

Compte-rendu de la séance de conciliation du 13 novembre 2025**Mise à l'enquête complémentaire du 1^{er} octobre au 30 octobre 2025****Plan d'affectation communal (PACom)****Opposition de M. Alain-Valéry Poitry**Présent-e-s :**Représentants communaux**

Mme Dominique-Ella Christin, Syndique

Mme Lesslie Herrera, co-responsable du Service Urbanisme

Mme Isabel Girault, urbaniste mandataire du PACom

Me Vanessa Benitez, avocate conseil de la Commune

Opposant : M. Alain-Valéry Poitry

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.

DiscussionOpposant :**Opposition à l'art. 107 : Ordre des constructions**

L'opposant se réfère au règlement du PACom tel que modifié et soumis à enquête publique complémentaire du 1^{er} au 30 octobre 2025.

Il formule une opposition concernant l'article 107, Ordre des constructions.

L'art. 107 lettres (a) et (b) se lit comme suit :

*(a)(b) L'ordre est non contigu. Sont autorisées : des constructions comprenant au maximum deux logements ; des maisons juxtaposées, y compris par l'intermédiaire d'une véranda ou d'un garage, à raison de deux unités au maximum, accueillant chacune un logement. **L'aménagement d'un troisième logement peut être autorisé par la Municipalité.***

L'opposant souhaite supprimer le nouveau texte qui figure en rouge, à savoir, il ne souhaite pas que la Municipalité ait la possibilité d'autoriser la création d'un troisième logement dans la zone concernée. Selon l'opposant, la possibilité d'aménager un troisième logement pose des problèmes : cela accroîtrait la densité d'occupation du sol dans une zone définie comme de très faible densité, générerait des nuisances supplémentaires dues au trafic, au stationnement, au bruit, qui sont incompatibles avec le caractère résidentiel de cette zone.

Ainsi, l'opposant requiert que l'article 107 soit rétabli dans sa version initiale, limitant le nombre de logements à deux au maximum dans la zone de très faible densité – b.

Vice de procédure

L'opposant estime que la mise à l'enquête publique complémentaire du dossier de révision du Plan d'affectation communal (PACom) fait l'objet d'un vice de procédure car elle est contraire aux articles 34 et suivants LATC. Il demande « *qu'elle soit déclarée nulle tant que les observations cantonales n'auront*

pas été intégralement traitées et que le texte du règlement soumis à l'enquête publique n'aura pas été corrigé et validé par les services cantonaux compétents ».

Le rapport d'examen préalable complémentaire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) daté du 8 septembre 2025 adressé à la Municipalité indique les thématiques à mettre en conformité en suivant les demandes des services cantonaux. Le rapport indique que si la commune choisit de poursuivre la procédure sans modification, il sera proposé au Département de ne pas approuver le PACom. Selon l'opposant, la Municipalité n'a pas adapté le projet de PACom avant de le soumettre à l'enquête publique complémentaire du 1^{er} au 30 octobre 2025. Il s'agit d'un texte « non validé par les services cantonaux ».

Pour illustrer son propos, l'opposant se réfère au règlement du PACom soumis à enquête publique complémentaire du 1^{er} au 30 octobre 2025. L'art. 107 lettres (a) et (b) tel que modifié se lit comme suit :

(a)(b) L'ordre est non contigu. Sont autorisées : des constructions comprenant au maximum deux logements ; des maisons juxtaposées, y compris par l'intermédiaire d'une véranda ou d'un garage, à raison de deux unités au maximum, accueillant chacune un logement. L'aménagement d'un troisième logement peut être autorisé par la Municipalité.

L'opposant explique que dans son avis d'examen préalable complémentaire du 8 septembre 2025, la DGTL demande à la Municipalité « de supprimer ou d'adapter l'article 107 ». L'opposant estime que l'observation du Canton n'a pas été intégrée dans l'article 107 du règlement et « qu'il ne connaît pas la teneur finale de cet article ».

Pour l'opposant, comme expliqué dans son texte d'opposition, la modification de l'art. 107 du règlement n'est cependant qu'un exemple parmi d'autres, le canton ayant émis des réserves sur le plan de zone ainsi que sur d'autres articles réglementaires qui pourraient aussi porter atteinte à des intérêts dignes de protection.

Pour finir, l'opposant explique avoir écrit au Canton pour avoir des précisions quant à la procédure suivie dans le cadre du PACom et qu'il est en attente de leur réponse.

