



1197 Prangins, le 31 juillet 1984

**MUNICIPALITÉ
DE
PRANGINS**

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE PRANGINS**

Préavis No 41/84

Concerne: Plan de quartier "La Bruyère"

Municipal responsable: M. Daniel FISCHER

Monsieur le Président,

Mesdames et

Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'avantage de soumettre à votre adoption le projet de plan de quartier de la Bruyère. La décision requise du Conseil communal s'inscrit dans le cadre de la procédure d'adoption prévue par la loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire pour la légalisation de toute mesure traitant de l'urbanisation ou de l'aménagement de tout ou partie d'un territoire communal.

- 1.- Le projet de plan de quartier est établi sur l'ensemble des terrains propriété de la SI Grand Parc SA, sur laquelle est édifiée une maison d'habitation appelée La Bruyère. La propriété a une superficie totale de 43'151 m² dont 8'149 m² de forêt. Cette propriété, principalement en nature de parc, est contiguë au nord-est à la propriété des Rives de Prangins (Etat de Vaud), elle s'étend entre le chemin de Bénex et la route de la Bossière.
- 2.- Le bien-fonds propriété de la SI Grand Parc SA était classé en zone constructible, aire forestière mise à part, dans l'ancien plan de zones de Prangins. Le nouveau plan des zones adopté par le Conseil communal classe les terrains en zone à occuper par plan spécial. Ces dispositions ont été prises principalement pour :
 - sauvegarder l'état existant du coteau arborisé qui s'inscrit dans un espace sensible entre le château de Prangins et le bâtiment principal des Rives de Prangins;
 - assurer le maintien de la plus grande partie de l'arborisation;
 - attribuer aux propriétaires des droits à bâtir quantitativement suffisants pour se prémunir contre le risque de demande d'expropriation matérielle qui pourrait découler des mesures de sauvegarde et de protection imposées.

Compte tenu des contraintes découlant de la sauvegarde du site, du paysage et de l'arborisation, seule une faible partie de la propriété est réservée à la construction.

Huit aires d'affectation ou zones sont destinées à recevoir des bâtiments nouveaux implantés en arrière du coteau sur la partie à faible pente de la propriété. L'ensemble des surfaces peu ou pas constructibles représente le 83 % de la superficie totale du bien-fonds. La superficie totale des zones destinées à la construction s'élève à 7'200 m² environ.

Parmi les aires de construction on distingue :

- dans la partie amont, sur le "plateau" en relation étroite avec le chemin de Bénex : deux groupes de trois aires de construction articulés chacun autour d'un espace réservé à l'aménagement d' "aires de mouvement" (art. 2.3).
- dans la partie centrale et sur le front sud-est jusqu'au sommet du coteau : deux aires de construction destinées à recevoir des bâtiments ou groupes de bâtiments dont l'importance est appropriée à leur situation géographique.

Les aires de construction délimitées dans la partie amont, côté chemin de Bénex, sont affectées à l'habitation et aux activités admises dans les zones de faible densité limitrophes. Dans les zones délimitées dans la partie centrale les bâtiments peuvent être destinés, soit à l'habitation, soit à des fonctions ou usages compatibles avec l'habitation, mais en relation avec le secteur tertiaire de l'activité professionnelle.

Après avoir longuement étudié l'opportunité de cette mesure, la Municipalité s'est convaincue de la nécessité d'assurer une certaine homogénéité de l'affectation et de la volumétrie des bâtiments dans le compartiment de terrain qui va du château de Prangins au bâtiment principal des Rives de Prangins.

Les bâtiments existants sur la propriété, mis à part quelques dépendances de minime importance, sont inclus à l'intérieur des aires de construction. Ainsi ils peuvent être maintenus et transformés si leur propriétaire le désire.

Les différentes aires de constructions délimitées sur la propriété sont desservies par une voie de circulation qui emprunte dans l'aire forestière le tracé du chemin actuel. Cette voie a les caractéristiques d'une voie privée et dans l'état actuel des choses la Municipalité n'a pas d'exigence particulière quant à sa réalisation totale ou partielle.

Propositions de réponses aux oppositions

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 21 février au 22 mars 1984. Il a suscité huit oppositions et interventions.

La Municipalité les résume ci-après avec ses propositions de réponses. Les réponses telles qu'elles seront adoptées par le Conseil communal, avec ou sans modifications, seront notifiées aux opposants, avec avis qu'ils peuvent, dans les dix jours, déposer une requête motivée au Conseil d'Etat s'ils justifient d'un intérêt digne de protection (règlement du Conseil d'Etat, du 19 octobre 1983).

1. M. Paul Dessous l'Eglise, propriétaire de la parcelle voisine 448, demande trois modifications au projet de règlement.

a) Il demande que l'art. 6.2 soit complété par la mention :

"Le mur bordant la parcelle 448 sera remis et maintenu en bon état de façon régulière."

Il demande qu'il en soit de même du passage d'entretien d'environ 50 cm entre la limite de propriété et le mur, passage qui doit être débroussaillé.

b) Il demande que l'art. 7.1 soit complété par la mention suivante :

"La parcelle 448 aura un accès à la voie principale du plan de quartier et aura le droit de raccorder ses eaux usées et ses eaux claires aux équipements futurs du plan de quartier."

Il demande qu'il en soit de même pour l'eau potable et l'électricité et le téléphone.

c) Il demande qu'à l'art. 2.1 soit supprimé le terme "activité tertiaire hôtelière", pour que la tranquillité sociale ne soit pas compromise dans les zones voisines.

