



**MUNICIPALITÉ
DE
PRANGINS**

1197 Prangins, le 14 mai 1985/ss

AU CONSEIL COMMUNAL
DE PRANGINS.

Préavis No 49/85

Concerne: Plan de quartier "les Mèlèzes".

Municipal responsable: M. Daniel Fischer

Monsieur le Président,
Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'avantage de soumettre à votre adoption le projet de plan de quartier "les Mèlèzes". 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. PRESENTATION DU PROJET

1.1 CONTEXTE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

Lors de l'étude pour la modification et la révision du plan des zones et du règlement communal de police des constructions, adoptés par le Conseil d'Etat le 9 décembre 1983, il est apparu qu'il restait encore, sur le territoire communal, quelques rares sites non bâtis dans le périmètre destiné à la construction qui devaient faire l'objet de mesures particulières pour leur aménagement et leur occupation.

Cet objectif d'aménagement s'est tout d'abord traduit par une mesure de déclassement qui prévoit que le périmètre des Mèlèzes passe de la zone villas A (1000 m² et 1/10 pour le rapport de la surface bâtie à la surface de la parcelle) à la zone intermédiaire, temporairement inconstructible.

En date du 1er mai 1980 et selon la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT art. 41 et 42), la Municipalité donne l'autorisation d'établir un plan de quartier, ceci aux frais des propriétaires. Le 8 janvier 1981, le Département des travaux publics - Service de l'aménagement du territoire - confirme que ce projet ne va pas à l'encontre de l'article 25 ter LCAT (clause du besoin). Dès lors, la procédure d'étude et d'adoption du plan de quartier pouvait se poursuivre.

./.

1.2 DONNEES DU PROBLEME

Le périmètre du plan de quartier des Mélèzes se situe sur un plateau compris entre le coteau surplombant le lac et l'encaissement de la voie du chemin de fer dans une situation comparable au site de l'ancien village qu'il complète à l'Ouest.

Une maison (maison MARTIN) et ses dépendances occupent le parc au Sud-Est et au sommet du coteau, le solde du territoire est homogène, il s'étend du Sud-Est au Nord-Ouest au pied d'une petite colline ou proéminence, plantée d'un verger surplombant à l'Ouest le complexe industriel de la Société ZYMA SA.

Une allée d'arbres accompagne une route d'accès qui traverse le site sur toute sa longueur.

Des habitations édifiées conformément à l'ancien dispositif réglementaire (zone villas A) sur des parcelles de 1000 m² environ bordent le site sur sa limite Nord-Est.

La liaison au réseau communal des voiries est réalisée par le chemin de la Redoute, par la route de Trembley et par le chemin des Mélèzes. Une liaison piétonnière relie le site au village à travers le chemin de la Combe et la cour de l'administration communale.

Le site des Mélèzes présente une assez grande unité morphologique, il admet des limites précises pour les voiries au Nord-Ouest et au Sud-Est, des limites de nature au Sud-Ouest et une limite bâtie sur le front qui le sépare du village, soit sur la Combe. On peut noter qu'à l'exception de la maison MARTIN et de ses dépendances, le site n'est pas bâti et qu'il est en même temps très proche du village.

On peut noter encore la qualité de son arborisation à caractère de parc pour le secteur Sud-Est, selon une stricte allée d'arbres pour la voirie longitudinale d'accès et selon un mode plus champêtre pour le verger sur la colline.

Les parcelles suivantes font partie du périmètre du plan de quartier:

nos. 303	66230 m ²	M. N. MARTIN	75 %
348	3238 m ²	M. O. KNEUBHLER	4 %
349	} 17004 m ²	Hoirie FAVRE	19 %
351			
352			
353			
350	1780 m ²	M. Y. RYTZ	2 %
<hr/>			
TOTAL	88252 m ²		100 %
<hr/>			

Tout ce qui vient d'être dit du lieu tant pour lui-même que pour sa situation dans le contexte bâti de la Commune comporte l'idée qu'il a une vocation d'occupation de type habitation individuelle principalement et d'activités de travail qui n'entraînent pas de perturbations et de nuisances. Pour l'essentiel et en rapport au contenu, il ne devrait pas présenter de discontinuité ou de rupture d'avec son environnement immédiat. Reste réservé le type d'habitat et la manière de groupement des habitations, qui devront marquer la forme d'aménagement qui est exigée et recherchée.

