

**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 Marie-France Boppe, Mme Clotilde Vulliemin, M. Gaspard Gendreau, M. Gabriel Gendreau, Mme Marie-Pierre Gendreau, Mme Hélène Gendreau, M. Gaëtan Gendreau, M. Louis-Félix Gendreau, M. Grégoire Gendreau et M. Gonzague Gendreau**

*Classification interne : 19*

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, M. Pierre Boppe.

---

**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**

Parcelles 419 et 1507

Opposants

Me Blanchard a rappelé que l'ensemble des griefs vis-à-vis du PACom a été consigné dans sa lettre d'opposition datée du 13 février 2025, adressée à la Municipalité de Prangins par courrier recommandé.

Les opposants s'opposent à la mise en place d'un secteur de jardin interdisant la construction de tout nouveau bâtiment sur les parcelles 419 et 1507. Ils souhaitent que ces parcelles conservent leurs possibilités de construire actuelles.

Actuellement les deux parcelles sont en zone de faible densité. Le PACom les place en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b « villas-parcs » ; ceci ne pose pas problème car les zones offrent des possibilités de construire similaires. Par contre, le PACom ajoute un secteur de jardin aux parcelles 419 et 1507. Or l'application du régime secteur de jardin implique que ces parcelles deviennent inconstructibles. Selon les opposants, la superposition du secteur de jardin à ces parcelles constructibles équivaut donc à un dézonage.

Ces parcelles ont toujours été constructibles, appropriées à la construction et accessibles.

Le rapport 47 OAT page 37 indique que la raison de l'application du régime secteur de jardin à ces parcelles est l'inscription de la Commune de Prangins à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). D'après l'ISOS, les parcelles 419 et 1507 se trouvent dans le périmètre environnant (PE) I dont la désignation est : « *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* », avec une catégorie « a », à savoir, les périmètres environnants « *libres de constructions ou [dont les] constructions participent à l'état d'origine de l'environnement* » et qui sont jugés « *indispensables pour le site construit* ».

On comprend donc que ces parcelles doivent rester libres de constructions en raison de la protection patrimoniale liée au château qui découle de l'ISOS dans le but de préserver un dégagement, une vue sur le château et non pas la vue depuis le château. Les opposants relèvent que les parcelles 419 et 1507 ne sont pas situées dans le dégagement essentiel à l'Est, mais dans un dégagement non qualifié d'« essentiel » à l'Ouest. Les opposants relèvent aussi qu'à l'époque d'établissement de l'ISOS, il n'y avait pas la même configuration qu'aujourd'hui. En effet, à l'époque, il y avait peu de constructions. Depuis, un quartier entier est construit sur les parcelles adjacentes aux parcelles 419 et 1507 et cela change donc la portée et l'appréciation à donner à l'ISOS. En effet, ces deux parcelles sont actuellement situées à la limite Ouest du périmètre de l'ISOS et, entre elles et le château, se trouve un nouveau quartier composé de huit immeubles. Par conséquent, leur présence n'altère en rien les objectifs de l'ISOS. Au niveau de la topographie, il est indéniable que ces parcelles, si elles respectent les règles de constructibilité de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b « villas-parcs », ne rentrent pas en opposition avec les objectifs de l'ISOS. Il n'y a donc aucun sens à rendre ces parcelles inconstructibles au motif de protection mentionné dans l'ISOS. Un rideau d'arbres masque la parcelle 419 du château et donc, la parcelle ne pose pas de problème d'altération de l'objet inscrit à l'ISOS. De même, pour la parcelle 1507, le nouveau quartier avec ses huit immeubles crée une barrière visuelle entre ladite parcelle et le château. L'ISOS ne justifiant donc pas de rendre les deux parcelles inconstructibles, la mise en place du secteur de jardin devrait être supprimée. Les parcelles devraient donc pouvoir bénéficier du régime constructible de la zone d'affectation jaune clair - zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b « villas-parcs ».

