

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 Hans Scheufele

Classement interne : 37

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 de l'opposant, 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

Parcelles 589 et 621

La parcelle 589 était colloquée en zone de parc. Le PACom prévoit de la faire passer en zone de site construit protégé 17 LAT.

Opposants

1. Collocation des parcelles 589 et 621

L'opposant considère que le passage à une zone de site construit protégé 17 LAT équivaut à un déclassement. Tout projet de construction doit être soumis à l'accord préalable de l'Autorité cantonale compétente. Il n'est dès lors pas clair pour l'opposant ce qui peut ou pas être construit sur ses parcelles. L'opposant estime que ses parcelles devraient pouvoir bénéficier d'un statut garantissant ses 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.

L'opposant comprend qu'entre la zone de site construit protégé 17 LAT et la zone agricole, en cas de nouvelles constructions/rénovations, il est préférable de rester en zone 17 LAT plutôt qu'en zone agricole.

2. Zone de danger naturel DN17

Le rapport établi par Ecoscan SA « Evaluation des risques dans les procédures de planification d'aménagement du territoire ERPP » indique que les parcelles 589 et 621 présentent un danger moyen quant aux inondations potentielles. Or, il est indiqué en page 12 du rapport que la parcelle 589 et ses habitations sont concernées par un danger résiduel. Cependant, du fait de la classification de ces parcelles en zones de danger, des restrictions sur les permis de construire sont ajoutées.

L'opposant estime que le problème de risque d'inondation peut être résolu par une correction du collecteur et qu'il n'y a donc pas lieu de créer une zone de danger affectant toutes ses parcelles.

Représentants communaux

1. Collocation de la parcelle 589

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 danger naturel DN17

La Municipalité explique que sur la Figure 2.6 du rapport Ecoscan (page 12), ce n'est qu'un bout de la parcelle qui est concernée par un danger moyen (bleu) et que le reste de la parcelle est en zone de danger résiduel (jaune). Il s'agit donc d'une zone de danger dont l'intensité n'est pas la même partout. Comme expliqué précédemment (voir points 2 du compte-rendu de la séance « Adrien Liechti » traitant de la parcelle 597), du moment qu'un risque est détecté sur la parcelle, le PACom indique l'entier de la parcelle en zone de danger. Quant au degré de danger (moyen, résiduel), c'est bien le Canton qui affecte les différents degrés de danger ; il est donc préférable, comme dans le cas de la parcelle 597, de s'adresser au Canton pour modifier ce degré.

La Municipalité ajoute que, vu que les parcelles sont en zone de site construit protégé 17 LAT, toute demande de permis de construire doit de toute façon passer par une approbation cantonale, du fait de la valeur patrimoniale du site. La zone de site construit protégé 17 LAT est en zone à bâtir, mais avec des contraintes et c'est le Canton qui décide de l'octroi ou non du permis de construire. La Municipalité ne peut donc pas informer l'opposant quant à ce qui est possible de construire ou pas car c'est le Canton qui se prononce. Elle rappelle qu'entre la zone 17 LAT et la zone agricole, pour de nouvelles constructions, il est préférable de rester en zone 17 LAT, car cette dernière permet une discussion avec le Canton.

Parcelle 285 (Trembley)

La parcelle 285 était colloquée en zone de villas à arboriser, et donc était une zone à bâtir. Le PACom fait passer cette parcelle en zone de verdure, et rend ainsi la parcelle inconstructible.

Opposants

Le passage de la parcelle 285 en zone de verdure dans le PACom est très problématique, car on ne pourrait plus rien construire et le propriétaire perd ses droits à bâtir.

L'opposant estime que la superposition de protection ISOS sur cette parcelle est injustifiée, car des constructions n'entraveraient pas les objectifs de préservation des vues et des arbres listés dans l'ISOS. Les parcelles 285 et 303 ne sont pas contiguës, il n'y a pas de passage et il ne s'agit pas des mêmes propriétaires. Il faudrait que la parcelle 285 soit maintenue en zone à bâtir, même s'il y a des restrictions

de hauteur ou de volume. Tant le propriétaire de la parcelle 303 que celui de la parcelle 285 ne veulent pas que la parcelle 285 soit inconstructible. De plus, l'inconstructibilité de la parcelle 285 ferait baisser sensiblement la valeur de ce terrain.

Représentants communaux

La Municipalité précise que la parcelle 285 se trouve dans le périmètre environnant (PE) II de l'ISOS.

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
AG	<u>SURB</u>	SEN	SASEJ	SBAT
CSL	SFIN	SRH	SCH	STRA
ONAT	OINF			
Suivi		Recommandé		

Municipalité de Prangins
La Place 2
1197 Prangins

Lausanne, 14 février 2025/sp

Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025 du nouveau PAdom – OPPOSITION – Karl Hans Scheufele

Monsieur le Syndic,
Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom de M. Karl Hans Scheufele, propriétaire des parcelles RF 285 (Trembley) et RF 589 et 621 (Promenthoux – Villa Marie) de Prangins, j'ai l'honneur de faire opposition dans le cadre de l'enquête publique citée en titre.

