



1197 Prangins, le 8 juillet 1987

**MUNICIPALITÉ
DE
PRANGINS**

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE PRANGINS**

Préavis No 39/87

Concerne : **Demande de crédit de fr. 6'773'000.--**, permettant l'acquisition de la propriété "La Barcarolle", parcelle No 437, au lieu-dit "En Champagne".

Municipal responsable : la Municipalité

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1) SITUATION

La parcelle No 437 se situe à l'Est de la parcelle communale des Abériaux, qu'elle jouxte en contiguïté de la Route de Suisse, jusqu'au bord du lac.

2) HISTORIQUE

Propriété de la Société Ripra SA, puis de la Société Graninter Marine SA, cette parcelle de 25'025 m² de superficie figurait dans l'ancien plan des zones du 10 mai 1966 en "zone des cliniques", assimilable à la zone de villas "B".

L'actuel plan des zones en vigueur depuis le 9 décembre 1983 classa cette parcelle en trois compartiments distincts :

A) Zone d'utilité publique (ZUP)	7'135 m ²
B) Zone de parcs (ZPA)	12'360 m ²
C) Zone de verdure (ZVE)	5'710 m ²
	<hr/>
	25'205 m ²
	=====

Le classement d'environ 30 % de la parcelle en zone d'utilité publique, de 20 % en zone de verdure et du solde en zone de parcs, incita le propriétaire, dans les délais légaux, à demander à la Commune une indemnité de **fr. 4'000'000.--** pour dévaluation de sa parcelle. Cette demande n'a pas permis à la Municipalité d'entrer en matière vu le montant important; l'action ouverte en justice est actuellement toujours pendante.

Entre-temps, la Société Graninter Marine SA est tombée en faillite, ce qui a pour conséquence un changement de partenaire dans le procès en cours. Le nouveau partenaire qui se trouve être l'Office des Faillites qui administre les biens de la société a mis en vente, par voie d'annonce, la parcelle No 437.

L'estimation de l'office se monte à **fr. 7'000'000.--**. Il est à noter que l'acquéreur éventuel devra reprendre le procès ouvert par le précédent propriétaire.

3) PROPOSITION MUNICIPALE

La Municipalité consciente que de toute manière les 7'135 m2 de ZUP devront être acquis, d'une part, et très attentive aux préoccupations renouvelées du Conseil communal quant à l'extension future de la zone sportive des Abériaux, d'autre part, a estimé que l'opportunité d'acquérir cette parcelle contiguë au domaine communal devait rapidement être étudiée et soumise au Conseil communal.

Le 29 juin 1987, une délégation de la Municipalité a rencontré le représentant de l'Office des Faillites pour mettre au point les modalités d'engagement de votre Exécutif. De cette séance, il en est ressorti les points suivants :

- 1) La Municipalité et l'Office des Faillites signent une promesse d'achat-vente devant notaire portant sur l'acquisition de la totalité de la parcelle No 437 et des immeubles se trouvant sur son fonds pour le prix de

fr. 6'550'000.--

limité dans le temps au 31 août 1987.

- 2) Cette promesse est établie sous réserve de l'accord du Conseil communal qui sera convoqué à la mi-août 1987.
- 3) Si le Conseil communal refuse d'autoriser la Municipalité d'acquérir cette parcelle aux conditions arrêtées, l'Office des Faillites reprend tous ses droits pour proposer cet achat au plus offrant. En revanche, dans l'hypothèse d'un refus, la Commune n'aura pas à s'acquitter d'un dédit. Elle ne supportera que les frais d'actes de la promesse d'achat-vente.

4) AFFECTATION DE CETTE PARCELLE

Les délais très courts auxquels nous avons à faire face ne nous permettent pas de soumettre une étude d'utilisation de cette parcelle. Néanmoins, nous pouvons lister ci-dessous les équipements qui pourraient trouver un emplacement judicieux dans ce secteur (liste non exhaustive) :

- installations de détente
- extension de la zone sportive
 - tennis
 - pétanque
- prolongation des places de stationnement
- extension du port
- cheminements publics.

