

**Compte-rendu de la séance de conciliation du 19 novembre 2025**

**Mise à l'enquête complémentaire du 1<sup>er</sup> octobre au 30 octobre 2025**

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

**Opposition de M. Didier Gaudin**

Présent-e-s :

**Représentants communaux**

Mme Dominique-Ella Christin, Syndique  
Me Vanessa Benitez, avocate conseil de la Commune  
Mme Isabel Girault, urbaniste mandataire du PACom  
M. David Balmer, co-responsable du Service Urbanisme

**Opposant :**

Me Benoît Bovay – avocat de l'opposant  
M. Didier Gaudin, opposant

---

**Introduction**

Madame la Syndique souhaite la bienvenue à l'opposant et lui donne la parole pour l'exposé de ses griefs vis-à-vis du PACom tel que modifié dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire.

**Discussion**

Opposant :

L'opposant rappelle que selon la planification prévue par le Plan d'affectation communal (PACom) mis à l'enquête du 15 janvier au 14 février 2025, il était prévu que la parcelle 559 augmente son Indice d'Utilisation du Sol (IUS) à 0.625, soit une densification de la zone à bâtir existante permettant le développement d'un projet de construction d'immeubles d'habitation abritant plusieurs logements. Lors de la première mise à l'enquête, l'opposant était donc satisfait de l'affectation pour cette parcelle.

L'opposant constate qu'après avoir reçu un certain nombre d'oppositions à l'encontre de la mesure d'urbanisation planifiée sur les parcelles 556 et 559, la Municipalité a décidé de conserver l'IUS actuel de 0.2, soit une affectation en zone de très faible densité-b. Pour l'opposant, le fait qu'il y ait eu des oppositions ne justifie pas d'aller à l'encontre des principes et objectifs du droit fédéral de l'aménagement du territoire, qui vise une densification à l'intérieur du tissu bâti, ni du Plan directeur cantonal (PDCn) qui exige au minimum une densité de 0.625 lors de la densification de la zone à bâtir existante conformément à la fiche A11 du plan directeur cantonal pour ce type de zone.

Il rappelle que dans un premier temps, sa parcelle, et les autres parcelles voisines situées au nord-est, devaient faire l'objet d'un plan d'affectation spécial. Une convention avait même été signée entre les propriétaires afin de répartir les frais d'élaboration de cette planification spéciale. Ce processus a été abandonné au profit d'une révision générale du PACom et les propriétaires concernés ont donc patienté. Pour l'opposant, au vu de l'historique, la moindre des choses aurait été d'être approché concernant l'abandon de la mesure d'urbanisation car elle est contraire aux discussions qui ont eu lieu.

Le projet de PACom, suite à la mise à l'enquête publique complémentaire, conserve pour les parcelles 559 et 556 un IUS de 0.2. L'opposant annonce d'ores et déjà que si le Canton approuve le PACom dans

sa version de l'enquête complémentaire, il fera recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP). Le traitement de ce recours créera un blocage et retardera l'entrée en vigueur du PACom.

Ainsi, l'opposant propose que pour éviter ce recours qui créera un blocage, la Municipalité envisage de s'accorder avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour sortir ces deux parcelles (556 et 559) du champ d'application du PACom, et que celles-ci fassent l'objet d'un plan spécial d'affectation. Si tel n'est pas le cas, l'opposant se battra pour faire valoir le coefficient légitime toujours reconnu jusqu'ici à savoir un IUS de 0.625 et non de 0.2 pour la parcelle 559.

#### Représentants communaux :

Pour commencer, les représentants communaux confirment qu'un plan d'affectation spécial comprenant la parcelle 559 ainsi que les parcelles voisines situées au nord-est et comprises dans le Plan de quartier Benex-Dessus Sud a bien été envisagé par la Municipalité dès 2019 et qu'en 2021, elle a décidé de renoncer à celui-ci. En effet, en 2021, la Municipalité a décidé de poursuivre le dossier de révision du plan général d'affectation sur de nouvelles bases, soit sur l'intégralité du périmètre communal et en intégrant les plans d'affectation spéciaux. Cette position a été annoncée aux propriétaires des parcelles concernées.

