

**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. Roger Denogent**

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

**Opposants :**

Me John-David Burdet – avocat de l'opposant  
Marina Denogent  
Anne-Catherine Denogent Cherpillod  
Anne-Carole Denogent Golay  
Yves Denogent

---

**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 tel que modifié dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire.

**Discussion**

Opposants :

Les opposants rappellent 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 pour la parcelle 556 d'augmenter 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.

Ils s'opposent fermement à l'affectation prévue dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire du PACom pour la parcelle 556 qui conserve son IUS actuel de 0.2, soit celui de la zone villas. Ils s'estiment surpris de n'avoir été ni consultés, ni même avertis du renoncement à la mesure d'urbanisation prévue sur les parcelles 559 et 556 qui augmentait les droits à bâtir de ces parcelles, alors même que cette densification est prévue depuis de nombreuses années.

Pour les opposants, il était évident que des propriétaires des parcelles voisines s'opposeraient aux mesures d'urbanisation. Ils estiment que la Municipalité aurait dû anticiper les oppositions et mener des réflexions en amont pour s'assurer de la bonne acceptabilité des mesures de densification. Ils sont par ailleurs surpris de ne pas avoir été avertis des nombreuses oppositions déposées à l'encontre de ces mesures d'urbanisation suite à la mise à l'enquête publique du début 2025.

Les opposants indiquent que le dossier accessible en ligne ne permet pas d'avoir accès aux oppositions déposées dans le cadre de la mise à l'enquête publique du début 2025 et qu'ils n'y ont eu accès qu'après avoir déposé leur opposition dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire.

Les opposants s'interrogent sur le fait que la parcelle 556 est concernée par le délai de construction de 12 ans car elle est en zone à bâtir.

Les opposants s'interrogent sur la réaction du Canton suite à l'abandon du projet de densification de la parcelle 556 dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire. Ils rappellent que Prangins est situé dans un périmètre compact d'agglomération qui, en application du Plan directeur cantonal (PDCn), doit accueillir la plus grande partie du développement urbain du district à l'horizon 2040. La parcelle 556 remplit toutes les conditions pour avoir un IUS minimum de 0.625 comme exigé par le Canton lors de la densification de la zone à bâtir dans ce périmètre compact d'agglomération. Ainsi, les opposants défendront pour la parcelle 556 une affectation en zone d'habitation de faible densité 15 LATC-c avec un IUS 0.625.

#### Représentants communaux :

Les représentants communaux confirment 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 principales du 15 janvier au 14 février 2025, a planifié trois mesures d'urbanisation sur des parcelles situées dans les quartiers résidentiels de villas, dont la parcelle 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 enquête publique complémentaire du 1<sup>er</sup> au 30 octobre 2025. Elle a notamment décidé de laisser la parcelle 556 (et 559) 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.

Les représentants communaux expliquent que la révision du PACom s'applique à tout le territoire de la commune et que les modifications apportées à celui-ci par la Municipalité ont été connues du public lors de la mise à l'enquête complémentaire d'octobre 2025. Ils ajoutent que lors de ses communications au Conseil communal, la Municipalité a informé de la typologie des oppositions déposées lors de la mise à l'enquête principale et qu'au terme de celle-ci, une délégation de la Municipalité a invité les opposants à la mesure d'urbanisation prévue sur les parcelles 559 et 556 à une séance de conciliation.

Les représentants communaux confirment que les oppositions déposées dans le cadre de la mise à l'enquête publique du début 2025 ont été mises à disposition des opposants sur demande, ce qui a été leur cas dès que leur opposition a été déposée et qu'ils sont devenus partie prenante dans la procédure d'opposition. Ils confirment que le règlement du PACom introduit effectivement un délai de construction de 12 ans pour les parcelles non bâties affectées en zone à bâtir et que si ce délai n'est pas respecté, la Municipalité peut appliquer une taxe d'incitation à construire. Ils rappellent que le Canton, par l'intermédiaire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), n'a pas fait de remarque sur la suppression de la mesure d'urbanisation touchant la parcelle 556 dans le cadre de son rapport d'examen préalable complémentaire (post-enquête).