Réponse :

a) L'opposant voudrait faire introduire dans un règlement de plan de quartier des dispositions qui relèvent du droit privé et par conséquent n'ont rien à y faire. Le règlement d'un plan de quartier doit fixer les conditions de la construction et de l'occupation du sol et ne peut pas contenir des dispositions de ce genre. Les possibilités d'intervention de l'opposant sur le plan du droit privé sont réservées.

b) Il faut faire ici la même remarque que ci-dessus. La demande de l'opposant relève du droit privé, les autorités communales ne pouvant donner par le biais d'un règlement de plan de quartier un droit d'accès de l'opposant à une voie privée, ni non plus un droit de raccordement à des canalisations privées.

c) La Municipalité, tenant compte de cette opposition et de plusieurs autres interventions allant dans le même sens, comme on le verra ci-dessous, a ré-examiné la question. Pour sa part, elle est disposée à donner sur ce point satisfaction aux opposants en prévoyant par la voie du règlement l'exclusion d'activités hôtelières.

Elle propose dès lors la nouvelle rédaction suivante pour l'art. 2.1, deuxième alinéa :

"Dans les aires de construction 1 à 6, les bâtiments peuvent être affectés à l'habitation et aux activités admises en zone de faible densité. Dans les aires de construction 7 et 8, les bâtiments peuvent être affectés à l'habitation et/ou à des activités relevant du secteur tertiaire, par exemple, activités administratives, médicales, sociales, culturelles, à l'exclusion toutefois des activités hôtelières."

2. M. Hermann Gehri, propriétaire de la parcelle No 432, a déposé une opposition contresignée par treize autres personnes et motivée comme suit :

- a) Il soutient que le projet manque de précision dans son ensemble et que s'il était accepté carte blanche serait donnée aux promoteurs. Selon lui, on ne connaît pas la hauteur maximale des bâtiments au faite, ni le nombre de niveaux de combles habitables, et l'on ignore s'il est prévu des constructions en sous-sol en dehors des bâtiments.
- b) Le projet prévoit une route transversale d'une largeur de 8 mètres reliant le Curson à la Bossière, avec trottoir; si ce projet voyait le jour, tout le trafic du sud de Prangins serait canalisé vers un carrefour de la route Suisse, particulièrement exposé aux accidents, souvent mortels.
- c) Les infrastructures actuelles de la commune ne seraient pas en mesure d'accueillir ce projet.
- d) Il n'estime pas pensable que dans le contexte villageois de Prangins l'on puisse accepter des constructions à usage tertiaire, telles qu'hôtel, clinique, centre sportif, club house, bureaux etc.; il serait préférable de conserver à cette belle campagne son caractère de propriété de maître, avec l'espoir qu'un jour la commune puisse l'acquérir; la maison existante une fois restaurée pourrait fort bien convenir aux Services administratifs et le parc pourrait être ouvert au public.
- e) Il est impératif de préserver l'unité de tout le coteau qui s'étend du Petit-Prangins aux cliniques en passant par le Château.
- f) Le périmètre de construction No 8 du plan comprend deux côtés de plus de 80 m. de long; une telle superficie constructible ne serait pas compatible avec le caractère du site, boisé et planté d'essences à protéger, notamment dans sa partie Sud; il faudrait exiger que tous les arbres de plus de 20 cm. de diamètre soient conservés.

L'opposant critique enfin le fait que le bureau d'études qui a été mandaté par la commune pour établir le plan des zones réalise le projet de plan de quartier pour les promoteurs de la SI du Grand Parc.

Réponse :

a) Le projet fixe pour les bâtiments à construire la hauteur à la corniche, ainsi que la pente du toit. Dès lors et comme cela se pratique fréquemment dans les nouveaux règlements, il est superflu de fixer en outre une hauteur au faite, celle-ci étant commandée par les prescriptions précédentes. L'art. 3.6 alinéa 3 du projet de règlement le dit expressément.

Le projet de règlement précise également que les combles sont habitables. L'habitabilité des combles étant fonction de la pente du toit, il ne se justifie pas de préciser s'ils sont habitables sur un ou deux niveaux, liberté devant être laissée aux constructeurs quant à l'aménagement des combles.

Le nombre de niveaux étant limité, les sous-sols éventuels ne peuvent évidemment être que des locaux de service. L'article 2.4 spécifie d'autre part que des constructions souterraines peuvent être prévues dans l'aire de verdure; tel pourra être le cas particulièrement des parkings.

On signale à toutes fins utiles que les prescriptions du plan sont plus contraignantes que celles de la zone faible densité du nouveau plan des zones.

b) La route figurant sur le plan est une dévotion privée, limitée aux besoins du nouveau quartier et que la Municipalité ne prévoit pas de faire passer au domaine public. Elle n'est donc pas destinée à devenir une transversale. Au surplus, suivant l'affectation qui sera donnée aux aires constructibles 7 et 8, la Municipalité n'exclut pas de prévoir pour ces constructions un accès principal ou même exclusif par le Sud, l'accès par le Nord étant alors réservé aux habitations.

c) On ne voit pas pourquoi les infrastructures de la commune ne seraient pas en mesure d'intégrer ce projet. La densité prévue correspond à celle de la zone de villas (0,2). La surface totale des planchers constructibles est de 7.000 m², ce qui correspond à une population de 150 à 200 personnes au plus.

d) Dès le moment où la propriété de la Bruyère était à vendre, la question a été envisagée de savoir si la commune pouvait prévoir de s'en porter acquéreur. Des études ont été faites à l'époque et la question a été débattue au Conseil communal. Le prix se situant entre six et sept millions, il apparut d'emblée que la commune, compte tenu de ses autres engagements financiers, ne pouvait pas envisager un tel achat. Le Conseil communal y a renoncé sans hésiter.