5) DESCRIPTIF GENERAL DE L'ACQUISITION

1. DONNEES DE BASE ET RENSEIGNEMENTS GENERAUX

COMMUNE DE	PRANGINS
DESIGNATION	En CHAMPAGNE Fo 26
PARCELLE No 437	m2 25'205
contenant :	
Pré-champs	m2 24'764
Habitation 859	m2 293
Garage à bateaux 861	m2 89
Garage 860 a	m2 41
Garage 860 b	m2 18
	<u>m2 25'205</u> =====

PROPRIETE	GRANINTER MARINE SA
SERVITUDES	
Fonds servant 150010	- canalisation d'égouts et droits accessoires
Fonds dominant 129088	- dérogation à la distance légale des plantations
Fonds servant 127882	- passage à pied
ESTIMATION FISCALE	fr. 1'690'000.--
MAISON PRINCIPALE	m3 SIA 3'600
Estimation assurance incendie	Fr. 2'385'075.--
STATUT DU SOL	
ZUP - zone d'utilité publique	m2 7'135
ZPA - zone de parcs	m2 12'360
ZVE - zone de verdure	<u>m2 5'710</u>
	m2 25'205
	=====

Ces zones et leur réglementation propre appartiennent au règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire de Prangins.

2. COMMENTAIRES

2.1 SITUATION GENERALE

La propriété "LA BARCAROLLE" se situe dans la portion de territoire comprise entre le lac et la RC 1, en bordure de la route communale menant à Promenthoux...

Elle est composée d'une partie partiellement boisée au Nord-Ouest, d'un espace libre important au centre, occupé par le bâtiment principal, s'étageant en terrasse jusqu'au lac dont la rive est occupée et aménagée par un port de petite batellerie.

Tout son flanc Sud-Ouest, jouxtant la parcelle communale des Abériaux, est arborisé.

2.2 BATIMENT PRINCIPAL No 859

Cette maison d'habitation, construite en 1927 par M. FOREL, d'une surface au sol actuelle de 293 m² comprend un rez-de-chaussée sur sous-sol et 1er étage + comble. Son style néoclassique récent fait qu'elle ne figure pas à l'inventaire architectural. Elle est en très bon état d'entretien et a été passablement transformée et rénovée avec des extensions au Sud-Ouest, il y a environ 10 ans par le propriétaire actuel.

Cette maison comprend, outre les locaux de services au sous-sol, un grand salon (100 m²) avec cheminée au rez et entre autres une douzaine de pièces aux fonctions diverses, 2 cuisines équipées et 6 salles de bains. En prolongation de la véranda-terrasse Sud se trouve une piscine à l'air libre d'environ 70 m².

2.3 BATIMENTS ET EQUIPEMENTS ANNEXES

En constructions séparées mais sans valeur particulière existent encore 2 garages à voitures et un hangar à bateaux. Le port formé de 2 digues de protection possède des aménagements de rive de qualité.

2.4 STATUT DU SOL

- La zone d'utilité publique m² 7'315

Cet espace actuellement boisé mais non soumis à la législation forestière est d'un grand intérêt pour la Commune de Prangins, seule habilitée (avec l'Etat) à l'exploiter. Elle prolonge dans la partie Nord-Est le terrain communal des Abériaux.

- La zone de parc m2 12'360

Cette zone centrale, actuellement occupée par le bâtiment principal, la piscine et les garages n'offre que peu de possibilités de construire vu la position centrale du bâtiment actuel et la faible densité résultant de sa base légale.

- La zone de verdure m2 5'710

Espace de prolongement de la zone bâtie actuelle justifiée comme liaison visuelle et spatiale avec le lac. D'un point de vue communal, son contact avec la zone d'utilité publique des Abériaux est d'un intérêt évident.

