

**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 Mme Karolin Scheufele**

*Classement interne : 42*

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**

**Parcelles 246, 303, 1228 et 1315**

Opposants

**1. Parcelle 285**

L'opposante reprend l'opposition de M. Karl Hans Scheufele. Le point a donc déjà été discuté à la séance précédente (voir page 4 du présent compte-rendu, Parcelle 285 (Trembley)).

**2. Parcelles 246 et 303**

Dans le PACom, les parcelles 303 et 246 sont en zone de verdure avec une couche de protection de parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS ainsi que des aires forestières 18 LAT. La parcelle 1315, qui jouxte les parcelles 303 et 246, est quant à elle en zone à bâtir avec une obligation de construire (pas de changement par rapport à l'affectation précédente).

Actuellement, la parcelle 246 est constructible en partie. Or, avec le PACom, elle deviendrait entièrement inconstructible car en zone de verdure. L'opposante souhaite que la parcelle 246 reste constructible en partie, comme c'est le cas actuellement.

De plus, le choix de la zone de verdure non-constructible est contesté par l'opposante car la parcelle 303 comporte une maison de maître. Il s'agit d'une parcelle habitée, aménagée et elle doit donc pouvoir répondre aux besoins de construction. Une zone de verdure totalement inconstructible va empêcher la dynamique patrimoniale de la parcelle.

L'opposante relève par ailleurs que la classification de jardins historiques ICOMOS est étrange car le jardin n'existait pas avant ; c'est la propriétaire qui l'a créé. Elle trouve ainsi injuste que, parce qu'elle a décidé de créer un jardin, celui-ci a été classifié ICOMOS et est désormais figé.

L'opposant explique que la parcelle 285 est prioritaire à mettre en zone à bâtir : pour les opposants, la parcelle 285 est la plus importante à construire. La parcelle 246 est moins prioritaire du point de vue de la constructibilité.

### **3. Constatation de la lisière forestière**

L'opposante conteste la constatation de la nature forestière faite vers le portail de sa propriété (nord est de la parcelle 303) qui ne correspond pas aux critères légaux ni à la réalité. Une partie supplémentaire a été cadastrée en tant que forêt alors que les arbres ont été plantés récemment et ne relèvent pas du régime forestier.

De plus, la personne qui est venue faire la constatation forestière ne s'est pas annoncée au propriétaire lors de son passage en 2023. Le propriétaire aurait aimé être averti afin notamment d'ouvrir le dialogue car la délimitation de la forêt telle qu'elle a été faite ne fait pas sens. Les arbres plantés proche du portail ne constituent pas une forêt. C'est la délimitation proche du portail qui est contestée.

Lors de la séance de conciliation, une discussion a eu lieu sur la façon de procéder pour contester cette lisière forestière en réunissant des éléments concrets (photos) à faire valoir auprès du Canton. Il a également été mentionné qu'il faudrait que pour cela, l'inspecteur cantonal chargé de la constatation forestière vienne à nouveau sur place pour confirmer ou non son constat.

## Représentants communaux

### **1. Parcelle 285**

Le point a déjà été discuté à la séance précédente (voir compte-rendu concernant la parcelle 285 (Trembley)).

### **2. Parcelles 246 et 303**

Actuellement, la constructibilité sur la parcelle 303 est liée à l'ouverture au public. Donc, de fait, tant qu'elle n'est pas ouverte au public, il n'y a pas de droit à bâtir. Vu qu'il est compliqué de concilier une ouverture au public avec le fait que la parcelle est aux mains d'un privé, la logique avec le PACom a été de la conserver en zone de verdure, donc en mains privées, mais avec un statut de protection ICOMOS. La zone de verdure a été privilégiée et elle reste ainsi de compétence communale. Si la parcelle avait été passée en zone de site protégé 17 LAT, la compétence aurait été cantonale.

Concernant le bout anciennement constructible de la parcelle 246, la Municipalité procédera à une vérification par rapport au Plan de quartier des Mèlèzes. La Municipalité a repris la carte des jardins inventoriés par l'ICOMOS ou le Canton.

La Municipalité ajoute que l'inconstructibilité peut aussi être liée à la présence d'arbres.