1.3 DESCRIPTION DU PLAN DE QUARTIER

1.3.1 Dispositif

Le projet adopte une manière de groupement par l'alternance de maisons et de cours formées d'une face opaque de maison, d'une dépendance qui relie les maisons et définit la cour, sur laquelle s'ouvre l'espace extérieur privé de chaque habitation. La référence aux dispositifs similaires de l'ancien village est claire. La maison admet donc trois orientations, arrière sur l'entrée et la rue, latérale sur la cour, et avant, sur le jardin. On peut passer de l'entrée à l'arrière, par la cour, au jardin en restant à l'extérieur (sens du "tour de maison").

La charge foncière de chaque habitation est d'environ 1200 m² dont 700 m² à usage privatif, le solde étant occupé par les voiries, les espaces communs et espaces de verdure.

Les maisons sont groupées pour former de vastes squares, ce qui permet de situer les constructions dans un rapport de face à face tout à fait exceptionnel (environ 60 ml de maison à maison). Des groupements différenciés mais se rapportant pour l'essentiel à ce qui est dit ci-dessus sont adoptés pour les parties en limite de la Combe et d'autre part à proximité du parc au Sud-Ouest.

Ils sont traités avec de plus grandes transparences pour ménager des transitions conformes à la nature des lieux et à leur voisinage immédiat.

Une construction plus compacte occupe le parc, qui est maintenu intégralement.

Enfin, il est prévu de ne pas bâtir la colline Sud-Ouest mais de la boiser. Ce sont en effet les constructions érigées sur les hauteurs qui souvent compromettent le plus définitivement la lecture d'un paysage.

1.3.2 Voiries

Le projet comprend une voirie majeure de desserte du quartier selon un tracé Sud-Est / Nord-Ouest qui emprunte l'allée plantée d'arbres sur le tronçon qui la relie au chemin de la Redoute. La liaison avec le carrefour chemin des Mèlèzes - Rue de la Combe et route de Trembley sera établie en prolongeant cette voirie "diagonalement" entre les dépendances de la propriété MARTIN. Cette liaison deviendra public.

Les voiries secondaires ont un caractère de dessertes internes, elles desservent "en épi" le quartier et resteront privées.

Les élargissements nécessaires du chemin de la Redoute et de la route de Trembley sont prévus.

En plus du raccord piétonnier avec le chemin de la Combe, des cheminements de promenade sont tracés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

1.3.3 Densité des constructions, équipements communautaires et étapes de réalisation

Le plan de quartier est établi conformément à la norme ORL 514420 en ce qui concerne sa capacité constructive soit: coefficient d'utilisation du sol (CUS) = 0,2. Ce coefficient est identique à celui utilisé dans toutes les zones de faibles densité (ZFD) du plan communal actuellement en vigueur.

Cette densité donne la possibilité de réaliser approximativement 60 à 70 habitations nouvelles, réparties en maisons individuelles, maisons contiguës ou appartements-jardins.

En admettant 3 à 4 personnes par habitation, ce projet est conçu pour une population d'environ 250 personnes.

Il est prévu sur l'emplacement de l'actuel potager des Mélèzes, la réalisation d'un espace de détente comprenant : un lieu de réunion de 150 m² maximum, un court de tennis, des jeux d'enfants et éventuellement une piscine.

La partie boisée de la colline, reliée par les chemins piétonniers sera également accessible pour les habitants du quartier.

L'ensemble du projet sera réalisé au fur et à mesure des besoins, par étapes de 15 à 20 maisons constituant des sous-ensembles homogènes et "finis", ce qui a l'avantage de ne pas présenter un état de chantier permanent, cause de nuisances tant pour le quartier lui-même que pour son environnement.

2. PROPOSITIONS DE REPONSES AUX OPPOSITIONS

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 1er mai au 1er juin 1984. Il a suscité huit oppositions et une observation.

