



MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

AU CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

Préavis No 49/81

Concerne: projet de nouveau plan des zones et de nouveau règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire. Enquête complémentaire.

Responsable: La Municipalité

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

Le projet de nouveau plan des zones et de nouveau règlement tel qu'il avait été soumis à l'enquête publique du 5 septembre au 6 octobre 1980, avec les modifications proposées par la Municipalité suite à cette enquête et les amendements proposés par la Commission, ont été adoptés par le Conseil Communal dans sa séance du 22 avril 1981.

Comme proposé par la Municipalité dans son préavis No 42/81 (conclusions p.62, ch. 4), une enquête complémentaire a été ordonnée, portant uniquement sur les éléments du plan et du règlement ayant subi des modifications par rapport à l'enquête. Cette procédure est usuelle pour permettre aux propriétaires ou autres intéressés de faire encore valoir leurs droits sur des éléments nouveaux décidés par le Conseil Communal, mais n'étant pas apparus à la première enquête.

Cette enquête a eu lieu du 21 juillet au 21 août 1981. Le plan à l'enquête mentionnait avec précision les dix modifications décidées par le Conseil Communal par rapport à l'enquête précédente; il mentionnait également les sept modifications apportées au projet de règlement, en spécifiant que la nouvelle enquête ne portait que sur ces modifications.

Cette enquête a suscité quatorze oppositions et interventions. La Municipalité les résume ci-après avec ses propositions de réponses, tout en précisant d'emblée qu'elle n'estime pas avoir à revenir sur des objets déjà soumis à la précédente enquête et déjà adoptés par le Conseil Communal. En ce qui concerne les modifications par rapport à la première enquête, elle propose dans un cas spécial que le Conseil Communal revienne sur sa décision. Elle propose enfin une légère modification rédactionnelle au règlement.

Propositions de réponses aux oppositions

1. M. F. Fraser confirme sa précédente opposition pour le motif que les hauteurs prévues dans la zone du village, la zone forte densité et la zone de parc restent supérieures à la zone industrielle. Il déclare que la hauteur H doit être obligatoirement signalée pour la zone industrielle.

Réponse : l'opposition porte sur des points qui ont déjà été adoptés par le Conseil Communal et ne font pas l'objet de l'enquête complémentaire. Elle n'est donc pas recevable.

2. La société ASCO S.A., représentée par M. Filippo de Simone, reprenant le point 2 de son opposition précédente, du 2 octobre 1980, rappelle qu'il avait demandé de prévoir dans le règlement que tous les bâtiments destinés à l'exploitation rurale (cave, pressoir, entrepôts, logements, etc.) puissent être construits dans l'ensemble des terrains à bâtir prévus par le plan de zones, même en dérogation aux normes prévues pour la zone concernée. Il constate que cette demande n'a pas été retenue, vu la rédaction de l'art. 3.3 du règlement. Il considère que la compatibilité avec l'habitation est une notion trop vague et demande que le règlement soit complété par une précision selon laquelle : "sont notamment admises les constructions servant à l'exploitation viticole (logements, entrepôts, garages, ateliers, caves, pressoirs, station de sulfatage)".

Il estime en effet excessif d'imposer une interdiction absolue de construire dans la zone agricole et viticole protégée sans assurer simultanément la possibilité de construire des bâtiments d'exploitation viticole dans une zone à faible densité. Il n'y a pas de sens à maintenir le vignoble pour des raisons d'esthétique sans tenir compte des besoins de l'exploitation viticole. Il considère que la protection pure et simple du paysage est une notion démagogique et qu'il faut d'abord garantir les droits de ceux qui travaillent la terre.

L'opposante confirme au surplus les autres points de sa précédente opposition.

Réponse : cette opposition n'est recevable que dans la mesure où elle porte sur les points modifiés par le Conseil Communal.

