



# MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

## AU CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

Préavis municipal No 41/81 relatif au plan d'extension partiel  
"Villa Prangins - La Crique"

---

responsable: la Municipalité

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

### 1. Historique

La Villa Prangins a été construite par le Prince Napoléon, fils de Jérôme Bonaparte, vers 1860, sur les plans d'un architecte français. Après la disparition du Second Empire, le Prince Napoléon a vendu la majeure partie de son domaine, qui comprenait près de trois cents hectares, pour s'établir dans une nouvelle villa située cinq cents mètres plus à l'ouest, actuellement propriété du Comte de Montfort.

Actuellement, sous réserve de trois propriétés qui en ont été détachées à l'est (parcelles 918 appartenant à M. Canslmayr, 919 appartenant à M. Gunter Sachs, 920 et 921 propriété de M. Peter Notz) et de l'emprise de la ligne des fortifications, propriété de la Confédération, le solde du domaine impérial, représentant plus de un million de mètres carrés entre la route cantonale et le lac, appartient à la SA Domaine impérial de Prangins et à Monsieur Victor Morf, actionnaire de cette dernière société. Tant par son étendue que par sa situation et ses plantations, il s'agit certainement d'un des plus remarquables domaines de La Côte.

En août 1975, M. Victor Morf s'est trouvé dans la nécessité d'étudier l'aménagement de cette propriété afin de pouvoir régler les problèmes successoraux posés par le décès paternel. On pouvait craindre que cette propriété soit vendue comme résidence pour un grand de ce monde ou, à ce défaut, morcelée, solutions qui auraient l'une et l'autre empêché le public et, en particulier, la population de Prangins de bénéficier de ce cadre de verdure remarquable et d'accéder au lac. Aussi M. Victor Morf a-t-il recherché une solution qui, tout en lui permettant de conserver une partie du domaine et, en particulier, la Villa Prangins, permette de sauvegarder pour le surplus les zones vertes et dans toute la mesure du possible l'accès du public jusqu'au lac. Cette solution consistait à créer d'une part un golf et diverses constructions en relation avec celui-ci et d'autre part une zone de verdure accessible au public.

Les Municipalités de Gland et Prangins ont donné leur accord de principe à cette solution et, le 5 mars 1976, une première séance officielle réunissait les représentants des deux municipalités, des services de l'Etat et de la Ligue vaudoise pour la protection de la nature. Puis les commissions fédérale et cantonale de la protection de la nature et du paysage et la commission fédérale des forêts ont été également consultées. Tout en reconnaissant tous l'intérêt d'un tel projet, les divers organismes consultés ont formulé tour à tour diverses réserves, exigences ou inter-



dictions, dont il a fallu tenir compte au cours de l'élaboration des projets successifs.

Depuis 1976, neuf variantes successives ont été élaborées par l'architecte-urbaniste Gaston Zimmermann, mandaté par M. Morf, pour tenir compte de ces diverses exigences et des points de vue, parfois même contradictoires, exprimés par les divers services de l'Etat. Parallèlement, les communes de Gland et Prangins avaient fait établir par l'urbaniste Serge Pittet un plan directeur de l'aménagement des rives du lac, dans lequel le présent plan d'extension partiel vient parfaitement s'inscrire.

A la demande du Service de l'aménagement du territoire, le périmètre du plan d'extension partiel a été étendu aux trois propriétés sises à l'est, soit aux parcelles 918 à 921 mentionnées ci-dessus. Enfin, en 1978, des études furent entreprises au sujet des aménagements routiers, de l'épuration des eaux usées et de la distribution de l'eau potable dans le périmètre.

Alors que le projet initial prévoyait quatre zones de construction réparties sur près de dix hectares, celles-ci furent concentrées dans un seul secteur (A); la superficie de celui-ci fut sensiblement réduite et les déboisements nécessaires à la création du golf ramenés de 30 à 3000 m<sup>2</sup> seulement, cela moyennant mise à disposition d'un terrain sis à l'extrémité ouest de la propriété, le long de la Promenthouse. En revanche, la zone de détente publique en bordure du lac, critiquée par certains organismes de protection de la nature, peut être conservée et même portée à 35000 m<sup>2</sup> moyennant une réglementation stricte pour protéger à la fois la forêt et les rives du lac.

Après des années d'études et de discussions - parfois difficiles - en particulier avec certains services officiels, les deux municipalités estiment que la solution finalement retenue concilie heureusement et équitablement deux intérêts :

- celui du propriétaire d'être en partie libéré de la charge extrêmement lourde que représente l'entretien d'un tel domaine et de son désir légitime de lui trouver une affectation raisonnable ;
- de l'intérêt que représente pour la communauté d'une part l'acquisition d'un accès au lac et d'une zone de détente et d'autre part la création d'un équipement sportif et touristique qui manque singulièrement dans la région.

## 2. Description sommaire du plan d'extension partiel

Le plan et le règlement prévoient les principaux secteurs et aménagements suivants :

### a. Zone affectée au golf :

Sur une superficie d'environ 53 hectares, située en particulier



de part et d'autre de la Promenthouse et dans la partie centrale du domaine, sera créé un golf de 18 trous. Ce golf, qui respecte étroitement la topographie et la nature actuelle des terrains, n'entraînera un déboisement et reboisement compensatoire que de 2920 m<sup>2</sup>. En outre, quelques petits couverts d'aspect naturel pourront être aménagés à titre d'abri et deux nouveaux ponts seront construits sur la rivière. Ainsi, bien loin de défigurer les lieux et de porter atteinte à la nature existante, le golf en assurera l'entretien parfait et contribuera à les rendre accessibles à tous ceux qui se livreront à ce sport, qui connaît un succès croissant et tend enfin à devenir populaire chez nous comme il l'est déjà dans de nombreux pays, en particulier en Angleterre, aux USA et au Japon.

#### b. Zone forestière de détente publique

Cette zone d'une superficie de 35000 m<sup>2</sup>, cédée gratuitement à la collectivité est actuellement et sera maintenue en nature de forêt. Toutefois, elle bénéficie d'une rive de 220 m. de long, qui assurera l'accès au lac et pourra même faire l'objet de certains aménagements lacustres, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au site. En accord avec les services forestiers, Gland pourra créer dans la forêt des cheminements piétonniers et un refuge forestier de 60 m<sup>2</sup>. Cette zone sera accessible par une route publique conduisant à des places de parc et par des cheminements piétonniers traversant les diverses propriétés comprises dans le périmètre du plan d'extension partiel. Ce sont là des avantages qui seront certainement très appréciés non seulement par la population de Gland, mais sans doute aussi par tous les habitants de la région amoureux de la nature et du lac.

#### c. Zone d'habitations contiguës

Ce quartier d'habitations sera réalisé dans le secteur A du plan, d'une superficie d'environ 50000 m<sup>2</sup>. Il permettra la réalisation de 20000 m<sup>2</sup> de surface de plancher brut, soit environ 150 logements. Le groupement de ceux-ci en ordre contigu permet d'une part d'en réduire au maximum l'impact au détriment de l'état naturel des lieux et d'autre part de les situer à proximité des équipements sportifs et du golf. On peut en effet s'attendre à ce que la majorité des habitants de ce quartier se recrute parmi les membres du golf, de telle sorte que ces habitations apparaissent complémentaires de celui-ci et ne font nullement concurrence aux zones d'habitations de Gland. Enfin, le type de construction proposé sera proche du caractère rural des petits villages de La Côte.

#### d. Zone d'équipements sportifs

Les secteurs B et C du plan sont destinés à recevoir les équipements sportifs construits en relation directe avec le golf et les nouvelles constructions réalisées dans le secteur A. Il s'agit d'une part du club-house et des vestiaires du golf, d'autre part de 4 courts de tennis, d'une piscine, d'espaces de jeux, vestiaires, etc.. Les dimensions en sont réduites au maximum afin de ne pas altérer le site.



e. Constructions existantes à restructurer

Ces deux secteurs, sis de part et d'autre de la limite politique des deux communes, comportent actuellement diverses constructions qui constituaient les dépendances de la Villa Prangins. Les bâtiments existants, qui constituent deux petits hameaux, ne pourront être reconstruits que moyennant présentation d'une étude d'ensemble et leur affectation devra demeurer en relation avec la destination de la propriété du Domaine impérial conservée par M. Morf.

f. Zone de villas individuelles

Afin d'assurer également une nouvelle possibilité de bâtir sur les trois propriétés sises à l'est du périmètre et d'assurer, par là même, une certaine égalité de traitement, il a été prévu d'autoriser l'implantation sur chacune d'elles d'une nouvelle villa, en plus de celles existantes. On trouvera des explications complémentaires en réponse à l'opposition Ganslmayr ci-dessous.

g. Zone de verdure et aire forestière

Le solde du périmètre demeure inconstructible et, dans la mesure où il est boisé, est soumis à la législation forestière.