Les opposants estiment que la Commune dispose tout de même d'un pouvoir d'appréciation important en ce qui concerne les secteurs ISOS, même si le Canton, lors de l'examen préalable, a demandé à ce que les secteurs ISOS soient conservés en zone non-constructible. De plus, les opposants estiment que la portée juridique de l'ISOS ne permet pas une mise sous cloche des parcelles concernées avec des mesures aussi fortes qui les rendent inconstructibles. La portée de l'objectif de protection, comme évoqué précédemment est à voir à la baisse car il y a eu des constructions entre le moment de la classification des parcelles à l'inventaire ISOS et aujourd'hui. La situation n'est donc plus la même et on se retrouve dans une situation où la protection ISOS créerait une « poche » inconstructible qui n'a pourtant plus d'incidence sur la protection du patrimoine lié au château. Selon les opposants, la position des autorités cantonales qui donnent une portée absolue aux objectifs de protection de l'ISOS sur ces deux parcelles est contestée en raison de la situation particulière de ces parcelles, de la topographie des lieux et des constructions avoisinantes réalisées malgré l'ISOS. Rendre les parcelles 419 et 1507 inconstructibles créerait une inégalité de traitement. Les opposants prient donc la Municipalité de Prangins de revoir le projet de PACom dans le sens exprimé dans leur opposition.

Un arrêt récent du Tribunal fédéral concernant la commune de Sursee présente une similitude avec la situation litigieuse de notre cas. Il a été précisé que l'objectif de sauvegarde ne peut plus être entièrement atteint en raison des constructions érigées depuis l'établissement de l'ISOS.

#### 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 de mesures de protection strictes 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 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 DONNEES

**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: 82073/TB/kcc

## Mise à l'enquête publique du projet de nouveau plan d'affectation communal (PACom) et son règlement – opposition (parcelles 419 et 1507, Route du Clos)

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

J'interviens au nom et pour le compte de Marie-France Boppe, de Clotilde Vulliemin et de Gaspard, Gabriel, Marie-Pierre, Hélène, Gaëtan, Louis-Félix, Grégoire et Gonzague Gendreau.

Marie-France Boppe est propriétaire de la parcelle 419, sise Route du Clos 1. Elle est également propriétaire en commun de la parcelle 1507 avec Clotilde Vulliemin et les membres de la famille Gendreau,

Mes clients forment opposition contre le projet de nouveau Plan d'affectation communal (ci-après : nPACom), dont l'enquête publique est ouverte jusqu'au 14 février 2025.

Ils s'opposent fermement à la mise en place d'un secteur de jardin interdisant tout nouveau bâtiment sur les parcelles 419 et 1507. Ils souhaitent que ces parcelles conservent leurs possibilités de construire actuelles.

Ils invoquent les motifs suivants.

## A. Violation de la garantie de la propriété

1. Les parcelles 419 et 1507 se trouvent en enfilade au bord de la route du Clos, le long de la limite Sud-Ouest de la parcelle 1508 sur laquelle a été érigé un complexe immobilier de 8 bâtiments accueillant quelques 200 habitants. La parcelle 419 a une contenance de 1'300 m<sup>2</sup>. Il s'agit d'un terrain qui s'étage en terrasse dans la pente du coteau. La première partie se trouve au même niveau que la route du Clos, la partie centrale (où la maison est construite) se trouve environ 2 mètres plus bas et la dernière partie environ 7 mètres plus bas. La parcelle 419 comporte une maison d'habitation de 132 m<sup>2</sup> au sol construite sur un niveau avec une petite dépendance. En contrebas d'un grand mur, la partie sud de ce bien-fonds jouxte la parcelle 1507 qui mesure elle-même 1'188 m<sup>2</sup> et n'est pas bâtie.
2. Les deux parcelles en question sont actuellement constructibles. Elles sont colloquées dans la zone de faible densité régie par le Plan des zones et le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire du 9 décembre 1983 (RCAT). Elles sont équipées, bien desservies par les transports publics et entourées de parcelles bâties. Elles sont directement raccordées aux voies publiques, la parcelle 1507 bénéficiant d'un accès carrossable à la route de Lausanne par une servitude de passage grevant la parcelle voisine 1508.
3. A l'instar d'une grande partie du quartier situé à l'aval de la route du Clos, le projet de nouveau PACom colloque les deux parcelles 419 et 1507 dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b « *villas-parcs* ». Il s'agit d'une zone à bâtir dont les possibilités de construire sont similaires à celles de la zone de faible densité actuelle.
4. Le projet de nPACom superpose toutefois à cette affectation principale un « *secteur de jardin* », en pointillé vert sur le plan, dont l'objectif est de « *maintenir le caractère paysager de l'espace, assurer la sauvegarde des espaces à dominante végétale (jardin, parc arboré), préserver des îlots de fraîcheur et maintenir des dégagements visuels et paysagers* », selon l'article 203 du Règlement du 16 décembre 2024 accompagnant le nouveau plan (ci-après : nRPACom).
5. Régissant « *l'utilisation du sol* », l'article 204 nRPACom précise que :
  - « *Ces surfaces sont dévolues à des espaces de jardin majoritairement perméables et végétalisés. Elles sont inconstructibles à l'exception :*
  - *des constructions de minime importance, sous réserve d'y maintenir un taux de surface verte de 50 % au minimum ;*
  - *d'aménagements de surface tels que des terrasses, des places de stationnement ou des cheminements sous réserve de revêtements semi-perméables (gravier stabilisé, pavés à joints ouverts, etc.) dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ».*