Conformément au règlement du Conseil d'Etat, du 19 octobre 1983, concernant la protection juridique en matière d'opposition au plan d'extension, la Municipalité résume ci-après lesdites oppositions, avec ses propositions de réponses.

Les réponses telles qu'elles seront adoptées par le Conseil communal, avec ou sans modifications, seront ensuite notifiées sous pli recommandé aux opposants, avec avis qu'ils peuvent, dans un délai de dix jours, déposer une requête au Conseil d'Etat, visant à la modification ou à l'annulation de ladite réponse, s'ils justifient d'un intérêt digne de protection.

2.1 Le Dr. Harold Ph. Eisner, chemin de Trembley 15, forme opposition sur les trois points suivants.

a) Il estime que dans les zones à bâtir A, B et C devrait être fixé un nombre minimum, trois à quatre, de constructions séparées, à défaut de quoi des constructions de dimensions inadaptées, par exemple un seul bloc sur la zone B 1, seraient possibles.

b) Il s'oppose à la création d'un chemin public qui traverserait le quartier depuis la ligne CFF jusqu'au chemin de Trembley, ce dernier, ainsi que le chemin des Mélèzes, étant impropres à une circulation dense, comme cela résulte de la signalisation actuelle (bordiers autorisés), des nuisances ainsi que des accidents survenus depuis le début des travaux à la Gare.

c) Il s'oppose également à la création d'un chemin privé partant du chemin public précité et débouchant sur le chemin de Trembley à l'Ouest du quartier, en raison du surcroît de trafic qui en résulterait sur le chemin de Trembley.

Réponse :

a) S'il est bien exact que le plan et son règlement, par souci de prévoir une certaine souplesse dans l'occupation du terrain et d'éviter d'imposer des gabarits uniformes, laissent un certain choix entre des constructions individuelles ou en contiguïté, en revanche l'examen du règlement montre que les inquiétudes de l'opposant ne sont pas fondées. Il suffit en particulier d'examiner le tableau de l'art. 2.7 du règlement pour constater que l'édification de grands blocs en contiguïté est exclue. Dans l'ensemble, le type d'implantations sera analogue à celui de la zone de faible densité du plan des zones. Les secteurs A ne permettent pas plus de deux logements, les secteurs B pas plus de quatre logements et si dans les secteurs C le nombre de logements n'est pas limité, la limitation de l'occupation résulte à la fois des aires et de la surface maximale de planchers habitable.

b) Il est bien exact que la dévestiture traversant le quartier de part en part est destinée à devenir publique. La Municipalité admet volontiers qu'à cette occasion il y aura lieu de réorganiser la dévestiture sur le chemin de Trembley, soit le carrefour au Sud-Est du plan de quartier. Les problèmes de trafic évoqués par l'opposant au chemin de Trembley s'expliquent en bonne partie par les perturbations résultant du chantier de la Gare, aujourd'hui achevé.

c) D'entente avec le propriétaire, la Municipalité donne sur ce point satisfaction à l'opposant en excluant tout débouché sur le chemin de Trembley à l'Ouest du chemin de quartier figurant sur le plan.

2.2 M. Werner Strohmeier, 9 chemin de la Combe, s'oppose à l'emplacement prévu pour la zone de jeux, et en particulier le tennis. Il estime que cette zone devrait se trouver plus à l'intérieur du lotissement, afin que les nuisances, et tout particulièrement le bruit, ne soient pas imposées aux voisins qui ne seront pas bénéficiaires des installations prévues.

Réponse :

Pour qui connaît les lieux, l'emplacement qui a été choisi pour le tennis est idéal dans sa configuration. Il est déjà entouré d'un mur pratiquement de trois côtés. Ces murs seront maintenus ou reconstruits au besoin. L'arborisation existe et la voie d'accès sera à proximité.

Il n'est d'ailleurs prévu qu'un seul tennis. La Municipalité est disposée à prévoir l'interdiction de la pose d'un éclairage, pour éviter l'utilisation après la tombée du jour.

Dans ces conditions, l'utilisation d'un court de tennis dans un tel secteur résidentiel reste dans les limites des tolérances réciproques que se doivent les voisins.

