

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 M. Markus Eberhard et Mme Silvia Eberhard

Opposition de M. Jürg Müller

Classification interne : 23

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 : M. Jürg Müller et M. Markus Eberhard

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

L'opposition porte sur les parcelles 757 (propriété de Mme Silvia et M. Markus Eberhard) et 918 (propriété de M. Müller).

Opposants

Les parcelles 757 et 918 sont voisines et toutes deux affectées en zone constructible de très faible densité (15 LAT) – jaune clair dans le PACom, ce qui est une continuité par rapport au Plan d'affectation de 1983. En revanche, le PACom introduit un secteur de jardin (points verts sur le plan) qui se superpose à la zone constructible sur l'ensemble des parcelles 757 et 918, ce qui les rend donc entièrement inconstructibles. Les opposants s'opposent à la superposition de ce secteur de jardin sur la totalité de ces parcelles. Ce n'est pas admissible d'avoir ce secteur de jardin imposé sur la totalité de ces parcelles. Cela va même à l'encontre de la loi fédérale (voir les détails dans les oppositions) car d'une part le PACom affecte les parcelles en zones à bâtir mais en même temps les rend inconstructibles.

Le projet de PACom rend les parcelles 757 et 918 inconstructibles alors que les parcelles sont actuellement constructibles, ce qui représente une perte de droits à bâtir pour les propriétaires. C'est un problème de mettre sous cloche complète les parcelles mentionnées. Les parcelles au bord du lac ont seulement une partie des parcelles en secteur de jardin mais pas l'entier de la parcelle. Pourquoi nos parcelles sont donc entièrement recouvertes de ce secteur de jardin ? Pour nous, cela est injuste par rapport aux parcelles qui ne sont pas entièrement touchées par ce secteur de jardin inconstructible. Si seulement une partie de la parcelle était superposée en secteur jardin alors nous serions plus

d'accord. Comme expliqué dans notre opposition, le fait que l'entier des parcelles soient en secteur de jardins ne fait aucun sens pour la protection ISOS car des constructions sur une majeure partie des parcelles n'affecteraient en aucun cas la protection ISOS. Une mesure admissible serait de limiter le secteur de jardin à la partie arborée des parcelles 918 et 757 (à l'est, le long du chemin de la Bertoule) et non à l'ensemble des parcelles. Si le secteur de jardin est totalement retiré de nos parcelles pour les rendre constructibles ou si le secteur de jardin est limité à la partie arborée des parcelles, rendant le reste de nos parcelles constructibles, alors nous serions d'accord de retirer nos oppositions.

Les motifs de la protection ISOS datent d'une constatation du terrain faite en 2012. Pourquoi se baser sur une réalité vieille de plus de 12 ans qui ne reflète pas la réalité actuelle et appliquer maintenant ce qui date de 2012 ? Sur ces parcelles, il n'y a rien à protéger, hormis la partie arborée de nos parcelles (à l'est).

De plus, les opposants relèvent que les demandes du Canton sont plutôt des propositions. La Commune dispose d'un pouvoir d'appréciation sur ces questions de protection de l'ISOS.

Représentants municipaux

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 a maintenu ses exigences, ce qui a conduit la Municipalité à introduire dans le projet de PACom un secteur de jardin superposé inconstructible, à l'exception de constructions de minime importance et de certains aménagements, sur toutes les parcelles appartenant aux périmètres environnants concernés par la fiche ISOS.

Prangins, le 28 mai 2025

Monsieur et Madame
Markus et Silvia Eberhard
Chemin de la Bertoule 2
1197 Prangins

14 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

Commune de Prangins
Greffé Municipal
Service Administration générale
La Place 2
1197 Prangins

Prangins, le 13 février 2025

N./réf. : Enquête publique relative au Plan d'affectation communal PACom – opposition
V./réf. :

Madame la Syndique, Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Par la présente, et en notre qualité de propriétaires de la parcelle n° 757 de la Commune de Prangins, nous vous informons former

OPPOSITION

à l'encontre du projet d'affectation communal (PACom) (plans et règlement) mis à l'enquête du 15 janvier au 14 février 2025.

I. Recevabilité

En ce qui concerne la qualité pour recourir en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions, le critère déterminant est celui de l'intérêt digne de protection, conformément à l'art. 75 de la loi vaudoise sur la procédure administrative (LPA-VD ; RS VD 173.36), applicable pour le recours à l'encontre d'un plan d'affectation à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal par renvoi de l'art. 99 LPA-VD.

Dans le cas d'espèce, il n'est même pas nécessaire de se référer aux critères jurisprudentiels usuels relatifs à la distance au projet litigieux (AC.2020.0254 du 26 novembre 2020, consid. 1a ; ATF 140 II 214, consid. 2.3 ; LAURENT PFEIFFER, *La qualité pour recourir en droit de l'aménagement du territoire et de l'environnement*, Genève 2013), car en tant qu'opposants

propriétaires d'une parcelle particulièrement concernée par les mesures de planification contestées (**pièce 2**) notre qualité pour recourir et d'opposants ne fait ainsi aucun doute.