Représentants communaux :

Il n'y a pas de vice de procédure : la Municipalité a suivi la procédure édictée dans les articles 34 et suivants de la LATC, procédure qui est détaillée en page 4 du rapport 47 OAT complémentaire mis en consultation du 1^{er} au 30 octobre 2025. Il semblerait ici qu'il y ait une incompréhension concernant la partie de la procédure suivante :

- Le projet de PACom modifié a été soumis en avril 2025 par la Municipalité à la DGTL pour examen préalable complémentaire.
- Le rapport d'examen préalable complémentaire de la DGTL a été adressé à la Municipalité le 8 septembre 2025. Les avis des services cantonaux listés dans ce rapport portent sur le dossier du PACom modifié que la Municipalité a soumis à la DGTL en avril 2025.
- La Municipalité a ensuite adapté son dossier de PACom modifié en tenant compte des avis formulés dans le rapport du 8 septembre 2025. Le dossier adapté a ensuite été soumis à l'enquête publique complémentaire du 1^{er} au 30 octobre 2025.

Illustration avec l'art. 107 : Dans son projet de PACom modifié envoyé en avril 2025 à la DGTL pour examen préalable complémentaire (auquel l'opposant n'a pas accès), la Municipalité avait proposé de modifier l'art. 107 comme ceci :

« (a)(b) L'ordre est non contigu. Sont autorisées : des constructions comprenant au maximum deux logements ; des maisons juxtaposées, y compris par l'intermédiaire d'une véranda ou d'un garage, à

raison de deux unités au maximum, accueillant chacune un logement. L'aménagement d'un troisième logement peut être autorisé par la Municipalité lorsque la parcelle mesure plus de 1000 m2. »

Dans son rapport d'examen préalable complémentaire du 8 septembre 2025, la DGTL a demandé à ce que la notion de 1000m2 soit supprimée car la définition d'un lien entre le nombre de bâtiments ou de logements et la taille minimale d'une parcelle est contraire au principe d'une utilisation mesurée du sol, selon l'art. 1 LAT. Afin de se conformer à la demande de la DGTL, la Municipalité a supprimé la mention d'une taille minimale de parcelle tout en maintenant la possibilité d'un troisième logement. La demande de la DGTL a été prise en compte pour l'art. 107 et c'est bien la teneur finale de l'art. 107 qui est soumise à l'enquête publique complémentaire.

Ainsi, contrairement à ce qu'avance l'opposant, les documents soumis à l'enquête publique complémentaire du 1^{er} au 30 octobre 2025 comprennent les adaptations apportées par la Municipalité suite aux demandes formulées par la DGTL dans le rapport d'examen préalable complémentaire du 8 septembre 2025.

Par ailleurs, la procédure implique que l'avis d'examen préalable complémentaire de la DGTL daté du 8 septembre 2025 est unique, c'est-à-dire que le projet de PACom adapté ne fait pas l'objet d'une validation subséquente de la part de la DGTL.

Précision post-séance de conciliation : par courriel du 26 novembre et du 11 décembre 2025, l'opposant déclare qu'il maintient l'intégralité des propos tels que formulés dans son opposition.

Prangins, le 11 décembre 2025

Alain-Valéry Poitry
Ch. de la Redoute 57

1197 Prangins

Tél. 079 357 15 35



Commune de Prangins
Greffe municipale
La Place

1197 Prangins

| | | | | |
|--------------|------|----------------------------|-------|------|
| 24 OCT. 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 | | | | |

Prangins, le 24 octobre 2025

Concerne : **opposition** suite à la mise à l'enquête publique complémentaire du dossier de révision du Plan d'affectation communal (PACom) du 1^{er} au 30 octobre 2025.

Madame la Syndique, Madame, Messieurs les Municipaux,

Par la présente, je forme **opposition** aux modifications au Plan d'affectation communale ainsi qu'aux modifications apportées au règlement contenant les règles applicables à l'aménagement du territoire et aux constructions (PACom) suite à l'enquête publique du 15 janvier 2025.

A cet effet, j'expose ce qui suit.

1 Il ressort des documents accompagnant la mise à l'enquête publique complémentaire que des services du canton ont émis **des réserves expresses sur le plan d'affectation ainsi que sur plusieurs articles du projet de règlement**, les considérant comme **non conformes au droit supérieur** (cantonal ou fédéral).

Ainsi, dans les annexes au rapport 47 OAT complémentaire, la Direction générale du territoire et du logement a considéré, dans un courrier du 8 septembre 2025 adressé à la Municipalité, qu'au « *vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal* », ajoutant que « *Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes des services. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification* ».

De telles considérations signifient que le projet mis à l'enquête publique pourrait encore faire l'objet de modifications pour le rendre conforme, ce qui rend l'enquête publique dépourvue de sens et contraire au principe de transparence et de bonne foi (art. 9 Cst et 4 LAT).

