

**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 M. Karl Friedrich Scheufele et Mme Christine Scheufele**

*Classement interne : 32*

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, M. Karl Friedrich Scheufele

---

**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**

**Parcelle 603, 851 et 1539**

Les parcelles 603 et 851 sont actuellement en zone à bâtir (15 LAT). Le PACom les fait passer en zone de site construit protégé 17 LAT, avec plusieurs surcouches (inventaire des voies de communication historiques IVS, dangers naturels DN17) ainsi qu'une lisière forestière à l'ouest.

La parcelle 1539 est déjà en zone agricole et elle le restera, donc pas de changement sur cette parcelle avec le PACom.

Opposants

**1. Collocation zone pour les parcelles 603 et 851**

Le passage de ces parcelles en zone de site construit protégé 17 LAT constitue un déclassement selon les opposants car tout projet de construction doit être soumis à l'accord préalable de l'Autorité cantonale compétente. Il n'est dès lors pas clair pour les opposants ce qui peut ou pas être construit sur ces parcelles. Les opposants estiment que ces parcelles devraient pouvoir bénéficier d'un statut garantissant leurs droits acquis avec une marge d'évolution des constructions. Le statut de zone de site construit protégé n'est pas suffisamment clair ; il ne fait que renvoyer à l'accord préalable de l'Autorité compétente.

Cependant, pour les parcelles 603 et 851, il est préférable d'avoir l'affectation en zone de site construit protégé 17 LAT plutôt que d'avoir l'affectation en zone agricole.

Il n'y a pas de changement du PACom concernant la parcelle 1539 qui restera en zone agricole. Elle est en plus répertoriée comme surface d'assolement et donc, considérée comme une bonne terre agricole. Le changement d'affectation serait donc difficile à obtenir. Il n'est cependant pas très cohérent d'avoir la parcelle 1539 en zone agricole alors qu'elle contient de magnifiques bâtiments et les parcelles 603 et 851 qui sont en zone de site construit protégé. Les parcelles sont similaires donc au niveau de la cohérence de la planification, ce n'est pas très compréhensible.

## **2. Zone de protection des eaux (parcelles 851 et 1539)**

La question de la zone de protection des eaux a déjà été traitée lors de la séance de conciliation précédente (se référer aux points 3 du compte-rendu de la séance « Adrien Liechti » traitant de la parcelle 597). Elle n'a donc pas été discutée lors de cette séance de conciliation.

## **3. Zone de dangers naturels (parcelles 603 et 851)**

La question de la zone de dangers naturels a déjà été traitée lors de la séance de conciliation précédente (se référer aux points 2 du compte-rendu de la séance « Adrien Liechti » traitant de la parcelle 597). Elle n'a donc pas été discutée lors de cette séance de conciliation.

### Représentants communaux

#### **1. Collocation zone pour les parcelles 603 et 851**

La Municipalité a pris note des remarques de l'opposant. Elle explique que l'ancienne affectation de ces parcelles, à savoir, « zone de parc », n'existe plus. En pratique, elle ne dispose pas de droits à bâtir et est aujourd'hui traitée comme de la zone agricole. Le choix qui s'ouvre pour le PACom est soit de la zone de site construit protégé 17 LAT compte tenu de la teneur patrimoniale des parcelles ou de la zone agricole 16LAT. L'affectation en zone de site construit protégé 17 LAT est apparue plus logique à la Municipalité.

#### **2. Zone de protection des eaux (parcelles 851 et 1539)**

La question de la zone de protection des eaux a déjà été traitée lors de la séance de conciliation précédente (se référer aux points 3 du compte-rendu de la séance « Adrien Liechti » traitant de la parcelle 597). Elle n'a donc pas été discutée lors de cette séance de conciliation.

#### **3. Zone de dangers naturels (parcelles 603 et 851)**

La question de la zone de dangers naturels a déjà été traitée lors de la séance de conciliation précédente (se référer aux points 2 du compte-rendu de la séance « Adrien Liechti » traitant de la parcelle 597). Elle n'a donc pas été discutée lors de cette séance de conciliation.