Par ailleurs, le projet de PACom litigieux a été mis à l'enquête publique du 15 janvier au 14 février 2024 (**pièce 1**). Remise ce jour à l'adresse de la Commune auprès d'un office de la poste suisse, la présente opposition est formée en temps utile.

En outre, la présente opposition est signée et respecte les autres conditions formelles.

Il découle de ce qui précède que l'opposition est recevable à la forme.

II. Faits

La parcelle n° 757 est actuellement régie par le plan et le règlement communal sur les construction et l'aménagement du territoire de la Commune de Prangins du 9 décembre 1983 (RCAT). La parcelle est colloquée en zone de villas arborisée (ZVA), laquelle dispose d'un IUS de 0,15 (art. 5.11 RCAT).

La commune de Prangins se situe en outre dans le périmètre compact d'agglomération du Grand Genève, laquelle impose conformément à la mesure A11 du PDCn une densification vers le centre.

Cette zone est actuellement destinée à l'habitation de très faible densité et permet l'édification bâtiments d'habitation comprenant au maximum deux logements (art. 3.4 et 3.3 RCAT).

Outre les règles usuelles applicables à la zone en matière de hauteur et de distance à la limite, la ZVA ne prescrivait aucune autre règle particulière quant à l'aménagement de la parcelle.

La parcelle n° 757 est actuellement bâtie et comporte une villa d'habitation.

La révision de la planification soumise à enquête publique prévoit pour la parcelle n° 757 deux mesures d'aménagements qui sont intrinsèquement contradictoires. D'une part et de manière logique le PACom soumis à enquête publique maintien la parcelle en zone constructible de très faible densité, en admettant même une légère augmentation de l'IUS à 0,2. Toutefois, le projet de PACom institue un secteur de jardin sur l'ensemble de la parcelle, secteur qui se superpose à la zone à bâtir et est inconstructible, à l'exception des constructions de minimales importances, ce par quoi il faut comprendre les cabanes de jardin, bûchers, poulaillers, abri vélos, etc. d'une surface égale ou inférieure à 10 m² (art. 18 projet Règlement PACom).

Le projet de PACom rend la parcelle n° 757 inconstructible, alors que la parcelle est actuellement constructible. La mesure d'aménagement constitue par conséquent une atteinte particulièrement au droit de propriété (art. 26 Cst.) et revient à procéder à une expropriation matérielle des droits à bâtir, laquelle pourrait donner lieu à indemnisation si elle devait être confirmée (cf. JEANNERAT/MOOR, *Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation*, N 10 ad art. 17 LAT).

III. Moyens

A. Non-conformité du secteur jardin inconstructible avec la zone à bâtir 15 LAT

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée (ci-après LAT ; RS 700) fait de la densification du milieu bâti et de l'urbanisation vers l'intérieur l'une de ses exigences centrales, consacrée désormais explicitement à ses articles 1, 3, 8a et 15 (cf. par ex. ATF 145 II 18, consid. 3.1). Dans un périmètre compact d'agglomération et dans un secteur bien desservi par les transports publics, la jurisprudence cantonale reconnaît sans équivoque qu'il existe un intérêt public majeur à la densification et à une utilisation rationnelle des droits à bâtir dont bénéficie la parcelle ; cet intérêt doit primer les autres objectifs de protection de la nature, du paysage ou du patrimoine selon les circonstances (cf. AC.2023.0115 du 16.01.2024, consid. 8). Le plan directeur cantonal (mesure A11) préconise également de recourir en priorité à la densification à l'intérieur du milieu déjà bâti.

En l'espèce, la parcelle n°757 est colloquée en zone à bâtir de très faible densité. Il lui est toutefois superposé sur l'entier de sa surface « un secteur de jardin » qui lui est par principe inconstructible.

Or, le secteur de jardin du PACom querellé consiste en réalité en une zone à protéger de l'article 17 LAT. Une telle zone peut certes se superposer dans certains cas à la zone à bâtir, en particulier lorsqu'il s'agit de protéger des objets de nature patrimoniale ; en ce cas, la zone à protéger peut être constructible (JEANNERAT/MOOR, *Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation*, N 9 ad art. 17 LAT).

Toutefois en maintenant à juste titre l'affectation de la parcelle n° 757 en zone à bâtir tout en lui superposant un secteur totalement inconstructible sur l'entier de sa surface, le projet de PACom contrevient au droit fédéral en ne procédant à un choix de l'affectation de base de la parcelle.

En effet, l'article 15 LAT prévoit qu'est affecté à la zone à bâtir lorsque l'affectation principale d'une zone permet qu'on y érige régulièrement des constructions qui n'ont rien à voir avec l'exploitation du sol (AEMISEGGER/KISSLING, *Commentaire pratique LAT : planifier l'affectation*, N 11 ad art. 15 LAT). Au contraire les zones qui seraient impropres à la construction (zone agricole et zone à protéger) ne peuvent pas être considérées comme de la zone à bâtir (*Ibidem*, N 15 ad art. 15 LAT), sous réserve des exceptions mentionnées ci-dessus.

