

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

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

**Plan d'affectation communal (PACom)**

**Opposition de M. Noël Gerber et M. Reto Gerber**

*Classification interne : 16*

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 Eric Ramel – avocat de l'opposant, M. Reto Gerber, M. Thomas Greter, M. Daniel Kofel, M. Adrian Meredith

---

**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

La parcelle 1615 sise à Prangins et propriété de M. Reto Gerber est actuellement classée, dans sa majorité, en « zone faible densité » soit en zone à bâtir selon le Plan des zones de 1983 avec une bande au sud colloquée en zone de verdure. Selon le projet de PACom, cette parcelle serait classée en « zone d'habitation de très faible densité 15 LAT -b Villas-parc » et en zone de verdure avec une superposition d'un « secteur de jardin » sur l'entier de la parcelle. Le secteur jardin recouvrant l'entier de la parcelle 1615 annihile ainsi complètement les effets de la zone à bâtir et la rend inutile. L'entier de la parcelle, vierge de toute construction, devient inconstructible. Les opposants assimilent ceci à une expropriation.

Les opposants soutiennent que la superposition du secteur de jardin de la parcelle colloquée en zone à bâtir est contraire au principe de densification ancré dans la LAT. Tandis que la loi fédérale encourage la densification dans un tel secteur, le secteur de jardin superposé à la zone à bâtir remet en cause le potentiel constructible de la parcelle et compromet les possibilités de densification dans le secteur. Les opposants rappellent également que la Commune de Prangins figure dans le périmètre au d'agglomération de Nyon et est rattaché au projet d'agglomération Grand Genève dans lequel les objectifs de densification leur semblent être pertinents.

Ils indiquent également être choqués de cette procédure du fait qu'ils se sont vu refuser leur projet de construction sur cette parcelle en février 2025, projet qui avait débuté il y a quatre ans, soit depuis

août 2021. Ils indiquent qu'à aucun moment il ne leur a été indiqué que le PACom était en voie de finalisation et qu'il en résulterait d'une zone de jardin sur la parcelle. Ils désirent ainsi que cette superposition de zone de jardin soit supprimée. Il leur est inacceptable que pour satisfaire l'ISOS, la parcelle soit rendue inconstructible. Ils indiquent également que leur parcelle est une des seules parcelles libres de toute construction qui est rendue inconstructible et que cela est une atteinte au droit de la propriété. Les opposants estiment que le projet de construction qui était prévu s'inscrivait dans la continuité de ce qui existait dans le périmètre. En outre, ils estiment qu'à un moment durant la procédure, la commune aurait pu leur indiquer qu'il y avait une intention de mettre à jour le PACom et que ce dernier risquerait d'impacter leur projet. Ils désirent savoir si la commune a l'intention de se déterminer en faveur des demandes du Canton ou si elle compte s'opposer à la volonté de celui-ci.

Les opposants estiment être victimes d'une inégalité de traitement dans la mesure où ils sont touchés par l'implantation d'un secteur jardin sur leur parcelle constructible contrairement aux autres administrés. En effet, les autres parcelles devant composer avec le secteur de jardin en question sont soit déjà sensiblement construites ou n'ont qu'une partie de leur périmètre constructible limitée par le secteur jardin.

#### Représentants communaux

Concernant la communication de la Commune sur son PACom, la Municipalité a publiquement communiqué au sujet du PACom régulièrement au Conseil communal. Il y a également eu des ateliers participatifs auxquels la population était conviée.

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

Eric RAMEL

Docteur en droit  
Spécialiste FSA droit de  
la construction  
et de l'immobilier  
Ancien Bâtonnier

Marc-Etienne FAVRE

Master en droit  
Spécialiste FSA droit de  
la construction  
et de l'immobilier

Mathias KELLER

Master en droit  
Spécialiste FSA droit de  
la construction  
et de l'immobilier

Cléa BOUCHAT

Docteure en droit  
Spécialiste FSA droit de  
la construction  
et de l'immobilier  
Chargée de cours UNIL

Sylvain TSCHEULIN

Master en droit

Vincent BAYS

Docteur en droit  
Chargé de cours  
Université de Genève

Avocat·e·s au barreau  
OAV FSA

Amandine THEUREL

Master en droit  
Avocate-stagiaire

13 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

Lausanne, le 12 février 2025 /mp

### Plan d'affectation communal (PACom) de Prangins Parcelle RF 1615, propriété de Noël et Reto Gerber OPPOSITION

Madame la Syndique,  
Madame et Messieurs les Municipaux,

Je porte à votre connaissance avoir été mandaté par Noël et Reto Gerber afin de défendre leurs intérêts dans l'affaire citée. Vous trouverez ci-joint la procuration justifiant mes pouvoirs de représentation.