- 2.3 M. Bernard Salamin, chemin de Trembley 24, s'oppose également à l'installation d'aménagements sportifs et en particulier d'un club-house, craignant que la tranquillité du quartier n'en soit perturbée. Il propose dès lors de compléter l'art. 4.3.1 du règlement en spécifiant que l'éclairage sur les tennis ne sera pas autorisé, que la surface au sol du club-house ne dépassera pas 150 m², sur un seul niveau, et que l'utilisation des installations sportives ne serait autorisée que de 8 heures à 21 heures.

Réponse :

Dans le sens de la réponse qui précède, la Municipalité est d'accord de spécifier, par complément au règlement, que le tennis ne devra pas être pourvu d'éclairage.

Concernant le club-house, elle rappelle que la surface de 150 m² est fixée par le règlement comme un maximum. Généralement ce genre de construction est édifiée sur un seul niveau; la Municipalité ne voit pas la nécessité d'imposer un niveau au maximum, s'agissant d'un équipement collectif de quartier.

Concernant les heures d'utilisation des installations sportives, il s'agit d'un point qui relève du règlement de police et non pas de la police des constructions. Il n'est pratiquement pas prévu d'autres installations sportives qu'un tennis à cet endroit et si l'éclairage est exclu, ce n'est que pendant quelques jours par année, à fin juin, que l'on pourrait jouer un peu au-delà de 21 heures.

- 2.4 M. Marc Vianin, chemin de Trembley 26, intervient dans le même sens et propose de préciser la rédaction de l'art. 4.3.1 en spécifiant notamment l'interdiction de l'éclairage sur les tennis et l'utilisation de ceux-ci ainsi que de la piscine entre 8 heures le matin et 20 heures le soir uniquement; il demande de préciser également que l'ouverture du club-house se situe entre 8 heures et 21 heures.

Réponse :

On renvoie à la réponse à l'opposition qui précède et qui doit donner satisfaction à l'opposant pour l'essentiel. On confirme ici que les heures d'utilisation, partiellement en fonction de la saison, relèvent du règlement de police.

2.5 M. E. Kun, chemin de la Combe 20, s'oppose également à l'implantation de jeux et sports dans le secteur prévu.

Il relève que le tennis étant extrêmement pratiqué, il y aura beaucoup de monde du quartier ainsi que des invités qui joueront du matin au soir provoquant beaucoup de bruit; le nombre des courts n'étant pas déterminé et des installations d'éclairage étant prévisibles, des activités nocturnes ne seraient pas à exclure.

Il estime d'autre part le club-house superflu, car il comportera sans doute un bar, des douches et provoquera la création d'un parking pour visiteurs et utilisateurs, d'où un surcroît de bruit et la perte de tranquillité pour les voisins.

Concernant enfin la place de jeux, ce périmètre va devenir un lieu public et les enfants d'autres quartiers viendront s'y ébattre, ce qui amènera des ennuis et des désagréments.

Il estime donc qu'un lieu situé plus au centre du complexe serait préférable, également dans l'intérêt des futurs propriétaires.

Réponse :

La Municipalité renvoie tout d'abord aux réponses aux oppositions qui précèdent, de nature à rassurer l'opposant. Les lieux ne permettent en effet l'aménagement que d'un seul tennis, qui ne sera pas pourvu d'éclairage. Cette installation restera privée et son utilisation fera l'objet d'un règlement interne.

Le plan ne prévoit pas à cet endroit de places de parc. Les promoteurs ne prévoient pas non plus de créer un bar, qui serait superflu pour un club-house destiné uniquement aux habitants du quartier et pour lequel vraisemblablement, une patente ne pourrait pas être accordée.

D'autre part, le quartier est suffisamment vaste et aéré pour permettre l'aménagement d'autres places de jeux pour les enfants des futurs habitants. Il n'est donc pas question de concentrer à cet endroit toutes les installations de jeux, ce d'autant moins qu'il y a peu de place dans ce secteur.

La Municipalité ne pense pas que l'aménagement de ce secteur entraîne pour les voisins des nuisances excessives. A toutes fins utiles, elle saisit l'occasion de rappeler aux opposants, particulièrement à ceux qui

habitent le chemin de la Combe, l'avantage résultant du fait que le propriétaire du périmètre accepte de renoncer, au profit d'une servitude de passage à pied, à la servitude de passage pour tous véhicules dont sa parcelle bénéficie et qui rejoint le chemin de la Combe en passant sur les parcelles 647 et 648.