Ainsi, grâce au golf et aux zones de verdure et forestière, la plus grande part du périmètre demeurera ainsi à l'état naturel et sera entièrement préservée. En outre, grâce à la route d'accès, aux cheminements piétonniers et à la zone de détente, le public aura enfin accès à ce secteur qui, sans cela, demeurerait comme jusqu'ici de caractère exclusivement privé et pratiquement inaccessible.

3. Procédure d'enquête

En date du 19 décembre 1979, le plan d'extension partiel et son règlement ont été adressés au Département des travaux publics pour examen préalable conformément à l'art. 35 bis. Les divers services de l'Etat se sont déterminés positivement par lettre du 16 avril 1980, sous réserve de diverses observations de détail, dont il a été tenu compte dans le plan et le règlement remaniés qui ont été soumis à l'enquête publique.

Alors même qu'il ne s'agit pas d'un plan de quartier, auquel s'appliquent les art. 27 et 28 RCAT, la municipalité de Gland a convoqué tous les propriétaires du périmètre à une séance du 24 avril 1980 pour leur soumettre plan et règlement définitifs, avant leur mise à l'enquête publique. A cette occasion, tous les propriétaires se sont déclarés d'accord avec le projet, à l'exception de M. et Mme Cogne, représentant M. Ganslmayr, qui ont réservé la position de celui-ci.

Durant l'enquête publique, qui a eu lieu à Gland et Prangins du 27 juin au 27 juillet 1980, conformément à l'art. 36 LCAT, quatre oppositions et deux observations ont été formées. Il y sera répondu en détail ci-dessous. On tient toutefois à souligner d'ores et déjà, combien le nombre des oppositions est restreint par rapport à un projet de cette importance. Celui-ci n'a nulle-



ment suscité, contrairement à d'autres projets analogues, une opposition résolue de la part d'une fraction de la population, ce qui souligne d'emblée ses mérites. Depuis lors, plusieurs des oppositions et observations ont pu être levées de telle sorte qu'il ne reste en réalité que trois oppositions.

Parallèlement à l'élaboration du projet définitif, une convention a en outre été discutée, puis signée entre les deux municipalités, d'une part, et les propriétaires de la Villa Prangins d'autre part. Cette convention, qui est également soumise à l'approbation des conseils communaux de Gland et Prangins, règle la cession gratuite de la zone de verdure à la commune de Gland, la création de l'accès public à celle-ci, dont les 2/3 seront supportés par les propriétaires, l'adduction d'eau, également aux frais des propriétaires, l'évacuation des eaux claires et usées des nouvelles constructions et des bâtiments existants, le versement d'une contribution de fr. 15/m<sup>2</sup> de plancher brut pour le financement des locaux scolaires en relation avec les constructions de la zone d'habitations contiguës A, de telle sorte que les communes seront pratiquement déchargées ou défrayées de tous les équipements nécessités par la réalisation du plan d'extension. Un exemplaire de cette convention est joint au dossier.

#### 4. Réponse aux oppositions et observations

##### a. Ligue vaudoise pour la protection de la nature

Tout en admettant expressément la création d'un terrain de golf, la Ligue précitée s'oppose en bref au plan d'extension partiel pour les motifs suivants :

- 1) Considérant que le périmètre est protégé par l'AFU, elle invoque l'absence au dossier de l'autorisation du Conseil d'Etat prévue par l'art. 5 (en réalité 6) du décret du 11 septembre 1979 prolongeant les mesures AFU. Contrairement à ce que suppose l'opposante, ce périmètre n'a pas fait l'objet de mesures de protection spéciale en application de l'art. 2a ou b AFU, mais uniquement de la protection générale s'appliquant à toutes les zones non affectées à la construction en vertu de l'arrêté du Conseil d'Etat de juillet 1972. Au surplus, le projet de plan d'extension partiel ne constitue nullement une modification des mesures provisoires, au sens des art. 5 et 6 du décret précité, mais au contraire une mesure d'aménagement définitive emportant abrogation des mesures de protection provisoire au sens de l'art. 7 dudit décret. En conséquence, il appartiendra au Conseil d'Etat d'abroger les mesures provisoires de l'AFU lorsqu'il approuvera le plan d'extension partiel qui le remplace, conformément à l'art. 7 du décret. Une autorisation préalable n'est donc pas de mise.
- 2) L'opposante prétend que les logements autorisés par le plan d'extension partiel constitueraient une extension de l'agglomération de Gland qui n'est pas justifiée au regard de l'art. 25 ter LCAT. Or, comme on l'a déjà indiqué sous chiffre 2.c ci-dessus, le secteur A permet certes de réaliser environ 150 logements, qui sont toutefois destinés avant



tout aux besoins entraînés par la présence du golf et des installations sportives annexes. Il s'agit là d'un besoin spécifique qui est nouveau et justifie parfaitement ce nouveau secteur de construction. Celui-ci est d'ailleurs indispensable également à l'équilibre économique du projet, sans quoi le golf ne pourrait être réalisé. Enfin, dans la mesure où les nouveaux logements répondront également aux besoins d'extension de la localité de Gland, il en sera tenu compte dans le nouveau plan communal d'aménagement, qui est actuellement à l'étude.

Ce moyen n'apparaît ainsi pas fondé et il n'appartient d'ailleurs pas à la Ligue pour la protection de la nature, mais aux autorités communales et cantonales chargées de l'aménagement du territoire d'assurer le respect de l'art. 25 ter LCAT.

- 3) L'opposante estime que le plan n'assurerait pas une protection suffisante des cordons boisés le long de la Promenthouse, qui figurent à l'inventaire des monuments naturels, et se prévaut de l'absence d'autorisation du Département des travaux publics sur l'art. 17 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature. Il est exact que la zone affectée au golf recouvre une partie de l'aire forestière, en particulier le long de la Promenthouse. Cela ne signifie toutefois pas que cette aire forestière puisse être sacrifiée aux besoins du golf, sous réserve des seules zones de déboisement strictement délimitées sur le plan et d'ailleurs compensées par une zone de reboisement, en particulier à proximité de la Promenthouse. En vertu de l'art. 10.02, la zone de golf est en principe inconstructible, sous réserve de l'aménagement de constructions de minime importance qui ne pourront d'ailleurs être autorisées que dans la mesure où elles sont compatibles avec la législation forestière, qui est applicable en vertu de l'art. 9.01 à toutes les parties boisées. Pour la protection du site, il est d'ailleurs bien préférable que les modestes abris ou installations sanitaires nécessaires à la pratique du golf soient aménagés dans les secteurs boisés plutôt que dans les sites dégagés. De toute manière, le contrôle des autorités forestières donne toutes garanties à l'opposante.

Quant à l'autorisation prévue par l'art. 17 LPNS, elle devra être délivrée par le Département, au moment des "travaux", c'est-à-dire lors des projets de construction, et non pas déjà lors de l'élaboration du plan d'aménagement qui ne prévoit pour l'instant aucune construction dans le secteur protégé. On rappelle d'ailleurs que le plan d'extension a été soumis à l'approbation préalable du Département.

- 4) L'opposante voudrait que les aménagements possibles dans la zone d'utilité publique soient strictement réglementés de manière à éviter les dégradations du périmètre forestier, qui devrait selon elle être sauvegardé en application de la LPNS. A son avis, il s'agirait d'une réserve naturelle dans laquelle on ne devrait autoriser qu'un cheminement pour piétons ouvert au public.

Préalablement, on observe qu'il ne s'agit pas d'une réserve naturelle et qu'elle ne saurait le devenir par l'effet du plan d'extension. Seules les rives de la Promenthouse figurent



à l'inventaire. D'autre part, il existe déjà des cheminements piétonniers et même un chemin dans ce secteur.

Les constructions autorisées dans cette zone sont strictement définies par l'art. 9.03 du règlement, savoir un refuge d'une surface maximum de 60 m<sup>2</sup> et un escalier d'accès aux aménagements lacustres. Ces ouvrages devront être réalisés en utilisant des matériaux naturels. Dans une lettre du 8 juillet 1980 à la municipalité de Gland, le Service des forêts, dont l'autorisation sera de toute manière nécessaire, a précisé en détail comment ce refuge forestier pourrait être réalisé et aménagé.

Aussi les critiques de l'opposante visent-elles sans doute davantage les aménagements lacustres figurés à titre indicatif sur le plan, le long de la rive, à l'extérieur de la zone forestière de détente publique. Or, l'art. 11.01 précise que ces aménagements de la rive devront être autorisés moyennant concession délivrée par le Conseil d'Etat et prévoit d'ores et déjà que les travaux devront s'intégrer au site en utilisant de préférence des matériaux naturels. Les droits de l'opposante demeurent entièrement sauvegardés puisqu'elle pourra intervenir, le cas échéant, lors de l'enquête en vue de l'octroi de la concession, si les aménagements qui seront alors projetés ne lui paraissent pas satisfaire aux impératifs de sauvegarde du site. Il est en tout cas prématuré d'en juger et de formuler des critiques.

