

**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 Rive d'Or SA**

Présent-e-s :

**Représentants communaux**

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

**Opposants :** Me Laurent Pfeiffer – avocat de l'opposant, Rive d'Or SA  
M. Albert Graf, représentant Rive d'Or SA

---

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

**Discussion**

Opposant :

L'opposant souligne un contexte éprouvant auquel il doit faire face depuis le dépôt de sa demande de permis de construire portant sur l'édification d'un mur et d'un portail antibruit ; cette demande est motivée à la fois par l'absence de mesure d'assainissement des nuisances sonores générées par la Route de Lausanne bordant la parcelle n°423 et d'autre part par la nécessité de renforcer la sécurité de l'accès à la parcelle.

L'opposant indique avoir été satisfait du fait que le projet de PACom soumis à l'enquête complémentaire revoie la hauteur maximale autorisée des éléments de clôture, rendant la construction envisagée conforme.

Il réitère toutefois son opposition concernant l'exigence de murs ajourés contenue à l'article 32 du Règlement, que la Municipalité n'a pas modifié malgré les arguments soulevés dans l'opposition initiale du 14 février 2025. L'alinéa 5 de cet article prévoit que, lors de nouvelles constructions (...), les éléments de clôture (murs, palissades, etc.) donnant sur l'espace public doivent être ajourés. La parcelle n°423 borde la RC1 qui génère des nuisances sonores excédant largement les valeurs d'immissions limites fixées par la législation fédérale sur la protection de l'environnement. Les opposants considèrent que le revêtement phono absorbant qui sera posé lors de la réfection de la RC1 ne permettra pas de réduire de manière suffisante les nuisances sonores et qu'elles continueront à dépasser les valeurs d'immissions limites. Ainsi, un mur anti-bruit est nécessaire et celui-ci ne peut être ajouré.

### Représentants communaux :

Les représentants communaux précisent que la requalification de la RC1 est en cours et qu'il est prévu d'avoir un nouveau revêtement phono absorbant qui permettra d'atténuer les nuisances sonores. Ils précisent que la limite de vitesse déjà réduite à 50km/h ne peut pas être revue à la baisse.

Les représentants communaux, à la lecture de l'article 32 al. 5 du règlement, celui-ci indiquant que « lors de nouvelles constructions, de démolitions/reconstructions ou de transformations importantes, les éléments de clôture (...) donnant sur l'espace public sont ajourés et accompagnés de végétation (...) », estiment que la demande de permis de construire pour la prolongation d'un mur ne rentre pas dans le cadre de cet article du fait qu'il ne s'agit pas d'une nouvelle construction, d'une démolition/reconstruction ou encore d'une transformation importante. Ils estiment dès lors que la Municipalité pourrait délivrer un permis de construire selon une telle interprétation en prenant en compte le règlement de 1983 ainsi que le règlement mis à l'enquête complémentaire.

### **Conclusion**

En cas d'octroi du permis de construire sollicité le 26 septembre 2024 – cas échéant incluant des modifications du projet règlementaire que Rive d'Or pourrait demander – l'opposant s'engage, sur le principe, à retirer son opposition au plan d'affectation communal pranginois.

Prangins, le 8 décembre 2025

Laurent Pfeiffer  
Docteur en droit  
Avocat au Barreau  
Spécialiste FSA  
en Droit de la construction  
et de l'immobilier

Étude Derville SA  
Avenue Mon-Repos 22  
Case postale 1211  
1001 Lausanne  
laurent.pfeiffer@etude-derville.ch  
+41 21 312 69 22  
etude-derville.ch

Lausanne, le 29.10.2025

N/réf. ED\_3509

Opposition complémentaire de la Société Immobilière Rive d'or SA c/ révision du plan d'affectation communal (PACom) et son règlement du plan d'affectation (RPACom) soumis par la Municipalité de Prangins à l'enquête publique du 1<sup>er</sup> octobre 2025 au 30 octobre inclus

Madame la Syndique,  
Madame, Messieurs les Municipaux,

Vous me savez agir en qualité de conseil de la Société Immobilière Rive d'Or SA, propriétaires de la parcelle n°423 du cadastre communal.