On rappelle que la Municipalité, en réponse à l'opposition de la société ASCO S.A., avait signalé l'art. 4 du nouveau règlement, donnant aux propriétaires des garanties suffisantes pour le maintien ou l'agrandissement, sur la parcelle 391, de bâtiments non conformes à la nouvelle réglementation; on rappelle également que la Municipalité a proposé de donner satisfaction partielle à l'opposante en ce qui concerne la parcelle 379 et d'en classer le tiers inférieur en zone de faible densité (voir préavis no 42 p. 11 à 13). Le Conseil Communal a adopté ces propositions.

La société ASCO S.A. a donc ainsi obtenu à la fois des assurances quant au maintien et même au développement de son exploitation viticole et satisfaction quant à une autre affectation future en cas d'abandon de cette exploitation. Elle revient néanmoins à la charge en voulant obtenir des possibilités de construire plus larges dans la zone constructible.

Après en avoir délibéré et avoir entendu à nouveau son représentant, M. de Simone, la Municipalité estime pouvoir donner à l'opposante une satisfaction partielle en proposant de compléter l'art. 3.3 du règlement de manière à permettre dans la zone de faible densité, des activités en relation avec la culture du sol, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitation.

3. La société ASCO S.A., fait une intervention par lettre séparée en soutenant que l'enquête complémentaire a été affectée d'un vice de forme, pour le motif que les modifications du plan et du règlement, qu'elle a consultés le 30 juillet au Greffe municipal, ne portaient pas la signature du Syndic et du secrétaire, ni le sceau de la commune, mais uniquement la date d'approbation de ces documents. Elle déclare également que dans la partie du plan au lieu dit "La Banderolle", le document est couvert d'une trame qui ne correspond à aucune des trames figurant dans la légende, si bien qu'il serait impossible de savoir à quelle zone ce territoire serait attribué.

Il demande en conséquence que l'enquête soit invalidée pour cause de vice substantiel et de forme.

Réponse : l'opposante fait ici une simple querelle de procédure. Les documents d'enquête ont été adoptés à titre interne par la Municipalité le 13 juillet 1981. Les originaux portent la signature du Syndic et du secrétaire ainsi que le sceau, aussi bien dans la rubrique de l'adoption que dans celle de l'enquête. L'enquête ayant débuté alors que tous deux étaient absents, le plan à l'enquête ne portaient pas encore le sceau et les signatures. Comme il s'agissait d'un projet n'ayant pas d'effet juridique externe, l'absence du sceau et des signatures au moment de l'enquête ne sauraient en aucun cas l'invalider ce d'autant moins que l'opposante, ni aucune autre personne venue consulter le plan ne peut faire état du moindre préjudice de ce fait. Dans l'hypothèse même où il y avait eu une informalité elle serait entièrement couverte.

D'autre part le plan et la légende font apparaître à l'évidence que la partie inférieure de la parcelle No 379 de l'opposante a passé en zone de faible densité selon la décision du Conseil Communal. La partie supérieure restant en zone viticole n'est pas en cause puisque ne faisant pas partie de l'enquête complémentaire. La différence de trame avec le plan principal (qui pouvait également être consulté pendant l'enquête complémentaire) s'explique simplement par le fait que le plan complémentaire était en noir et blanc.

4. Les chemins de fer fédéraux, constatant qu'il n'a pas été tenu compte de leur opposition du 16 septembre 1980, déclarent la renouveler, en invoquant toujours l'art. 18 de la loi fédérale sur les chemins de fer.

Réponse : la Municipalité se réfère simplement à la réponse à la première opposition, telle qu'elle a été adoptée par le Conseil Communal, la nouvelle opposition ne portant pas sur les modifications ayant fait l'objet de l'enquête complémentaire.

5. M. Werner Mesmer, propriétaire de la parcelle 331, s'oppose au passage de cette parcelle de la zone de villas A en zone industrielle.

Réponse : cette opposition reprend l'opposition no 14 du préavis 42 et ne porte pas sur les modifications décidées par le Conseil Communal. La Municipalité se borne donc à renvoyer à la réponse à la première opposition.