Ainsi, une zone à protéger qui se superpose à la zone à bâtir doit nécessairement permettre la présence de constructions ; à défaut il faut considérer que la zone n'est plus une zone à bâtir.

L'Annexe 12 au Rapport 47 OAT confirme au demeurant l'affectation de la parcelle concernée à la zone à bâtir, et y attribue même un potentiel de surface à bâtir réalisable supplémentaire compte tenu de l'augmentation de l'IUS de 0,15 à 0,2. Il est pour le moins incohérent d'attribuer

de prétendus droits à bâtir supplémentaires (et d'en tenir compte dans le cadre de l'augmentation des besoins prévisibles pour les 15 prochaines années), d'une part, tout en rendant la parcelle inconstructible, d'autre part.

Le fait que le secteur de jardin occupe l'entier de la surface de la parcelle et la prive ainsi de toute possibilité de construire est contraire au principe même de l'affectation de la parcelle en zone à bâtir (art. 15 LAT). Une telle planification qui poursuit deux objectifs parfaitement antagonistes est dès lors contraire au droit fédéral.

On rappellera que la superposition d'une zone de verdure ou de jardin inconstructible sur une parcelle affectée en zone à bâtir n'a de sens que si la zone inconstructible est limitée à un secteur défini de la parcelle. Tel est en particulier le cas des parcelles situées au bord du lac et pour lesquels le secteur de jardin ne s'applique qu'en bordure des rives ou en bordure de la route. Une telle affectation délimitée permet de concentrer les constructions sur une aire propice tout en les excluant de certaines zones. Un tel aménagement n'a cependant pas pour effet – au contraire de la parcelle n° 757 – de rendre l'entier des parcelles visées inconstructibles.

Pour ce premier motif, il convient de supprimer le secteur de jardin de la planification sur la parcelle n° 757.

B. Mauvaise application des mécanismes de protection de l'ISOS (violation des art. 5 et 6 LPN, 8, 9 et 11 OISOS) en lien avec les objectifs de la LAT (art. 75 Cst., art. 1, 3, 8a et 15 LAT) ; violation de l'obligation d'effectuer une pesée des intérêts (art. 3 OAT)

Il n'est pas contesté que l'ISOS doit être pris en considération dans le cadre de la planification d'affectation (ATF 135 II 209, consid. 2.1). Les autorités en charge de l'aménagement du territoire bénéficient au demeurant d'une certaine liberté d'appréciation et d'une marge d'appréciation relativement grande dans l'accomplissement de leurs tâches de planification (ARE, *Recommandation pour la prise en considération des inventaires fédéraux au sens de l'article 5 LPN dans les plans directeurs et les plans d'affectation*, p. 6).

Si l'autorité de planification doit en effet se conformer aux buts et aux principes d'aménagement du territoire tels qu'ils résultent de la Constitution (art. 75 Cst.) et de la loi (art. 1 et 3 LAT). Elle doit également prendre en considération les exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral. Une appréciation correcte de ces principes implique une pesée globale de tous les intérêts en présence (art. 3 OAT). Dans un litige relatif à la modification d'un plan d'affectation, les critiques portant sur l'application des règles d'aménagement du territoire et le résultat de la pesée des intérêts relèvent ainsi du contrôle de la légalité, les intérêts à prendre en compte étant protégés par des normes du droit fédéral ou cantonal, dans le domaine de l'aménagement du territoire proprement dit ou dans d'autres domaines juridiques (ATF 132 II 408 consid. 4.3 p. 416). Le Tribunal fédéral examine en principe librement si les mesures d'aménagement du territoire répondent à un intérêt public et

respectent le principe de la proportionnalité (ATF 135 I 176 consid. 6.1 p. 182 ; 132 II 408 consid. 4.3 p. 416 et les arrêts cités).

Bien que l'inventaire ISOS doive être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral (THIERRY LARGEY, *La protection du patrimoine* in RDAF 2012 p. 295), une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection ; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (LARGEY, *op. cit.*, p. 292). Pour chaque situation, les mesures de protection du site découlant de l'ISOS doivent être concrètement mis en balance avec les objectifs de la LAT rappelés plus haut, à défaut de quoi une mesure de planification est contraire au droit fédéral (TF 1C_276/2015 du 29 avril 2016, consid. 3.3.3. ; voir à ce sujet aussi OFFICE FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ARE, ISOS et densification – rapport du groupe de travail, avril 2016).

Or en l'espèce, il convient de relever les motifs qui ont prévalu à la superposition d'un secteur de jardin à l'affectation en zone à bâtir de la parcelle n° 757. Dans le cadre du premier projet de PACom la Municipalité souhaitait augmenter légèrement la densité (IUS) de l'ensemble des parcelles de très faible densité en faisant passer celle-ci d'un IUS de 0,2 à 0,25 (cf. Annexe 8 Rapport 47 OAT – courrier de la Municipalité à la DGTL du 3 octobre 2024). Pour le secteur Tremblay, dont fait partie la parcelle n° 757, la demande consistait à pouvoir obtenir un IUS de 0,2 harmonisé car l'IUS de 0,15 constituait une incongruité.