Les représentants communaux rappellent que 8 communes du district de Nyon, dont Prangins, font partie du *périmètre compact d'agglomération Grand Genève* et, en application de la mesure A11 du PDCn, se partagent le quota de nouveaux droits à bâtir et la croissance démographique limitée maximale qui l'accompagne, telle que projetée à l'horizon 2040 dans le PDCn. Prangins participe à la planification solidaire de cette urbanisation régionale coordonnée et, dans le cadre du projet de PACom soumis à l'enquête publique principale du 15 janvier au 14 février 2025, a planifié trois mesures d'urbanisation sur des parcelles situées dans les quartiers résidentiels de villas, dont les parcelles 559 et 556.

Les représentants communaux annoncent que, comme expliqué dans le rapport 47 OAT complémentaire, en lien avec les oppositions et les réflexions globales sur l'ensemble du territoire communal, la Municipalité a procédé à une pesée des intérêts et a fait le choix de modifier le PACom qui a ensuite été soumis à une enquête publique complémentaire du 1<sup>er</sup> au 30 octobre 2025. Elle a notamment décidé de laisser la parcelle 559 (et 556) en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT-b, avec un IUS de 0.2 (équivalent à l'IUS existant qui est donc maintenu), et donc de supprimer la mesure d'urbanisation prévue sur les parcelles 559 et 556.

Les représentants communaux informent que, sur les trois mesures d'urbanisation planifiées dans le cadre de la mise à l'enquête publique du début 2025, l'une d'elle n'a fait l'objet d'aucune opposition. Ainsi, l'acceptation de cette densification de la zone à bâtir existante permettra sur territoire pranginois le développement d'un projet de construction d'immeubles d'habitation abritant plusieurs logements. Ils rappellent qu'il n'y a pas de quota de nouveaux habitants à accueillir imposé par commune dans le *périmètre compact d'agglomération Grand Genève* ; les communes définissent leur croissance démographique dans les limites fixées par la mesure A11.

Prangins, le 24 novembre 2025

**François Chaudet**  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR HONORAIRE  
À L'UNIVERSITÉ

**Benoît Bovay**  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE  
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

**Rémy Wyler**  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL  
MÉDIATEUR FSA

**Guy Mustaki**  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
PROFESSEUR HONORAIRE  
À L'UNIVERSITÉ

**Peter Schaufelberger**  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

**Jérôme Guex**  
AVOCAT AU BARREAU  
LL.M. TAX  
CAS COMPLIANCE MANAGEMENT  
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

**Florian Chaudet**  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE  
MÉDIATEUR FSA

**Aline Bonard**  
AVOCATE AU BARREAU  
SPÉCIALISTE FSA DROIT PÉNAL  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL  
MEMBRE DU CONSEIL DE LA MAGISTRATURE  
DU CANTON DE VAUD

**Thibault Blanchard**  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA  
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER  
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

**David Regamey**  
AVOCAT AU BARREAU  
LL.M. DROIT EUROPÉEN  
ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

**Marie-Thérèse Guignard**  
AVOCATE AU BARREAU  
DOCTEURE EN DROIT  
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL  
CHARGÉE DE COURS À L'UNIVERSITÉ

**Christophe Perrin**  
AVOCAT AU BARREAU  
CAS PROTECTION DES DONNÉES

**Maxime Plattet**  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT  
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

**Patrick Lombardi**  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT

**Diane Pétter**  
AVOCATE AU BARREAU

**Gaëtan Girard**  
AVOCAT AU BARREAU

**Constance Nizard**  
AVOCATE AU BARREAU

**David Zandirad**  
AVOCAT AU BARREAU  
DOCTEUR EN DROIT

**Semsija Etemi**  
AVOCATE STAGIAIRE  
DOCTEURE EN DROIT

**Inès Cipriano**  
AVOCATE STAGIAIRE

30 OCT. 2025		No. Plan ch 172.04.02 2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SEN	BASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi				