- 5) L'opposante estime que le club-house (B) coupe malencontreusement le plateau central et devrait être situé de préférence dans le secteur A.

L'implantation du club-house à l'endroit prévu est imposée par divers facteurs, notamment :

- la nécessité d'être situé à proximité du départ et de l'arrivée du parcours de golf, alors que le secteur A est séparé du golf par la ligne de défense anti-chars et de barbelés ;
- le refus du Service de protection de la nature d'autoriser toute construction en bordure de la lisière de forêt ;
- l'opposition compréhensible du Service des fortifications à l'implantation de toute construction devant la ligne des fortifications, dans les champs de tir.

Si cette implantation ne peut dès lors être modifiée, il y a lieu de souligner d'une part que la construction sera en réalité beaucoup plus restreinte que le périmètre d'implantation prévu et d'autre part que la hauteur à la corniche est limitée à 6,5 m.

- 6) Enfin, l'opposante prétend que les possibilités de construire dépassent les limites fixées lors des discussions préliminaires. Sans doute fait-elle allusion à la séance déjà citée du 5 mars 1976 avec les divers organismes intéressés. Or, il résulte du procès-verbal tant de cette séance que de celle du 25 mars 1977, qu'aucune limite précise n'avait été fixée à l'époque. D'ailleurs, depuis le projet initial, les possibi-



lités de bâtir et les secteurs constructibles ont été considérablement réduits, notamment à la suite des interventions réitérées de la section de la protection de la nature. Aussi tous les services compétents se sont-ils finalement ralliés à la dernière solution, qui fait l'objet du plan d'extension soumis à l'enquête publique.

On rappelle d'ailleurs que la réalisation du golf est économiquement subordonnée à ces possibilités de bâtir, sans quoi les propriétaires auraient manifestement avantage à vendre le domaine à un ou plusieurs particuliers, et que celles-ci répondent d'ailleurs à des besoins spécifiques liés au golf et aux équipements sportifs annexes. Il ne saurait dès lors être question d'accepter le golf et de refuser les constructions qui en sont l'accessoire sans compromettre le tout.

#### b. Administration fédérale des finances

La Confédération est propriétaire d'une parcelle en bordure du lac où est installée une station de pompage à l'usage de Carbura sans être au bénéfice d'une servitude de passage au travers de la propriété Morf, mais d'une simple tolérance de fait, pour y accéder. Aussi a-t-elle fait opposition en partant à tort de l'idée que la route d'accès à la station de pompage passerait au domaine public et ne serait dès lors plus accessible aux véhicules nécessaires à l'exploitation de cette station. Or, au contraire, le transfert au domaine public de la route d'accès jusqu'à l'angle nord-ouest de la zone de détente publique permettra à tous les véhicules, donc à ceux de Carbura, d'accéder jusque là et d'utiliser les places de stationnement qui seront aménagées. Il reste dès lors uniquement à régler le problème de l'accès depuis l'extrémité de cette route publique, qui n'est pas actuellement garanti juridiquement et qui n'est dès lors évidemment pas compromis par le plan d'extension partiel.

Au cours d'une séance tenue à Gland le 2 septembre 1980, un accord est intervenu en ce sens que la municipalité a accepté d'autoriser les véhicules de Carbura et du Service des fortifications à utiliser le chemin existant au-delà de l'extrémité de la route publique, qui sera en principe fermé à la circulation, en leur remettant chacun une clef. Les frais d'entretien de ce chemin seront répartis à raison d'un tiers chacun entre la commune, Carbura et le Service des fortifications. Cet accord sera confirmé par écrit et l'opposition peut être considérée comme retirée.

#### c. Comte de Montfort, par Me Raymond Delachaux

Cet opposant est propriétaire, sur le territoire de Prangins, d'un domaine d'environ 35 ha sis immédiatement à l'ouest du périmètre, mais en dehors de celui-ci. Il fait opposition sur les points suivants :

- 1) Tout d'abord il relève que l'art. 5 du règlement, concernant les deux groupes de constructions existantes à restructurer, dont l'un est limitrophe de sa propriété, ne définit pas avec une précision suffisante en quoi pourrait consister la restructuration, quelles seraient les possibilités d'agrandis-



sement et les normes régissant des constructions nouvelles.

Il y a tout d'abord lieu de préciser que l'étude d'ensemble exigée par l'art. 5 du règlement avant toute autorisation de construire, a le caractère d'un plan directeur, approuvé par la municipalité, dont celle-ci peut au besoin assurer le respect en faisant application de l'art. 83 LCAT. Il n'est dès lors pas nécessaire et il serait en tout cas prématuré de vouloir réglementer d'ores et déjà, dans le cadre du présent plan d'extension partiel, les constructions qui pourraient être édifiées à la place de celles existantes. De même, l'affectation de ces nouveaux bâtiments est suffisamment définie par le règlement : habitations, agriculture et activités sportives en relation avec la destination de la propriété, soit celles conservées par M. Morf, et non pas du golf. Pour couper court à toute discussion, on propose d'ajouter : "golf non compris", de telle sorte qu'il n'y aurait à craindre ni des installations sportives importantes ni moins encore un établissement public, comme l'imagine l'opposant.

En revanche, on doit admettre que la réglementation des constructions futures présente une lacune en ce sens qu'elle n'en limite ni la hauteur, ni le volume, ni les distances. Aussi, pour donner toutes garanties à l'opposant, propose-t-on de prévoir expressément une distance réglementaire à la limite de 6 m. au moins et de renvoyer pour le surplus à la réglementation de la zone de village des communes territoriales respectives, cette réglementation paraissant adaptée au genre de hameaux que l'on trouve ici. En conclusion, sur ce premier point, les municipalités proposent d'adopter la version modifiée suivante de l'art. 5 :

501. Dans les deux périmètres teintés en jaune sur le plan, les constructions pourront être démolies et reconstruites, en tout ou partie, ou agrandies moyennant présentation d'une étude d'ensemble assurant une restructuration et une intégration suffisantes. Les bâtiments ainsi transformés, agrandis ou reconstruits, devront être affectés à l'habitation, l'agriculture et des activités sportives en relation avec la destination de la propriété, golf non compris (écuries, manège, etc.).

502. La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est de 6 m. au minimum.

Pour le reste, les dispositions du règlement de la zone de village respectivement de Gland et de Prangins, sont applicables.

2) L'opposant observe ensuite que la zone à restructurer contiguë à sa propriété n'est accessible depuis l'ouest que par un chemin qui traverse celle-ci. A son avis, cet accès serait trop étroit et les passerelles insuffisantes pour supporter une circulation accrue, de telle sorte qu'il y aurait lieu d'étudier l'aménagement d'un nouvel accès dans le plan d'extension partiel.



On ne saurait se rallier à cette manière de voir. En effet, cet accès fait l'objet d'une servitude de droit privé sur un court tronçon empruntant la parcelle 607 de l'opposant. Il n'appartient pas aux collectivités publiques de se prononcer sur la portée de cette servitude et sur les obligations respectives qui en résultent pour les propriétaires intéressés. Elles constatent simplement que cet accès est actuellement suffisant pour le passage de n'importe quels véhicules, même lourds, puisque c'est le seul conduisant à la maison de l'opposant, et que de toute manière le périmètre à restructurer dispose d'accès suffisants à la fois à l'est et l'ouest, de telle sorte que les conditions de l'art. 67 bis LCAT sont remplies. Il n'y a pas lieu d'entreprendre une étude plus détaillée des accès dans le cadre du présent plan d'extension partiel, alors que l'on ignore encore actuellement quels bâtiments pourraient être reconstruits dans ce périmètre et quelle en serait la destination.

- 3) L'opposant formule toutes réserves au sujet des nuisances qui pourraient résulter pour sa propriété de la proximité de la zone de villas individuelles prévues dans l'actuel potager.

Rappelons que ce périmètre est situé en retrait de 10 m. par rapport à la limite de propriété, qu'il est distant de plus de 200 m. de la maison de l'opposant, dont il est séparé par une forêt, et qu'il est destiné à la construction d'une seule villa, par définition non incommode. En conséquence, l'opposant n'est pas exposé à des nuisances particulières du fait de cette unique possibilité de bâtir.

- 4) L'opposant entend que l'aménagement du golf ne porte pas atteinte aux arbres existants au nord de sa propriété. Il suffira à cet égard de rappeler que les zones de déboisement, strictement délimitées en accord avec le Service des forêts, sont figurées sur le plan et qu'aucune n'est située à proximité de la propriété de l'opposant.