La Municipalité de Prangins a mis notamment à l'enquête publique son nouveau plan d'affectation communal (PACom) ainsi que le règlement qui contient les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions (RPACom).

Ces projets ont été mis à l'enquête publique du 15 janvier 2025 au 14 février 2025.

Par la présente et dans le délai précité, Noël et Reto Gerber forment **opposition** aux projets susmentionnés. Ils sont notamment propriétaires de la parcelle RF 1615 de Prangins.

A l'appui de leur opposition, mes mandants formulent les griefs suivants :

Rue de Bourg 20  
CP 1035  
CH-1001 Lausanne

Tél. : +41 (0)21.613.08.08  
Direct : +41 (0)21.613.08.06  
e.ramel@leximmo.ch  
www.leximmo.ch



## **A/ Secteur de jardin – violation du principe de séparation**

1. Mes mandants se plaignent tout d'abord d'une violation du principe de séparation dans la mesure où leur parcelle, bien que classée en zone à bâtir, se voit en plus superposée d'un secteur de jardin inconstructible.

2. Pour rappel, la parcelle RF 1615 de Prangins est actuellement classée, dans sa majorité, en « *Zone faible densité* », soit en zone à bâtir, selon le Plan des zones du 9 décembre 1983 de la Commune de Prangins, le solde de la parcelle, une bande au Sud de cette dernière, étant colloqué en zone de verdure.

Le projet de PACom litigieux entend maintenir cette affectation en classant la parcelle en cause en « *Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - b Villas-parc* » et en zone de verdure, mais il prévoit également de superposer à cette zone à bâtir un « *Secteur de jardin* » sur l'entier de la parcelle.

3. Selon le RPACom mis à l'enquête publique, « *le secteur de jardin se superpose aux zones à bâtir afin d'y maintenir le caractère paysager de l'espace, assurer la sauvegarde des espaces à dominante végétale (jardin, parc arboré), préserver des îlots de fraîcheur et à maintenir des dégagements visuels et paysagers* » (ch. 203).

Le RPACom précise en outre 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 (graviers, stabilisé, pavés à joints ouverts, etc.) dans la limite de 100 m<sup>2</sup> »* (ch. 204 ; mis en évidence par le rédacteur).

4. Selon la jurisprudence fédérale, « *la loi fédérale sur l'aménagement du territoire [...] définit les zones à bâtir (art. 15 LAT), les zones agricoles (art. 16 LAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT). L'art. 18 LAT autorise les cantons à subdiviser, varier, combiner et compléter les types de base du droit fédéral. Toutefois, ils ne peuvent pas contourner l'ordre établi par les art. 15 et 17 LAT et doivent en particulier respecter la distinction fondamentale en droit de l'aménagement du territoire entre zone à bâtir et zone non constructible (principe de séparation). Les*

*autres zones d'utilisation doivent par conséquent pouvoir être classées soit dans la catégorie des zones à bâtir, soit dans la catégorie des zones non constructibles » (ATF 147 II 351 consid. 4.1 = JdT 2022 I 269).*

5. En l'espèce, la superposition du secteur jardin, inconstructible, sur des zones à bâtir, donc destinées à la construction, entre en totale contradiction avec les principes précités d'aménagement du territoire.

Le secteur jardin, qui recouvre l'entier de la parcelle RF 1615 de Prangins, vient de la sorte annihiler complètement les effets de la zone à bâtir et la rend inutile. L'entier de la parcelle, pourtant vierge de construction, devient inconstructible, ce qui est contraire au droit fédéral.

## **B/ Violation du principe de densification**

1. Dans le prolongement de ce qui précède, mes mandants soutiennent que la superposition du secteur de jardin sur leur parcelle colloquée en zone à bâtir est contraire au principe de densification ancré dans la LAT.

2. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, *« dès lors que la législation fédérale en matière d'aménagement du territoire poursuit des objectifs de développement urbain et de densification vers l'intérieur (art. 1 al. 2 let. a biset b LAT), l'utilisation de l'intégralité du potentiel constructible offert par la réglementation des constructions applicables répond en principe à un intérêt public »* (arrêt TF 1C\_383/2021 du 13 septembre 2022 consid. 2.2.1 et les réf. cit.).

3. En l'espèce, le RPACom prévoit, aux ch. 105 ss, toute une série de règles de police des constructions pour la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - b Villas-parc, afin de valoriser les parcelles colloquées dans une telle zone. En particulier, un indice d'utilisation du sol de 0.20 maximum est prévu pour cette affectation (ch. 106 let. b).

Pourtant, le secteur de jardin superposé à cette zone à bâtir vient remettre entièrement en cause le potentiel constructible de la parcelle et compromet ainsi les possibilités de densification dans le secteur, pourtant encouragées par la loi fédérale.

On rappelle à ce propos que la Commune de Prangins figure dans le périmètre Agglo Nyon, lequel est rattaché au Projet d'agglomération

Grand Genève, dans lequel les objectifs de densification s'avèrent particulièrement pertinents.

La superposition d'un secteur inconstructible sur une zone à bâtir contrevient à ces objectifs et à l'intérêt public à densifier vers l'intérieur.

### **C/ Egalité de traitement**

1. Mes mandants se plaignent également d'une violation du principe de l'égalité de traitement, ancré à l'art. 8 Cst., dans la mesure où ils sont touchés de manière significative par l'implantation d'un secteur jardin sur leur parcelle constructible, contrairement aux autres administrés de la Commune de Prangins.

2. Selon le Tribunal fédéral, *« une décision viole le principe de l'égalité ancré à l'art. 8 al. 1 Cst. lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante. Les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre »* (arrêt TF 1C\_270/2021 du 1<sup>er</sup> octobre 2021 consid. 3.1 et la réf. cit.).

3. En l'espèce, la parcelle RF 1615 est encore vierge de toute construction, mais son périmètre constructible est totalement recouvert par le secteur de jardin inconstructible.

Cette situation se distingue de manière singulière des autres parcelles de la Commune qui doivent également composer avec le secteur de jardin litigieux. En effet, soit les autres parcelles de la Commune sont déjà sensiblement construites (cf. p. ex. parcelles RF 1596, 918, 757, etc.), soit ces parcelles n'ont qu'une partie de leur périmètre constructible limitée par le secteur de jardin (cf. p. ex. parcelles RF 463, 428, 778, 779, etc.).

Mes mandants sont ainsi touchés d'une manière très distincte par rapport aux autres administrés, leur parcelle étant rendue totalement inconstructible par l'implantation du secteur jardin, alors que les autres administrés ont pu bénéficier de leurs droits à bâtir ou peuvent encore valoriser en partie leur parcelle.

Cette atteinte particulièrement grave à leur droit de propriété ne saurait être tolérée.

## **D/ Préservation du patrimoine – proportionnalité**

1. Mes mandants se plaignent enfin d'une violation du principe de la proportionnalité ancré à l'art. 5 al. 2 Cst. dans la mesure où l'implantation du secteur de jardin sur l'ensemble du périmètre constructible de leur parcelle est disproportionnée par rapport aux objectifs de protection du patrimoine poursuivi par la nouvelle planification communale.

2. Selon la jurisprudence fédérale, *« une mesure viole le principe de la proportionnalité notamment si elle excède le but visé et qu'elle ne se trouve pas dans un rapport raisonnable avec celui-ci et les intérêts, en l'espèce publics, compromis »* (arrêt TF 8C\_530/2020 du 1<sup>er</sup> juin 2021 consid. 7.2 et les réf. cit.).

3. En l'espèce, le rapport 47 OAT explique en substance que la superposition d'un secteur de jardin inconstructible notamment sur la parcelle RF 1615 de Prangins se justifierait au regard des objectifs de sauvegarde de l'ISOS (p. 27). En effet, toujours selon ce rapport, le PACom entendrait garantir l'intégrité du périmètre environnant PE V, prévu dans par l'ISOS (p. 73).

Toutefois, il sied de constater que le périmètre précité est décrit de la manière suivante : *« Vallon boisé des Moraines, traversé par un ruisseau, accueillant bosquets et vergers, interrompu au centre par une aire de parking »* (Rapport 47 OAT, p. 73).