6. M. Edmond Jenny, Sous le Bois 8, qui n'avait pas consulté le plan des zones lors de la première enquête, s'oppose à la suppression de la zone constructible de sa propriété, soit une surface d'environ 10.500 m² ce dont il n'avait pas été informé. Il pense être le seul propriétaire de Prangins à avoir été traité de cette manière. Il a demandé d'être reçu par la Municipalité pour examiner son cas.

Réponse : la Municipalité doit constater qu'effectivement M. Jenny n'est pas intervenu dans la première enquête, ce qui est certes fâcheux. Formellement, elle ne devrait pas entrer en matière sur l'opposition tardive, puisque l'enquête complémentaire ne modifie pas ce secteur, déjà adopté par le Conseil Communal.

La Municipalité rappelle tout d'abord que selon la loi elle n'est pas tenue d'aviser personnellement tous les propriétaires lorsqu'il s'agit d'une enquête publique portant sur un plan général, contrairement au cas des plans de quartier ou des plans d'extension partiels.

Elle relève ensuite que si une partie de la parcelle 135 de l'opposant se trouvait bien en zone de villas B du plan des zones de 1966, ce secteur a en revanche été bloqué par le plan AFU de 1973 (ch. 10), si bien que depuis cette date la construction était impossible dans ce secteur en application directe du droit fédéral et cantonal. A cet égard, le nouveau plan ne fait que reprendre les prescriptions AFU. On peut encore ajouter que depuis 1972 il n'était plus possible de délivrer un permis de construire dans ce secteur, qui n'est pas équipé à cette effet (art. 67 bis LCAT). Il est donc impossible de maintenir une zone à bâtir dans ce secteur, et la Municipalité ne peut que proposer le rejet de cette opposition, tout en rappelant que M. Jenny a construit sa ferme précisément dans la zone de villas B, bloquée par l'AFU dans le but de protéger la crête et de maintenir l'unité de la zone agricole entre Prangins et Duillier.

7. M. Louis Jaques, route du Clos 3, représenté par Me François Chaudet, avocat à Lausanne, renouvelle l'opposition qu'il avait formulée le 1er octobre 1980 en constatant qu'elle n'a pas été prise en considération et que le plan n'est pas modifié en ce qui concerne ses parcelles.

Réponse : le Conseil Communal ayant approuvé la réponse à la première opposition, la Municipalité se borne à y renvoyer.

8. M. Charles Rossier, rue de la Gare 4, renouvelle son opposition à la rédaction de l'art. 5.5 du projet de règlement, estimant que la modification de cette rédaction ne lui donne pas l'assurance que ses parcelles 519 et 527 soient constructibles.

Réponse : la Municipalité estime que la modification de l'art. 5.5 telle qu'adoptée par le Conseil Communal donne des garanties suffisantes de constructibilité et qu'il n'est pas possible d'aller plus loin. Elle propose le rejet de l'opposition.

9. La S.I. Côte Rôtie S.A., représentée par Me Robert Liron, avocat à Yverdon, tout en exprimant sa satisfaction de constater que son opposition a été partiellement admise, ne s'explique pas pour quels motifs la modification ne touche pas la totalité de la surface qu'il avait mentionnée dans le plan qu'il avait adressé à la Municipalité. Il demande que la parcelle 585 passe également de la zone agricole protégée à la zone agricole simple.

Réponse : la Municipalité a expliqué dans sa réponse à l'opposition, proposant de l'admettre partiellement, les motifs pour lesquels elle préconisait le maintien, pour le surplus, de la zone agricole protégée. Le Conseil Communal ayant admis cette réponse et la modification proposée, la Municipalité renvoie à sa précédente réponse et propose le rejet de cette nouvelle opposition.

10. L'hoirie Baumgartner renouvelle l'opposition qu'elle avait faite dans la première enquête et qui a été partiellement acceptée par la Municipalité et le Conseil Communal, par une modification de la rédaction de l'art. 3.13, objet de l'enquête complémentaire.