D'autre part, celui-ci évoque les dangers résultant de balles de golf perdues et souhaiterait que des mesures de sécurité soient prescrites pour l'en protéger. Ces risques paraissent toutefois peu vraisemblables étant donné qu'il y a une distance d'environ 30 m. entre le trou le plus proche et la limite de propriété et, le long de celle-ci, un écran boisé et une haie très dense de charmilles. On relève au surplus que le risque évoqué dépend de la responsabilité civile du golfeur maladroit ou de l'exploitant du golf, et non des collectivités publiques. Aussi n'appartient-il pas à celles-ci de prescrire des mesures de sécurité particulières dans le cadre du présent plan d'extension partiel, comme ce serait le cas s'il s'agissait d'un stand de tir par exemple.

En conclusion, il est donné satisfaction à l'opposant sur le premier point, par la modification de l'art. 5 du règlement, alors que ses autres remarques ne paraissent pas fondées.

d. Théodore Canlsmayr, par Me Robert Liron

Préliminairement, cet opposant se plaint de n'avoir pas été tenu au courant des études et prétend être victime du fait accompli.



Or il y a lieu de relever au contraire que ce propriétaire a été consulté au début des études, alors même que le périmètre ne s'étendait pas initialement à sa parcelle no. 918, puis à plusieurs reprises. En outre, il a été convoqué et s'est fait représenter à la séance des propriétaires du 24 avril 1980. Enfin, par courtoisie, M. le Syndic lui a proposé une nouvelle audience, à laquelle il a délégué sa fille et son gendre. Ainsi, la Municipalité a été bien au-delà des exigences de l'art. 27 RCAT, qui n'est d'ailleurs pas applicable à un plan d'extension partiel et non de quartier, et le reproche de la politique du fait accompli est particulièrement injustifié.

Ensuite, tout en admettant les desseins poursuivis par le plan, l'opposant estime que la solution adoptée expose sa propriété à des atteintes intolérables, en particulier :

1) L'accès aux zones A, B et C depuis la route cantonale par une desserte située sur sa propriété et l'importance des constructions prévues dans ces zones. Il y a lieu de rappeler que cet accès est le seul débouché sur la route cantonale autorisé par le Service des routes. Au surplus, seul un court tronçon du chemin existant sera transféré au domaine public, cela à près d'un demi-kilomètre de sa maison et séparé par une importante zone boisée. De toute manière, cet accès ne pourra être transféré au domaine public que par un accord amiable ou une expropriation qui sauvegardera par conséquent les droits légitimes du propriétaire.

Quant à la zone d'habitations A elle est également éloignée de la maison de l'opposant d'environ 400 m. et séparée par une importante zone boisée. C'est dire qu'il n'en résultera aucun inconvénient, hormis peut-être quelques promeneurs dans la forêt, qui bénéficient d'ailleurs déjà d'un libre accès dans les limites de l'art. 699 du code civil.

2) D'autre part, les chemins piétonniers prévus par le plan couperaient sa propriété à proximité du bâtiment. La municipalité admet que le cheminement prévu en lisière de forêt peut présenter une certaine gêne et c'est pourquoi elle propose de le retirer de 100 à 120 m. en amont, à l'intérieur de la forêt, selon plan modificatif soumis au conseil communal. De même elle admet qu'il est possible de renoncer en conséquence au cheminement public vertical le long de l'allée d'accès sur la parcelle 918 étant donné qu'il existe déjà un autre accès en passant devant la zone A. On rappelle toutefois que le public bénéficie déjà d'un droit d'accès dans cette forêt et que, pour le surplus, une servitude de passage ne pourra être constituée que par un accord amiable ou une procédure d'expropriation, qui permettra de tenir un juste compte des droits invoqués par le propriétaire.

3) L'opposant fait enfin valoir les inconvénients résultant de la proximité de la zone d'équipements sportifs C, distante de sa villa d'environ 50 m. sans être masquée par un écran quelconque. Il résulte toutefois de l'art. 3.05 du règlement que, dans ce périmètre, la construction autorisée sera réalisée dans la pente du terrain, semi-enterrés et ne pourra pas dépasser la cote 397,50, correspondant à l'altitude de la parcelle de l'opposant. Seule la couverture saisonnière du tennis (tente gonflable) autorisée par l'art. 3.02, sera visible pendant les



mois d'hiver, comme cela apparaît sur la coupe.

Malgré ces précautions, la municipalité reconnaît que la présence de ces équipements sportifs, leur utilisation en plein air et la vue de la tente gonflable en hiver pourront présenter pour le recourant certains inconvénients par rapport à la situation actuelle, au maintien de laquelle M. Ganslmayr n'a toutefois aucun droit puisque le secteur C n'est pas compris dans sa propriété. Pour supprimer ces inconvénients, un précédent projet prévoyait un écran de verdure en limite est du secteur C, mais cet écran avait été supprimé à la demande de certains représentants de l'Etat qui ne voulaient pas couper inutilement cette clairière en deux. Toutefois, vu les doléances de l'opposant à ce sujet, la municipalité a obtenu l'accord de M. Morf de s'engager à créer un tel écran de verdure en plantant des boquetaux d'arbres de haute futaie à proximité de la limite est du secteur C, sur sa propriété. Le représentant du Service de l'aménagement du territoire ne s'est pas opposé à cette solution, qui est figurée sur le plan modificatif soumis au conseil communal.

- 4) L'opposant invoque enfin les inconvénients liés à l'aménagement d'une plage publique. Il y a tout d'abord lieu de rappeler à ce sujet que les aménagements lacustres les plus proches de la parcelle 918 ne sont pas destinés à une plage publique, mais à destination de la zone C, de caractère privé, dans le prolongement de celle-ci. Au surplus, comme on l'a déjà dit, ces aménagements ne sont figurés qu'à titre indicatif et, comme le précise l'art. 11, ne pourront être réalisés que moyennant une concession du Conseil d'Etat, qui sera accordée à la suite d'une nouvelle enquête publique. L'opposant pourra faire valoir ses moyens à cette occasion et il n'y a pas lieu de débattre ici d'aménagements qui ne sont pas encore connus.

En conclusion, l'opposant demande une révision profonde du plan afin de supprimer les inconvénients invoqués ci-dessus ou, à ce défaut, une compensation par l'octroi de la possibilité de réaliser plusieurs constructions. Or, comme on vient de le montrer ci-dessus, dans la mesure où le plan, en particulier la zone C, présente certains inconvénients pour l'opposant, ceux-ci peuvent être considérablement atténués, voire supprimés, par les légères modifications proposées ci-dessus. Aussi n'y a-t-il pas lieu de les compenser de surcroît par de nombreuses constructions qui seraient alors contraires à l'esprit du plan, à la nature des lieux et à l'égalité de traitement entre les trois propriétaires de la partie est du périmètre. On relève en effet que s'il est prévu également une possibilité de bâtir sur la parcelle 919, d'une surface de 36300 m<sup>2</sup>, celle-ci est fort peu boisée et ne comporte encore aucune construction contrairement à celle de l'opposant, qui bénéficiera de deux constructions, comme le propriétaire des parcelles 920 et 921, qui mesurent 91000 m<sup>2</sup>, soit presque autant que la parcelle 918 de l'opposant et qui, contrairement à celle-ci, ne sont que fort peu boisées. En permettant plusieurs constructions nouvelles sur la parcelle 918, dont les 2/3 sont boisés, on ne rétablirait pas l'égalité de traitement, mais on favoriserait au contraire son propriétaire par rapport aux deux autres. Enfin, il est contradictoire de prétendre que la zone C engendre des inconvénients intolérables pour la villa sise à 50 m. et de revendiquer des possibilités de constructions nou-



velles à proximité de cette zone !