Dès lors, le déclassement de toute la propriété en zone de verdure avec uniquement le maintien de la villa existante entraînerait indiscutablement une procédure d'expropriation matérielle que les propriétaires engageraient contre la commune. Celle-ci ne peut pas s'offrir le luxe d'acquérir une telle propriété pour en faire un parc public. A cela s'ajoute que la villa actuelle, telle qu'elle est conçue, ne pourrait être transformée en un bâtiment administratif, à moins d'engager des frais absolument disproportionnés.

e) Le plan vise précisément à la préservation de l'unité du coteau. L'opposant et ses cosignataires paraissent n'avoir pas compris que le but du plan est de remplacer, pour cette propriété, l'application pure et simple du nouveau plan des zones et de son nouveau règlement, qui permettraient la construction dans le coteau. Le mérite du plan est de prévoir la concentration des constructions sur l'arrière et de sauvegarder en contrepartie tout le secteur Sud de la propriété, où se trouvent les plus beaux arbres, en maintenant la zone de verdure.

f) Les aires de construction figurées en brun sur le plan original sont des aires constructibles ne correspondant pas aux périmètres effectifs de constructions, lesquels sont limités par le nombre de m² de planchers. Même si l'on prévoyait dans l'aire de construction No 8, un bâtiment sur un seul niveau, on ne pourrait pas construire dans l'entier de ce périmètre.

On précise au surplus que tous les arbres principaux figurent sur le plan et qu'ils pourront être protégés dans leur quasi totalité. Ceux qui devront être supprimés devront être remplacés. On rappelle à toutes fins utiles que si la Municipalité prétend exiger le maintien de tous les arbres d'une propriété avec comme conséquence que celle-ci devient totalement inconstructible, on débouche alors sur un risque d'expropriation.

Pour répondre enfin à la remarque finale de l'opposant, on signale que le bureau Plarel a été mandaté non pas par la société propriétaire, mais bien par la Municipalité pour établir le plan, aux frais des propriétaires.

3. M. René Pasche s'oppose au projet en déclarant éprouver les craintes les plus vives quant aux libertés qu'il semble vouloir prendre à l'égard du nouveau plan d'aménagement local, qui vise à sauvegarder le caractère propre de Prangins en veillant au respect d'une croissance modérée et en prenant les mesures nécessaires pour préserver l'unité du coteau.

Au surplus, l'opposition reprend dans les mêmes termes les arguments de l'opposition précitée, litt. a), b) et f).

Réponse :

Tout en rappelant que le projet constitue précisément un cas d'application des principes découlant du nouveau plan des zones et vise à mieux préserver le coteau que la simple application du plan général, la Municipalité renvoie à la réponse à l'opposition qui précède.

4. M. et Mme Charly et Lydia Müller-Messerli, propriétaires de la parcelle voisine, No 455 forment opposition sur les sept points suivants :

a) Ils demandent que la voie de circulation principale demeure privée, pour qu'elle ne devienne pas une transversale de liaison entre la route Suisse et la route de Bénex, cette dernière ayant à ses extrémités des carrefours dangereux.

b) A propos de l'article 2.1 du projet de règlement, ils demandent qu'en cas de construction pour l'hôtellerie il soit précisé qu'aucune patente ne sera délivrée pour l'exploitation d'un cabaret, night club, dancing avec ou sans attractions, pouvant nuire à la tranquillité du quartier.

c) Ils demandent la suppression à l'article 2.2 du règlement de la disposition permettant la construction, dans les aires de prolongement, de parties de bâtiments édifiés dans les aires de construction et représentant au plus 20 % de la surface brute de planchers habitable ou utilisable attribuée à chaque aire de construction; ils demandent qu'en compensation les aires de construction soient augmentés de 10 % en surface, mais dans des limites précises avec fixation de distance aux limites des propriétés.

d) Ils demandent que l'article 2.4 du projet définissant l'aire de verdure soit supprimé et remplacé par le texte du nouveau règlement communal, article 3.10.

e) Ils demandent que l'article 3.6 du projet de règlement fixant la hauteur des constructions soit mieux précisé. Ils tiennent en particulier à savoir si la hauteur "h" est une hauteur à la corniche ou au faite des constructions.

Pour les aires constructibles 1 à 6, ils demandent l'application de l'article 6 du nouveau règlement communal sur les constructions et l'exclusion de toits plats.

Pour les aires constructibles 7 et 8, ils estiment nécessaire de fixer une hauteur maxima au faite de 11 mètres, les articles 6.2 et 6.3 du règlement général demeurant applicables.

Ils demandent enfin que par analogie avec l'article 7.5 du règlement général, la disposition concernant les lucarnes soit applicable en ce qui concerne les terrasses encastrées.

f) En ce qui concerne le parking, constatant que les dispositions ne sont fixées que pour les habitations dans le règlement communal, ils demandent que le règlement spécial fixe pour le secteur tertiaire (aires 7 et 8) une place de parc par 50 m² de planchers habitable ou utilisable, chiffre augmenté de 20 % en cas d'établissements publics; ils demandent que ces zones figurent sur le plan de quartier.

g) A propos de l'article 7.1 du projet de règlement, ils demandent que les dérogations possibles soient approuvées, sur préavis municipal, par le Conseil communal.

Réponse :

a) La Municipalité a déjà répondu sur ce point. Cette voie doit demeurer privée et la Municipalité n'a pas l'intention de prévoir son passage au domaine public.

b) La Municipalité a répondu sous chiffre 1 c) ci-dessus. Elle propose donc l'exclusion d'une affectation hôtelière, ce qui doit donner pleine satisfaction aux opposants.

c) La disposition incriminée de l'article 2.2 du règlement doit bien être comprise en ce sens qu'une éventuelle construction dans l'aire de prolongement ne peut pas s'ajouter au maximum de 450 m² de surface de planchers habitable pour chaque habitation. Cette disposition a pour but de donner une certaine souplesse aux constructeurs dans la meilleure manière d'utiliser le sol. Les dégagements par rapport aux limites de propriété étant suffisants, il ne paraît pas nécessaire de les fixer impérativement par le plan, ce d'autant moins que l'article 6.4 du règlement impose de toute manière une distance minima de 6 mètres aux limites du plan.