En d'autres termes, une enquête publique devrait porter sur un projet complet, cohérent et juridiquement clair. Soumettre à consultation un texte non validé par les services cantonaux fausse le droit de participation du public, garanti par la LAT et la LATC.

C'est comme si l'on demandait à un tribunal de statuer sur un dossier alors même que la loi applicable n'a pas encore été validée ou que l'on demandait à un architecte de construire une maison alors que le permis de construire n'a pas encore été délivré.

2 Cette manière de procéder semble aussi contraire aux art. 34 et suivants LATC.

En effet, une fois que les plans ont été établis par la municipalité (art. 34 LATC), ceux-ci sont soumis à un examen préalable lequel a pour but de vérifier la légalité du projet et sa conformité au plan directeur cantonal (art. 37 LATC).

Ce n'est qu'après réception de l'examen préalable et son adaptation que le projet est soumis à l'enquête publique (art. 38 LATC).

Après l'enquête publique, le plan peut être modifié par la municipalité et celui-ci doit être à nouveau soumis à l'enquête publique dans les formes et délais prévus aux art. 37 et 38 LATC (art. 41 LATC).

Il ressort de la lecture de ce dernier article que le plan modifié ne peut être soumis à l'enquête publique qu'après son adaptation par la Municipalité conformément aux avis et remarques du canton.

Toute autre interprétation conduirait les citoyens à se prononcer sur un texte non abouti et modifiable, ce qui revient à fausser la consultation publique, ceux-ci ne pouvant ni comprendre la portée réelle des articles, ni anticiper la version finale qui sera finalement adoptée.

Il en résulte que la procédure est viciée dans son principe même et ne saurait produire d'effets juridiques valables tant que la version soumise par la Municipalité n'aura pas été harmonisée avec les exigences cantonales.

3 Pour illustrer ce qui précède, le soussigné entend s'opposer au nouvel article 107 tel que modifié suite à l'enquête publique.

L'art. 107 modifié, en rouge, a la teneur suivante : L'ordre est non contigu. Sont autorisées : des constructions comprenant au maximum deux logements; des maisons juxtaposées, y compris par l'intermédiaire d'une véranda ou d'un garage, à raison de deux unités au maximum, accueillant chacune un logement. **L'aménagement d'un troisième logement peut être autorisé par la Municipalité.**

Selon le canton, la définition d'un lien entre le nombre de bâtiments ou de logements et la taille minimale d'une parcelle est contraire avec le principe d'une utilisation mesurée du sol, selon l'art. 1al. 1 LAT. Nous pouvons néanmoins admettre que la Commune définisse un nombre de logements par parcelle, pour autant qu'aucune surface chiffrée soit donnée concernant sa taille. Une telle disposition dans le règlement communal ne présenterait alors pas d'impact sur l'utilisation du sol et resterait conforme aux principes de la LAT.

Le canton demande dès lors de supprimer ou d'adapter cet article.

Le soussigné, qui est opposé à cet ajout qui donnerait à la Municipalité la possibilité de créer un troisième logement, ne sait dès lors plus comment formuler son opposition car il ne connaît pas la teneur finale de cet article.

En effet, laissé tel quel, cet article qui permettrait la réalisation d'un troisième logement, accroîtrait la densité d'occupation du sol dans une zone définie comme de très faible densité, générerait des nuisances supplémentaires dues au trafic, au stationnement, au bruit, incompatible avec le caractère résidentiel de cette zone et altérerait la cohérence urbanistique et la logique même qui préside à la définition d'une zone à très faible densité. Ce qui n'est pas admissible.

De plus, le pouvoir conféré à la Municipalité d'autoriser un troisième logement, sans qu'aucun critère clair, objectif et vérifiable ne soit défini dans le règlement, crée une insécurité juridique manifeste, confinant à l'arbitraire.

Au surplus, personne ne connaît ces éventuels critères, ni même ce que la Municipalité de Prangins va finalement décider : abroger l'ajout, le modifier, le préciser et dans quel sens ?

C'est le brouillard absolu, une incertitude totale qui prive la population d'une compréhension claire de la portée de cet article réglementaire, ce qui rend la consultation publique dépourvue de sens.

Or, il s'agit d'une modification importante, de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, qui touche l'ensemble de la zone villa à très faible densité et qui concerne plusieurs centaines de propriétaires, dont le soussigné. Ceux-ci doivent pouvoir dès lors se déterminer en connaissance de cause, ce que cette enquête publique ne permet pas.

4 La modification de l'art. 107 du règlement, n'est cependant qu'un exemple parmi d'autres, le canton ayant émis des réserves sur le plan de zone ainsi que sur d'autres articles réglementaires qui pourraient aussi porter atteinte à des intérêts digne de protection.

