

Compte-rendu de la séance de conciliation du 26 mars 2025

Mise à l'enquête du 15 janvier 2025 au 14 février 2025

Plan d'affectation communal (PACom)

Opposition de la Société immobilière du Prieuré SA

Classification interne : 34

Présent-e-s :

Représentants communaux

Mme Dominique-Ella Christin, Syndique

Mme Isabelle Girault, urbaniste mandataire du PACom

Me Vanessa Benitez, avocate conseil de la Commune

Opposants : Me Marc-Etienne Favre – avocat des opposants, Mme Zanon propriétaire et son fils, M. Zanon

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.

Discussion

La société immobilière du Prieuré SA est propriétaire des parcelles 600 et 601.

Opposants

1. Parcelle 600

Actuellement, la parcelle 600 est en zone de parcs et le règlement actuel préserve les constructions existantes jusqu'à concurrence des surfaces construites au sol au 1^{er} janvier 1989.

Le PACom prévoit de faire passer la parcelle 600 en zone de site construit protégé (art. 17 LAT), soit un secteur hors zone à bâtir. Cette parcelle a déjà aujourd'hui un statut différent, du fait de sa situation exceptionnelle au bord du lac avec un patrimoine bâti important. Le statut zone de site construit protégé (art. 17 LAT) interpelle l'opposante car on comprend que c'est désormais considéré comme hors zone à bâtir, or, l'opposante considère que sa parcelle n'est pas déjà hors zone à bâtir et que dès lors, l'adoption d'une zone 17 LAT en lieu et place de l'actuelle zone de parcs équivaut à un déclassement de sa parcelle.

De plus, en cas d'aménagements futurs sur la parcelle, on ne sait pas à qui s'adresser : le Canton, la commune ? Ce n'est pas clair. L'opposante explique que par le passé, il y avait déjà eu un projet de transformation qui n'avait pas abouti, le Canton ayant refusé le projet à cause de la protection du patrimoine. Aujourd'hui, l'opposante n'a pas de projet spécifique, mais elle ne souhaite pas avoir des contraintes encore plus importantes avec le passage de la parcelle en zone de site construit protégé 17

LAT. L'opposante souhaite ainsi connaître le statut de la parcelle et les implications précises du passage de sa parcelle en zone 17 LAT : à savoir, les contraintes mais aussi les bénéfices en termes de protection de la propriété.

L'art. 184 du Règlement du PACom indique que « *Tout projet doit être soumis à l'accord préalable de l'Autorité cantonale compétente* ». Cela signifie donc que l'accord préalable du Canton est nécessaire. Or, l'opposante aurait préféré que cette gestion du patrimoine en zone de site construit protégé 17 LAT reste aux mains de la commune plutôt qu'en mains cantonales afin de donner davantage de marge de manœuvre aux propriétaires.

En outre, afin de donner plus de marge de manœuvre aux propriétaires qui ont leur parcelle affectée en zone 17 LAT, il aurait été possible de compléter le règlement du PACom en y mentionnant spécifiquement que l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sont encouragés afin de faire vivre le patrimoine bâti.

L'opposante se demande si le fait que la parcelle 600 soit considérée comme une zone à préserver la protège de la mise en place d'un cheminement au bord du lac.

La parcelle 600 est également une zone de parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS. L'opposante demande si cette « couche » de protection ICOMOS modifie les droits de l'usager (exploitation d'un jardin potager, prairie fleurie) et si elle s'apparente à une zone agricole. Actuellement, c'est un agriculteur qui exploite la prairie fleurie selon un accord oral avec ce dernier.

2. Dangers naturels

L'opposante relève que le rapport d'Ecoscan SA « Evaluation des risques dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP) », annexe 1 du rapport 47 OAT, n'est pas très clair quant au danger indiqué sur les parcelles 600 et 601 (voir figure 2.5. page 11). Elle demande des explications supplémentaires car le rapport mentionne que l'entier de la parcelle 600 est une zone de danger naturel d'inondation. Pourquoi l'entier de la parcelle et sur quelle base ont-ils noté cette parcelle en zone de danger ? L'opposante affirme ne jamais avoir eu de problèmes d'inondation et a du mal à comprendre quel est le degré de danger associé à sa parcelle.

3. Zone forêt

Une zone forêt (aire forestière 18 LAT) est indiquée dans le nouveau PACom sur la parcelle 600. L'opposante estime que cette surface ne remplit pas les caractéristiques d'une forêt et s'oppose ainsi à cette zone forêt. De plus, lors du passage du mandataire pour la constatation de la nature forestière, le mandataire est venu sans avertir la propriétaire, ce qui est désolant.