C'est pourquoi la municipalité propose de s'en tenir à la solution d'enquête, sous réserve des quelques modifications faisant l'objet du plan complémentaire mentionné ci-dessus, cela pour autant qu'un accord n'intervienne pas entre temps avec l'opposant. En effet, des pourparlers ont été engagés en vue d'un accord général, qui permettrait en particulier de réaliser l'accès de cheminement piétonnier sans expropriation, et le conseil communal sera renseigné s'ils aboutissent à une convention.

e. Peter Notz

Ce propriétaire des parcelles 920 et 921 ne formule pas d'opposition au plan d'extension, qu'il estime au contraire bien conçu et conforme à l'intérêt général, mais formule certaines observations :

- 1) Tout d'abord, il observe que le sens de l'art. 6.01 n'est pas de limiter la reconstruction, mais seulement l'agrandissement éventuel des bâtiments existants au quart de la surface au sol. Cette remarque est exacte et la municipalité propose en conséquence de rectifier cet article en disant : "reconstruits ou agrandis à concurrence du quart.."
- 2) D'autre part, M. Notz serait favorable à un déplacement en direction de l'ouest de la surface constructible prévue sur la parcelle 918, cela d'une part afin de ne pas rapprocher les nouvelles constructions et d'autre part d'éviter toute contestation au sujet de la portée d'une servitude No. 142.555 interdisant de concéder des droits de passage notamment en faveur du soldé de la parcelle 918 sur une zone de 50 m. à partir de la limite de la parcelle 919. Sur le premier point, le souhait de M. Notz va à l'encontre de celui des urbanistes qui est d'éviter de disperser les constructions nouvelles dans ce secteur et de trop les rapprocher de la zone C. Sur le second point, la portée de la servitude n'est pas claire et il n'appartient d'ailleurs pas à la municipalité de se prononcer sur cette question de droit privé. On peut noter que M. Ganslmayr n'a pas invoqué cet argument pour demander le déplacement de ce périmètre d'implantation et qu'interpellé, son conseil a déclaré ne pas partager l'interprétation de ses deux voisins.

La municipalité serait toutefois prête à donner suite à la suggestion de M. Notz pour autant qu'un tel déplacement soit souhaité par le propriétaire de la parcelle 918 et de nature, avec les autres propositions ci-dessus et celles qui sont en cours de discussion, à régler son opposition. Dans ce cas, le Service de l'aménagement du territoire pourrait également s'y rallier. Si les discussions en cours aboutissent, la municipalité renseignera le conseil communal en temps utile en complétant le plan annexe.

- 3) M. Notz demande à ce que le cheminement piétonnier traversant sa parcelle et celles de ses voisins soit reporté 250 m. plus au nord. Toutefois, lors d'une séance avec la municipalité de Gland le 2 septembre 1980, un accord de principe est intervenu consistant à déplacer ce cheminement de 100 à 120 m. au nord de la zone constructible. Bien que le tracé mis à l'enquête



ne soit qu'indicatif, on a figuré ce déplacement sur le plan modificatif déjà mentionné à la position précédente. Un accord est donc réalisé à ce sujet et cette observation liquidée.

On peut enfin ajouter que la municipalité est prête à insérer dans la convention qui sera passée avec ce propriétaire au sujet de la concession gratuite de ce passage, la même clause que dans la convention avec M. Morf au sujet du moment où il pourra être exercé.

A l'occasion de cette séance du 2 septembre 1980, il a été également envisagé de prolonger le cheminement pour piétons, parallèlement à la route cantonale, au travers de la parcelle 920. La Municipalité souhaite pouvoir insérer cette clause dans la convention à passer avec le propriétaire, mais estime n'avoir pas à proposer elle-même de modification du plan sur ce point, d'autant qu'aucune intervention n'a été faite en ce sens lors de l'enquête.

#### f. Gunter Sachs

Tout en déclarant le projet "parfaitement réussi", ce propriétaire déclare se joindre aux observations formulées par son voisin, M. Peter Notz. Aussi peut-on renvoyer purement et simplement à la réponse donnée sous lettre e. ci-dessus.

En résumé, sous réserve des accords qui pourraient encore intervenir avec M. Ganslmayr, propriétaire de la parcelle 918, et des modifications pouvant en résulter, la municipalité estime qu'il y a lieu uniquement d'apporter au règlement les modifications aux art. 5 et 6, proposées en réponse aux oppositions c. et e. ci-dessus et, d'autre part, de modifier les cheminements piétonniers et de prévoir un écran de verdure en limite de la zone C, cela en réponse à l'opposition d., comme figuré sur le plan modificatif ci-joint. Alors que les précisions apportées au règlement ne paraissent pas nécessiter une enquête complémentaire, il pourrait être prudent d'y procéder pour les modifications à apporter au plan, mais cela seulement après que le conseil communal les ait approuvées. Il n'est en effet pas exclu qu'à la suite soit d'un accord avec l'opposant Ganslmayr, notamment au sujet de l'emplacement du périmètre constructible, soit de propositions du conseil communal ou de sa commission, d'autres modifications de détail doivent faire l'objet d'une telle enquête complémentaire. La municipalité insiste toutefois sur le fait qu'il ne faudrait pas apporter des modifications substantielles au projet mis à l'enquête étant donné, d'une part, qu'il forme un tout cohérent, résultant de longues études et discussions avec les services de l'Etat, et d'autre part que la convention passée avec les hoirs Morf, dont l'intérêt pour la commune est évident, est expressément subordonnée à l'adoption du plan d'extension partiel "sans modification substantielle".

#### 4. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité de Gland *Diangins* a l'honneur de présenter au Conseil communal les conclusions suivantes :



LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

- v u - le préavis municipal no 41/81 relatif  
au plan d'extension partiel "Villa  
Prangins - La Crique" ;
- o u i - le rapport de la Commission chargée  
d'étudier cet objet ;
- c o n s i d é r a n t - que cet objet a été porté à l'ordre  
du jour ;

d é c i d e

1. - d'adopter le plan d'extension partiel  
"Villa Prangins - La Crique" et son  
règlement d'application, tels que sou-  
mis à l'enquête publique du 27 juin au  
27 juillet 1980, cela sous réserve des  
modifications suivantes :

Art. 5 - Groupe des constructions  
existantes à restructurer

501. Dans les deux périmètres teintés  
en jaune sur le plan, les cons-  
tructions pourront être démolies  
et reconstruites, en tout ou  
partie, ou agrandies moyennant  
présentation d'une étude d'ensemble  
assurant une restructuration et une  
intégration suffisantes. Les bâti-  
ments ainsi transformés, agrandis  
ou reconstruits, devront être af-  
fectés à l'habitation, l'agricul-  
ture et des activités sportives,  
en relation avec la destination  
de la propriété, golf non compris  
(écuries, manège, etc..).

502. La distance entre un bâtiment et  
la limite de propriété voisine  
est de 6 m. au minimum. Pour le  
reste, les dispositions du régle-  
ment de la zone du village, res-  
pectivement de Gland et de  
Prangins, sont applicables.

Art. 6 - Bâtiments pouvant être agrandis

Les bâtiments existants encadrés  
sur le plan peuvent être transfor-  
més, reconstruits ou agrandis à  
concurrence du quart de la surface  
au sol actuelle, à condition de  
respecter la destination,



l'architecture et la hauteur de la construction existante.

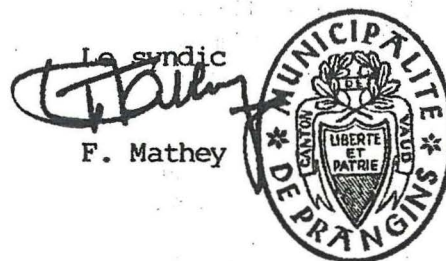
- Modifications du tracé des cheminements piétonniers publics dans la partie est du périmètre, selon plan modificatif ci-joint ;
  
- Création d'un écran de verdure en limite est du périmètre C, tel que figuré à titre indicatif sur le plan modificatif ci-joint ;

Ces modifications devant faire l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire.

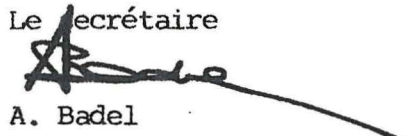
- 2.- Approuve les réponses données ci-dessus aux oppositions.
  
- 3.- Approuve la convention conclue avec M. Ernest Morf et la Société du domaine impérial Prangins S.A.
  
- 4.- Donne à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, transiger, exproprier, en relation avec la réalisation du présent plan d'extension partiel.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 9 mars 1981 pour être soumis au Conseil Communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



Le secrétaire



A. Badel

Prangins, le 10 mars 1981/ss



Commune de PRANGINS

---

COMPLEMENT

au préavis municipal N° 41/81 relatif au  
plan d'extension partiel "Villa Prangins - La Crique"

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, MM. les Conseillers,

1. Enquête complémentaire du 3 février au 5 mars 1981

Le présent préavis fait suite à l'enquête complémentaire ouverte du 3 février au 5 mars 1981 au sujet de certaines modifications du projet de plan d'extension partiel et de son règlement annexe. Cette enquête complémentaire avait un triple objet :

- a) Tout d'abord, permettre l'adoption par le conseil communal des modifications au plan et au règlement proposées par la municipalité en conclusion de son préavis N° 41., cela en réponse à certaines oppositions formées durant la première enquête. En effet, comme le relevait le préavis, ces modifications devaient faire l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire et, après en avoir informé la Commission, il est apparu opportun de procéder à celle-ci avant la décision du Conseil, de manière à ce que celui-ci puisse statuer en une seule fois.
- b) Modifier la réglementation proposée en ce qui concerne la zone de maisons résidentielles, celles-ci ne répondant pas nécessairement à la définition ordinaire des villas et des possibilités de bâtir plus importantes pouvant se justifier



eu égard à la superficie considérable des propriétés. Tel est d'ailleurs déjà le cas pour plusieurs des constructions existantes, qui dépassent la réglementation ordinaire de la zone de villas. La nouvelle réglementation proposée tient notamment compte d'un important projet de construction sur les parcelles 919 et 921.

c) Redistribuer les possibilités de bâtir dans cette zone de maisons résidentielles, trois au lieu d'une étant désormais prévues sur la parcelle 918 pour les motifs suivants :

- Tout d'abord, les propriétaires des parcelles 919 et 921 se sont contentés d'une seule possibilité de bâtir nouvelle située principalement sur la parcelle 919, cela dans la perspective de la construction projetée dont il est question ci-dessus de manière à permettre d'augmenter le nombre des constructions autorisées sur la parcelle 918 ;
- Donner suite à la demande expresse formulée par M. Ganslmayr et couper ainsi court à sa prétention d'être victime d'une inégalité de traitement alors qu'il sera désormais favorisé par rapport aux propriétaires voisins ;
- Faciliter si possible un retrait de l'opposition du pré-nommé et un accord au sujet des accès et du cheminement piétonnier, accord qui n'a malheureusement pas pu aboutir jusqu'ici.