6. En interdisant toute nouvelle construction sauf des dépendances (inhabitables) de minime importance, ce « *secteur de jardin* » neutralise en réalité les droits à bâtir découlant de la zone d'affectation principale (zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – b), sous réserve de la surélévation des constructions existantes que la page 37 du rapport 47 OAT évoque comme il suit : « *Les droits à bâtir existants peuvent être reportés sur la même parcelle en dehors du secteur de jardin ou en surélévation de la construction existante si les autres dispositions réglementaires (notamment hauteur, distances et protection patrimoniale) le permettent* ».
7. La superposition d'un secteur de jardin inconstructible à une zone d'affectation constructible est non seulement surprenante, mais paradoxale puisqu'une même mesure d'aménagement accorde des droits à bâtir par une zone d'affectation principale tout en les privant simultanément de toute portée par des règles d'affectation secondaires.
8. Un tel régime d'inconstructibilité porte une atteinte extrême et disproportionnée au droit de propriété. Si une telle atteinte devait être confirmée, elle constituerait assurément un cas d'expropriation matérielle qui obligerait la collectivité publique à indemniser intégralement la perte des droits à bâtir.
9. D'après le rapport 47 OAT (page 37), ce régime s'expliquerait par l'inscription de la Commune de Prangins à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) et les contraintes qui en découlent pour les « *parcelles situées dans les périmètres avec objectifs de sauvegarde A ou les périmètres environnants avec objectif de sauvegarde a de la fiche ISOS (centre et environnants)* ».
10. Les opposants contestent que les objectifs de sauvegarde qui découlent de l'ISOS justifient une mesure aussi radicale que l'interdiction de bâtir litigieuse. Cela vaut en particulier pour la parcelle 1507 – seule parcelle non bâtie du quartier – qui serait ainsi rendue totalement inconstructible ; il en va de même pour la parcelle 419 qui n'utilise aujourd'hui pas plus que la moitié de ses droits à bâtir.
11. D'après l'ISOS, les deux parcelles en question se trouvent dans un périmètre enviroissant (PE) – le périmètre PE I – dont la désignation est la suivante : « *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, qui est en effet essentiel pour la visibilité du château. En revanche, le côté Ouest où se trouvent les parcelles 419 et 1507 n'est pas du tout mentionné. Aucune prescription particulière n'est formulée pour cette partie-là.
12. D'après les catégories de l'ISOS, les périmètres environnants sont des espaces non bâtis ou récemment bâti qui jouxtent des tissus bâtis méritant eux-mêmes d'être sauvegardés (cf. annexe aux Directives fédérales concernant l'ISOS du 1<sup>er</sup> janvier 2020

[annexe DISOS], page 12). Ces périmètres sont évalués selon leur état de conservation et selon leur signification pour l'ensemble du site construit au moment où l'inventaire est dressé (DISOS, p. 13). La catégorie d'inventaire « a » est attribuée aux périmètres environnants qui sont « *libres de constructions ou [dont les] constructions participent à l'état d'origine de l'environnement* » et qui sont jugés « *indispensables pour le site construit* » (Explications de l'OFC relatives à l'ISOS [Explications ISOS], 2021, p. 6). Pour les périmètres environnants (PPE), l'objectif de sauvegarde « a » préconise la sauvegarde de l'état existant (en tant qu'espace agricole ou libre), soit de « *conserver la végétation et les constructions anciennes essentielles pour l'image du site ainsi que supprimer les altérations* » (annexe DISOS, p. 13 et Explications ISOS, p. 8).