L'opposante explique qu'elle a planté beaucoup de grands buis, mais que ceux-ci ne font pas partie de la forêt. Elle a également planté de grands arbres, mais ils n'ont pas été pris en compte dans cette zone forêt. Cela peut poser des problèmes de dédommagement des assurances en cas de chutes d'arbres en fonction de s'il s'agit de la zone forêt ou non.

Lors de la séance de conciliation, l'opposante apprend que la zone de forêt n'a pas subi de modification entre le Plan de 1984 et le PACom et qu'il n'y a donc pas de raison de s'opposer à la constatation de la nature forestière sur sa parcelle. Elle relève qu'il serait cependant souhaitable que les propriétaires soient informés de la venue du mandataire pour constater la nature forestière.

Représentants communaux

1. Parcelle 600

La zone 17 LAT indique qu'il y a un attachement à la protection du patrimoine sur la parcelle 600. La propriétaire va donc avoir le même genre de complications en cas de projets d'aménagements que par le passé. Dans ce sens, le passage de la parcelle en zone 17 LAT ne changera rien.

La Municipalité explique que, pour les parcelles qui sont hors du périmètre compact d'agglomération telles que les parcelles 600 et 601, les zones d'affectation possibles sont soit la zone agricole, soit la zone 17 LAT. Au vu de la maison de maître présente sur la parcelle 600, la Municipalité a dès lors décidé de placer la parcelle plutôt sous l'égide de la protection du patrimoine plutôt qu'en zone agricole. Il n'y a donc de ce point de vue-là pas beaucoup de marge de manœuvre dans le choix de la zone d'affectation. De plus, les différentes zones d'affectation font l'objet de fiches techniques d'application élaborées par le Canton qui indiquent ce qu'il faut inclure dans le Règlement du PACom afin de se conformer au cadre légal supérieur.

Concernant la couche de zone de parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS sur la parcelle 600, la Municipalité confirme que c'est l'ensemble de la parcelle qui est concernée par cette couche de protection ICOMOS et qu'il ne s'agit pas d'une zone agricole. Cette certification ICOMOS ne change pas les droits de l'usager ; l'agriculteur peut donc continuer à exploiter le bout de parcelle comme actuellement. La Municipalité précise que l'art. 56 du Règlement du PACom traite des parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS. Il indique en son premier alinéa que « [...] *Toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces doit faire l'objet d'un accord préalable de l'Autorité cantonale compétente.* » Le second alinéa mentionne que « *Toute demande de permis de construire dans l'un de ces secteurs doit être accompagnée d'une étude paysagère établie par un bureau spécialisé.* » La « couche » ICOMOS ajoute encore un élément de protection de la propriété. La parcelle est déjà inconstructible, donc la couche ICOMOS ne change rien pour cet aspect-là. Cependant, la protection ICOMOS implique l'obligation d'une étude paysagère établie par un bureau spécialisé pour toute demande de permis de construire. Dans le cas où la propriétaire souhaiterait procéder à des aménagements sur la parcelle 600, il lui est conseillé de faire une demande préalable directement au conservateur au niveau cantonal en lui envoyant les détails du projet afin de savoir s'il exige une étude paysagère ou pas. S'il s'agit de petits travaux, il peut informer les propriétaires si l'étude paysagère est requise ou non. La nouvelle loi patrimoniale indique que dans le cadre de l'entretien d'un bâtiment patrimonial, des subventions peuvent être obtenues. Il ne s'agit pas d'un droit automatique mais d'une possibilité au cas par cas en fonction des travaux. Là aussi, le conservateur pourra informer le propriétaire si une entrée en matière est possible en fonction des travaux envisagés.

Compte tenu de la teneur patrimoniale de la parcelle, le choix d'une affectation en zone de site construit protégé 17 LAT est apparu plus logique qu'une zone agricole à la Municipalité. La zone 17 LAT laisse au demeurant plus de marge de manœuvre pour des aménagements que la zone agricole même s'il faut demander au Canton.

En ce qui concerne l'inquiétude de l'opposante quant au cheminement au bord du lac, la Municipalité explique que la parcelle 600 se trouve sur le site OROEM (ordonnance fédérale des réserves d'oiseaux d'eau et de migrateurs d'importance internationale) et que la protection des oiseaux sur ce site plaide en la défaveur d'un cheminement au bord du lac. Elle ajoute qu'en l'espèce, le PACom n'influe pas sur la question du cheminement au bord du lac.

