction) peuvent suffire si elles sont aptes à réaliser les objectifs de l'ISOS, ce qui dépend des particularités du cas d'espèce. Le Tribunal fédéral considère par ailleurs qu'une atteinte à ces objectifs est possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection (TF, 1C\_87/2020 du 11 juin 2020, consid. 3.1).
17. A cela s'ajoute que les autorités de planification doivent effectuer une pesée globale des intérêts en présence qui peut justifier de ne pas suivre à la lettre les objectifs de sauvegarde de l'inventaire (Wiedler, *ibidem*). Dans le rapport du groupe d'experts « ISOS et densification » édité en 2016 par l'Office fédéral du développement territorial, on lit notamment ce qui suit à ce sujet : « *Les objectifs de sauvegarde de l'ISOS ne peuvent ni ne doivent être repris tels quels dans la pesée des intérêts. Les autorités doivent d'abord les préciser et en vérifier l'actualité. Pour ce faire, elles coordonnent les objectifs de sauvegarde de l'ISOS avec les objectifs de protection cantonaux et communaux, contrôlent leur pertinence technique, y apportent les nuances et les concrétisations nécessaires. Alors seulement, ainsi « consolidé », un objectif de protection – pour autant qu'il soit considéré comme pertinent – est pris en compte dans la pesée des intérêts. (...) Il s'agit en particulier de vérifier la situation réelle (les qualités décrites dans l'ISOS existent-elles encore ?) et de nuancer et concrétiser l'objectif de sauvegarde. Une telle démarche est particulièrement nécessaire pour les périmètres environnants* » (p. 13).

18. En l'espèce, d'après l'inventaire ISOS, le périmètre environnant PE I dans lequel se trouve l'essentiel de la parcelle 294 devait assurer le « *dégagement essentiel pour la visibilité du château* ». C'est ce qui a justifié un objectif de sauvegarde « a » visant à conserver l'espace libre de constructions. Mais l'ISOS met l'accent sur le dégagement du côté Est, qui est essentiel pour les vues sur le château depuis l'aval. Par contre, il ne formule aucune prescription particulière pour le côté Ouest.
19. Force est au demeurant de constater que la partie de la parcelle 294 qui est concernée par la perte des droits à bâtir ne contribue en aucune manière à la visibilité du château.
20. Il ne s'agit pas d'une partie qui se dégage du noyau villageois d'origine. Au contraire, l'angle Nord de la parcelle 294 pénètre dans le tissu bâti du village. Une construction à cet endroit serait dans la continuité du milieu bâti, comme les vues aériennes du village le montrent de toute évidence. C'est ce rattachement au noyau bâti qui a d'ailleurs justifié l'implantation de la ligne de partage entre la zone constructible du village et la zone de jardin inconstructible dans le prolongement de la rue des Alpes. Or, cette délimitation, qui a été confirmée en 1989 par les auteurs du PPA du Centre, est restée d'actualité puisqu'elle préside aujourd'hui encore, dans le PACom projeté, à la démarcation entre la zone centrale 15 LAT et la zone de verdure. A cela s'ajoute que le jardin en question est entouré d'un haut mur en pierres qui forme un obstacle visuel depuis le domaine public. Une maison implantée dans le périmètre constructible actuel et soigneusement intégrée n'altérerait pas l'identité du noyau villageois de Prangins ni les caractéristiques ayant justifié son inscription à l'ISOS.
21. On ne saurait donner aux objectifs de protection assignés au périmètre environnant PE I une portée absolue. Preuve en le PPA « Le Clos » - approuvé postérieurement au relevé de l'ISOS - et la réalisation du lotissement de 8 bâtiments de 89 logements sur la parcelle 1508, tous visibles depuis le château : la suppression de plusieurs milliers de mètres carrés non bâtis au cœur même du périmètre environnant PE I n'a pas été jugée contraire à l'objectif de laisser la zone libre de construction pour assurer la visibilité du château. Or, si de tels immeubles sont compatibles avec la protection du château, cela doit valoir *a fortiori* pour un bâtiment qui serait implanté à l'écart des axes de dégagement sur celui-ci et qui ne serait pas visible.
22. Interdire une nouvelle construction qui ne porterait pas atteinte aux buts de l'ISOS dans un secteur sans qualité paysagère ou environnementale particulière viole donc la garantie de la propriété. Une telle interdiction ne respecte pas non plus le principe d'égalité de traitement puisque des constructions ont été récemment permises dans la zone village (sur la parcelle 274, par exemple). L'intérêt à développer l'intérieur du tissu bâti, dans un secteur équipé, largement bâti, bien desservi par les transports publics, compris dans le territoire urbanisé du périmètre compact de l'agglomération Grand Genève et considéré depuis toujours comme constructible doit être revu à la