Par la présente, celle-ci a l'honneur de former une opposition complémentaire à l'encontre de la révision du plan d'affectation communal (PACom), en particulier aux modifications apportées au Règlement du Plan d'affectation (RPACom).

Adressée durant le délai d'enquête publique complémentaire [art. 38 al. 3 par renvoi de l'art. 41 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)] courant du 1<sup>er</sup> octobre 2025 au 30 octobre 2025 inclus et signée par un avocat au bénéfice d'une procuration qui vous sera remise par courrier séparé, la présente opposition complémentaire est formellement recevable.

\* \* \*

Me Jacqueline de Quattro  
Avocate-conseil indépendante

Me Laurent Pfeiffer  
Docteur en droit  
Avocat au Barreau  
Spécialiste FSA  
en Droit de la construction  
et de l'immobilier

Me Priscille Ramon  
Avocate au Barreau

Me Jessica de Quattro Pfeiffer  
Avocate au Barreau

Me Delphine Zurn  
Avocate au Barreau

Me Tatiana Bouras  
Avocate au Barreau

Me Alexia Vizioli  
Avocate au Barreau

Me Rachel Tagliani  
Avocate au Barreau

Me Sophie Ciccarone  
Avocate au Barreau

Me Alix Lauener  
Avocate au Barreau

Me Nathan Petermann  
Avocat stagiaire

30 OCT. 2025		No. plan cl. 12.04.02		2524
DEC	ADL	ID	JDW	JMB
SAG	SURB	SEN'V	SASEJ	SBAT
SCSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			

Par courrier recommandé  
Municipalité de Prangins  
Greffes municipal,  
Service administration générale,  
La Place 2  
1197 Prangins

## A. Contexte

L'opposante souligne le contexte particulièrement éprouvant auquel elle doit faire face depuis de nombreux mois.

- Le 26 septembre 2024, l'opposante a déposé une demande de permis de construire portant sur l'édification d'un mur et un portail antibruit. Cette demande est motivée d'une part par l'absence de toute mesure d'assainissement des nuisances sonores générées par la Route de Lausanne qui borde la parcelle n°423 et, d'autre part, par la nécessité de renforcer la sécurité de l'accès à cette parcelle.
- Ce n'est qu'en date du 12 février 2025 et après de multiples relances que la Municipalité a transmis à ma mandante ses remarques sur la demande de permis de construire qu'elle avait formulé.

En l'occurrence, elle indiquait que la hauteur des palissades et du portail projeté (d'une hauteur de 2 mètres) serait problématique au regard de son futur plan d'affectation communal (PACom) et son Règlement (RPACom), à laquelle ma mandante s'est opposée le 14 février 2025.

- Au mois d'avril 2025, l'opposante a été victime d'une tentative de cambriolage. Elle a alors immédiatement informé la Municipalité qu'il était impératif qu'une suite soit donnée à sa demande de permis de construire afin qu'elle puisse sécuriser sa parcelle.
- Ce n'est qu'au mois de mai 2025 que la Municipalité a répondu à ma mandante, lui suggérant de suspendre sa demande de permis de construire jusqu'à droit connu sur la suite de la procédure qui sera donnée au PACom et l'éventuelle mise à l'enquête complémentaire des modifications projetées.

Cet écrit postulait forcément que la Municipalité avait pris en considération les moyens soulevés par l'opposante à l'appui de son écriture du 24 février 2025 et entrerait en matière sur la demande de permis de construire de ma mandante.

La procédure d'examen complémentaire a permis de reconsidérer la hauteur maximale autorisée des éléments de clôture, rendant ainsi la construction envisagée par ma mandante conforme.

Ma mandante déplore que cette procédure n'ait pas conduit la Municipalité à prendre pleinement en compte l'ensemble des spécificités du site, en particulier l'absence d'assainissement des nuisances sonores provenant de la Route de Lausanne. Et ce, malgré les arguments développés lors de la précédente procédure de mise à l'enquête ainsi que lors de la séance de conciliation qui s'en est suivie.

Le RPACom projeté demeure toujours insatisfaisant sur plusieurs points.