2.6 M. Daniel Rueff, chemin de Trembley 8, s'oppose au projet pour les trois motifs suivants:

a) Il estime que vu le nombre des habitations prévues, les accès sur le chemin de Trembley représenteraient un véritable danger, les futurs habitants ayant manifestement intérêt à rejoindre la route du bord du lac. Dès lors, le débouché Sud devrait être réalisé selon un tracé amélioré, avec une bonne ouverture sur le chemin de Trembley et devrait être conditionné à l'élargissement de celui-ci, avec un trottoir, jusqu'au chemin des Mélèzes. On pourrait prévoir un sens unique pour le nouveau quartier.

b) Quant au débouché à l'angle Est du terrain, il est prévu à un endroit particulièrement dangereux. S'il ne peut être supprimé, son tracé devrait être sérieusement modifié pour se trouver en prolongation et dans l'axe du chemin des Mélèzes et pour passer à la place ou au Sud du bâtiment no 211. On pourrait ainsi créer une meilleure bifurcation, améliorant la sécurité et profiter du relief du terrain sans avoir à créer des murs ou des talus. Du même coup, ce nouveau chemin, avec les nuisances qu'il comportera, serait éloigné du lotissement du quartier de la Combe.

c) Il demande que le périmètre de jeux et sports soit déplacé vers la zone de verdure. L'emplacement prévu obligerait en effet les enfants à traverser souvent une route fréquentée; d'autre part, le développement de cette zone apportera du bruit aux villas du chemin de la Combe. Il s'oppose entièrement à un court de tennis à un tel endroit.

Réponse :

a) Concernant le débouché du côté Sud-Ouest, on renvoie à la réponse à l'opposition no 1 c ci-dessus.

Le propriétaire accepte cette solution dans un premier temps. L'opportunité de créer ensuite un deuxième débouché pourra être étudiée une fois le quartier construit et les expériences faites. Des aménagements seront bien entendu nécessaires à ce moment.

b) Concernant le débouché à l'angle Sud-Est, on renvoie également à la réponse à l'opposition no 1 b, la Municipalité admettant avec l'opposant qu'un aménagement sera nécessaire. Des pourparlers en vue de la cession d'une certaine surface de terrain pour permettre ces aménagements sont en cours depuis quelque temps.

c) En ce qui concerne le périmètre de jeux et sports, d'ailleurs fort modeste, on renvoie aux réponses aux oppositions précitées, tout en précisant qu'il ne s'agit pas de créer un jardin public. Il y aura dans le quartier d'autres emplacements de jeux pour les enfants.

2.7 M. et Mme G. Du Pasquier, chemin de la Combe 18, s'opposent aux articles suivants du règlement.

- a) A propos de l'art. 4.3.1, ils s'opposent à l'emplacement prévu pour les jeux et sports, ainsi qu'à la construction d'un club-house, craignant le bruit du matin au soir dans une période de l'année où les fenêtres sont ouvertes et où les voisins tiennent à jouir de leur jardin. Vu les nuisances résultant de telles installations, elles devraient être prévues à un emplacement qui ne gêne pas le quartier de villas voisin. A ce défaut il en résulterait une moins-value pour les propriétés voisines, dont la leur.
- b) Ils estiment que l'art. 2.5 est en contradiction apparente avec l'art. 2.7. La première de ces deux dispositions devrait donc être supprimée, à défaut de quoi elle autoriserait des bâtiments qui ne répondraient pas à la notion de zone de faible densité.
- c) A propos de l'art. 4.4, ils estiment que si les arbres existants sont classés les termes "dans la mesure du possible" doivent être supprimés.
- d) Ils s'opposent à l'art. 8, estimant dangereux de prévoir d'ores et déjà des dérogations; la rédaction est trop vague et permettrait des abus.
- e) A propos de nouveau de l'art. 4.3.1, ils insistent pour que le terme "etc." soit supprimé de la rédaction.