Dans ces circonstances, on ne voit pas en quoi une valorisation de la parcelle RF 1615 de Prangins porterait atteinte aux objectifs de protection précités. La parcelle ne se trouve en effet pas directement dans le vallon boisé. En outre, elle constitue une *« dent creuse »* dans un secteur déjà largement construit de sorte qu'on peine à discerner en quoi la construction d'une villa sur cette parcelle pourrait porter atteinte au patrimoine et aux objectifs de protection de l'ISOS.

Dans ces circonstances, la mise sous protection totale de la parcelle RF 1615 de Prangins, rendue totalement inconstructible par la superposition du secteur de jardin, apparaît particulièrement disproportionnée. Elle se heurte également au principe de densification décrit ci-dessus et elle devrait céder le pas sur cet intérêt public

prépondérant dans le cadre d'une pesée globale des intérêts, qui n'a manifestement pas été réalisée.

\* \* \*

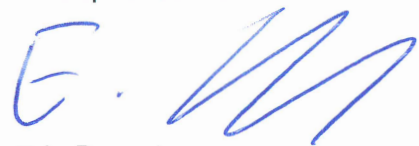
Pour tous les motifs invoqués ci-dessus, les projets mis à l'enquête publique ne peuvent être adoptés en l'état.

En particulier, la parcelle RF 1615 de Prangins doit demeurer en zone à bâtir et le secteur de jardin, inconstructible, doit être supprimé, sauf à violer le droit supérieur.

Mes mandants requièrent qu'une **séance de conciliation** soit fixée, avec les représentants de votre Autorité, en application de l'art. 40 al. 1 LATC.

**Tous autres moyens sont réservés.**

Tout en vous remerciant des suites que vous donnerez à la présente, je vous prie de croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments respectueux.



Eric Ramel, av.

**Annexe :** ment.



Le/la/les soussigné(e)(s),

Reto et Noël Gebel, Gartenweg 17, 3250 Gys

déclare(nt) donner mandat à Me Eric Ramel, avocat, Rue de Bourg 20, case postale 1035, 1001 Lausanne, Membre OAV/FSA, aux fins de le/la/les représenter et d'agir en son nom pour défendre ses/leurs intérêts dans le cadre suivant :

Cubane de Prayon-projets parcelle 5460 et 1615

La présente procuration comporte les **pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat**, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.

**Le mandat est donné à titre individuel** et en nom propre à Me Eric Ramel et non collectivement à tous les avocats de l'étude, Leximmo avocats étant une enseigne commerciale. L'avocat mentionné dans la procuration est le seul responsable de la bonne exécution du mandat. Sous sa responsabilité, **il peut se faire remplacer**, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude. Les avocats de l'étude dont le nom n'est pas expressément susmentionné dans la présente procuration n'engagent pas leur responsabilité dans le cadre du mandat, indépendamment de leur intervention en qualité de remplaçant.

Le/La/les soussigné(e)(s) déclare(nt) **élire / ne pas élire** (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Il/Elle/Ils accepte(nt) le fait que toute correspondance peut être transmise par **courrier électronique** non crypté, sachant que ce moyen n'offre pas toutes les garanties de confidentialité du courrier postal.

Sous réserve d'accord contraire (prise en charge d'une assurance ou octroi de l'assistance judiciaire, notamment), le mandant s'engage à verser au mandataire toutes **provisions** nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous **frais** avancés par le mandataire et à acquitter ses **honoraires et déboursés**. Le Mandant cède par ailleurs au mandataire toute créance en dépens qu'il pourrait obtenir à l'issue de toute procédure engagée en exécution de la présente procuration.

Le/La/Les soussigné(e)(s) s'engage(nt) à communiquer à son mandataire tout **changement d'adresse** de domicile et veillera à communiquer au mandataire les coordonnées nécessaires pour que ce dernier puisse l'atteindre utilement.

Le présent mandat peut être **résilié** par chacune des parties en tout temps.

A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de **détruire les pièces** du dossier.

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois, sans égard aux règles relatives aux conflits de lois

Ainsi fait à Lausanne, le DATE 11/4/2023

Signature(s) : .....

Gerber Deto

Gerber ~~Deto~~ Noël