Les moyens de mon mandant sont les suivants.

1. Parcelle RF 285 (Trembley)

1.1 La parcelle RF 285 susmentionnée, d'une surface de 8'062 m², est actuellement colloquée en zone de villas à arboriser (ZVA; zone d'habitation de très faible densité 15 LAT), selon le plan des zones du 9 décembre 1983. Selon le règlement applicable à cette zone (RCAT), les règles de la zone de faible densité sont applicables pour les constructions et la construction ne peut excéder le 1/10 de la surface cadastrale de la parcelle, non compris le terrain en nature de bois (ce qui ne concerne pas la parcelle 285). Les distances aux limites sont de 5.00m (10.00m entre bâtiments; art. 5.3 RCAT). S'y ajoute un CUS de 0.15 (art. 5.11 RCAT).

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



La parcelle RF 285 est colloquée à l'ISOS dans le Périmètre environnant II, caractérisé par des dégagements intéressants, ponctué d'arbres. Elle se trouve toutefois dans un environnement largement bâti, dans le périmètre urbanisé et dans le périmètre de centre Agglo Nyon. Elle est équipée et propre à recevoir des constructions.

1.2 Le projet de PACom mis à l'enquête prévoit de faire passer cette parcelle en zone de verdure 15 LAT (art. 163 à 267 pRPACom), qui est inconstructible, sauf exceptions très limitées et inapplicables s'agissant d'une parcelle sise dans le Périmètre II du plan ISOS.

Selon le Rapport 47 OAT, les parcelles sises en ZVA selon le plan des zones de 1983 sont colloquées par le projet de PACom en zone d'habitation de faible densité 15 LAT, à l'exception notamment de la parcelle RF 285, "car elle fait partie intégrante du jardin de la propriété patrimoniale de la parcelle 303 en préservant un dégagement visuel vers le lac" (Rapport, p. 26).

On lit plus loin (p. 27) que cette même parcelle "prolonge le parc de la propriété patrimoniale remarquable situées sur la parcelle 803 et 346". C'inexact: la parcelle 285 n'est pas contiguë de la parcelle RF 346 et la parcelle 803 de Prangins n'existe pas!!

La parcelle RF 303 est propriété de Karolin Scheufele. Elle est séparée de la parcelle RF 285 par le domaine public communal (DP 80). Elle ne fait pas partie du secteur de protection applicable à la parcelle 303.

1.3 Il résulte de ce qui précède qu'il est injustifié et contraire au but de la LAT de, de retirer à la parcelle RF 285 ses droits à bâtir. Les motifs invoqués sont soit erronés, soit mal appréciés. Rien n'empêche de préserver les vues et les arbres tout en maintenant les droits à bâtir actuels. Une réflexion urbanistique de qualité est nécessaire et le projet de PACom doit être revu dans ce sens pour permettre sa densification.

Dans l'intervalle et en l'absence de réponses à ses questions, il s'oppose à la planification mise à l'enquête publique pour sa parcelle RF 285.

2. RF 589 et 621 (Promenthoux – Villa Marie)

2.1 Ces deux parcelles de respectivement 9'174 m² (589) et 5608 m² (621) sont actuellement colloquées 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 délassement, le règlement actuel préserve les constructions existantes jusqu'à concurrence des surfaces construites au sol au 1^{er} janvier 1989.

2,2 Le projet de PACom prévoit de faire passer ces parcelles en zone de site construit protégé (art. 17 LAT), soit un secteur hors zone à bâtir et par conséquent soumis aux restrictions des art. 24ss LAT.

L'opposant considère tout d'abord que contrairement à ce qu'indique le Rapport 47 OAT, ses 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. La parcelle RF 621 fait partie du Domaine de Promenthoux. Sur la parcelle RF 589, la maison paysanne transformée (ECA 313) est en note 4 (lieu-dit Sainte-Marie); le parc arboré l'entourant n'est pas recensé. Le secteur n'est pas traité à l'ISOS.

Dans ces conditions, l'opposant estime que la parcelle RF 589 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, M. Karl Hans Scheufele s'oppose à la collocation de la zone telle que prévue par le projet de PACom.

2.3 Une zone de danger naturel (art. 17 LAT) est également ajoutée, en raison probablement du danger de crues. 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).

M. Karl Hans Scheufele estime donc que le problème doit être résolu par une correction du collecteur, et non par une zone de danger affectant toutes ses parcelles, sans solutionner la problématique. Il s'oppose donc également à cet aspect de la mise à l'enquête publique.

* * *

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.