La DGTL n'a toutefois avalisé une cette légère augmentation de densité, la considérant non conforme à la mesure A11 du PDCn (interdiction de la densification « douce »).

Dans sa réponse du 12 novembre 2024 (Annexe 10 Rapport 47 OAT), la DGTL a admis l'augmentation de l'IUS à 0,2 pour le secteur « Tremblay » (soit sur les parcelles 918, 757, 301, 1509 et 300), conditionnant toutefois l'instauration d'une zone de protection au sens de l'article 17 LAT sur ces mêmes parcelles afin de ne pas permettre la densification de celles-ci.

En procédant de la sorte, les parcelles du secteur « Tremblay » ne bénéficient non seulement d'aucune amélioration de leur capacité constructive mais se voient même être rendues totalement inconstructibles. La mesure de protection 17 LAT devant « compenser » l'augmentation de l'IUS a ainsi pour effet de péjorer les droits à bâtir.

Une interdiction totale de construire adoptée sur une parcelle déjà bâtie, affectée à la zone à bâtir et située dans le périmètre compact d'agglomération ne constitue pas une mesure d'aménagement cohérente ; nonobstant les mesures de protection découlant de l'ISOS, il convenait de procéder à une pesée correcte des différents intérêts en présence afin de préserver les droits à bâtir attribués à la parcelle n° 757.

De façon générale, s'il est compréhensible que la protection du site puisse justifier certaines contraintes réglementaires supplémentaires, de façon à préserver le caractère des lieux, le régime non différencié prévu par le projet de règlement de PACom est toutefois totalement excessif et ne répond à aucun motif d'intérêt public.

L'ISOS pour le secteur concerné relève qu'il s'agit d'une « Continuité du coteau méridional se prolongeant en une échancrure au SO du bâti, étendue de prés offrant d'intéressants dégagements sur le noyau, ponctué de domaines bien arborisés ». Le descriptif ISOS relève encore que « Cette étendue de prés comprend quelques domaines, dont le Clos du Bessonnet (0.0.2) et le domaine des Mélézes, une remarquable maison de maître de style classique dotée d'un jardin soigné et richement arborisé, emmurée cependant derrière une haute haie (0.0.3). Cette échancrure représente un espace encore préservé offrant des points de vue intéressants sur le front méridional du bâti, raison pour laquelle il se - rait souhaitable qu'il demeure en l'état ».

Ainsi si l'ISOS préconise de maintenir libre de construction les espaces encore ouverts, soit en l'espèce les parcelles n° 285 et n° 1506, l'ISOS n'impose nullement de rendre totalement inconstructible les parcelles déjà bâties qui se situent dans périmètre PE II.

On relèvera encore que l'objectif de sauvegarde ISOS du périmètre PE II est marqué « ab » soit, la recherche d'une affectation appropriée permettant d'empêcher l'implantation hors d'échelle et la sauvegarde des espaces vacants (cf. fichier explicative relative à l'ISOS).

De tels objectifs n'imposent absolument pas de rendre inconstructible des parcelles déjà bâties et affectées à la zone à bâtir.

Il serait en revanche concevable afin de poursuivre l'objectif de protection de l'ISOS de prévoir des règles accrues en matière d'esthétique des constructions ou de limiter l'implantation de celles-ci.

Une mesure qui serait par exemple admissible serait de limiter le secteur de jardin à la partie arborée de la parcelle n° 757 qui se situe à l'est de celle-ci, le long du Chemin de la Bertoule.

Vu ce qui précède, les objectifs de protection de l'ISOS peuvent parfaitement être remplis sans que ne soit rendue impossible toute construction dans le secteur et sans que ne soient supprimés les droits à bâtir existants des parcelles concernées.

Pour ce second motif, la présente opposition doit être admise et le projet de planification revu de manière à ne pas introduire une interdiction de bâtir sur l'ensemble de la parcelle n° 757.

C. De la violation du principe de proportionnalité de la mesure et de la violation de la garantie de la propriété (art. 26 Cst)

La mesure d'aménagement contestée est particulièrement disproportionnée. Comme déjà relevé (cf. *supra*), l'instauration d'un secteur de jardin inconstructible sur l'ensemble de la surface de la parcelle n° 757 implique une atteinte très importante au droit de propriété et se révèle disproportionné par rapport au bénéfice de la mesure.

Les inconvénients liés à l'instauration d'une zone inconstructible sont particulièrement importants. On pense en particulier aux restrictions de rénovation, et reconstruction après

démolition, même accidentelle, imposée par l'article 80 LATC. Quelles seront les possibilités de transformations encore possibles si celles-ci ne doivent pas porter sensiblement atteinte à la destination de la zone (cf. art. 80 al. 2 LATC) ?