d) La comparaison entre l'article 2.4 du projet de règlement et l'article 3.10 du nouveau RPE montre que le projet de règlement spécial est tout aussi restrictif, quant à l'utilisation en surface. Le nouveau RPE n'a pas spécifié la possibilité d'édifier des constructions souterraines, mais dans le cas particulier il est justifié de le prévoir, précisément pour éviter la création d'importants parkings en surface.

e) La hauteur "h" fixée à l'article 3.6 du projet de règlement est bien entendu la hauteur à la corniche, comme dans le nouveau RPE. La Municipalité admet que cela doit être précisé dans le règlement spécial, dont l'article 3.6, 1er alinéa, aura la teneur suivante :

"La hauteur maximum des bâtiments est fixée de la manière suivante :

- aire de construction 1 à 6, hauteur à la corniche (h) = 5.00 m
- aire de construction 7 et 8, hauteur à la corniche (h) = 6.50 m

L'article 4.2 du projet de règlement spécifie bien que les toitures principales doivent être à pans, sauf pour les bâtiments ou parties de bâtiments n'ayant qu'un seul niveau. Pour les bâtiments à édifier dans les aires 7 et 8, on peut fort bien concevoir un toit plat, avec cette conséquence que la construction s'intégrerait encore mieux dans le site et serait moins visible.

La Municipalité propose en conséquence de modifier comme suit la rédaction de l'article 4.2, alinéa 2 :

"Dans les aires de construction 7 et 8, les bâtiments ou parties de bâtiments ne comportant qu'un seul niveau peuvent être pourvus d'une toiture plate ou à pente plus faible."

La Municipalité est en revanche opposée à la fixation précise d'une cote d'altitude au faite, les dispositions fixant la hauteur à la corniche et la pente des toitures étant suffisantes.

La Municipalité signale enfin que l'article 7.5 du nouveau RPE est applicable par renvoi de l'article 1.2 du règlement spécial.

f) L'article 9.3, dernier alinéa du nouveau RPE donne à la Municipalité toute latitude pour fixer le nombre des places nécessaires "pour les bâtiments non destinés exclusivement à l'habitation". Généralement, on fera référence aux normes de l'USP (Union Suisse des Professionnels de la route).

D'autre part, il n'est pas opportun de fixer d'emblée l'emplacement des parkings ou des garages souterrains. L'article 5.4, alinéa 2, spécifie bien que les places de stationnement devront être implantées à l'amont de l'aire de construction et qu'elles devront être largement arborisées. L'aménagement effectif sera précisé dans le cadre de l'enquête sur les constructions.

g) Contrairement à ce que supposent les opposants, il n'est pas de la compétence du Conseil communal de statuer sur les éventuelles dérogations, celles-ci étant par définition de la compétence municipale. Au surplus, l'article 7.1 définit de manière très précise et restrictive les cas de dérogations possibles. Ces éventuelles dérogations apparaissent bien entendu à l'enquête publique sur les projets de construction.

5. M. E. Aubert, propriétaire de la parcelle 456, s'oppose à l'article 3.6 du projet de nouveau règlement et demande l'application de dispositions générales du règlement communal sur la zone de faible densité.

Réponse :

En ce qui concerne les habitations, la hauteur prévue à la corniche par l'article 3.6 est de 5 mètres, comme à l'article 6.1 du nouveau RPE. A cela s'ajoute que l'article 4.2 du projet fixe les pentes des toitures. Si la hauteur maxima à la corniche est un peu plus importante pour les aires 7 et 8 (6.50 m), ce n'est que la contrepartie de l'avantage consistant dans la soustraction à la construction de toute la partie aval de la propriété.

6. M. Urs Weber, propriétaire de la parcelle No 197 motive son opposition par les trois points suivants :

a) Il estime que des activités possibles dans le secteur tertiaire, telles que définies à l'article 2.1, ne sont pas compatibles avec le but général du plan tel que défini par l'article 1; à tout le moins faudrait-il prévoir de limiter strictement les activités dans un cadre restreint.

b) En référence avec l'article 5.4, il estime que le plan doit prévoir pour la zone tertiaire les places de parc nécessaires à son activité, à l'intérieur même de cette zone, et qu'il n'y ait pas d'empiètement par la suite sur la zone de verdure ou la zone de prolongement en direction de la zone d'habitation. Les aires de construction étant déjà ramassées dans la partie Nord, il est indispensable de ne pas diminuer la partie arborisée ou de verdure, proche de l'habitat, par des places de stationnement supplémentaires. Il esti-

me que dès lors l'accès à la zone tertiaire ne devrait être autorisé que par le Sud, pour éviter des nuisances à la zone d'habitation et une sortie difficile sur la route de Bénex.

c) Pour respecter l'esthétique, l'harmonie et l'aspect général du quartier, des constructions à toits plats, même sur un niveau, ne devraient pas être tolérées. Il est difficilement concevable d'admettre dans un périmètre relativement proche du centre du village et du Château une rupture d'architecture provoquée par des toits plats. Même s'il est peu probable que de telles constructions soient réalisées, il serait utile de les exclure.

Réponse :

a) D'une manière générale, la Municipalité estime qu'il n'est pas opportun d'exclure complètement toute affectation tertiaire dans ce secteur, contigu précisément aux Rives de Prangins.

En revanche, la réponse à l'opposition No 1 c) ci-dessus et la proposition municipale d'exclure l'affectation hôtelière doivent être en mesure de rassurer l'opposant.

b) On se réfère à la réponse à l'opposition précitée No 4 f) en confirmant ici que le plan ne peut pas exclure d'emblée tout stationnement à l'air libre et ne peut pas non plus définir trop strictement à l'avance la manière dont le stationnement sera conçu, en particulier pour les bâtiments à prévoir dans les aires 7 et 8; cela dépend en effet du type d'affectations qui sera finalement décidé. On rappelle toutefois que selon l'article 5.4, alinéa 2, les places de stationnement devront être nécessairement aménagées en amont de l'aire de construction pour sauvegarder entièrement la partie aval en zone de verdure, et qu'elles devront être largement arborisées si et dans la mesure où elles seront en surface.