13. 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). 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).
14. A cela s'ajoute que les autorités de planification doivent effectuer une pesée globale des intérêts qui peut justifier de ne pas suivre à la lettre les objectifs de sauvegarde inscrits dans l'inventaire (Wiedler, *ibidem*).
15. 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. Plus un inventaire ISOS est ancien (et dans certains cantons, les inventaires sont effectivement très anciens et en partie dépassés), plus il est important de mettre à jour les objectifs de protection en révisant les bases qui ne sont plus d'actualité et en ajoutant des précisions lors de l'identification des intérêts en présence. 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).*

16. Si les circonstances se sont modifiées depuis l'établissement de l'inventaire ISOS, les autorités de planification doivent donc vérifier si la situation et les qualités décrites par l'ISOS existent toujours et si les objectifs de protections sont toujours d'actualité. Si tel n'est pas le cas, elles doivent les mettre à jour, respectivement les nuancer selon leurs constats. Dans un arrêt récent du 6 mai 2024 (1C\_84/2023) concernant la Commune alémanique de *Sursee*, qui présente une certaine similitude avec la situation ici litigieuse<sup>1</sup>, le Tribunal fédéral a précisément considéré que lorsqu'un objectif de sauvegarde « a » ne peut plus être entièrement atteint en raison des constructions érigées depuis l'établissement de l'inventaire, il peut être justifié de s'en écarter au profit du principe de densification.
17. En l'espèce, l'inventaire ISOS de Prangins date du mois de février 2012. Il a exactement 13 ans. L'objectif de sauvegarde prioritaire qui a été attribué au périmètre environnant PE I date d'une époque où la grande parcelle (1508) situé au sud du parc du château de Prangins était encore libre de constructions. Cette parcelle constituait alors un immense espace vert aux abords du château. D'après sa désignation dans l'inventaire, le périmètre environnant PE I 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, l'ISOS mettant toutefois spécifiquement l'accent sur le dégagement du côté Est, qui est essentiel pour les vues sur le château depuis l'aval. En effet, depuis la route de Lausanne, le château n'est visible qu'à travers la parcelle 426 qui se trouve directement à l'aplomb du côté Est. En revanche, du côté Ouest, en direction de Genève, la vue sur le château est ensuite obstruée par des écrans végétaux (arbres – forêt) et par des constructions.
18. Depuis le relevé de 2012, un très important lotissement composé de 8 bâtiments totalisant 89 appartements a été construit sur la parcelle 1508. Cet ensemble occupe toute la partie adjacente au parc du château. Il a créé une césure définitive entre celui-ci et le quartier situé plus à l'Ouest où se trouvent les parcelles 419 et 1507. Les 8 bâtiments construits forment une barrière visuelle qui obstrue la vue sur ces deux parcelles depuis le parc du château, en particulier sur la parcelle 1507 qui se trouve plus bas dans le coteau et qui n'est pas du tout visible.
19. Comme dans l'affaire de *Sursee* (cf. chiffre 16 ci-dessus), les objectifs de protection de l'ISOS – i.e. laisser le périmètre PE I libre de constructions pour assurer la mise en

---

<sup>1</sup> Cet arrêt concerne des parcelles inscrites dans un périmètre environnant classé dans une catégorie d'inventaire « a » avec un objectif de sauvegarde « a » et dont la désignation était « *corridor vert, espace libre devant le couvent des Capucins, ouverture vers l'extérieur de la ville* ».

valeur et la visibilité du château – ne peuvent plus être entièrement atteints en raison de ces bâtiments. Cela justifie de relativiser la portée de ces objectifs par rapport à l'intérêt à développer l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti, dans un quartier qui, comme celui où se trouve les parcelles 419 et 1507, est équipé, largement bâti et a toujours été colloqué en zone constructible. Cela vaut d'autant plus que l'ISOS met l'accent sur le dégagement depuis le côté Est et non depuis le côté Ouest du château.