4.1 Il en est ainsi de l'affectation de la parcelle no 285 qui semble contraire à la demande de la DGIP-MS formulée dans un courrier du 12 novembre 2024.

4.2 Il en est ainsi des dispositions de l'art. 78 du règlement relatives à la zone centrale 15 LAT—c et d et qui prévoient l'accueil de commerces, lesquels se trouveraient en dehors des périmètres pouvant accueillir des installations à forte fréquentation. Le canton demande dès lors une modification du règlement.

4.3 Il en est ainsi de la zone d'habitation de faible densité 15 LAT- b qui n'a pas de mesure d'utilisation du sol, l'article 97 devant dès lors être modifié afin qu'une mesure d'utilisation soit donnée pour la zone d'habitation de faible densité 15 LAT - b, soit en maintenant les droits à bâtir en vigueur pour les parcelles concernées, soit en fixant un IUS de 0.625 au minimum.

4.4 Il en est ainsi pour l'inventaire naturel qui n'est pas conforme et qui devrait faire l'objet d'une modification de zone et la réécriture de plusieurs articles du règlement (art. 34, 166 et 206).

4.5 Il en est ainsi de la protection des arbres qui n'est pas conforme et qui entraîne la modification des articles 54, 85, 94, 103 et 113 du règlement.

4.6 Il est ainsi des modifications apportées concernant des parties de site avec objectif de sauvegarde maximale «A» (périmètre construit P) ou «a» (périmètres environnants PE ou échappées sur l'environnement EE), qui ne sont pas conformes et qui portent atteinte aux objectifs de l'ISOS. Cela concerne les parcelles no 271, 294, 1615, 1596, 463, 1507, 419, 416, 651, 918, 757, 301, 1509, 300 et 85.

Il en va de même pour des modifications du règlement réclamées par le canton, en particulier les articles 17, 18 et 204 : suppression de la limitation de l'occupation de la parcelle par des dépendances et/ou constructions de minime importance.

Comme on peut le constater, ces modifications touchent ainsi plusieurs propriétaires qui sont dans l'impossibilité de se déterminer en connaissance de cause, le plan de zone ainsi que le règlement pouvant, **devant**, faire l'objet de modifications substantielles.

5 En conclusion et vu ce qui précède, le soussigné requiert :

- a) Que la mise à l'enquête publique complémentaire du dossier de révision du Plan d'affectation communal (PACom) soit suspendue ou déclarée nulle tant que les observations cantonales n'auront pas été intégralement traitées et que le texte du règlement soumis à l'enquête publique n'aura pas été corrigé et validé par les services cantonaux compétents.
- b) Qu'à défaut, **l'article 107** soit rétabli dans sa version initiale, limitant le nombre de logements à deux au maximum dans la zone à très faible densité.

Je vous prie de croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.



Alain-Valéry Poitry



**Direction générale du territoire
et du logement**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Monsieur
Alain-Valéry Poitry
Ch. de la Redoute 57
1197 Prangins

Personne de contact : Adrienne Schneider
T 021 316 17 97
E adrienne.schneider@vd.ch
N/réf. SPN - 161508

Lausanne, le 24 novembre 2025

Prangins – Plan d'affectation communal, enquête publique complémentaire

Monsieur,

Votre courrier du 27 octobre 2025 nous est bien parvenu et a retenu notre meilleure attention.

Vous annoncez avoir déposé une opposition dans le cadre de l'enquête publique complémentaire du dossier cité en titre. Ainsi que vous le mentionnez, conformément à la législation, il appartient à la commune de traiter les oppositions formulées lors des enquêtes publiques. Dans ce cadre, il ne relève ainsi pas de notre compétence pas de prendre position sur les arguments que vous développez à l'encontre du plan d'affectation concerné.

En revanche, nous pouvons vous renseigner de manière générale sur la procédure. En effet, tel que prévu par l'article 37 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11), une commune doit soumettre son projet de planification pour examen préalable auprès de notre direction. Nous établissons un avis qui évalue la conformité de ce projet au cadre légal. Cet examen préalable est unique, c'est-à-dire que la planification ne fait pas l'objet d'une validation subséquente de notre part.

En effet, comme l'indique l'article 38 LATC, la commune adapte éventuellement ensuite son projet selon les demandes formulées dans l'avis d'examen préalable et le soumet à l'enquête publique. Il n'appartient pas au canton d'autoriser le dépôt du dossier à l'enquête publique ; cela relève de la seule compétence communale.

En vous souhaitant bonne réception de ce qui précède, nous vous prions de recevoir, Monsieur, nos meilleures salutations.

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Sandrine Portmann
responsable secteur Ouest et Nord-Ouest
aménagement communal

Copie

Municipalité de Prangins