L'opposante n'a d'autres choix que de confirmer les arguments soulevés dans sa précédente écriture du 14 février 2025.

\* \* \*

## B. Moyens complémentaires

### 1. Le libellé de l'art. 32 RPACom modifié n'est toujours pas approprié.

Rédigé de manière encore trop restrictive, la décision municipale révèle l'absence d'un véritable examen d'opportunité. Les alinéa 5 et 6 contreviennent en outre au droit fédéral.

- a) L'alinéa 5 prévoit que, lors de nouvelles constructions [...], les éléments de clôture (murs, palissades, etc.) donnant sur l'espace public doivent être ajourés.

Cette disposition est problématique à l'égard de plusieurs parcelles du cadastre communal, dont celle de ma mandante. Cette dernière borde sur une large portion la Route de Lausanne (RC 1), laquelle génère des nuisances sonores excédant largement les valeurs d'immissions limites fixées par la législation fédérale sur la protection de l'environnement (RS 814.01 ; LPE). Il est par ailleurs établi que la Municipalité ne prévoit pas de mettre en œuvre à terme des mesures d'assainissements et de sensibilisation adéquates à cet égard.

Dans ce contexte, l'interdiction d'éléments de clôture pleins est inopportune. L'installation de palissades non ajourées permettrait d'atténuer les nuisances sonores excessives provenant de la Route cantonale de Lausanne subies par ma mandante.

Vu les circonstances, il s'impose à la Municipalité d'introduire une exception à cette interdiction lorsque des intérêts prépondérants de tiers ou d'autres intérêts publics s'opposent à la construction d'éléments ajouré.

- b) Le même raisonnement doit prévaloir s'agissant de l'art. 32 alinéa 6 RPACom. Celui-ci prévoit que lors de nouvelles constructions [...], « les clôtures en limite du domaine public ou de voies d'accès, ainsi que les barrières séparatives entre parcelles doivent prévoir un passage pour la petite faune de 10 centimètres de haut et de 15 centimètres de large, minimum tous les 15 mètres ».

La Municipalité ne saurait se retrancher derrière sa marge d'appréciation pour justifier une réglementation manifestement disproportionnée. Son action, dépourvue de tout véritable examen d'opportunité, procède d'une application mécanique du principe de promotion de la biodiversité, en violation des exigences du droit supérieur.

En l'occurrence, elle ne prend pas en considération les nuisances sonores significatives provoquées par la Route de Lausanne (RC 1) lesquelles excèdent largement les valeurs d'immissions admissibles.

La végétalisation déjà présente sur les éléments de clôture permet à la petite faune de se déplacer et de franchir aisément les façades. L'exigence d'ouvertures systématiques apparaît, dans ce contexte, non seulement superflue mais également dénuée de toute utilité pratique.

En imposant encore que de tels passages soient aménagés tous les quinze mètres linéaires, la Municipalité s'écarte des recommandations cantonales et adopte une réglementation inutilement rigide.

L'art. 32 al. 6 RPACom s'avère dès lors arbitrairement restrictif et dépourvu de justification objective, allant même au-delà des préconisations non contraignantes du canton. Il appartenait à la Municipalité d'y intégrer une clause de réserve, permettant de tenir compte d'intérêts publics concurrents ou d'intérêts prépondérants de tiers qui s'opposent à la réalisation d'éléments ajourés.

2. Pour le surplus, l'opposante renvoie aux moyens soulevés dans son opposition du 14 février 2025 et se réserve ici le droit de développer d'autres griefs ultérieurement.

\* \* \*

En conclusion, la présente opposition complémentaire doit être admise, le Règlement du plan d'affectation communal doit être modifié dans le sens des considérants qui précèdent.

Le soussigné se tient à la disposition de la municipalité en vue de l'organisation de la séance de conciliation prévue par l'art. 40 LATC.

En vous remerciant par avance de l'attention et des suites que vous réserverez à la présente et vous prie d'agréer, Madame la Syndique, Madame, Messieurs les Municipaux, l'assurance de ma considération distinguée.

Laurent Pfeiffer, av.

p.g. 