Au vu de la jurisprudence restrictive en la matière, il est à craindre que l'application des dispositions du nouveau PACom lues avec l'article 80 LATC n'impliquent la mise « sous cloche » pure et simple de la parcelle n° 757.

Et même en cas de destruction accidentelle, la reconstruction « peut » être autorisée dans le gabarit initial uniquement (art. 80 al. 3 LATC).

Une telle restriction du droit de propriété ne s'impose pas afin de maintenir l'objectif de protection de l'ISOS (cf. *supra*). Il en va d'autant plus ainsi que la parcelle se situe dans le périmètre compact d'agglomération.

La disproportion de l'atteinte est encore accentuée par le fait que des autorisations avaient été délivrées en vue de la construction d'une piscine sur la partie sud-est de la parcelle n° 757 (cf. **pièce 3**) et que dans cette perspective des aménagements ont déjà été réalisés (installation de canalisation et autres équipements techniques). Or, si la mesure d'aménagement querellée devait entrer en vigueur ce projet de piscine qui avait été autorisé ne serait plus possible alors que d'importants frais d'équipement ont déjà été engagés, rendant la disproportion des intérêts en présence encore plus grande.

D. De la violation de l'égalité de traitement (art. 8 Cst.)

L'instauration du secteur de verdure querellé est justifiée dans le rapport 47 OAT et ses annexes par la prétendue nécessité d'intégrer les mesures de protection tirée du périmètre environnant (PE II) de l'ISOS (Rapport 47 OAT, p. 27).

Toutefois, et pour des motifs pour le moins peu convaincants, les parcelles n° 1315 et n° 1228, bien qu'incluses dans le PE II de l'ISOS, ne sont pas concernées par l'instauration du secteur de jardin et ce au motif qu'elles font partie du futur ex-plan de quartier des Mélézes (Rapport 47 OAT, p. 73).

Cette justification est critiquable dans la mesure où les parcelles n° 1315 et n° 1228 sont non bâties et que l'objectif poursuivi par l'ISOS consiste justement préserver les surfaces encore vierges de nouvelles constructions.

Ainsi, pour des motifs totalement inexplicables des parcelles non bâties qui se situent dans le périmètre de protection de l'ISOS pourront bénéficier de droits à bâtir intacts alors que des parcelles déjà bâties seront pour leur part totalement « mise sous cloche ».

Le projet de planification prévoit une distinction injustifiable entre le secteur « Trembley » dans lequel la parcelle n° 757 se situe et le sort favorable accordé aux parcelles n° 1315 et n° 1228 qui sont pour leur part colloquées en zone d'habitation (sans secteur de protection du site bâti),

alors que du point de vue urbanistique, paysager et historique, rien ne justifie une telle différence.

Le traitement de la parcelle n° 757 est encore inégalitaire par rapport au sort bien plus favorable réservé aux parcelles du secteur « rives du lac » (parcelles n° 386, 387, 388, 1388, 1387, 389, 541, 393, 394, 395, 404, 768, 767, 406, 695, 407, 408, 422, 423, 424 et 425) pour lesquelles le secteur de jardin inconstructible n'est superposé que sur une partie de chacune des parcelles et non sur l'entier de leur surface respective. En procédant de la sorte, les droits à bâtir des parcelles sises dans le secteur « rives du lac » sont entièrement préservés dans la mesure où les droits à bâtir résultant des surfaces de secteur de jardin peuvent être utilisés sur la surface constructible de la parcelle. Tel n'est en revanche pas le cas pour la parcelle n° 757 qui se voit totalement privée de ses droits à bâtir en raison de la superposition du secteur de jardin. Une telle différence de traitement ne s'explique pas.

Cette différence de traitement ne se justifie nullement, ne repose sur aucune base objective et est particulièrement choquante. Il s'agit du même quartier, des mêmes qualités architecturales et paysagères, sans discontinuité territoriale qui appellerait une planification différente. Une telle différence constitue ainsi une inégalité de traitement crasse prohibée par l'article 8 de la Constitution.

E. Réserve de droits

En notre qualité d'opposants, nous réservons tous nos droits quant à la suite de la procédure, notamment celui de former une requête en indemnisation pour expropriation matérielle au sens de l'article 71 LATC, si contre toute attente la commune devait persister dans sa volonté de supprimer les droits à bâtir attribués à la parcelle n° 757, en dépit de la non-conformité au droit supérieur du projet de PACom.

IV. Conclusions

Fondés sur ce qui précède, nous avons l'honneur de conclure à ce qu'il plaise à la Municipalité de Prangins bien vouloir admettre la présente opposition et partant, modifier le projet de PACom (plan et règlement) de façon à supprimer le secteur de jardin sur la parcelle n° 757.

Nous sollicitons enfin la tenue d'une séance de conciliation (art. 4 LAT, 2 et 40 LATC).

* * *
* *
*

Vous remerciant d'avance des suites que vous réserverez à la présente opposition, nous vous prions de croire, Madame la Syndique, Mesdames, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de notre respectueuse considération.