En ce qui concerne d'autre part l'accès, la Municipalité pense que l'on ne peut pas exclure d'emblée et sur le plan tel ou tel accès, pour telle ou telle aire de construction; elle admet en revanche que suivant l'affectation des secteurs 7 et 8, l'accès principal ou même exclusif pourra être imposé par le Sud. (Voir réponse à l'opposition 2 b) précitée).

c) La Municipalité estime que l'on ne peut pas exclure à priori des constructions à toits plats, qui pourraient s'intégrer au site. Elle se réfère sur ce point à sa réponse à l'opposition précitée, No 4 e).

7. M. Roger Corbaz, propriétaire de la parcelle 452, représenté par Me Edouard Petitpierre, avocat à Lausanne, motive son opposition comme suit :

a) Il s'insurge contre la possibilité de prévoir pour les aires 7 et 8 une affectation hôtelière, susceptible d'apporter des troubles au voisinage, compte tenu d'une éventuelle activité nocturne. Il demande donc la suppression de ce terme.

b) Il s'oppose à la liaison routière prévue à travers la propriété.

c) Il estime que la zone de verdure n'en serait plus une avec toutes les installations qui y seraient autorisées, alors qu'il s'agit actuellement d'un espace richement arborisé; il demande donc une rédaction allant dans un sens beaucoup plus restrictif, conformément au but du règlement tel que défini à l'article 1.1.

d) Il s'oppose à la disposition de l'article 2.2 permettant de construire dans les aires de prolongement jusqu'à 20 % de la surface brute des planchers habitable. Cela aurait pour conséquence la possibilité de construire, par exemple entre l'aire de construction 8 et la limite du périmètre du plan de quartier, jusqu'en limite de propriétés, des avant-corps, terrasses ou couverts. L'opposant, dont la maison d'habitation est à 5 mètres de la limite, ne peut admettre une telle solution et demande que l'aire de prolongement soit réellement et exclusivement une aire de verdure.

e) Il demande de prévoir, pour les aires de constructions 7 et 8, des limites de hauteur non seulement à la corniche, mais aussi au faite. En ne déterminant que la pente du toit, on pourrait en effet, dans l'aire No 8, avoir un bâtiment d'une hauteur au faite de 20 mètres, ce qui n'est autorisé nulle part sur le reste du territoire communal.

f) L'opposant fait une remarque analogue à propos des toits plats, qui ne sont pas autorisés sur le reste du territoire communal. On peut concevoir un toit plat pour une école, mais non pas pour des maisons d'habitation, cette solution ne devant pas être tolérée par le biais d'un plan de quartier.

g) Il estime que l'article 3.1 prévoyant que la superficie minima des parcelles constructibles n'est pas limitée heurte le principe de l'égalité devant la loi.

h) Il estime que c'est un non-sens de prévoir une distance entre façades de 3 mètres seulement, vu le site que le plan est destiné à sauvegarder; il estime que la distance entre les façades devrait être portée à 6 mètres au moins.

i) Il estime que l'article 7.1 du projet, permettant des dérogations, est trop vague et risque d'ouvrir la porte à toutes sortes de dérogations.

j) Il critique l'utilisation à plusieurs reprises, dans le règlement, du terme "principalement" qui marquerait que ces dispositions ne sont pas contraignantes. La suppression de cet adverbe donnerait plus de poids aux textes précités.

Réponse :

a) On renvoie à la réponse à l'opposition No 1 ci-dessus, litt. e). L'opposant obtient ainsi satisfaction.

b) On renvoie à la réponse aux oppositions No 2, litt. b) et 6 b) ci-dessus. Il faut prévoir une dévestiture pour ce quartier, mais la route doit rester privée. Des limitations d'accès demeurent réservées.

c) Comme déjà indiqué ci-dessus (4 b), la définition de la zone de verdure résultant du plan spécial n'est pas plus large que celle du nouveau RPE. L'arborisation existante est protégée dans sa quasi-totalité, et toute la partie aval de la propriété est maintenue en zone de verdure. Compte tenu des droits à bâtir antérieurs de la société propriétaire, on ne peut pas lui imposer de transformer en gazon intégral toute l'aire existante autour des bâtiments à construire.

d) Il a échappé à l'opposant que l'article 3.4 du projet de règlement impose des distances minima et que pour toute construction une distance de 6 mètres doit être respectée entre la construction et la limite de propriété correspondant au périmètre du plan de quartier.

e) La Municipalité a déjà exposé ci-dessus (2 a , 4 e) les motifs pour lesquels elle estime inutile de fixer une hauteur au faite. Les calculs de l'opposant résultent de l'hypothèse où les aires constructibles Nos 7 et 8 seraient entièrement remplies, alors que l'on sait que cela est impossible en respectant les surfaces de planchers. La hauteur à la corniche étant limitée dans ces aires à 6.50 m. il est évident qu'aucun constructeur n'envisagera de faire des combles d'une hauteur de 14 mètres! On rappelle au surplus la cautèle résultant de l'article 4.3 du projet de règlement.

f) En ce qui concerne la possibilité d'édifier des toits plats, on rappelle tout d'abord qu'elle n'est pas prévue pour les bâtiments d'habitation principaux.