hausse, ce d'autant plus que les zones à bâtir de la Commune de Prangins ne sont pas surdimensionnées (cf. page 112 du rapport 47 OAT).

23. Les opposants invitent donc la Municipalité à reconsidérer la situation à la lumière de ce qui précède et de maintenir un périmètre constructible au Nord de la parcelle 294, comme dans le PPA du Centre.
24. Tous autres moyens sont réservés.

## **B. Conclusions**

Sur la base de ce qui précède, les opposants demandent :

1. Le maintien d'un périmètre constructible au Nord de la parcelle 294, là où se trouve l'ancien potager.
2. Qu'une séance de conciliation soit organisée (art. 40 LATC).

\* \* \* \* \*

Tout en vous remerciant de l'attention prêtée à la lecture des présentes, je vous prie de croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de ma parfaite considération.



Thibault Blanchard, av.

## **Annexe :**

- Rapport d'analyse du bureau Glatz-Delachaux architectes associés et de Pascal Olivier du 11 février 2025

**BORDEREAU**  
**des pièces produites par les opposants**

1. Rapport d'analyse du bureau Glatz-Delachaux architectes associés et de Pascal Olivier du 11 février 2025.

Lausanne, le 13 février 2025.

Pour les opposants :



Thibault Blanchard, av.



## 2510 Rte du Clos - Prangins

Analyse succincte des nouvelles affectations des parcelles 294, 419 et 1507 dans le PaCom révisé

MAITRE DE L'OUVRAGE : Famille Vuillemin  
Mme Marie-France Boppe

DATE : 7 février 2025

MISE A JOUR : 11 février 2025



## 1. Préambule

Dans le cadre de la révision du Plan d'affectation communal (PaCom) à Prangins, le bureau d'architectes Glatz-Delachaux architectes associés à Nyon, ainsi que l'architecte de jardins Pascal Olivier, ont été mandatés par les propriétaires des parcelles 294, 419 et 1507, qui estiment que le reclassement de leurs terrains en zones inconstructibles n'est pas justifié au regard des caractéristiques de leurs terrains et du tissu environnant.

La présente analyse succincte constitue une étude préliminaire des implications du reclassement proposé. Elle repose sur une approche croisant les dimensions patrimoniales, paysagères et urbaines, afin d'établir un premier avis sur ces modifications. Cette étude vise à mettre en lumière les spécificités de chaque parcelle et à formuler une première hypothèse quant à leur affectation possible.

## 2. Analyse de l'affectation de la parcelle 294 dans le cadre du PaCom

### 2.1. Contexte et réglementation

La parcelle 294 est située en zone centrale 15 LAT (a), au sein du centre historique du village, et a récemment été rendue inconstructible dans le cadre du Plan d'affectation communal (PaCom). Cette décision repose sur deux arguments principaux :

1. L'inscription de la parcelle dans un périmètre ISOS A.
2. Son appartenance à un jardin référencé par l'ICOMOS.

Cependant, la lecture du site et de sa valeur patrimoniale soulève certaines interrogations sur ce reclassement, notamment en ce qui concerne la partie « potager » de la parcelle, qui avait jusqu'à présent été considérée comme constructible.