Prangins, le 24 novembre 2025

**JOHN-DAVID BURDET**  
Master of law  
Avocat  
Spécialiste FSA  
droit de la construction  
et de l'immobilier

**ROMAIN HERZOG**  
Master of law  
Avocat  
CAS en Fusions, acquisitions  
et transmissions d'entreprises

**JULIEN PACHE**  
Pache Avocats SA  
Master of law  
Avocat  
Spécialiste FSA  
responsabilité civile  
et droit des assurances

**LAURE JOLIDON**  
Master of law  
Avocate

**DIANA DOS SANTOS**  
Master of law  
Avocate-stagiaire

**EMMANUEL FAVRE**  
Master of law  
CAS en Finance  
et comptabilité  
Avocat-stagiaire

**DANIEL PACHE**  
Docteur en droit  
Avocat-conseil

31 OCT. 2025		No. Plan cl. 4204.02/2524		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SENV	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
RECOMMANDEE				
A la Municipalité de la				
Commune de Prangins				
La Place				
Case postale 48				
1197 Prangins				

Lausanne, le 30 octobre 2025

## Opposition au PACom de Roger Denogent – Propriétaire de la parcelle RF 556 de Prangins

Réf interne : 10033/jdb

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Par la présente, je vous informe avoir été consulté par M. Roger Denogent, propriétaire de la parcelle 556 de Prangins. Je joins à cet égard une procuration justifiant de mes pouvoirs.

Dans le délai prévu à cet effet j'ai l'honneur de former opposition au projet de PACom soumis à l'enquête publique du 1<sup>er</sup> au 30 octobre 2025.

Les moyens suivants sont invoqués :

- Roger Denogent est propriétaire depuis 1978 de la parcelle 556 de la Commune de Prangins, d'une surface de 11'095m<sup>2</sup>. Cette parcelle est, selon le PGA de 1989, classée en zone à bâtir, zone de faible densité (ZFD), au sens de l'art. 3.3 du RCCAT.
- La Commune de Prangins fait partie du périmètre compact d'agglomération Grand Genève, entièrement situé dans le district de Nyon. En application de la 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan Directeur Cantonal (PDCn4 -2017), les communes sises dans ce périmètre compact doivent accueillir la plus grande partie du développement urbain du district de Nyon à l'horizon 2040. Ainsi, la plus grande part de la croissance démographique autorisée dans le canton de Vaud doit être organisée au sein de ces périmètres compacts définis, ces derniers bénéficiant d'un niveau de desserte de transport publics élevé et des services et infrastructures facilement accessibles pour

la majorité de la population. Aussi, la planification des communes concernées, dont Prangins, doit prioriser la création de nouvelles zones à bâtir, respectivement densifier celles existantes, afin de pouvoir accueillir la croissance démographique prévue.

- La Commune a mis à l'enquête son nouveau PACom du 15 janvier au 14 février 2025. Le rapport 47 OAT du 16 décembre 2024 rappelle les objectifs de la planification du développement urbain selon le PDCn4 qui sont de prioriser la création de nouvelles zones à bâtir, tout en devant préserver les terres agricoles, obligeant ainsi à développer le bâti vers l'intérieur, ce qui signifie devoir densifier les zones à bâtir.

- En exécution de ses objectifs, le rapport 47 OAT expose que :

La Commune a planifié son développement (mesures d'urbanisation, soit densification de la zone à bâtir) sur des parcelles largement libres de construction situées dans les quartiers résidentiels de villas. Situés à l'intérieur du périmètre bâti, dans un cadre paysager magnifique, ces quartiers de « villas-parc » présentent un ensemble bâti, végétal et paysager participant à la qualité exceptionnelle du cadre de vie de Prangins. Jusqu'à ce jour, les nouveaux immeubles se sont toujours intégrés au sein de ces quartiers résidentiels, dans le respect des grandes valeurs patrimoniales dont la commune est dotée. A ce titre, les locaux situés sous le château face au lac et accueillant quelque 200 nouveaux habitants depuis 2022 sont le reflet de cette urbanisation qualitative.

Les trois mesures d'urbanisation planifiées permettront d'accueillir théoriquement environ 420 nouveaux habitants à l'horizon 2040 (croissance démographique d'environ 10%) et sont situées sur les parcelles suivantes :

- Parcelles 417 et 1577, près de la route de Lausanne (RC1) : 110 nouveaux habitants projetés
- Parcelles 556 et 559, près de la route de l'Etraz (RC30) : 260 nouveaux habitants projetés
- Parcelle 127 (partie nord-ouest), près du chemin de la Tuilière. 50 nouveaux habitants projetés

Afin d'accompagner la croissance démographique actuelle et à venir, Prangins a étendu ses équipements (infrastructures scolaires, eaux usées, mobilité, tracé du bus urbain, etc.) tout en souhaitant s'assurer de conserver son cadre de vie exceptionnel, ses qualités peu communes et son identité villageoise.

