

Compte-rendu de la séance de conciliation du 19 novembre 2025**Mise à l'enquête complémentaire du 1^{er} octobre au 30 octobre 2025****Plan d'affectation communal (PACom)****Opposition de Mme Barbara et M. Olivier Binz**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 Benoît Bovay – avocat de l'opposant
M. Olivier Binz, opposant
Mme Barbara Binz, opposante

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 dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire.

DiscussionOpposants :

Dans le projet de PACom mis à l'enquête du 15 janvier au 14 février 2025, un secteur de jardin superposé à la zone de très faible densité-b était prévu sur la parcelle 1615 qui se trouve dans un périmètre environnant (PE) figurant dans l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Dans le projet mis à l'enquête complémentaire du 1^{er} au 30 octobre 2025, la Municipalité a supprimé le secteur de jardin superposé à la zone de très faible densité-b, un choix que les opposants contestent pour toutes les raisons explicitées en détail dans le texte de l'opposition.

Les opposants estiment notamment que la parcelle 1615 n'est pas une parcelle située en pleine zone à bâtir, entourée de parcelles construites, comme les autres terrains où le secteur de jardins superposé est supprimé. Il ne s'agit pas non plus d'une parcelle déjà bâtie, ni de la dernière parcelle affectée en zone de très faible densité dans un environnement largement bâti. Au contraire, la parcelle est en frange d'une zone de verdure non bâtie et s'insère dans un secteur qui doit rester non construit.

La parcelle 1615 fait partie du PE V constitué par le vallon boisé des Morennes traversé par un ruisseau, accueillant bosquets et vergers, interrompu seulement au centre par l'aire de parking des Fossés. Même s'il y a une interruption en raison de l'aire de parking, ce n'est pas une raison pour sacrifier le reste de ce périmètre.

Pour finir, les opposants rappellent que sur la parcelle 454, voisine de la parcelle 1615, se trouve un arbre inscrit à l'inventaire cantonal des arbres remarquables. Une construction sur la parcelle 1615

mettrait en danger la survie même de ce chêne protégé, ainsi que la valeur écologique et paysagère de toute la zone.

Les opposants relèvent que, dans la pesée des intérêts effectuée par la Commune pour retirer le secteur de jardin sur la parcelle 1615, l'aspect de la particularité du site n'a pas été suffisamment pris en compte. En effet, la parcelle 1615 est située dans un secteur de nature largement préservé, bénéfique à la petite faune et bénéficiant de dégagements visuels non construits et protégés par ISOS.

Représentants communaux :

Les représentants communaux rappellent que 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 sur les parcelles appartenant aux périmètres environnants concernés par la fiche ISOS.

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^{er} au 30 octobre 2025. Elle a notamment décidé de revenir à sa posture initiale, prenant la décision, d'une part, de supprimer les secteurs de jardin superposés à la zone de très faible densité – b dans les périmètres environnants de la fiche ISOS et, d'autre part, de réintroduire deux aires de construction dans le périmètre central. 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.

Prangins, le 8 décembre 2025

30 OCT. 2025		No. Plan cil704.02 25 24		
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
AG/D	SURB	SENV	SASEJ	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.: 25715/BB/jt

Enquête complémentaire relative au nouveau plan d'affectation communal (PACom) – opposition

Madame la Syndique,
Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de Mme et M. Barbara et Olivier Binz, propriétaires de la parcelle no 1596 du cadastre de votre Commune, je vous informe que ceux-ci ont pris connaissance avec étonnement des modifications soumises à l'enquête publique complémentaire ouverte du 1^{er} au 30 octobre 2025. Par la présente, ils forment **opposition** pour les motifs suivants.

1.- Du point de vue formel, ils ne comprennent pas que, à la suite de la séance de conciliation où leur point de vue avait été bien expliqué, vous n'ayez pas pris la peine de les convoquer pour leur annoncer l'abandon du secteur de jardins sur la parcelle voisine portant le numéro cadastral 1615.

Vu les modifications très ciblées de l'enquête complémentaire, il aurait été tout à fait possible – voire il était nécessaire (art. 38 al. 2 LATC) – de contacter les personnes ayant fait opposition pour les informer de l'évolution de votre planification.

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 Flattet
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