6) INVESTISSEMENT

Offre selon promesse d'achat-vente	fr. 6'550'000.--
Droits de mutation (2.2 %)	fr. 144'100.--
Honoraires et frais divers	fr. 78'900.--
<u>Total :</u>	fr. 6'773'000.--
	=====

7) CONCLUSION

L'occasion unique qui nous est soumise ne se représentera pas de si tôt. De nombreuses raisons nous incitent à vous demander de prendre les décisions que nous vous proposons. Il s'agit par exemple de :

1. La situation exceptionnelle de cette parcelle par rapport au domaine communal et aux besoins en équipements souhaités dans ce secteur.
2. La décision du Conseil communal de classer une partie de cette parcelle en ZUP, le 11 décembre 1981, prenant par la même occasion l'engagement d'acquérir la partie déclassée.
- 3) La chance assez rare de pouvoir éviter, dans un pareil cas (faillite) de devoir se présenter à une vente aux enchères. En effet, il est pratiquement certain que les Communes n'ont aucune possibilité d'aboutir dans une enchère, ceci en fonction de leur compétence financière.

D'autre part, vu le caractère particulier de la démarche, ceci au vu des délais extrêmement courts que nous devons respecter, la Municipalité demande au Conseil communal de prendre ses décisions assorties de la clause d'urgence, tel que le prévoit son règlement à l'article 83 :

"Lorsque le Conseil communal, à la majorité des 3/4 des votants, admet que la décision qu'il prend revêt un caractère d'urgence exceptionnelle et que son exécution est incompatible avec l'observation de la procédure référendaire ou que la réalisation de son objet en serait compromise, le référendum ne peut pas être demandé."

En effet, la Municipalité estime que la réalisation de l'objet soumis serait compromise si la procédure référendaire était utilisée.

Enfin, la Municipalité déclare qu'Elle mettra tout en oeuvre, dans les meilleurs délais possibles, pour fournir des propositions concrètes d'aménagement et d'utilisation de cette parcelle, afin de tenter dans une certaine mesure, d'alléger les charges qui découleront de cette opération.

Nous remercions tous ceux qui ont examiné notre préavis pendant une période peu habituelle pour la réflexion sur des objets communaux et vous demandons,

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

vu le préavis No 39/87 concernant une demande de crédit de fr. 6'773'000.--, permettant l'acquisition de la propriété "La Barcarolle", parcelle No 437, au lieu-dit "En Champagne",

lu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,

attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

- 1/ d'autoriser la Municipalité à acquérir la parcelle No 437, au lieu-dit "En Champagne", pour la somme de fr. 6'773'000.--,
- 2/ de financer cette opération, selon l'autorisation générale d'emprunter accordée par le Conseil communal, sous réserve du préavis de la Commission des Finances,
- 3/ de porter au budget de fonctionnement, chaque année, au titre d'intérêt de la somme investie fr. 340'000.--,
- 4/ de porter au budget de fonctionnement, chaque année, au titre d'entretien la somme de fr. 30'000.--,
- 5/ de soumettre cette décision à la clause d'urgence, selon l'article 83 du Règlement du Conseil communal de Prangins.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 8 juillet 1987 pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

M. Jaccard



le secrétaire

A. Badel

Annexe : un plan.

COMMUNE DE PRANGINS

PLAN CADASTRAL

Folio n° 26

N° de présentation R.F.

Mesuration graphique

Mutation n°

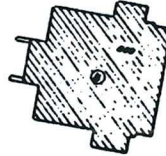
En Champagne

172

CHEMIN PUBLIC

ZONES

438



437

A

B

⊙

⊙

ZUP - 7135 m²

ZPA ≈ 12360 m²

ZVE ≈ 5710 m²

L E M A N
L A C



Bernard Schantz
145 - GRANDE OFFICE
4200 BRUXELLES

ECH: 1:500

TRAV. du 7 MAI 1987

DOSSIER TECHNIQUE: PR 87 140