Au surplus, on se réfère à la réponse aux oppositions Nos 4 e) et 6 c) ci-dessus.

g) L'article 3.5 du projet de règlement ici incriminé reprend l'article 5.7 du nouveau RPE. Il n'y a pas de raison d'exclure la possibilité de prévoir une distance de 3 mètres entre des façades aveugles; on ne peut pas exclure d'emblée une telle solution, suivant le type de construction à édifier.

h) La Municipalité estime l'article 7.1 du projet suffisamment précis. On se réfère tout particulièrement au dernier alinéa, spécifiant qu'une dérogation éventuelle ne peut mettre en cause les caractéristiques du plan de quartier, ni léser les intérêts d'un propriétaire voisin. Une garantie expresse est ainsi donnée à l'opposant.

i) L'adjectif "principalement" est utilisé chaque fois qu'il s'agit de définir une destination. L'expérience montre qu'il est inopportun de se montrer à cet égard trop contraignant dans une réglementation de plan de quartier.

S. M. Fritz Gerber, à Lyss, propriétaire des parcelles 460 et 462, représenté par Me Edouard Petitpierre, avocat à Lausanne, forme opposition au projet en ce qui concerne la définition de la zone de verdure. Il déclare que dans la partie Nord-Ouest de sa parcelle 460 est imposée une zone de verdure telle que définie par l'article 3.10 du règlement communal, donc beaucoup plus restrictive. Le plan de quartier ayant pour but la sauvegarde du site que constitue le coteau arborisé, il n'y a aucune raison que sa réglementation soit plus large que celle du règlement général, qui poursuit le même but. L'aménagement des deux zones de verdure en cause devrait logiquement obéir à une réglementation analogue. Il conviendrait de tenter un rapprochement entre les deux régimes applicables. Il estime que le régime adopté par le règlement communal est trop rigoureux et que celui adopté par le plan de quartier ne l'est pas assez et qu'il faut harmoniser les solutions pour respecter le principe constitutionnel de l'égalité devant la loi.

Réponse :

Si l'on compare les deux dispositions, on constate que l'opposant peut créer, dans la partie de sa parcelle classée en zone de verdure, tout ce que prévoit l'article 2.4 du règlement du plan de quartier, et en plus même des petits bâtiments que le règlement du plan de quartier ne permet pas. Les seules constructions que permet le règlement spécial et que ne permet pas expressément le règlement général sont les constructions souterraines.

La Municipalité conteste en conséquence que le règlement général (qu'il n'est pas question de modifier maintenant, vu qu'il a été adopté récemment par le Conseil communal) soit plus restrictif que le règlement spécial du plan de quartier.

Conclusions

Fondé sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

vu le préavis municipal No 41/84 concernant le plan de quartier "La Bruyère" et son règlement,

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'adopter le plan de quartier "La Bruyère" tel qu'il a été soumis à l'enquête publique du 21 février au 22 mars 1984, avec toutefois les modifications suivantes :

a) Article 2.1, alinéa 2

Dans les aires de construction 1 à 6, les bâtiments peuvent être affectés à l'habitation et aux activités admises en zone de faible densité. Dans les aires de construction 7 et 8, les bâtiments peuvent être affectés à l'habitation et/ou à des activités relevant du secteur tertiaire, par exemple, activités administratives, médicales, sociales, culturelles, à l'exclusion toutefois des activités hôtelières.

b) Article 3.6, alinéa 1

La hauteur maximum des bâtiments est fixée de la manière suivante :

- aire de construction 1 à 6, hauteur à la corniche
(h) = 5.00 m
- aire de construction 7 et 8, hauteur à la corniche
(h) = 6.50 m

c) Article 4.2, alinéa 2 (nouveau texte)

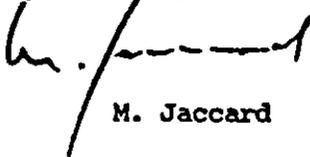
Dans les aires de construction 7 et 8, les bâtiments ou parties de bâtiments ne comportant qu'un seul niveau peuvent être pourvus d'une toiture plate ou à pente plus faible.

2/ d'adopter les propositions de réponses aux oppositions.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 30 juillet 1984, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



M. Jaccard



La secrétaire adj.



S. Savary

Annexes : 1 plan
1 règlement

REGLEMENT

1. GENERALITES

- 1.1 Le plan de quartier de la Bruyère a pour but, d'une part, la sauvegarde du site que constitue le coteau arborisé qui s'inscrit dans le prolongement du parc attenant au Château de Prangins et, d'autre part, l'aménagement coordonné d'un quartier affecté à l'habitation et à des fonctions ou activités en rapport avec la situation géographique du terrain.
- 1.2 Les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, zone de faible densité, sont applicables sous réserve des règles ci-après.

2. DEFINITION DES AIRES D'AFFECTATION

- 2.1 Les aires de construction sont destinées à recevoir la plus grande partie des bâtiments existants ou projetés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

Dans les aires de construction 1 à 6, les bâtiments peuvent être affectés à l'habitation et aux activités admises en zone de faible densité. Dans les aires de construction 7 et 8, les bâtiments peuvent être affectés à l'habitation et/ou à des activités relevant du secteur tertiaire, par exemple, activités administratives, médicales, sociales, culturelles, hôtelières.

Plusieurs affectations peuvent être admises à l'intérieur d'une aire de construction, pour autant qu'il n'en résulte pas un conflit d'usage.

Le nombre de logements est limité à 2 par bâtiment distinct, contigu ou non contigu.

Les constructions et aménagements autorisés dans l'aire de prolongement, les aires de mouvement et l'aire de verdure sont admis dans les aires de construction.

- 2.2 L'aire de prolongement est destinée principalement à l'aménagement de parcs et jardins.

Peuvent y être implantés :

- les constructions et aménagements admis dans l'aire de verdure;
- les avant-corps des bâtiments édifiés dans les aires de construction, par exemple, avant-toits, balcons, perrons d'entrée, couverts;
- des parties de bâtiments édifiés dans les aires de construction représentant au plus une part de 20 % de la surface brute de plancher habitable ou utilisable attribuée à chaque aire de construction;
- des dépendances non habitables, type pavillon de jardin de 20.00 m² au maximum par parcelle.