Markus Eberhard



Silvia Eberhard

Annexes : ment.

Copie : M. Jürg Müller



AVIS D'ENQUETE

Conformément aux dispositions légales en la matière, la Municipalité de Prangins soumet à l'enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025 inclus:

- le plan d'affectation communal
- le règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions
- la constatation de la nature forestière
- le plan des limites de constructions
- le transfert au domaine public communal des parcelles n° 100, 622, 646, 1248 et 1361.

La Municipalité met en consultation durant le même délai le rapport explicatif selon l'article 47 OAT et ses annexes, ainsi que le rapport d'examen préalable des services cantonaux.

Parallèlement, la Municipalité soumet à l'enquête publique l'abrogation des plans et règlements suivants:

- le plan des zones du 9 décembre 1983 et son règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire
- le plan d'extension partiel «Les Abériaux» du 23 décembre 1969
- le plan d'extension partiel «La Combe, Les Places» du 26 juillet 1972
- le plan d'extension partiel «En Champagne» du 31 mai 1978
- le plan de quartier «Les Morettes» du 10 février 1982
- le plan d'extension partiel «Domaine CFF» du 2 décembre 1983
- le plan de quartier «La Bruyère» du 1^{er} mai 1985
- le plan de quartier «Benex-Dessus Nord» du 24 juillet 1985
- le plan partiel d'affectation «Sur la Croix» du 31 août 1988
- le plan partiel d'affectation «Centre» du 16 juin 1989
- le plan de quartier «Benex-Dessus Sud» du 23 août 1989
- le plan de quartier «Creux du Loup» du 29 septembre 1989
- le plan partiel d'affectation «Au Clos» du 23 mars 1990
- le plan partiel d'affectation «Les Fossés» du 21 août 1992
- le plan partiel d'affectation «L'Abbaye – sans façons» du 26 juin 1992
- le plan partiel d'affectation «Chalet Méléze» du 10 octobre 1994
- le plan de quartier «Le Coutet» du 28 juin 1995
- le plan de quartier «En Messerin» du 15 juillet 1997
- le plan de quartier «En Messerin, déchetterie» du 10 novembre 2014
- le plan partiel d'affectation «Eglantine – Peupliers» du 26 février 2007
- le plan partiel d'affectation «Le Clos» du 13 septembre 2012.

Les dossiers peuvent être consultés au greffe municipal pendant les heures d'ouverture durant le délai d'enquête ainsi qu'en ligne sur le site internet communal.

Les oppositions et les observations sont déposées par écrit au greffe municipal ou postées à l'adresse du greffe municipal, service administration générale, La Place 2, 1197 Prangins, durant le délai d'enquête.

09431

La Municipalité

Extrait du registre foncier Bien-fonds Prangins / 757**Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!****Etat descriptif de l'immeuble**

Commune politique	5725 Prangins
Tenue du registre foncier	fédérale
Numéro d'immeuble	757
Forme de registre foncier	fédérale
E-GRID	CH108145628315
Surface	1'501 m ² , numérique
Mutation	
Autre(s) plan(s):	
No plan:	7
Désignation de la situation	Chemin de la Bertoule No 2
Couverture du sol	Bâtiment(s), 121 m ² Place-jardin, 1'380 m ²
Bâtiments/Constructions	Habitation, N° d'assurance: 1297, 121 m ² Garage, N° d'assurance: 1297a Surface totale 62 m ² (souterrain)

Observations MO

Observations RF

Feuille de dépendance

Estimation fiscale

965'000.00

1999

Propriété

Copropropriété simple pour 1/2

Eberhard Markus 21.03.1958,

23.12.1996 012-274961 Achat

Copropropriété simple pour 1/2

Eberhard Silvia (Künzi), 29.09.1964,

23.12.1996 012-274961 Achat

Exercices des droitsServitude, Canalisation(s)
d'eau, ID.012-2003/008138

RF 230679 : la servitude grève la parcelle 296 uniquement sur la partie hachurée en bleu du plan ci-annexé.

Servitude, Zone/quartier :

Interdiction de bâtir et de

planter, ID.012-

2003/008139

Interdiction de bâtir et de planter au-dessus de la cote absolue de 407.48 m sur la zone rouge du plan ci-annexé.

Servitude, Zone/quartier :

Interdiction de bâtir,

ID.012-2003/008142

Interdiction de bâtir, à l'exception de mur de clôture ne pouvant dépasser deux mètres 50 cm de hauteur ou de mur de soutènement, avec balustrade, de hauteur indéterminé, pour terrasses à édifier sur les fonds parcelle, 285.

Cette servitude grève une bande de 6 m de largeur de part et d'autre sur toute la longueur.

Selon tracé en rouge du plan ci-annexé.

Servitude, Zone/quartier :

Interdiction de bâtir,

ID.012-2003/008143

Cette servitude s'exerce sur la surface formée par le périmètre B - C - D - E - F - N - J - K - L, teinté en rouge sur le plan ci-annexé.