2. Dangers naturels

Il y a eu un dialogue entre Ecoscan SA et la Direction générale de l'Environnement (DGE) à propos de ces cartes de dangers naturels. Le danger naturel d'inondation est présent seulement sur un angle de la parcelle 600. La Municipalité explique que, dès lors qu'un bout d'une parcelle est concerné par un risque de danger naturel, c'est l'entier de la parcelle qui est notée en danger. On ne peut pas mettre qu'une partie de la parcelle. Ce danger d'inondation est dû à la présence du ruisseau du Point du Jour. La parcelle est très marginalement touchée par le danger naturel mais cela suffit pour la mettre entièrement en zone de risque DN17 car on y est obligé même si le risque réel d'inondation n'existe que sur une partie. Cette classification en zone de risque DN17 peut poser problème en cas de vente pour la valeur de la maison et pour faire des constructions.

3. Zone forêt

Etant donné que l'opposant a constaté qu'aucun changement de la lisière forestière n'a été opéré dans le PACom, il n'y a aucun commentaire de la Municipalité sur ce point.

Prangins, le 28 mai 2025

Marc-Etienne FAVRE
Master en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier
Médiateur

Eric RAMEL
Docteur en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier
Ancien Bâtonnier

Mathias KELLER
Master en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier

Cléa BOUCHAT
Docteure en droit
Spécialiste FSA droit de
la construction
et de l'immobilier
Chargée de cours UNIL

Sylvain TSCHULIN
Master en droit

Vincent BAYS
Docteur en droit
Chargé de cours
Université de Genève

Avocat·e·s au barreau
OAV FSA

Amandine THEUREL
Master en droit
Avocate-stagiaire

17 FEV. 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				

Recommandé

Municipalité de Prangins
La Place 2
1197 Prangins

Lausanne, le 14 février 2025/sp

**Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025 du nouveau PACom
– OPPOSITION – Société immobilière du Prieuré SA**

Monsieur le Syndic,
Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom de la propriétaire des parcelles RF 600 et 601 de Prangins, j'ai l'honneur de faire opposition dans le cadre de l'enquête publique citée en titre.

Les moyens de ma mandante sont les suivants.

1. La parcelle RF 600 est actuellement colloquée en zone de parcs (ZPA) selon le RCAT, zone qui comprend les grandes propriétés présentes de la rive du lac et du delta de la Promenthouse (art. 3.5 RPGA). Si le but premier de cette zone est la préservation des rives du lac et du cours d'eau, ainsi que la conservation des sites naturels et terrains servant au délasserement, le règlement actuel préserve les constructions existantes jusqu'à concurrence des surfaces construites au sol au 1^{er} janvier 1989.

La parcelle RF 601 est en zone agricole.

Rue de Bourg 20
CP 1035
CH-1001 Lausanne
Tél. : +41 (0)21.613.08.08
Direct : +41 (0)21.613.08.04
me.favre@leximmo.ch
www.leximmo.ch



2. Le projet de PACom prévoit de faire passer la parcelle RF 600 en zone de site construit protégé (art. 17 LAT), soit un secteur hors zone à bâtir.

L'opposante considère tout d'abord que contrairement à ce qu'indique le Rapport 47 OAT, sa parcelle n'est pas déjà hors zone à bâtir, et que l'adoption d'une zone 17 LAT en lieu et place de l'actuelle ZPA équivaut à un déclassement.

Ensuite, comme le reconnaît ledit rapport, sa parcelle accueille une maison de maître de grande valeur, y compris s'agissant de leurs aménagements extérieurs. Le parc arboré n'est pas recensé. Le secteur n'est pas traité à l'ISOS.

Dans ces conditions, l'opposante estime que la parcelle RF 600 devrait pouvoir bénéficier d'un statut garantissant les droits acquis avec une marge d'évolution des constructions. A cet égard, le statut prévu par la zone de site construit protégé n'est pas suffisamment clair puisqu'il ne fait que renvoyer à l'accord préalable de l'autorité compétente, sans mentionner les règles des art. 24ss LAT. Une autre solution serait de maintenir la parcelle en zone à bâtir avec une définition des possibilités d'évolution des constructions.

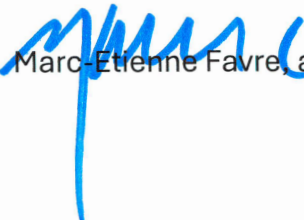
Dans tous les cas, l'opposante s'oppose à la collocation de la zone telle que prévue par le projet de PACom.

3. Une zone de forêt est également indiquée dans le nouveau plan, pour une surface qui ne remplit pas les caractéristiques d'une forêt. Ma mandante s'y oppose également.

* * *

Une séance de conciliation est demandée.

En vous remerciant de bien vouloir prendre note de mon mandat et de la présente opposition, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.


Marc-Etienne Favre, av.