Parcelle 294 en rouge avec mise en évidence de la partie potager

## 2.2. Analyse du tissu bâti et patrimonial

L'ICOMOS décrit le jardin comme un espace clos, mis en valeur par un mur de soutènement remarquable. Le jardin lui-même est peu visible depuis la voie publique mais semble abriter une végétation exceptionnelle ainsi que des cheminements piétonniers organiques offrant un panorama sur le paysage environnant. Toutefois, la partie concernée par la perte des droits à bâtir correspond à l'ancien potager, qui présente des caractéristiques distinctes du reste du jardin :

- Il s'agit d'un espace historiquement indépendant du parc, appartenant auparavant aux bâtiments voisins et utilisé comme potager collectif.
- Il est clôturé et accessible de manière autonome depuis la route, sans connexion fonctionnelle avec le reste du jardin, hormis une petite porte piétonne dans le mur.
- Aucun élément paysager ou bâti de valeur (hormis le mur) ne subsiste dans cet espace. Il ne contient plus d'arbres remarquables ni d'aménagements spécifiques à préserver.

De prime abord, ces éléments suggèrent que la partie « potager » joue un rôle limité dans la perception du jardin en tant qu'ensemble paysager et dans la mise en valeur du site historique.



Potager



Potager



Mur de soutènement



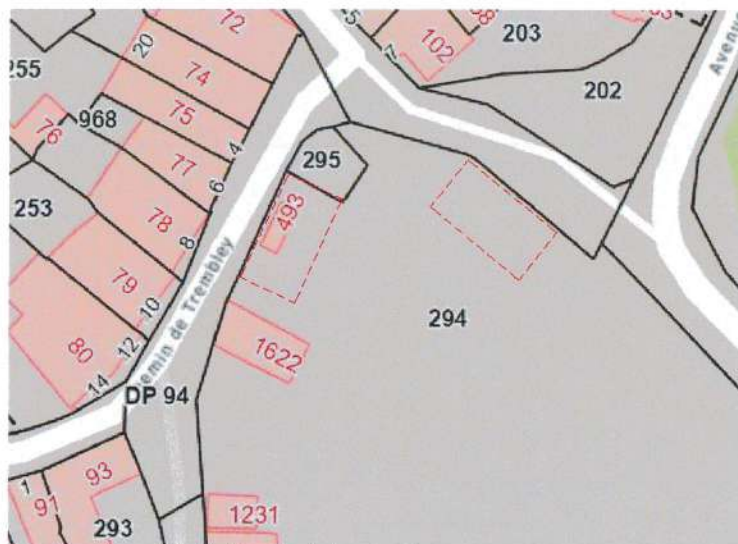
Accès partie potager



### 2.3. Conséquences de l'affectation et enjeux

La suppression des droits à bâtir sur cette portion de terrain semble pouvoir être reconsidérée au regard de plusieurs éléments :

- Une construction basse, implantée dans le respect du périmètre initialement défini, s'intégrerait discrètement au site, restant totalement invisible depuis l'extérieur du jardin grâce au mur de soutènement.
- L'état actuel du potager, tant en termes d'aménagement que de végétation, ne semble pas présenter d'intérêt particulier à préserver, et son reclassement en zone inconstructible ne contribuerait pas à la mise en valeur du site.
- Bien que la préservation du caractère du centre historique soit essentielle, une densification maîtrisée reste un enjeu important, d'autant plus que les espaces agricoles, de verdure et de jardin ne permettent plus d'accueillir de nouvelles constructions.
- Un périmètre de construction avait été défini et validé par la commune, qui a par ailleurs récemment émis un préavis favorable à une modification du périmètre. Cette évolution témoigne de la reconnaissance du potentiel constructible de cette partie de parcelle.



Premières hypothèses d'implantation, à développer

### 2.4. Recommandations

L'affectation en zone inconstructible de l'ancien potager soulève des questions quant à son fondement patrimonial et paysager, au regard des particularités du site. Il pourrait être pertinent d'envisager une réévaluation de cette classification, afin d'examiner la possibilité d'intégrer une construction discrète et en harmonie avec l'environnement existant. Une telle approche permettrait de concilier la préservation du centre historique avec les enjeux actuels de densification et de gestion raisonnée du foncier.