Exception faite pour les nos 8 et 9 sur lesquels il pourra être fait des constructions jusqu'à 3 m au dessus de la cote absolue 398.83.

Servitude, Plantations,

clôtures : Restriction au

droit de planter, ID.012-

2003/008144

Cette servitude s'exerce par l'interdiction de planter des arbres de haute futaie, sur une surface formée par le périmètre A - B - C - D - E - F - N - J - K - L - M - A (surface de 2881 m²) teinté en vert sur le plan ci-annexé.

Exception faite pour la partie du bosquet figuré par le périmètre O - P - Q - R - O où les arbres pourront être maintenus et remplacés, selon la zone teintée en jaune sur le plan ci-annexé.

Servitude, Zone/quartier :

Interdiction de bâtir,

ID.012-2004/003209

Cette servitude s'exerce sur la surface formée par le périmètre A - B - L - M, selon teinte en rouge du plan ci-annexé.

Servitude, Zone/quartier :

Interdiction de bâtir,

ID.012-2004/003231

Cette servitude s'exerce selon la zone grevée, partie en rouge sur le plan ci-annexé.

Servitude, Canalisation(s)

quelconques, ID.012-

2004/004004

Cette servitude a pour but de permettre aux propriétaires des fonds dominants et servants de construire et de maintenir toutes canalisations d'eaux usées, eaux claires, eau potable, de gaz et tous câbles électrique, téléphonique et de télé-réseau notamment. Les frais de construction de ces canalisations et câbles incomberont à chacun des propriétaires des fonds dominants et servants dans la mesure où chacun d'eux utilisera les canalisations. Ces frais répartiront proportionnellement au tronçon utilisé en commun. Les frais de raccordement depuis les villas jusqu'aux canalisations et câbles communs seront supportés par le propriétaire de la villa qui a besoin de se raccorder aux canalisations et câbles communs.

Les frais d'entretien des canalisations et câbles communs se répartiront entre les propriétaires des fonds dominants et servants proportionnellement au tronçon des canalisations et câbles communs utilisé par chacun

d'eux.
 Si les canalisations et câbles construits ne profitent qu'à un propriétaire, c'est celui-ci qui supportera seul les frais de construction et d'entretien de ces canalisations et câbles.

Servitude, Passage à pied et tous véhicules, ID.012-2004/004006
 Cette servitude a pour but de permettre l'investiture et la dévestiture du fonds dominant.
 Ce passage est figuré en jaune sur le plan ci-annexé.
 Les frais de construction et d'entretien de ce passage seront supportés par les propriétaires du fonds dominant.

Servitude, Usage de jardin, ID.012-2004/004007
 Le propriétaire du fonds dominant a la jouissance exclusive de la partie de jardin teintée en rose sur le plan ci-annexé.
 Le propriétaire du fonds dominant aménagera et entretiendra le jardin dont il a la jouissance exclusive. Le jardin pourra être clôturé.
 Cette servitude ne fait l'objet d'aucun prix ni paiement. Elle est accordée dans le cadre des relations de bon voisinage.

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

Données historiques:	Non affiché
Numéro de radiation:	Non affiché
Structure détaillée de la propriété:	Non affiché
ID des autres droits:	Affiché
ID des gages immobiliers:	Affiché
Tous les titres de droit:	Affiché
Extrait détaillé des autres droits:	Affiché
Extrait détaillé des gages immobiliers:	Affiché

PLAN DE SITUATION

COMMUNE DE PRANGINS

Folio 5

Echelle 1:500

Propriété de **EBERHARD Markus et Silvia**

Les propriétaires:

COORDONNEES CNS 1261

Y = 508 ' 425

X = 138 ' 525

Zone de villas arborisée

CUS = 0,15

COS = 1/10

Secteur de protection
des eaux : **B**Désignation cadastrale

PARCELLE 757

Surface totale = 2405 m²Soit :
Pré-champ = 2405 m²MUTATION PROJETEE :Surface de la nouvelle parcelle 757 = 1500m²SERVITUDES