Alors même que la convention prévue avec M. Ganslmayr n'a pu être jusqu'ici signée, cela pour des motifs tenant aux rapports de droit privé entre voisins, la Municipalité estime qu'il n'y a pas lieu de revenir sur les possibilités de bâtir offertes, par la seconde enquête, sur la parcelle 918. En effet, ces possibilités rendront ainsi sans objet



l'opposition de M. Ganslmayr, alors même qu'elle ne serait pas retirée, et totalement infondé, si ce n'est téméraire un recours de sa part.

Il convient d'ajouter que les modifications soumises à l'enquête complémentaire ont reçu à nouveau l'accord préalable du Département des travaux publics, Service de l'aménagement du territoire, qui a été tenu au courant de toutes les discussions intervenues depuis la première enquête.

## 2. Réponses aux oppositions

Durant l'enquête complémentaire, trois oppositions et une intervention ont été formulées par des opposants tous intervenus déjà dans la première enquête. Il y a lieu de relever d'emblée que ces oppositions ne sont recevables que dans la mesure où elles concernent les modifications faisant l'objet de l'enquête complémentaire et non pas le plan et le règlement soumis à l'enquête du 27 juin au 27 juillet 1980. Sous cette réserve expresse, la Municipalité propose de répondre comme il suit à ces oppositions :

### 1. Opposition de M. Théodore Ganslmayr, représenté par Me Robert Liron :

Le propriétaire de la parcelle 918 se borne à former opposition dans la nouvelle enquête en se référant aux motifs consignés dans sa première opposition du 25 juillet 1980. Etant donné que cette nouvelle opposition n'est ainsi pas motivée et n'est pas dirigée à l'encontre des modifications faisant l'objet de l'enquête complémentaire, qui sont au contraire tout en faveur de ce propriétaire, elle apparaît irrecevable.

La Municipalité peut dès lors renvoyer purement et simplement à la réponse donnée dans son premier préavis, en ajoutant qu'ensuite de l'enquête complémentaire, ce propriétaire obtient :

- d'une part les trois possibilités de bâtir nouvelles demandées par lui et supérieures à celles offertes à ses voisins;
- l'écran de verdure demandé par lui à la limite de la zone C: à défaut de convention entre les deux propriétaires voisins, le permis de construire les équipements sportifs prévus dans le secteur C sera subordonné à la plantation d'un écran de verdure limité à la parcelle 908, le propriétaire de la parcelle 918 étant libre de la compléter à ses propres frais sur son terrain.

Enfin, cet opposant se déclare prêt à retirer son opposition si les conditions communiquées au conseil de la commune sont acceptées par celle-ci. Or, la commune a donné suite, en ce qui la concerne, à toutes les demandes formulées par M. Ganslmayr, lequel a finalement refusé de souscrire à toute convention et de retirer en conséquence son opposition. La commune n'est dès lors pour rien dans l'échec des pourparlers.

## 2. Ligue vaudoise pour la protection de la nature :

Cette opposante reprend, en les complétant, les six points de son opposition formée dans la première enquête. Dans la mesure où elle ne critique pas expressément les modifications faisant l'objet de l'enquête complémentaire, cette nouvelle opposition est irrecevable. Sous cette réserve expresse, la municipalité estime ne devoir y répondre que dans la mesure où il n'y a pas déjà été répondu dans le premier préavis :

1. L'opposante invoque à nouveau l'art. 6 du décret du 11



septembre 1979 au sujet de la prolongation des mesures AFU. Il y a déjà été répondu sous chiffre 1 du premier préavis.

2. L'opposante s'insurge contre l'extension des constructions, déjà excessives à ses yeux. A cela on peut objecter que l'enquête complémentaire confère au total une seule possibilité de bâtir supplémentaire (+ 2 sur la parcelle 918 - 1 sur la parcelle 921), ce qui<sup>n°</sup> est évidemment pas de nature à modifier l'impact du plan. Pour le surplus, on se réfère à la réponse donnée sous chiffre 2 du premier préavis.
3. L'opposante renouvelle sa remarque au sujet de la sauvegarde des massifs forestiers et prétend que la surface admise par l'autorité fédérale sera dépassée, en particulier en raison des déboisements indispensables à la création et à l'amélioration des voies d'accès.

Aucune voie d'accès nouvelle n'est prévue en dehors des accès existants, de telle sorte qu'elles n'entraîneront pas de déboisements complémentaires. Pour le surplus, il a déjà été répondu sous chiffre 3 du préavis No 41/81.

4. L'opposante estime que les modifications soumises à l'enquête n'apportent aucune garantie en ce qui concerne la protection de la rive du lac et critique l'affectation de la zone de détente publique.

On observera simplement que l'enquête complémentaire réduit d'une cinquantaine de mètres la longueur des aménagements lacustres, limités à la zone publique. Cette limitation va dès lors dans le sens de la protection souhaitée.

Pour le surplus, il a déjà été répondu sous chiffre 4 du préavis No 41/81.

5 et 6. L'opposante critique d'une part les dimensions des secteurs constructibles A et B, qui ne font pas l'objet de l'enquête complémentaire et au sujet desquels il a déjà été répondu dans le premier préavis, et d'autre part le remplacement des villas par des constructions résidentielles. // On a déjà exposé plus haut les raisons pour lesquelles il ne se justifie pas de soumettre celles-ci à la réglementation ordinaire d'une zone de villas. Au surplus, ces constructions résidentielles ne viennent nullement compléter le centre sportif mais sont prévues, à l'exception d'une seule, sur d'autres parcelles de manière à assurer une certaine égalité entre propriétaires. Enfin, on rappelle que l'implantation de ces secteurs constructibles et leur réglementation ont été approuvées par le Département des travaux publics.

7. L'opposante met en doute que les chemins piétonniers soient effectivement accessibles au public. Or, si le tracé de ces cheminements n'est à dessein, figuré qu'à titre indicatif sur le plan, les servitudes de passage en faveur du public sont prévues par les conventions passées avec les propriétaires, de telle sorte que la réalisation de ces cheminements est assurée.

D'autre part, l'opposante prétend que les places de parc de véhicules liées à cet accès au public ne figurent pas sur le plan. Cela est inexact, les places de stationnement étant expressément figurées sur le plan, cela dès la première enquête, et aucun autre parking public n'est prévu ni autorisé.

8. L'opposante craint l'impact des canalisations sur le



secteur forestier le long du lac.

Préalablement, il y a lieu de relever qu'aucune modification n'est prévue à ce sujet dans l'enquête complémentaire, de telle sorte que cette observation est irrecevable. On peut ajouter qu'elle est de surcroît infondée car les canalisations sont précisément prévues sur le tracé du chemin existant, de telle sorte qu'elles ne nécessiteront aucun déboisement.

9. Enfin, l'opposante s'inquiète des garanties financières fournies par les promoteurs.

Là encore son intervention dans l'enquête complémentaire est irrecevable et cette question ne la regarde pas. Le présent préavis renseigne néanmoins le conseil communal sur les conventions passées avec les divers propriétaires intéressés.

3. Comte de Monfort, par Me Raymond Delachaux

Dans sa nouvelle intervention, le propriétaire de la parcelle 606 s'inquiète tout d'abord des possibilités offertes par le groupe de constructions existantes à restructurer, sis en contiguïté de sa propriété. Il formule dès lors diverses demandes auxquelles on répondra comme il suit, non sans rappeler préalablement que c'est précisément pour lui donner certaines garanties que la réglementation de ce secteur a été complétée à l'art. 5 nouveau :

- a) Estimant que la distance de 6 m. à la limite, prévue par l'art. 5.02 nouveau, est insuffisante, l'opposant suggère de reculer dans une mesure appropriée la limite du périmètre du secteur précité par rapport à sa parcelle 606.