20. Le Conseil d'Etat a d'ailleurs nuancé lui-même la portée des objectifs de protection assignés au périmètre environnant PE I en approuvant le PPA « Le Clos » et la planification du lotissement précité le 29 juin 2012, postérieurement à l'établissement de l'inventaire ISOS. Il n'a manifestement pas considéré que l'ISOS fasse obstacle à un tel plan d'affectation et à de telles constructions sur la parcelle 1508. Si, pour le Conseil d'Etat, l'ISOS est ainsi compatible avec la construction de 8 immeubles d'habitation à proximité immédiate du parc du château, cela doit valoir *a fortiori* pour la construction d'un bâtiment sur des parcelles plus éloignées et moins visibles, comme celles des opposants, par égalité de traitement.
21. A cela s'ajoute que l'affectation de la parcelle 1507 dans la zone de très faible densité 15 LAT – b (sans les contraintes du secteur de jardin) est parfaitement compatible avec l'objectif de l'ISOS d'assurer le « *dégagement essentiel pour la visibilité du château* ». En effet, vu la situation (en contrebas) et la topographie (en pente) de la parcelle 1507, une construction respectant la hauteur au faite de 9 mètres prescrite par l'article 109 nRPACom serait nettement plus basse (401,50 mètres) que le sommet des toits des bâtiments érigés sur la parcelle 1508 qui culminent à 404,98 mètres d'altitude (sans compter les superstructures), comme les documents produits en annexe le démontrent. Une telle construction, masquée par les bâtiments voisins, ne porterait donc nullement atteinte au dégagement nécessaire à la visibilité du château. Elle ne porterait pas non plus atteinte à l'identité même du site de Prangins ni aux caractéristiques justifiant son inscription à l'ISOS.
22. L'objectif d'assurer le « *dégagement essentiel pour la visibilité du château* » n'a pas plus de justification pour la parcelle 419 que pour la parcelle 1507. Il a lui aussi perdu de son acuité en raison du lotissement susmentionné, mais également de la croissance des rideaux d'arbres qui se trouvent de part et d'autre de la parcelle 1508, ainsi que dans le parc du château lui-même, et qui masquent les vues sur celui-ci.
23. Si cet objectif de sauvegarde devait avoir un sens pour la parcelle 419, ce que l'on peut sérieusement questionner, il pourrait être réalisé par d'autres mesures qu'une interdiction de construire de nouveaux bâtiments. Cela vaut d'autant plus que, à lire le rapport 47 OAT, cette interdiction de construire n'exclurait pas la « *surélévation de la construction existante si les autres dispositions réglementaires (notamment hauteur, distances et protection patrimoniale) le permettent* ». Or, on comprend mal comment la surélévation de

la maison existante qui se trouve à l'amont de la parcelle 419 répondrait mieux à l'objectif de dégagement préconisé par l'ISOS.

24. Les opposants 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 de jardins Pascal Olivier. Ces derniers parviennent eux aussi à la conclusion qu'une zone de jardin inconstructible est inappropriée et qu'elle doit être revue. On peut extraire de leur rapport (qui est produit en annexe) les passages suivants :

### 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 retient 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.

25. Interdire toute nouvelle construction à cet endroit sous prétexte que cela pourrait porter atteinte à des objectifs de l'ISOS qui ne peuvent de toute façon plus être

entièrement atteints, viole donc la garantie de la propriété. Cela vaut d'autant plus que, d'après les spécialistes susmentionnés, les éléments que l'ISOS vise à protéger ne sont pas directement impactés par les parcelles 419 et 1507.

26. Les opposants demandent donc à la Municipalité de reconsidérer la situation à la lumière de ce qui précède et de supprimer l'interdiction de construire litigieuse. Ils soulignent que les parcelles sont au cœur d'un quartier bâti et équipé pour la construction. La parcelle 1507 est d'ailleurs la seule parcelle non bâtie de ce quartier. Ces deux parcelles se trouvent dans le territoire urbanisé du périmètre compact de l'agglomération Grand Genève. Une interdiction de construire créerait une brèche injustifiable au regard des principes d'aménagement qui imposent de développer l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et du principe d'égalité de traitement.
27. Tous autres moyens sont réservés.

## **B. Conclusions**

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

1. Que le secteur de jardin inconstructible soit supprimé sur les parcelles 419 et 1507 et que ces parcelles conservent leurs possibilités de construire actuelles.
2. Qu'une séance de conciliation soit organisée (art. 40 LATC).

\* \* \* \* \*

Je vous prie de croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de ma parfaite considération.

  
Thibault Blanchard, av.

## **Annexes :**

- Profil A-A' de la parcelle 1507 et d'un bâtiment projeté
- Coupe longitudinale des bâtiments construits sur la parcelle 1508
- 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. Profil A–A' de la parcelle 1507 et d'un bâtiment projeté.
2. Coupe longitudinale des bâtiments construits sur la parcelle 1508.
3. 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.