127'875 D.Ch. Interdiction de bâtir, grev et fav 285, 300, 301

127'877 Ch. Canalisation d'eau

127'889 D. Interdiction de bâtir, grev. 300, 301

127'890 D. Interdiction de bâtir, grev 299

127'891 D. Restriction au droit de planter, grev 299, 300, 301

127'892 D. Interdiction de bâtir et de planter

127'958 D. Interdiction de bâtir, grev 299

PROJET☐ HABITATION☐ GARAGE - ATELIER ENTERRE☐ PISCINE☐ TERRASSE COUVERTE☐ ACCES - PLACES DE PARC☒ RACC. EC ET EU

Nyon, le 17 mai 1997

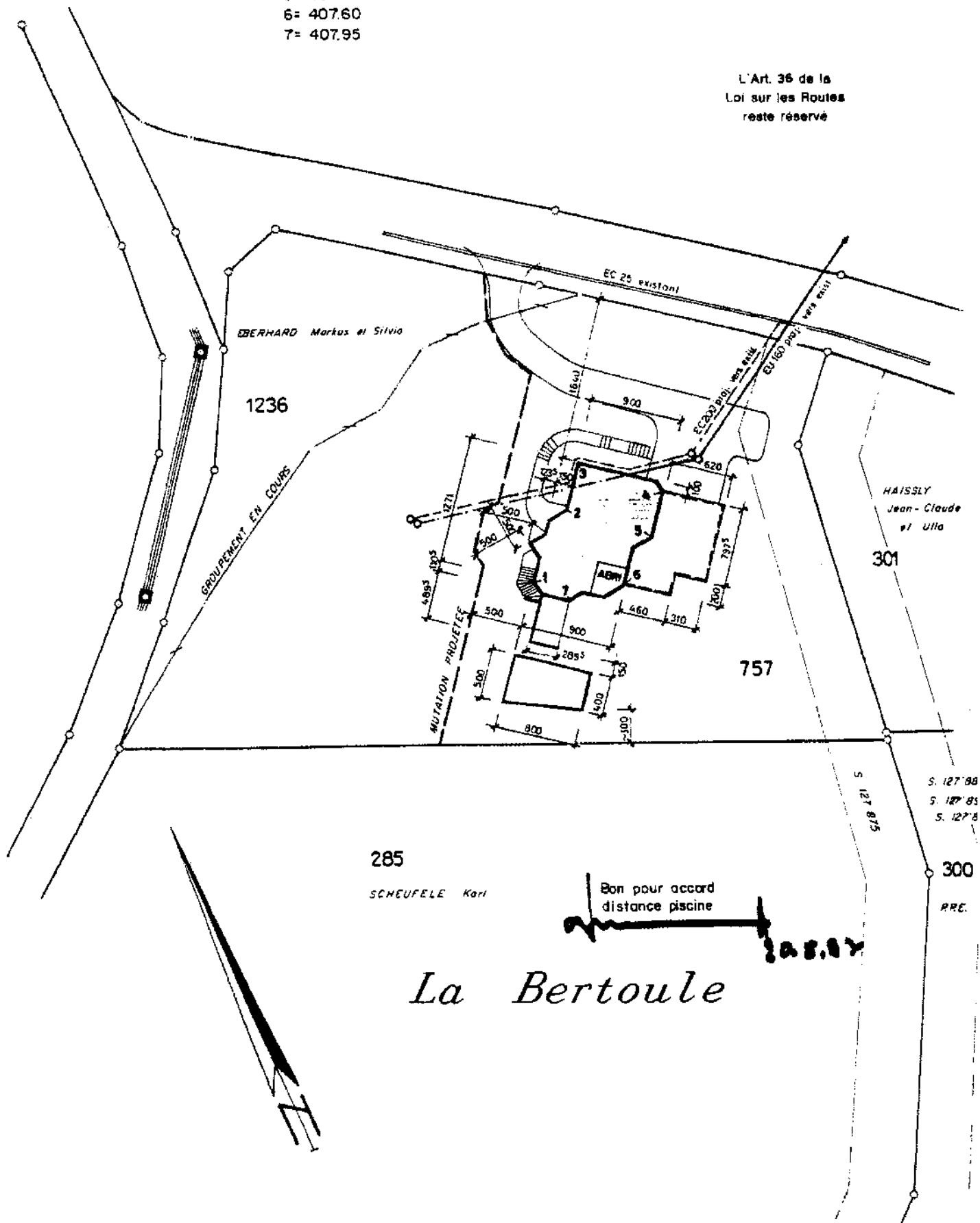
Dossier technique PR 97 084

Etabli sur la base de
la mensuration cadastrale**BERNARD SCHENK**
Ing -géomètre officiel
1260 NYON
022/ 361 88 40

NIVEAUX

1 = 408.20
2 = 407.60
3 = 407.00
4 = 406.30
5 = 406.95
6 = 407.60
7 = 407.95

L'Art. 36 de la
Loi sur les Routes
reste réservé



SERVITUDE EN FAVEUR
PARCELLE 757

402.00

REGARD EC
DIAM 800
FOND (407.22)

MUR SOUTÈMBENT 1:20
LE DRAINAGE

REGARD EC
DIAM 800
FOND (408.37)

RACCORD SUR
COLLECTEUR
DISTANT

REGARD EU
DIAM 800
FOND (406.87)

EN FAVEUR
236

RINÇAGE E.C.
DRAINAGE

TUBE VIDE DN 25cm
POUR FUTURE PISCINE
ALIGN.SUR MUR TERRASSE

RINÇAGE E.C.
DRAINAGE

REGARD EU
DIAM 800
FOND (403.42)

RINÇAGE E.C.
DRAINAGE

SERVITUDE NO 127875

RINÇAGE E.C.
DRAINAGE+PISCINE

ÉCOULEMENT E.U.
FUTURE PISCINE

757

409.00

408.00

407.00

406.00