Non sans rappeler qu'une bande de 10 m. dès la lisière du secteur forestier est de toute manière inconstructible et après avoir obtenu l'accord exprès du propriétaire de la parcelle 607, la Municipalité propose de donner suite à la demande de l'opposant sur ce point en modifiant le périmètre conformément au plan ci-joint et en créant, le long de la limite de la parcelle 606, une zone de verdure tampon.

Cette solution est préférable à celle d'une augmentation de la distance à la limite, qui pourrait constituer une gêne dans le parcellement interne et qui augmenterait d'autant la distance entre bâtiments.

- b) L'opposant s'inquiète d'autre part de la possibilité de réaliser des dépendances en limite de propriété en vertu de l'art. 22 RCAT.

Cette crainte deviendra toutefois sans objet s'il est donné suite à la proposition a) ci-dessus, étant donné que la limite du périmètre constructible ne sera de toute manière plus contiguë de la parcelle 606 et qu'il ne sera ainsi absolument pas possible de construire en limite de cette propriété. Il n'y a dès lors pas lieu de renoncer à cette possibilité qui pourrait être utile ailleurs.

- c) L'opposant relève à juste titre que la réglementation actuellement en vigueur dans les zones de village de Gland et Prangins pourrait conférer des possibilités de bâtir excessives, en particulier en ce qui concerne le nombre d'étage. Il souhaiterait dès lors que l'on tienne compte de la nouvelle réglementation projetée de la zone du village pour Prangins et de la zone du centre pour Gland.

Etant donné qu'il n'est pas possible de renvoyer, à l'art. 5.02, à une réglementation non encore entrée en vigueur,



les municipalités sont prêtes à donner ici l'assurance à l'opposant qu'elles veilleront par avance à assurer le respect des nouvelles réglementations projetées à Gland et Prangins en appliquant au besoin les art. 83 ou 39 LCAT si des constructions nouvelles étaient mises à l'enquête dans ce secteur avant l'entrée en vigueur des nouveaux règlements communaux.

Au sujet de la nouvelle réglementation de la zone de maisons résidentielles, l'opposant critique la hauteur au faite de 15 m. autorisée par l'art. 405 nouveau. On a déjà expliqué plus haut les raisons pour lesquelles il ne paraissait pas justifié de soumettre ce type de maison à la réglementation ordinaire d'une zone de villas et on observe que plusieurs des maisons existantes, dont celle de l'opposant, ont une hauteur qui dépasse déjà 15 m. au faite. Il n'est dès lors pas justifié d'imposer une hauteur moindre, d'autant que le seul périmètre permettant la construction d'une telle villa résidentielle à proximité de la propriété de l'opposant est séparée de celle-ci par une importante zone boisée dont la hauteur dépasse de beaucoup 15 m. C'est dire qu'il ne pourrait en résulter aucun inconvénient pour l'opposant.

4. Administration fédérale des douanes :

Cet intervenante précise que les modifications faisant l'objet de l'enquête complémentaire "ne donnent lieu à aucune remarque particulière de sa part" mais rappelle en revanche les remarques formulées dans la première enquête. Il ne s'agit donc pas d'une nouvelle opposition.

Par ailleurs, elle demande que les travaux de rétablissement du marche-pied légal le long du lac soient exécutés, question qui ne relève pas de la présente enquête et sur laquelle il n'appartient pas aux autorités communales de se

déterminer.

On peut néanmoins saisir cette occasion pour signaler qu'en date du 13 mars 1981, des conventions ont été passées entre la Confédération et la Commune, d'une part, et M. Morf, d'autre part, pour assurer notamment l'accès à la parcelle propriété de la Confédération en bordure du lac, problème soulevé lors de la première enquête. En conséquence, comme annoncé à p. 8 du premier préavis, l'opposition de la Confédération, Administration fédérale des finances, a été retirée.

Ainsi, dans la mesure où on peut considérer que les modifications proposées et la réponse donnée ci-dessus à l'intervention du Comte de Monfort est de nature à donner satisfaction à ce propriétaire, ce qui paraît vraisemblable, il ne subsisterait que deux oppositions à l'encontre du principe même du plan et de ses modalités, celle de la Ligue vaudoise pour la protection de la nature et celle de M. Ganslmayr. La Municipalité estime que, pour les raisons exposées en réponse à ces oppositions, celles-ci ne sont pas fondées et ne sauraient faire obstacle à l'adoption de ce plan d'adoption partiel qui concilie heureusement les intérêts de la collectivité et des propriétaires concernés.

### 3. Convention

La convention suivante a été passée avec les propriétaires, sous réserve de la ratification du Conseil communal:

Convention entre les deux communes de Gland et Prangins, d'une part, et Victor Morf et la Société du Domaine impérial de Prangins SA, d'autre part, datée du 13 mars 1981;



- Convention entre les deux communes de Gland et Prangins d'une part, et Victor Morf et la Société du Domaine impérial de Prangins SA, d'autre part, datée du 13 mars 1981;

Cette convention qui est remise avec le présent préavis aux commissions respectives des conseils communaux de Gland et Prangins, a en bref pour objet d'assurer :

1. la cession à la Commune de Gland de la surface de 35.000 m<sup>2</sup> destinée à la zone de détente publique en bordure du lac ;
2. les accès à cette zone et le cheminement piétonnier en faveur du public au-travers de l'ensemble des propriétés ;
3. les droits de passage de canalisation (eaux usées, eau potable, défense incendie) ;
4. la participation des propriétaires aux équipements collectifs, ceux-ci étant entièrement mis à leur charge, sous réserve de la participation de la Commune de Gland pour l'accès à la zone de détente publique ;
5. la participation de Victor Morf et de la Société du Domaine impérial de Prangins SA aux frais d'équipement scolaire occasionnés à la Commune de Gland en raison des bâtiments d'habitation autorisés dans le secteur A, cela à raison de fr. 15/m<sup>2</sup> de plancher brut ;
6. la fourniture de garanties bancaires en couverture des participations des propriétaires.

#### 4. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité a l'honneur de présenter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

vu le complément au préavis municipal No 41/81 relatif au plan d'extension partiel Villa Prangins - La Crique ;

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide :

- I -

D'adopter les modifications <sup>du</sup> plan d'extension partiel précité et à son règlement faisant l'objet de l'enquête complémentaire ouverte du 3 février au 5 mars 1981.

- II -

D'adopter la modification du périmètre du groupe de constructions existantes à restructurer sur la parcelle 607 de Prangins.

- III -

D'approuver les réponses données ci-dessus aux oppositions formulées durant l'enquête complémentaire.



- IV -

D'approuver la convention passée avec Victor , fils d'Ernest MORF et la Société du domaine Impérial de Prangins SA, ici représentés par Victor MORF, unique administrateur, en date du 13 mars 1981.

Ainsi fait à Prangins ce 16 mars 1981/ss

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

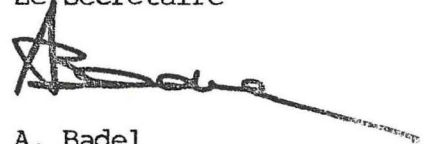
Le syndic



F. Mathey



Le secrétaire



A. Badel



# MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

AU CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

Complément au préavis municipal No 41/81  
relatif au plan d'extension partiel "Villa Prangins - La Crique"

Responsable : La Municipalité

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs,

Si ce préavis a été retiré de l'ordre du jour en son temps, cela est dû à divers facteurs que nous énumérons ci-après.

Nouvelle enquête complémentaire du 3 février au 5 mars 1981 pour permettre l'adoption par le Conseil communal du plan modifié suite aux oppositions formulées lors de la première mise à l'enquête publique. Modifications concernant principalement le territoire de la commune de Gland lesquelles, sur décision des promoteurs et de leur Conseils, semble-t-il, n'ont pas fait l'objet d'une remise du dossier à Prangins.

Modification de la réglementation proposée en ce qui concerne la zone des immeubles résidentiels (Commune de Gland uniquement).

Augmentation du périmètre du plan qui passe à 134 ha par l'adjonction de divers domaines situés sur le territoire de la commune de Gland, propriétés de MM. Ganslmayr, Notz et Gunter Sachs.

Oppositions diverses dont une seule intéresse notre commune, celle du Comte de Montfort par Me Raymond Delachaux, avocat, à Lausanne.