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 TSCHÉULIN  
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	<b>SURB</b>	SEN	BASEJ	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 – Karl Friedrich Scheufele et Christine Scheufele

Monsieur le Syndic,  
Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom de M. Karl Friedrich Scheufele et Christine Scheufele, à Prangins, propriétaires des parcelles RF 603, 851 et 1539 de Prangins, j'ai l'honneur de faire opposition dans le cadre de l'enquête publique citée en titre.

Les moyens de mes mandants sont les suivants.

### 1. Parcelles RF 603 et 851

1.1 La parcelle RF 603, d'une surface de 5'725 m<sup>2</sup> et la parcelle RF 851, d'une surface de 1'905 m<sup>2</sup>, sont toutes deux bâties et actuellement colloquée en zone à bâtir (15 LAT) dans le Plan partiel d'affectation "L'abbaye – sans façons" du 26.06.1992 qui renvoie à la zone de parc (ZPA) au sens du règlement communal (RCAT), soit l'art. 3.5 qui permet l'agrandissement des constructions existantes jusqu'à concurrence des surfaces construites au sol au 1er janvier 1989.

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



1.2 Le projet de PACom prévoit de faire passer ces parcelles en zone de site construit protégé 17 LAT, avec plusieurs surcouches (IVS, dangers naturels DN17) ainsi qu'une lisière forestière à l'ouest.

Les opposants considèrent tout d'abord que contrairement à ce qu'indique le Rapport 47 OAT, leurs parcelles ne sont pas déjà hors zone à bâtir, et 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, ces parcelles accueillent des maisons de maître de grande valeur, y compris s'agissant de leurs aménagements extérieurs. Les bâtiments ECA 296 et 297 sont en note 3 respectivement 4.

Dans ces conditions, les opposant estiment que les parcelles RF 603 et 851 devraient pouvoir bénéficier d'un statut garantissant leurs droits acquis avec un 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, M. Karl Friedrich Scheufele et Mme Christine Scheufele s'opposent à la collocation de la zone telle que prévue par le projet de PACom.

## **2. Zone de protection des eaux (parcelles RF 851 et 1539)**

Le PACom figure, sur la parcelle RF 851 propriété de l'opposante Scheufele, un périmètre ERE (art. 41a, b et c OEaux), qui est problématique compte tenu de l'aménagement existant de la parcelle (garage, berge,...) dont il devrait être tenu compte.

En effet, comme le relève le Rapport 47 OAT (p. 88), la délimitation de l'ERE suit une règle mathématique (ERE théorique) en fonction des enjeux pour les cours d'eaux et d'une distance minimale de 15 mètres pour les étendues d'eau. Cependant, l'ERE peut être adapté, et donc réduit, dans certaines parties de la zone à bâtir (secteur densément bâti). Tel est le cas en l'espèce, ce qui justifie une adaptation, d'autant plus que le tracé en plan ne correspond pas à la réalité de l'embouchure !

La problématique touche également la parcelle RF 1539 propriété de Mme Scheufele.

### **3. Zone de dangers naturels (parcelles RF 603 et 851)**

Une zone de danger naturel (art. 17 LAT) est également ajoutée sur tout le secteur.

Toutefois, historiquement un seul événement est survenu, le 9 janvier 2018, le ruisseau du Point du Jour (qui se nommait précédemment Fosé, selon les plans historiques consultés) ayant débordé en raison de branches et feuilles qui s'étaient accumulées. Le Rapport ERPP (Annexe 1 au Rapport 47 OAT) mentionne d'ailleurs qu'il s'agit bien d'un problème de sous-dimensionnement d'un collecteur (p. 11).

Enfin, le Rapport 47 OAT mentionne que dans le secteur de la Promenthouse, les objets à protéger (de grandes propriétés patrimoniales) ne sont que très peu impactés par le danger d'inondation (p. 80), ce qui confirme la position de M. et Mme Scheufele, qui s'opposent à la surcouche de dangers naturels.

La problématique touche également la parcelle RF 1539 propriété de Mme Scheufele.

Les propriétaires cités en titre s'opposent dès lors à cette zone de dangers naturels.

\* \* \*

Tous autres moyens sont réservés.

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.