### **3. Constatation de la lisière forestière**

La Municipalité explique que le plan de lisière des forêts est de compétence cantonale (inspecteur cantonal mandaté par la DGE-Forêt) ; l'inspecteur s'est rendu sur place et a fait le constat que la forêt est présente à ces endroits. Cela implique que pour changer la lisière forestière, il faudrait des preuves et remettre en question le constat fait par le Canton. L'inspecteur forestier a peut-être considéré que ces arbres allaient s'intégrer dans la forêt à l'avenir et a délimité la lisière plus largement afin de laisser la forêt se développer.

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 janvier 2025/sp

## Enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025 du nouveau PACom – OPPOSITION – Karolin Scheufele

Monsieur le Syndic,  
Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom de Mme Karolin Scheufele, propriétaire des parcelles RF 246, 303, 1228 et 1315 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. Parcelle RF 285

1.1 La parcelle RF 285, qui n'est pas propriété de Mme Karolin Scheufele, d'une surface de 8'062 m<sup>2</sup>, 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. 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), inconstructible. Selon le Rapport 47 OAT, la parcelle RF 285 ne serait pas maintenue en zone constructible "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). Il est affirmé que cette parcelle "prolonge le parc de la propriété patrimoniale remarquable situées sur la parcelle 803 et 346" (p. 27).

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 Mme Scheufele considère que ces affirmations sont fausses : la parcelle 285 n'est pas contiguë à sa propriété, et elle ne fait pas partie du secteur de protection applicable à la parcelle 303.

Elle n'a pas d'objection à conserver des droits à bâtir raisonnables sur la parcelle RF 285, tout en préservant les vues et les arbres, dans le cadre d'une réflexion urbanistique de qualité.

A défaut, Mme Scheufele s'oppose à la planification prévue pour la parcelle RF 285.

## **2. Parcelles RF 246, 303**

2.1 Ces parcelles sont actuellement colloquées dans le plan de quartier "Chalet Melèze" de 1994 mais dont le règlement a été révisé le 25 novembre 2005 :

- en aire de construction A, B, C et D (RF 246 pour 1256 m2, RF 1315 pour 2664 m2, RF 1228 pour 2955 m2);
- en aire d'équipements (RF 246 pour 3000 m2);
- en aire de parc (RF 303 pour 16'635 m2, RF 246 pour 867 m2, RF 1315 pour 167 m2);
- en aire forestière (RF 303 pour 2356 m2 et RF 246 pour 39 m2).

La parcelle 303 comprend des bâtiments recensés en notes 2, 4 et 6. Le jardin sis sur les parcelles 303 et 246 est à l'ICOMOS.

2.2 Le projet de PACom prévoit d'abroger le PQ actuel et de le remplacer par des zones de verdure 15 LAT, des aires forestières 18 LAT et une zone d'habitation de faible densité B et C 15 LAT.

Ces changements induisent, pour la parcelle RF 303, un passage complet en zone de verdure (hormis les deux poches forestières), avec une surcouche ICOMOS. Selon le projet de règlement, la zone de verdure est exclusivement affectée à des espaces publics ou jardins (privés ou communautaires) et n'est pas du tout adaptée à des maisons de maître existantes. Elle est inconstructible et ne permet pas de gérer les besoins nécessairement liés à un patrimoine bâti existant. Elle reviendrait à soumettre toute transformation ou entretien des bâtiments existants à l'art. 80 LATC, ce qui n'est pas opportun et sera source de difficultés. La disposition précitée rendra impossible des adaptations

qualitatives des bâtiments existants, puisque la disposition n'offre aucune souplesse d'application.

Il en irait de même pour la parcelle RF 246, qui perdrait ses droits à bâtir sur 1256 m2 sans justification suffisante, s'agissant d'une parcelle qui pourrait accueillir des aménagements extérieurs tels que piscine, pool house etc. en lien avec la maison de maître.

La propriétaire s'oppose dès lors fermement à ces collocations qui conduisent en réalité à des déclassements.

### **3. Constatation de lisière forestière**

Le dossier d'enquête contient la constatation de lisière forestière, dont le secteur 5 concerne la parcelle RF 303.

Mme Scheufele n'admet pas les constatations faites vers le portail de sa propriété (nord est de la parcelle), qui ne correspondent pas aux critères légaux ni à la réalité.

L'opposante conteste dès lors ce constat de nature forestière.

\* \* \*

Tous autres moyens d'opposition 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.