Soulignons encore que trois mesures d'infrastructure de transport, issues du projet d'agglomération franco-valdo-genevois et destinées à favoriser la multimodalité, sont en cours de développement sur la commune :

- La requalification de la route de Lausanne (RC1) en localité d'une part, et hors localité d'autre part, sur le tronçon Gland-Prangins ;
- La construction de la passerelle Nyon-Prangins, le long des voies ferrées ;
- La construction de la passerelle Gland-Prangins, au niveau du franchissement de la Promenadhouse

- La parcelle 556 de Roger Denogent est intégrée dans le périmètre du territoire urbanisé (rapport 47 OAT, ch. 4.1). Dans la version du PACom mis à l'enquête en janvier 2025, la parcelle 556 a été classée en zone d'habitation de faible densité au sens de l'art. 15 LAT C.

### 5.1.3 Zone d'habitation de faible densité 15 LAT (code 1102)

#### Ensembles d'habitats groupés (a) et (b) et Immeubles d'habitation (c)

La Zone d'habitation de faible densité 15 LAT concerne les quartiers d'habitat collectif ou individuel groupé conçus sous la forme d'opérations d'ensemble et présentant une cohérence architecturale des bâtiments qui les composent. Elle se subdivise en trois secteurs.



Fig. 8. Localisation de la zone d'habitation de faible densité 15 LAT

- Le rapport 47 OAT a exposé que :

Zone d'habitation de faible densité 15 LAI - c

La zone (c) concerne d'une part les parcelles 556 et 559, quasiment vierges de construction et respectivement colloquées en « Zone faible densité » (ZFD) dans le PQ « Benex-Dessus Sud » et dans le PGA de 1983, et d'autre part, la partie nord-ouest de la parcelle 127, également non bâtie et affectée en ZFD dans le PGA 1983.

L'objectif est de permettre la réalisation de deux mesures d'urbanisation cadrées par des prescriptions réglementaires précises. Le PACom prévoit une densification mesurée, avec un IUS de 0,625, qui respecte l'exigence minimale du PDCn à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération. Le choix de cet IUS minimal permet de

favoriser une bonne intégration des futurs quartiers dans l'environnement existant, majoritairement bâti de villas individuelles.

Pour les parcelles 556 et 559 situées près de la route de l'Etraz (RD30), l'implantation des immeubles est définie par des aires indiquées sur le plan. Cela permet de ménager la création de cheminements, la plantation d'arbres et l'aménagement d'espaces publics connectés aux quartiers voisins. Le programme comprend un minimum de 20% de logements d'utilité publique (LUP). La hauteur des bâtiments est limitée à 9 mètres à la corniche et à 12 mètres au faite, le nombre d'étages autorisé est de R+2+combles, et les toits seront en pente (entre 40 et 100%). Ces gabarits et cette forme de toit traditionnelle permettent de préserver la qualité du tissu bâti existant et de ne pas créer de ruptures morphologiques avec l'environnement des villas alentours.

Sur la parcelle 127, l'objectif est de développer une opération de LUP destinée à renforcer la mixité intergénérationnelle. Les mêmes prescriptions de gabarit s'appliquent que sur les parcelles susmentionnées. S'agissant de cette parcelle, il convient aussi de préciser que l'affectation en ZFD dans le PGA de 1983, et donc sa traduction logique en Zone d'habitation de très faible densité 15 LAI dans le PACom, serait rendu extrêmement compromise la constructibilité de ce terrain qui appartient à la Commune. Afin d'en garantir la disponibilité et de soutenir la construction de LUP, la Municipalité a donc décidé d'affecter cette portion de territoire en Zone d'habitation de faible densité 15 LAI - c.

La densification envisagée permet d'accueillir une cinquantaine de personnes. La volonté communale est de développer un projet avec une coopérative d'habitation dans lequel le nombre de places de stationnement sera réduit au minimum, afin de ne pas surcharger le trafic dans le quartier. La création d'un parc public (lieu de rencontre et d'échange autour de jeux pour enfants, jardins potagers collectifs, etc.) sur le reste de la parcelle déjà affectée en « Zone d'utilité publique » dans le PGA de 1983 permettra également de favoriser l'intégration du nouveau quartier tout en offrant un nouveau lieu de détente pour le voisinage.

- Selon la planification prévue par le PACom de janvier 2025, la densification prévue sur la parcelle 556 a été fixée à un IUS de 0,625, soit le minimum prévu par le PDCn4.
- Selon le tout-ménage adressé aux habitants dans le cadre de l'actuelle mise à l'enquête complémentaire des modifications apportées au projet de PACom, il est exposé que la mise à l'enquête a suscité 47 oppositions. Ces oppositions ont mené la Municipalité à apporter des modifications au PACom, lesquelles font l'objet de l'actuelle mise à l'enquête complémentaire. Le dossier accessible en ligne ne permet pas d'accéder aux oppositions ni aux échanges qui en ont découlés. Aussi, les arguments développés par les opposants sont inconnus et ne permettent pas aux propriétaires des parcelles touchées par les modifications au projet de PACom de pouvoir se déterminer de manière circonstanciée, en violation de leur droit d'être entendu.
- Le bureau d'urbaniste a établi un rapport 47 OAT complémentaire en date du 15 septembre 2025, lequel donne quelques informations sur le contenu de ces oppositions :
  - Des oppositions groupées à l'encontre de la mesure d'urbanisation sur les parcelles 556 et 559 : le projet de PACom prévoyait la densification de ces deux parcelles en les affectant en zone de faible densité avec un IUS de 0,625. L'urbanisation de ces parcelles a toutefois suscité une levée de bouclier de très nombreux citoyens, riverains ou habitants plus éloignés. Les nombreux et divers inconvénients soulevés se rejoignent sur la demande de maintenir une affectation en zone de très faible densité - b;