COMMUNE DE PRANGINS

Profil A-A'

Echelle longueur : 200  
Echelle hauteur : 100

Horizon : 385 m

NUMEROS DES POINTS	1	2	8	7	100	6	5	4	3
DISTANCES CUMULEES/PARTIELLES	0.00	8.88	5.39	11.03	25.30	36.83	8.71	52.32	52.37
ALTITUDES TERRAIN NATUREL	399.77	399.38	395.26	392.83		391.04	390.19	389.87	390.04

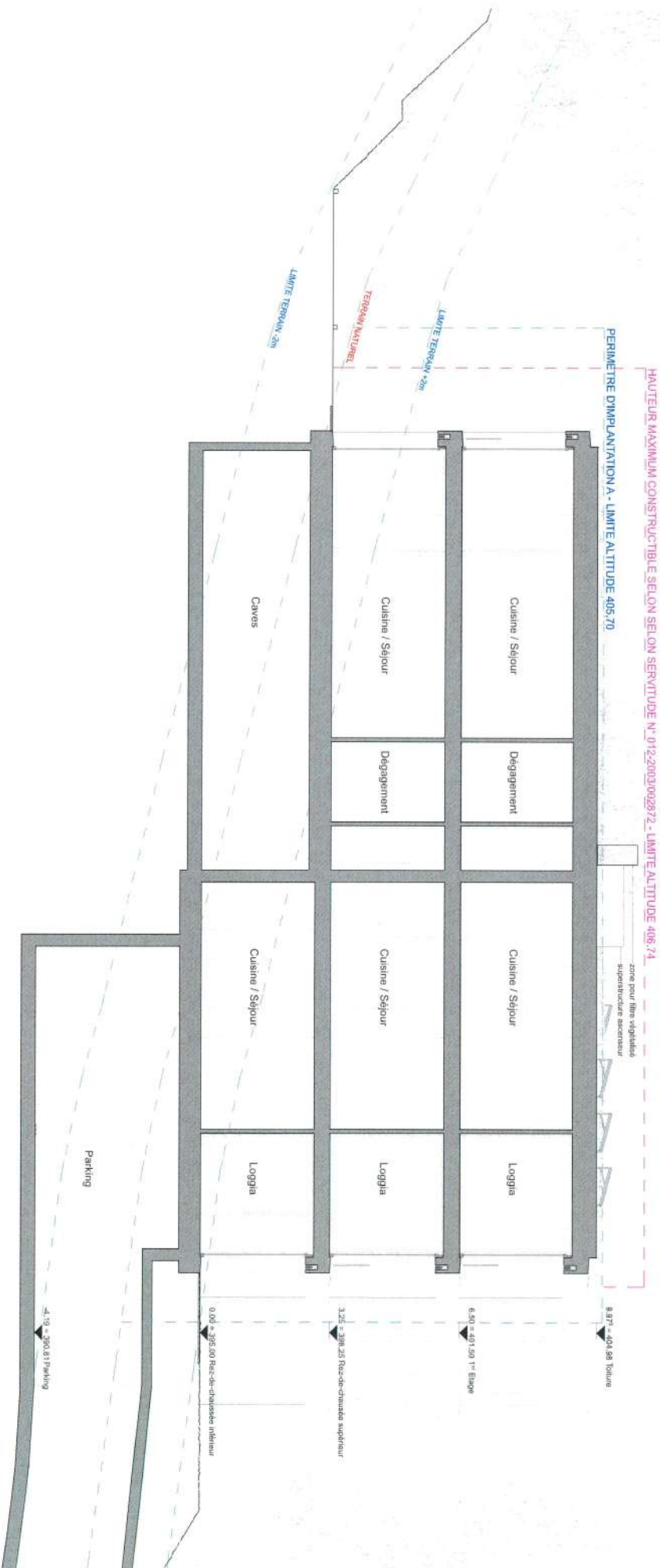


BUREAU D'ETUDES & REALISATIONS  
JEAN-FRANÇOIS SEGATORI SA  
Rue des Champêtres 28  
T 021 802 81 00  
F 021 802 81 01

ENQUETE  
AFFAIRE N° 1630  
PLAN N°  
AB-103

MINERGIE  
Construction de 8 immeubles d'habitation  
Propriété de KUMARO Gamma AG  
Parcelle 1508 - Commune de Prangins  
Hauteur servitude n° 012-2003/002872

DATE : 09.11.2016  
ECH : 1:100







## 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 Vulliemin  
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