L'hoirie revient à la charge en demandant que la réglementation donne une possibilité d'édifier, sans restriction de dimensions, les constructions pouvant devenir nécessaires aux besoins de l'exploitation, notamment en Collonges. Elle regrette qu'aucun organisme agricole n'ait été contacté en ce qui concerne les besoins à longue échéance d'une exploitation agricole.

Réponse : la modification de l'art. 3.13 du règlement telle qu'adoptée par le Conseil Communal répond déjà dans une certaine mesure aux soucis de l'hoirie opposante; la Municipalité est persuadée que son avenir n'en est pas compromis ; elle propose en conséquence le rejet de l'opposition et le maintien de la décision du Conseil Communal.

11. M. Horace Rilliet, à La Rippe, frère de Mlle Renée Rilliet, représenté par Me Marcel Regamey, avocat à Lausanne, intervient pour signaler que la soeur de son client, en demandant le classement de sa parcelle en zone verte, a abusé la Municipalité et a surpris sa bonne foi. Il établit en effet en produisant les pièces utiles qu'aux termes d'une convention de partage qu'il a passée le 7 décembre 1979 avec sa soeur :

" Pour le cas où le règlement et le plan de zones maintiendraient en zone constructible - dans la mesure où il l'est - le terrain sis à l'ouest de la Grande Presqu'île, Renée Rilliet s'engage à payer à son frère la moitié de la différence entre les deux estimations du terrain à construire et non construit (Frs. 510'000.-- et Frs. 300'000.--) soit Frs. 105'000.--. Une diminution des possibilités de construire quant à la surface ou au cube entraînerait une diminution proportionnelle de la soulte. "

Cet engagement a été confirmé dans l'acte de transfert de propriété établi le 24 septembre 1980 par les notaires Jean-Paul Dubois à Nyon et Pierre Rochat à Lausanne, acte dont le chiffre V spécifie :

" Renée Rilliet confirme ici l'engagement pris par elle aux termes de la dite convention de payer à Horace Rilliet une soulte complémentaire de cent cinq mille francs (Frs. 105'000.--) si le règlement communal actuellement en voie de révision maintient la partie ouest de la fraction A dans une zone propre à la construction ou une soulte complémentaire réduite proportionnellement si les possibilités de construire sont diminuées. "

M. Rilliet constate ainsi que l'intervention de sa soeur dans l'enquête, faite à son insu, n'avait manifestement pour but que d'éluder son obligation de payer la soulte promise. Il ajoute qu'il n'y a aucun intérêt public à prévoir le classement de toute la parcelle de sa soeur en zone verte, les rives du lac étant protégées par la zone verte existante.

Réponse : les pièces produites par l'opposant établissent en effet que la bonne foi des Autorités a été abusée. La Municipalité ne prévoyait nullement le classement en zone verte de la parcelle de Mlle Rilliet, et ne l'a proposé, suite à son intervention dans l'enquête, que dans l'idée de satisfaire cette propriétaire, et en croyant qu'elle poursuivait un but idéal de protection du site, dans l'intérêt de la Commune.

Etant maintenant renseignée sur le fait que le but de cette intervention était de se soustraire à une obligation de payer une somme à son frère, la Municipalité estime qu'il n'est pas possible de maintenir en connaissance de cause la modification du plan sur cette parcelle, sauf à se rendre en quelque sorte complice d'une opération qu'elle s'abstient de qualifier sur le plan juridique. Elle propose en conséquence au Conseil Communal d'admettre cette opposition et de modifier à nouveau le plan, en ce sens que sa parcelle 389 demeure classée en zone constructible (zone de villas arborisées) comme prévu par le premier plan.

12. La Société Immobilière Le Grand Parc, représentée par Me Marcel Regamey, renouvelle son opposition du 2 octobre 1980 en ce qui concerne l'art. 5.4 du règlement et les difficultés que doivent susciter son application, en ce qui concerne les chemins privés de la Bossière. L'opposante n'ignore pas que la Municipalité a annoncé au Conseil Communal qu'elle accorderait des dérogations dans des cas semblables à celui de l'opposante.