Patrick Lombardi
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT

Diane Petter
AVOCATE AU BARREAU

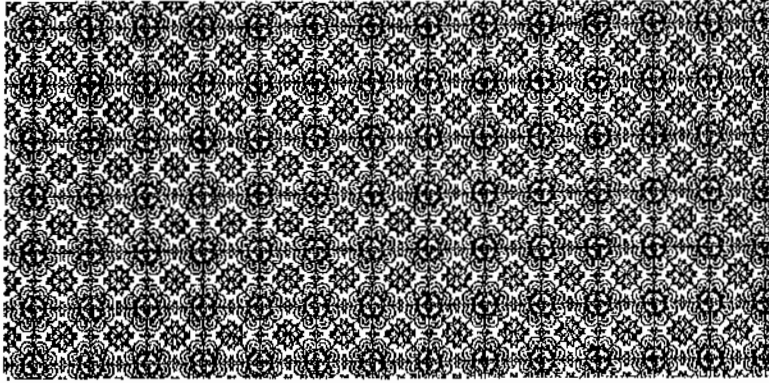
Gaëtan Girard
AVOCAT AU BARREAU

Constance Nizard
AVOCATE AU BARREAU

David Zandirad
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT

Semsija Etemi
AVOCATE STAGIAIRE
DOCTEURE EN DROIT

Inès Cipriano
AVOCATE STAGIAIRE



2.- Vos choix sont d'autant plus surprenants qu'ils vont clairement à l'encontre de l'ISOS dont les mesures doivent être transposées dans le plan d'affectation communal. A la lecture des explications figurant dans le rapport complémentaire fondé sur l'art. 47 OAT, vous expliquez que les parcelles pour lesquelles la DGIP-MS demandait des mesures de protection sont presque toutes bâties de villas, à l'exception des parcelles nos 1507 se trouvant dans le PE I et 1615 se trouvant dans le PE V (références au périmètre environnant figurant dans l'inventaire ISOS). Pour les autres parcelles déjà bâties, vous exposez que la superposition des restrictions du secteur de jardins à une zone de très faible densité induit un très faible risque d'atteinte supplémentaire en raison du caractère déjà bâti des lieux et de la constructibilité résiduelle faible ou inexistante de ces terrains. En revanche, pour ce qui est des deux parcelles non bâties, elles constituent des exceptions dans un environnement *"déjà largement bâti"*. Pour la parcelle no 1615 qui concerne mes mandants, ce serait *"la dernière parcelle affectée en zone de très faible densité libre de construction du PE V. Le risque d'atteinte au site par la constructibilité de ces deux parcelles est donc relativement limité et relève plutôt de la qualité architecturale des constructions qui pourraient y être érigées. Or, le règlement du projet de PACom renforce considérablement l'attention à apporter au patrimoine bâti et paysager. En particulier, l'art. 15 Qualités architecturales donne à la municipalité les moyens de s'opposer à tout projet qui comporterait un risque de dégradation de la qualité urbaine ou paysagère existante"*.

3.- Vous écartez les mesures de protection requises par la DGIP-MS au nom des principes du développement vers l'intérieur, de la garantie de la propriété et de l'égalité de traitement. Ces raisons sont inexacts dans la mesure où la LAT n'entend densifier vers l'intérieur du territoire bâti qu'en contrepartie d'un aménagement qualitatif (art. 1^{er} LAT). La garantie de la propriété peut être restreinte par des mesures d'aménagement du territoire (art. 36 Cst.) et l'égalité de traitement n'a qu'une portée très limitée en matière d'aménagement du territoire puisque les situations sont forcément différentes les unes des autres, comme c'est d'ailleurs le cas des différentes parcelles sur lesquelles vous supprimez le secteur de jardins.

Il est donc infondé et incompréhensible que vous passiez outre les exigences des services de l'Etat, notamment de la DGIP-MS.

4.- Ici, ainsi qu'on l'a déjà expliqué dans l'intervention du 14 février 2025, M. et Mme Binz sont intervenus en juin 2023 pour faire opposition à un projet de construction de deux villas jumelles sur la parcelle no 1615, car il résultait du morcellement irrégulier de la parcelle d'origine ayant conduit à la création de cette nouvelle parcelle, quand bien même les droits à bâtir avaient été trop largement utilisés sur la parcelle initiale. Il n'y avait donc pas lieu à maintenir des droits à bâtir sur la parcelle no 1615. Le régime soumis à l'enquête publique principale du PACom était donc pleinement justifié.

5.- Ainsi qu'on peut le voir sur le plan d'affectation, il ne s'agit pas d'une parcelle située en pleine zone à bâtir, entourée de parcelles construites comme vous l'invoquez pour les autres terrains où le secteur de jardins est supprimé. Il ne s'agit pas non plus d'une parcelle déjà bâtie, ni de la dernière parcelle affectée en zone de très faible densité dans un environnement largement bâti. Au contraire, la parcelle no 1615 est en frange d'une zone de verdure non bâtie et s'insère dans un secteur qui doit rester non construit. Elle fait partie d'un périmètre ISOS spécifique soit le périmètre environnant (PE) V constitué par le vallon boisé des Morennes traversé par un ruisseau, accueillant bosquets et vergers, interrompu seulement au centre par une aire de parking. La catégorie d'inventaire est AB et l'objectif de sauvegarde "a". Même s'il y a une interruption en raison de l'aire de parking, ce n'est pas une raison pour sacrifier le reste de ce périmètre. D'ailleurs, vous l'avez classé en zone de verdure et, si vous décidez de supprimer les règles d'inconstructibilité liées au secteur de jardins, il faudrait de façon cohérente classer également cette parcelle en zone de verdure 15 LAT et non pas en zone à bâtir.

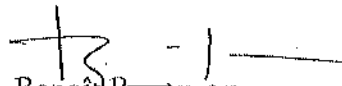
Il n'y a aucune raison de faire un découpage pour insérer une zone à bâtir dans le périmètre V qui, par ailleurs, est classé en zone de verdure de façon cohérente et conforme à l'ISOS. Pour cette parcelle, il n'y a aucune raison de faire une exception à l'inconstructibilité des espaces non bâtis voulue par les directives liées à l'ISOS (conservation des espaces libres existants). L'art. 24 des directives concernant l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS (DISOS), du 1^{er} janvier 2020, prévoit le déclassement de zones à bâtir existantes en zone de verdure, voire la réduction des coefficients d'utilisation d'occupation du sol (art. 24 al. 3 let. d DISOS notamment). Vu la manière dont ce terrain a été créé, avec un mor-

cellement illicite ainsi qu'on l'a mentionné dans les oppositions faites aux projets concernant ce secteur, il n'y a aucune raison d'accorder des droits à bâtir à un endroit où il ne devrait plus y en avoir.

6.- Tous autres moyens sont réservés.

Je vous remercie de bien vouloir prendre contact avec moi pour l'organisation de la séance de conciliation prévue par la loi.

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.