- La Municipalité a donné suite à ces oppositions et a décidé de laisser la parcelle 556 en zone de « très faible densité » :

- Suppression de la mesure d'urbanisation sur les parcelles 556 et 559 : ces deux parcelles affectées en zone d'habitation de faible densité 15 LAT – 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 15 LAT–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 ;

- Cette suppression des mesures d'urbanisation sur la parcelle 556 a entraîné la modification suivante du projet de PACom :

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT – a, b et c

- Art. 96 Destination : pour les mêmes raisons que ci-dessus l'affectation de commerces est réintroduite ;
- Art. 96 à 103 : La mesure d'urbanisation des parcelles 127, 556 et 559 étant supprimées, toutes les prescriptions du règlement renvoyant à la zone d'affectation de faible densité – c disparaissent du règlement ;
- Art. 103 Perméabilité et arborisation : à l'identique des articles 85 et 94, une plus grande marge de manœuvre est introduite sur le type d'arbres et l'arrondi à respecter suite aux arguments sur la difficulté d'application du texte initial ;

- La parcelle 556 se trouve dès lors en zone de « très faible densité », à savoir selon le projet modifié de PACom :

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – a, b et c

*Quartiers résidentiels : Villas-les (a), Villas-pare (b) et Villas denses (c)*

Destination	105.	L'affectation principale est l'habitation. Des activités économiques et installations publiques non gênantes peuvent être admises.
Mesure d'utilisation du sol	106.	(a) L'indice d'utilisation du sol est de 0,15 maximum (b) L'indice d'utilisation du sol est de 0,20 maximum (c) L'indice d'utilisation du sol est de 0,35 maximum

- Roger Denogent s'oppose à cette modification au projet initial du PACom aux motifs que :

1. Les documents mis à disposition ne permettent pas de prendre connaissance de manière détaillée des oppositions et ainsi de comprendre les préoccupations des opposants pour déterminer quelles autres mesures pourraient être envisagées et si des alternatives ne pourraient pas être envisagées. Il est invoqué la violation du droit d'être entendu ;
2. La mesure d'utilisation du sol prévue pour cette zone va à l'encontre des principes de densification prévus dans le PDCn4, en particulier de l'IUS minimum de 0.625. Le projet PACom ne respecte dès lors pas les objectifs de planifications assignés au périmètre compact d'agglomération Grand Genève.

3. La parcelle 556 est intégrée dans le périmètre du territoire urbanisé. Elle est remplie par toutes les conditions d'une densification au sens du droit fédéral et de sa mise en œuvre par la PDCn 4 et les objectifs des périmètres compacts d'agglomération.

- Pour ces divers motifs, les modifications du PACom, en ce qu'elles concernent la parcelle 556, doivent être annulées et les mesures d'urbanisation prévues dans le projet initial du PACom, mis à l'enquête en janvier 2025, maintenues, en particulier la fixation d'un IUS minimum de 0.625.

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



John-David Burdet, av.

Annexe ment.



ORDRE DES AVOCATS  
VAUDOIS

## PROCURATION

Le soussigné Roger Denogent, 1197 Prangins

déclare donner mandat à titre individuel à Me John-David BURDET, avocat, rue Etraz 10, case postale 206, à 1001 Lausanne, membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de le représenter et d'agir en son nom pour défendre ses intérêts dans le cadre suivant : Litige c/ Municipalité de Prangins - opposition au PACom - parcelle RF 556

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, consulter et se faire délivrer des copies ou extraits de tous registres officiels, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.

Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.

~~(Différer ce paragraphe s'il ne convient pas) Le soussigné déclare être domicilié 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 accepte 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.

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 soussigné s'engage 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.

À 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 siège de l'étude du mandataire, sous réserve du droit impératif contraire, ainsi que l'application du droit matériel suisse et du droit vaudois, sans égard aux règles relatives aux conflits de lois.

Ainsi fait à Prangins, le 23 octobre 2025

Signature : 