### 3. Analyse de l'affectation des parcelles 419 et 1507 dans le cadre du PaCom

#### 3.1. Contexte et réglementation

Les parcelles 419 et 1507 ont été nouvellement affectées en zone de jardin dans le cadre du nouveau PaCom de Prangins, avec pour justification son intégration dans le périmètre ISOS A. L'argument avancé repose sur la nécessité de préserver les qualités paysagères et la visibilité du château, en cohérence avec les principes de protection énoncés dans l'ISOS.

Toutefois, le contexte met en évidence certains éléments qui pourraient mériter une réflexion complémentaire quant à l'adéquation entre cette affectation et les principes régissant ce périmètre.



#### 3.2. Analyse du tissu bâti et paysager

L'ISOS identifie cette zone comme un espace traditionnellement composé de prés et de vergers, participant à la mise en valeur du château. Si cet aspect historique est indéniable, l'évolution urbaine de ces dernières décennies a profondément modifié le contexte. Aujourd'hui, la structure environnante est largement urbanisée, y compris au sein même du périmètre ISOS A. La présence de constructions à hauteur maîtrisée est avérée dans l'ensemble du secteur, ce qui met en question la pertinence de la nouvelle affectation des parcelles concernées en tant qu'espace à préserver sous forme de jardin.

En l'état, les parcelles 419 et 1507, d'ailleurs partiellement bâties, ne s'inscrivent plus dans un ensemble de champs ou de vergers continus, mais constitue un îlot enclavé entre des quartiers fortement bâtis. Cette situation distingue son cas de celui des véritables espaces ouverts qui contribuent encore à la lisibilité du site patrimonial.



### 3.3. Conséquences de l'affectation et enjeux

L'affectation en zone de jardin prive les parcelles de toute possibilité de construction, alors même que leur contexte immédiat est fortement urbanisé (PPA Au Clos, PPA Le Clos). La logique d'une telle classification semble donc discutable, d'autant plus qu'elle ne répond pas à un enjeu de préservation paysagère avéré. En effet :

- Les parcelles ne constituent plus un élément paysager cohérent avec les prés et vergers historiques du site.
- La parcelle 419 est déjà bâtie.
- Les constructions environnantes, bien que contrôlées en hauteur et en volumétrie, marquent déjà une transformation du cadre bâti.
- L'affectation en zone de jardin fige une situation qui ne reflète plus la dynamique urbaine du secteur.

### 3.4. Recommandations

Compte tenu de ces éléments, une réévaluation de l'affectation des parcelles pourrait être envisagée afin d'assurer une meilleure adéquation avec l'évolution du tissu bâti environnant. L'hypothèse d'une construction maîtrisée sur ces parcelles mériterait d'être examinée, dans l'optique de concilier l'évolution urbaine actuelle avec les principes de protection du site. Une réflexion sur une affectation plus en phase avec le contexte bâti existant permettrait d'assurer un équilibre entre préservation et développement.

## 4. Conclusion

Les analyses succinctes menées suggèrent que les modifications d'affectation apportées aux parcelles 294, 419 et 1507 s'éloignent des enjeux spécifiques du site et qu'elles privent ces terrains d'un potentiel constructif légitime. Bien que la préservation du patrimoine soit primordiale, elle ne devrait pas entraîner de limitations excessives lorsque les éléments à protéger ne sont pas directement impactés.

Une réévaluation des décisions prises pourrait favoriser un meilleur équilibre entre la conservation du cadre historique et le développement raisonné du village. Il pourrait être pertinent d'envisager des ajustements tenant davantage compte des réalités architecturales, paysagères et urbaines.

Cette analyse a pour objectif de fournir un premier aperçu aux acteurs concernés. Elle reste succincte et demande d'une analyse plus approfondie pour affiner les conclusions et recommandations proposées.

Nyon, le 11 février 2025

Glatz-Delachaux architectes associés

Nicolas Delachaux, architecte EPFL/SIA  
Virginie Bally, architecte EPFL

Pascal Olivier

Architecte paysagiste ETS  
Conseils et études paysagères