## Recommandé

Municipalité de Prangins  
La Place  
Case postale 48  
1197 Prangins

Lausanne, le 29 octobre 2025  
Notre réf.: 26'172/BB/jt

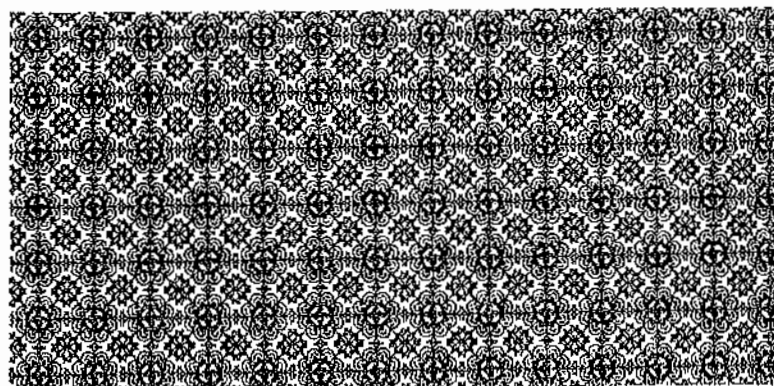
## Enquête complémentaire relative au plan d'affectation communal (PACom)

Madame la Syndique,  
Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je porte à votre connaissance être consulté par M. Didier Gaudin, propriétaire de la parcelle portant le numéro 559 du cadastre de votre commune, afin de faire **opposition** au PACom modifié lors de l'enquête complémentaire.

Cette intervention est déposée dans le délai échéant le 30 octobre 2025. Elle est signée par le conseil soussigné, avocat inscrit au Registre cantonal. Elle est recevable à la forme.

1.- D'une surface de 12'537 m<sup>2</sup>, la parcelle no 559 comporte un bâtiment locatif de 12 appartements au nord-est, érigé en 2009. Lors de l'enquête publique initiale du PACom du 15 janvier au 14 février 2025, cette parcelle était affectée en zone d'habitation de faible densité 15 LATC-c, avec un coefficient d'utilisation du sol de 0,625. Ce coefficient était justifié étant donné que, depuis plusieurs années, ce secteur devant faire l'objet d'un plan d'affectation spécial comprenant également les parcelles voisines situées au nord-est. Une convention avait même été signée avec les voisins, afin de répartir



les frais d'élaboration et consécutifs à cette planification spéciale appuyée par les autorités communale et cantonale.

Ce processus a été freiné au profit d'une révision générale du plan d'affectation communal pour permettre aux autorités d'avoir une vision globale de la planification territoriale de Prangins.

Les propriétaires concernés ont patienté. Ils ont pris connaissance du plan soumis à l'enquête publique début 2025. La zone d'habitation de faible densité 15 LAT-c a repris le coefficient de 0,625 exigé par les services de l'Etat, conformément à la mesure A11 du plan directeur cantonal pour ce type de zone. M. Gaudin n'avait dès lors pas de raison d'intervenir puisque le PACom, issu d'une réflexion globale sur le territoire de votre commune, aboutissait aux mêmes conclusions que celles défendues depuis plusieurs années tant par votre autorité, celle cantonale, et les propriétaires et leurs mandataires.