- 2.3 Les aires de mouvement sont destinées principalement à l'aménagement de cours et places et à la réalisation des accès aux bâtiments édifiés dans les aires de construction contiguës.

Peuvent y être édifiés ou aménagés :

- des constructions à l'usage de garages ou couverts pour véhicules représentant au maximum le tiers de la superficie totale de chaque aire de mouvement;

- des constructions souterraines;
- des avant-corps de bâtiments édifiés dans les aires de construction;
- des places de stationnement et tout aménagement extérieur en relation avec l'affectation de cette surface.

Chaque aire de mouvement est réservée à l'usage commun des habitants ou utilisateurs des bâtiments édifiés dans les aires de construction contiguës. A ce titre, l'installation de clôtures est interdite.

2.4 L'aire de verdure est destinée principalement à l'aménagement de parcs et jardins.

On ne peut y réaliser que :

- des équipements de loisirs et de sports à ciel ouvert, y compris piscine;
- des murs, terrasses, couverts, pergolas et autres aménagements en relation avec l'affectation de cette surface;
- des constructions souterraines;
- des voies d'accès et des cheminements piétonniers;
- des clôtures.

Sous réserve des voies d'accès à des constructions souterraines, la configuration naturelle du terrain ne peut pas être modifiée de façon sensible.

2.5 L'aire forestière est soumise à la législation cantonale et fédérale sur les forêts. La délimitation figurant au plan de quartier a un caractère indicatif.

3. IMPLANTATION ET VOLUME DES BATIMENTS

3.1 La superficie minimum des parcelles constructibles n'est pas limitée.

3.2 Les bâtiments peuvent être construits, soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu ne peut toutefois être réalisé que moyennant accord des propriétaires concernés.

3.3 La surface brute maximum de plancher habitable ou utilisable est fixée par le plan pour chaque aire de construction. Cette surface se calcule conformément à la norme ORL 514-420 pour les bâtiments implantés dans les aires de construction et pour les parties de bâtiment édifiés dans l'aire de prolongement.

3.4 La distance minimum entre limite de propriété et façade ou partie de façade non mitoyennes est fixée à $d = 3.00$ m. Cette distance "d" doit être de 6.00 m lorsque la limite de propriété correspond au périmètre du plan de quartier. Les limites de construction le long des voies de circulation sont réservées.

3.5 Les distances minima entre façades ou parties de façades non mitoyennes sont les suivantes :

- | | | |
|--|---|--------|
| - entre façades aveugles | : | 3.00 m |
| - entre façades aveugles et façades ajourées | : | 3.00 m |
| - entre façades ajourées | : | 6.00 m |

La distance minimum entre façades ajourées peut être réduite jusqu'à 3.00 m lorsque les locaux qui se font face sont destinés à être occupés par un même utilisateur.

3.6 La hauteur maximum des bâtiments est fixée de la manière suivante :

- | | | |
|------------------------|--------|------------|
| - aire de construction | 1 à 6 | h = 5.00 m |
| - " " | 7 et 8 | h = 6.50 m |

Le nombre de niveaux est limité à 2 étages en-dessous de la corniche. Les combles sont habitables.

La hauteur maximum au faite n'est limitée que par les règles qui fixent la pente des toitures.

4. ARCHITECTURE ET ESTHETIQUE.

4.1 Les bâtiments édifiés dans chaque aire de construction ou dans chaque groupe d'aires de construction, lorsque celles-ci sont rapprochées, sont de même conception architecturale. La Municipalité peut exiger la présentation d'un projet d'ensemble lors de la demande d'un permis de construire. Elle peut aussi exiger la réalisation simultanée de projets.

4.2 Les toitures principales sont à pans, dans la règle à deux pans. Dans les aires de construction, le faite doit être orienté parallèlement aux limites de l'aire (tolérance 10°). La pente des toitures doit être comprise entre 60 et 100 %.

Les bâtiments ou parties de bâtiments ne comportant qu'un seul niveau peuvent être pourvus d'une toiture plate ou à pente plus faible.

Les matériaux de couverture et leur "tonalité" doivent être admis par la Municipalité.

4.3 La Municipalité peut refuser un permis de construire si l'ouvrage, bien que conforme aux présentes dispositions, n'est pas satisfaisant du point de vue esthétique ou compromet l'aménagement du quartier ou la sauvegarde du site.

5. EQUIPEMENTS

5.1 Le système de circulation défini par le plan de quartier a un caractère impératif. Les tracés indiqués peuvent toutefois subir de légères modifications pour s'adapter aux nécessités.

5.2 L'implantation des voies d'accès mentionnées sur le plan est indicative.

5.3 L'accès carrossable aux bâtiments édifiés dans les aires de construction 1 à 6 doit être organisé obligatoirement dans l'aire de mouvement.

5.4 Le stationnement des véhicules doit être organisé dans des garages, des couverts ou sur des places de stationnement à ciel ouvert, implantés principalement dans les aires de construction, dans les aires de mouvement ou dans des constructions souterraines.

Pour les bâtiments édifiés dans l'aire de construction 8, des places de stationnement peuvent être aménagées dans l'aire de prolongement en amont de l'aire de construction. Ces places de stationnement doivent être largement arborisées.

Si les surfaces réservées au stationnement des véhicules s'avèrent insuffisantes ou pour répondre à des besoins d'utilité publique, la Municipalité peut autoriser exceptionnellement l'aménagement de places de stationnement dans d'autres parties de l'aire de prolongement et dans l'aire de verdure le long de la voie de circulation.