Dans sa nouvelle intervention, le propriétaire de la parcelle 606 s'inquiète tout d'abord des possibilités offertes par le groupe de constructions existantes à restructurer, sis en contiguïté de sa propriété. Il formule dès lors diverses demandes auxquelles nous répondrons comme il suit, non sans rappeler préalablement que c'est précisément pour lui donner certaines garanties que la réglementation de ce secteur a été complétée à l'art. 5 nouveau :

- a) Estimant que la distance de 6 m. à la limite, prévue par l'art. 5.02 nouveau est insuffisante, l'opposant suggère de reculer dans une mesure appropriée la limite du périmètre du secteur précité par rapport à sa parcelle No 606.

Non sans rappeler qu'une bande de 10 m. dès la lisière du secteur forestier est de toute manière inconstructible et après avoir obtenu l'accord express du propriétaire de la parcelle No 607, la Municipalité propose de donner suite à la demande de l'opposant sur ce point en modifiant le périmètre conformément au plan ci-joint et en créant, le long de la limite de la parcelle No 606, une zone de verdure tampon.

Cette solution est préférable à celle d'une augmentation de la distance à la limite, qui pourrait constituer une gêne dans le parcellement interne et qui augmenterait d'autant la distance entre bâtiments.

- b) L'opposant s'inquiète d'autre part de la possibilité de réaliser des dépendances en limite de propriété en vertu de l'art. 22 RCAT.

Cette crainte deviendra toutefois sans objet s'il est donné suite à la proposition a) ci-dessus, étant donné que la limite du périmètre constructible ne sera de toute manière plus contiguë de la parcelle 606 et qu'il ne sera ainsi absolument pas



possible de construire en limite de cette propriété. Il n'y a dès lors pas lieu de renoncer à cette possibilité qui pourrait être utile ailleurs.

- c) L'opposant relève à juste titre que la réglementation actuellement en vigueur dans les zones de village de Gland et Prangins pourrait conférer des possibilités de bâtir excessives, en particulier en ce qui concerne le nombre d'étage. Il souhaiterait dès lors que l'on tienne compte de la nouvelle réglementation projetée de la zone du village pour Prangins et de la zone du centre pour Gland.

Etant donné qu'il n'est pas possible de renvoyer à l'art. 5.02, à une réglementation non encore entrée en vigueur, les municipalités sont prêtes à donner ici l'assurance à l'opposant qu'elles veilleront par avance à assurer le respect des nouvelles réglementations projetées à Gland et Prangins en appliquant au besoin les art. 83 ou 39 LCAT si des constructions nouvelles étaient mises à l'enquête dans ce secteur avant l'entrée en vigueur des nouveaux règlements communaux.

Au sujet de la nouvelle réglementation de la zone de maisons résidentielles, l'opposant critique la hauteur au faîte de 15 m. autorisée par l'art. 405 nouveau. On a déjà expliqué plus haut les raisons pour lesquelles il ne paraissait pas justifié de soumettre ce type de maison à la réglementation ordinaire d'une zone de villas et on observe que plusieurs des maisons existantes, dont celle de l'opposant, ont une hauteur qui dépasse déjà 15 m. au faîte. Il n'est dès lors pas justifié d'imposer une hauteur moindre, d'autant que le seul périmètre permettant la construction d'une telle villa résidentielle à proximité de la propriété de l'opposant est séparée de celle-ci par une importante zone boisée dont la hauteur dépasse de beaucoup 15 m. C'est dire qu'il ne pourrait en résulter aucun inconvénient pour l'opposant.

Le 22 avril 1981, la majorité des propriétaires concernés modifiaient leur position en ce qui concerne leurs engagements financiers et décidaient de prendre en charge la totalité des frais d'équipements. Ainsi, seuls les points régissant les problèmes financiers ont été rectifiés dans les conventions liant la commune de Gland, subsidiairement celle de Prangins et les propriétaires des parcelles sises dans ce plan d'extension. Il en résulte que la réalisation de cet ensemble n'engendrera aucune dépense pour les communes de Gland et de Prangins. La commune de Gland restera tout de même maître de l'oeuvre des travaux d'équipements dont le coût est devisé comme suit :

(Nous reproduisons ici le texte intégral soumis par la Municipalité de Gland à son Conseil communal)

- Collecteurs d'eaux usées, subsides déduits	: fr.	305'000.--
- Réseau d'eau sous pression, subsides déduits	: fr.	235'500.--
- Arrachage défense antichars et mise à disposition ribards	: fr.	25'000.--
- Cheminement piétonnier	: fr.	242'000.--
- Clôtures	: fr.	15'000.--
- Réfection chaussée + création parking	: fr.	620'000.--
		<hr/>
Total	fr.	1'442'500.--
		<hr/> <hr/>

Cependant, la Commune de Gland a reçu et recevra, avant la date du 29.10.1981, les garanties financières suivantes :

M. Victor Morf et la Société du domaine impérial de Prangins S.A.		
garantie bancaire de	fr.	800'000.--
M. Peter Notz		
garantie bancaire	fr.	650'000.--
M. Gunter Sachs		
garantie bancaire	fr.	15'000.--
Hoirie Ganslmayr		
charge foncière	fr.	30'000.--
		<hr/>
Total	fr.	1'495'000.--
		<hr/> <hr/>

Le supplément de garantie, soit fr. 52'500.--, est destiné aux divers et imprévus.

En sus, M. Morf a constitué en faveur de la commune de Gland une charge foncière d'un montant de fr. 600'000.-- en couverture de la taxe scolaire stipulée dans la convention.

En principe, et nous l'espérons, tous les documents, soit conventions signées, garanties bancaires et charges foncières seront entre les mains de la Municipalité avant la réunion du Conseil communal.

Toutefois, à ce jour, la situation est la suivante :

#### Conventions

Les conventions avec MM. Sachs, Notz et la Confédération sont signées. Quant à M. Morf; il a donné son accord sur le nouveau texte de la convention. Cependant, celle-ci n'a pas encore été signée car sa validité est subordonnée à un échange de terrain entre lui-même et les Hoirs Ganslmayr. Si cet échange ne se réalisait pas, la Commune de Gland devrait procéder à une expropriation dont le montant est estimé à fr. 170'000.--. Cette somme serait garantie et payée par M. Morf.

Dès qu'elle sera en possession de cette convention munie de la signature de M. Morf et d'une copie de l'acte notarié de cet échange de terrain, la Municipalité de Gland procédera, de concert avec M. Morf, à l'établissement, par l'intermédiaire d'un notaire, d'un avenant à la promesse de cession. Cet avenant portera uniquement sur quelques détails et se basera sur le nouveau texte de la convention.

En ce qui concerne les Hoirs Ganslmayr, la convention n'est également pas signée pour la raison précitée (échange) d'une part et d'autre part, quelques petits détails doivent encore être réglés. Cet acte, lorsqu'il sera dûment signé, sera remis à la Municipalité de Gland accompagné d'une déclaration de retrait d'opposition.....

#### Garanties

Les garanties bancaires de fr. 650'000.-- pour M. Notz et fr. 15'000.-- pour M. Sachs ont été remises à la Municipalité de Gland.

L'acte de constitution de la charge foncière de fr. 600'000.-- a été signé par M. Morf et la Municipalité de Gland, devant notaire.

Dès la signature de la convention par M. Morf, celui-ci remettra la garantie bancaire de fr. 800'000.--. Il en sera de même pour la charge foncière de fr. 30'000.-- de l'Hoirie Ganslmayr.

#### CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité a l'honneur de présenter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL

vu le préavis municipal No 41/81 relatif au plan d'extension partiel "Villa Prangins - La Crique";

vu le complément au préavis municipal No 41/81 du 16 novembre 1981;

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour;



décide

-I-

D'adopter le plan d'extension partiel "Villa Prangins - La Crique" et son règlement d'application tel que soumis à l'enquête publique du 27 juin au 27 juillet 1980.

-II-

D'adopter les modifications du plan d'extension partiel précité et de son règlement faisant l'objet de l'enquête complémentaire ouverte du 3 février au 5 mars 1981.

-III-

D'approuver les réponses données aux oppositions.

-IV-

D'approuver par chaque Commune en ce qui la concerne :

- la promesse de cession immobilière notariée Alfred Michaud, entre Victor Morf et la Société du domaine impérial de Prangins S.A. d'une part, et la Commune de Gland d'autre part;
- la convention entre les Communes de Gland et Prangins d'une part, et M. Victor Morf et la Société du domaine impérial de Prangins S.A. d'autre part;
- la convention entre la Commune de Gland et M. Gunter Sachs, propriétaire de la parcelle No 919;
- la convention entre la Commune de Gland et M. Peter Notz, propriétaire des parcelles 920 et 921;
- la convention entre la Commune de Gland et la Confédération Suisse représentée par le Département militaire fédéral, l'Office fédéral du génie et des fortifications et l'Administration des finances.

Ainsi fait à Prangins, le 16 novembre 1981

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

F. Mathey



le secrétaire

A. Badel