Se référant aux accords qui avaient été passés, l'opposante insiste pour que la dérogation soit prévue explicitement à l'art. 5.4 en ce qui concerne le chemin intérieur du quartier de la Bossière, craignant qu'une autre Municipalité, dans quelques années, ne ratifie pas les engagements pris.

Réponse : les engagements sont consignés dans le préavis municipal et la réponse à l'opposition. La Municipalité propose en conséquence d'en prendre acte tout en écartant l'opposition et en confirmant cet engagement pour le surplus.

13. La société Godomar S.A., propriétaire de la parcelle 6, représentée par Me Marcel Regamey, s'oppose aux modifications adoptées par le Conseil Communal et objet de l'enquête complémentaire. Elle admet qu'un parc destiné à subsister soit classé en zone verte, mais considère qu'il n'en va pas de même de la partie de la parcelle 6 qui se trouve vers les voies CFF entre deux petites surfaces arborisées, ainsi que de la partie basse de la parcelle où ne se trouvent que quelques arbres fruitiers et des arbustes. Elle estime que les parties non boisées de la parcelle 6 devraient faire partie, comme le reste de la parcelle, de la zone du village.

Réponse : l'enquête complémentaire ne porte que sur le passage en zone verte de la partie de la parcelle 6 bordant les voies CFF. On ne peut pas concevoir que cette partie de la propriété jouxtant immédiatement le parc et surplombant les CFF passe en zone constructible, soit en zone village. La Municipalité propose en conséquence le maintien de la décision du Conseil Communal.

14. M. Henri Perey, à Genève, propriétaire de la parcelle 29, représenté par Me Marcel Regamey, confirme son opposition au classement de sa parcelle en zone agricole protégée, en répétant que cette parcelle n'est pas exploitable pour l'agriculture et qu'elle doit être classée dans la même zone que la parcelle 30, pour laquelle un permis de construire a été accordé alors qu'elle se trouvait en zone protégée par l'AFU. Il considère que le classement de sa parcelle 29 en zone agricole est constitutif d'une inégalité devant la loi.

Réponse : conformément à la réponse à l'opposition no 36 et aux conclusions du préavis no 42, le Conseil Communal a classé la parcelle 29 en zone de verdure. Cependant, par suite d'une erreur, le plan de l'enquête complémentaire ne l'a pas mentionné et prévoit effectivement le maintien de cette parcelle en zone agricole protégée. M. Perey se serait sans doute également opposé à un classement en zone de verdure, ayant pratiquement le même statut. Il commet également une erreur dans son opposition lorsqu'il demande pour cette parcelle le même statut que pour la parcelle voisine no 30, car précisément celle-ci est aussi en zone agricole protégée. Pour sa part, la Municipalité s'en tient à la décision du Conseil Communal, le plan devant être corrigé en conséquence.

CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité a l'honneur de proposer au Conseil Communal :

1. d'adopter définitivement le projet de nouveau plan des zones, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique du 5 septembre au 6 octobre 1980, et avec les modifications décidées dans la séance du 22 avril 1981, soumises à l'enquête publique du 21 juillet au 21 août 1981, à la seule exception du classement de la parcelle 389, qui repasse en zone de villas arborisées comme prévu par le plan soumis à la première enquête;
2. d'adopter le projet de règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire soumis à l'enquête publique aux mêmes dates, avec les modifications adoptées dans la séance du 22 juillet 1981 et soumises à l'enquête complémentaire du 21 juillet au 21 août 1981, et en outre la nouvelle rédaction suivante pour l'art. 3.3 :

" La zone de faible densité est destinée à des bâtiments d'habitation comprenant au maximum deux logements. Les activités en relation avec la culture du sol ou d'autres activités compatibles avec l'habitation sont admises dans cette zone. "

3. d'adopter les propositions de réponses aux oppositions suscitées par l'enquête complémentaire.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 19 octobre 1981 pour être soumis au Conseil Communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



Le secrétaire
A. Badel
A. Badel

Prangins, le 20 octobre 1981/ss