5.5 Les équipements nécessaires au développement du quartier et, notamment, la voie de circulation projetée, doivent être exécutés au fur et à mesure de la construction des bâtiments. La Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation simultanée d'une partie correspondante d'équipements.

6. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

6.1 Les arbres à conserver doivent être entretenus et, cas échéant, remplacés. Il en est de même pour les massifs boisés.

6.2 Les clôtures nouvelles, là où elles sont autorisées, ne peuvent être que des murs en maçonnerie, des parois en bois ou des haies doublées cas échéant de treillis métallique.

7. DISPOSITIONS FINALES

7.1 Dans des cas exceptionnels, la Municipalité peut admettre des dérogations aux règles du présent règlement, notamment :

- lorsque l'application stricte de la réglementation va à l'encontre du bon aménagement du quartier ou d'une partie de celui-ci;
- lorsqu'il importe de tenir compte de cas particuliers non prévus lors de l'élaboration du plan et du règlement;
- lorsqu'il s'agit de satisfaire à des nécessités d'utilité publique ou d'utilité générale.

En aucun cas, une dérogation ne peut toutefois mettre en cause les caractéristiques du plan de quartier, ni léser les intérêts d'un propriétaire voisin.

7.2 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat. Il abroge toute disposition antérieure contraire.



1187 Prangins, le 30 août 1984

**MUNICIPALITÉ
DE
PRANGINS**

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE PRANGINS**

Concerne : Préavis No 41/84 - Plan de quartier "La Bruyère".

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous nous référons au préavis No 41/84 du 31 juillet 1984 et vous informons qu'une malheureuse erreur s'est glissée dans la réponse à l'opposition No 7 de M. Roger Corbaz.

En effet, le paragraphe 7, lettre g de l'opposition n'a pas été traité, ce qui a provoqué un décalage dans la suite des réponses.

Afin de clarifier les propositions de réponse à cette opposition, nous vous en soumettons, ci-dessous, le texte intégral et complet annulant et remplaçant celui figurant au bas de la page 10 et au haut de la page 11 du préavis.

Opposition 7 - M. Roger Corbaz

Réponse

- a) On renvoie à la réponse de l'opposition No 1 ci-dessus, litt. e). L'opposant obtient ainsi satisfaction.
- b) On renvoie à la réponse aux oppositions No 2, litt. b) et 6 b) ci-dessus. Il faut prévoir une dévestiture pour ce quartier, mais la route doit rester privée. Des limitations d'accès demeurent réservées.
- c) Comme déjà indiqué ci-dessus (4 b), la définition de la zone de verdure résultant du plan spécial n'est pas plus large que celle du nouveau RPE. L'arborisation existante est protégée dans sa quasi-totalité, et toute la partie aval de la propriété est maintenue en zone de verdure. Compte tenu des droits à bâtir antérieurs de la société propriétaire, on ne peut pas lui imposer de transformer en gazon intégral toute l'aire existante autour des bâtiments à construire.
- d) Il a échappé à l'opposant que l'article 3.4 du projet de règlement impose des distances minima et que pour toute construction une distance de 6 mètres doit être respectée entre la construction et la limite de propriété correspondant au périmètre du plan de quartier.
- e) La Municipalité a déjà exposé ci-dessus (2 a, 4 e) les motifs pour lesquels elle estime inutile de fixer une hauteur au faite. Les calculs de l'opposant résultent de l'hypothèse où les aires constructibles Nos 7 et 8 seraient entièrement remplies, alors que l'on sait que cela est impossible en respectant les surfaces de planchers. La hauteur à la corniche étant limitée

dans ces aires à 6.50 m. il est évident qu'aucun constructeur n'envisagera de faire des combles d'une hauteur de 14 mètres! On rappelle au surplus la cautèle résultant de l'article 4.3 du projet de règlement.

f) En ce qui concerne la possibilité d'édifier des toits plats, on rappelle tout d'abord qu'elle n'est pas prévue pour les bâtiments d'habitation principaux.

Au surplus, on se réfère à la réponse aux oppositions Nos 4 e) et 6 c) ci-dessus.

g) Dès le moment où le plan de quartier détermine des aires constructibles et des aires de prolongement et impose une zone de verdure, il n'y a pas de raison d'imposer une surface minima en cas de parcellements. Il se justifie au contraire de laisser sur ce point la liberté aux propriétaires. On ne voit pas en quoi une telle règle pourrait être constitutive d'une inégalité de traitement. La comparaison entre les règles spéciales imposées par un plan de quartier et les règles générales du plan des zones n'est à cet égard pas valable.

h) L'article 3.5 du projet de règlement ici incriminé reprend l'article 5.7 du nouveau RPE. Il n'y a pas de raison d'exclure la possibilité de prévoir une distance de 3 mètres entre des façades aveugles; on ne peut pas exclure d'emblée une telle solution, suivant le type de construction à édifier.

i) La Municipalité estime l'article 7.1 du projet suffisamment précis. On se réfère tout particulièrement au dernier alinéa, spécifiant qu'une dérogation éventuelle ne peut mettre en cause les caractéristiques du plan de quartier, ni léser les intérêts d'un propriétaire voisin. Une garantie expresse est ainsi donnée à l'opposant.

j) L'adverbe "principalement" est utilisé chaque fois qu'il s'agit de définir une destination. L'expérience montre qu'il est inopportun de se montrer à cet égard trop contraignant dans une réglementation de plan de quartier.

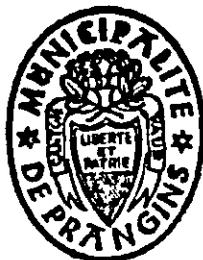
Le texte ci-dessus fait désormais partie intégrante du préavis No 41/84.

Tout en vous priant de bien vouloir nous excuser pour le contretemps provoqué par cet oubli, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, l'expression de nos sentiments très distingués.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

le syndic

M. Jaccard



le secrétaire

A. Badel