2.- Malgré cela, après avoir reçu un certain nombre d'oppositions de tiers (dont le contenu n'a pas été porté à la connaissance de mon mandant à l'issue de l'enquête principale), votre autorité aurait décidé de changer de position en raison *"des oppositions groupées à l'encontre de la mesure d'urbanisation sur les parcelles nos 556 et 559" ayant "suscité une levée de boucliers de très nombreux citoyens, riverains ou habitants plus éloigné. Les nombreux divers inconvénients soulevés se rejoignent sur la demande de maintenir une affectation en zone de très faible densité-b"* (rapport complémentaire fondé sur l'art. 47 OAT, p. 5). En page 12 de ce rapport, sous le titre *"Modifications en lien avec les mesures d'urbanisation"*, vous expliquez ceci :

*"Suppression de la mesure d'urbanisation sur les parcelles 556 et 559 : ces deux parcelles affectées en zone d'habitation de faible densité 15LAT-c dans le projet de révision soumis à l'enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025 reviennent ainsi en zone d'habitation de très faible densité 15LAT-b.  
Il convient de noter que la parcelle 559, bien que déjà bâtie, dispose d'un solde de droits à bâtir significatif. Dès lors le triangle indiquant la disponibilité du terrain qui figurait sur le projet de PACom soumis à l'enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025 est maintenu".*

3.- Selon le tableau mesurant la capacité du développement résidentiel de la zone à bâtir hors du périmètre de centre, la parcelle ne comporterait plus qu'une surface brute utile de plancher réalisable de 877 m<sup>2</sup> vu celle de 1642 m<sup>2</sup> déjà réalisée. La surface brute de plancher théorique pour ce terrain de 12'537 m<sup>2</sup> serait de 2'507 m<sup>2</sup>. Le potentiel constructible du terrain serait donc quasiment divisé par 10 puisqu'il passerait d'une surface brute de plancher utile restant de 6'193 m<sup>2</sup> avec un indice d'utilisation du sol de 0,625, comme exigé au minimum par la mesure A11 du plan directeur cantonal et la DGTL à 877 m<sup>2</sup> avec un indice d'utilisation du sol de 0.21

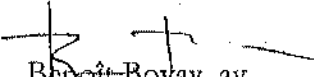
4.- Cette méthode n'est évidemment pas acceptable. Le fait qu'il y ait eu des oppositions de tiers ne justifie pas d'aller à l'encontre des principes et objectifs du droit de l'aménagement du territoire fédéral qui visent une densification à l'intérieur du tissu bâti, ni du plan directeur cantonal qui exige au minimum une telle densité. Le fait que vous ayez modifié la densité accordée sur le territoire communal par rapport au plan d'affectation communal en vigueur jusque-là suppose le respect de la densité minimale pour les zones à bâtir. Il n'y a aucun motif de préservation du site ou autre que vous mettiez en avant, si ce n'est les oppositions de tiers. Les réserves possibles dans le périmètre d'agglomération sont largement suffisantes pour admettre la densité initialement prévue. En effet, le rapport fondé sur l'art. 47 OAT lié au PACom soumis à l'enquête publique au début de l'année ne mentionnait pas un excès des réserves de zones à bâtir. Il n'y a donc pas de raison valable de passer outre les exigences du plan directeur cantonal en diminuant drastiquement l'indice d'utilisation du sol pour cette parcelle, ainsi que pour certaines parcelles voisines où, depuis des années, les propriétaires entendent développer un projet de planification, avec l'appui des autorités communale et cantonale, en respectant la densité exigée sur le territoire cantonal par la planification directrice cantonale.

Un coefficient d'utilisation du sol de 0,625 lié à l'application des prescriptions qualitatives de votre règlement, dont vous faites par ailleurs l'éloge, doit permettre des constructions de qualité. La municipalité disposera d'une latitude d'appréciation qui lui permettra d'imposer certaines restrictions volumétriques et architecturales. Ce n'est pas au niveau du PACom qu'il convient de limiter cette densité mais, le cas échéant, dans le cadre des projets futurs coordonnés sur cette partie du territoire.

5.- Je réserve tous autres moyens et vous remercie de prendre contact avec moi pour fixer la séance de conciliation prévue par la loi, afin que je puisse accompagner mon mandant.

\*\*\*\*\*

Je vous prie de croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments très distingués.

  
Benoît Bovay, av.