A titre d'observation complémentaire, ils demandent que la canalisation établie sur le bien-fonds au profit de la société Géflor soit replacée à l'endroit indiqué sur le plan déposé au cadastre. En outre, ils estiment indispensable de prévoir le drainage du terrain jouxtant leur parcelle, déjà actuellement exposée à un très fort ruissellement; certaines sources intermittentes ne seraient actuellement pas captées.

Réponse :

- a) On renvoie à la réponse aux oppositions qui précèdent. Les compléments que la Municipalité propose d'apporter au règlement sont de nature à satisfaire au moins partiellement les opposants.
- b) L'art. 2.5 du règlement n'est pas en contradiction avec l'art. 2.7, qui impose, comme d'ailleurs le règlement général, des hauteurs au faite. Si l'art. 2.5 spécifie que la hauteur à la corniche n'est pas limitée, c'est pour permettre des solutions architecturales plus souples.
- c) L'art. 4.4 n'est pas en contradiction avec le système légal. Si des arbres existants figurent au plan de classement des arbres, l'abattage éventuel de tel ou tel d'entre eux et son remplacement éventuel sont soumis aux prescriptions de la loi sur la protection de la nature et du règlement d'application communal.
- d) Contrairement à ce que soutiennent les opposants, les éventuelles dérogations que pourrait accorder la Municipalité sont soumises à des conditions restrictives. L'expérience montre que de telles dispositions peuvent rendre service sans du tout ouvrir la porte à des abus.

e) La Municipalité admet la remarque des opposants et propose la correction de l'art. 4.3.1 du projet de règlement en conséquence.

Quant aux observations complémentaires des opposants, elles ne constituent pas des motifs d'opposition et relèvent essentiellement du droit privé. Elles ne peuvent pas faire l'objet de dispositions réglementaires.

2.8 M. Georges Favre, chemin de la Combe 3, propriétaire d'une parcelle dans le périmètre, forme opposition au projet aussi longtemps que la destination de sa parcelle et la péréquation des sols ne seront pas réglées, de même que l'autorisation de construire sur sa future parcelle, selon les dispositions du règlement communal et aussi longtemps que la convention qu'il a passée avec le principal propriétaire ne sera pas légalisée.

Réponse :

La Municipalité considère que cette opposition n'est pas recevable, car elle ne donne aucun motif visant soit le plan, soit le règlement. Il est exact que M. Georges Favre est membre de l'hoirie Louis Favre, propriétaire des parcelles 349, 351, 352 et 353 dans le périmètre, en pourparlers avec le principal propriétaire M. Martin (parcelle 303). Dans l'hypothèse où ces pourparlers n'aboutiraient pas, on ne peut exclure que pour permettre la réalisation du plan de quartier le Conseil d'Etat, en application de l'art. 50 LCAT, impose un remaniement parcellaire, de manière à garantir la péréquation et un traitement égal entre les intéressés. En revanche, le Conseil communal ne peut lui-même faire dépendre l'adoption du plan de quartier de l'aboutissement d'un accord entre les propriétaires du périmètre.

3. CONVENTIONS ET CHARGES FONCIERES

Par une convention passée entre la Commune de Prangins et les 4 propriétaires concernés, les parties conviennent dès lors de ce qui suit:

3.1 EVACUATION DES EAUX CLAIRES ET DES EAUX USEES

- Les propriétaires s'engagent à poser, à leurs frais, les canalisations d'évacuation des eaux claires et usées selon les normes communales, cantonales et fédérales.
- La Commune de Prangins s'engage à reprendre gratuitement et à entretenir, une fois les travaux exécutés et reconnus conformes, les dites canalisations.

3.2 ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

- Les propriétaires s'engagent à poser, à leurs frais, les canalisations d'adduction d'eau potable et d'eau nécessaire à la lutte contre le feu, selon les normes communales, cantonales et fédérales.
- La Commune de Prangins s'engage à reprendre gratuitement et à entretenir, une fois les travaux exécutés et reconnus conformes, les dites canalisations.

./.

3.3 CHEMINS ET CARREFOURS

- Les propriétaires s'engagent à construire et aménager la route principale traversant le quartier du chemin de la Redoute au chemin de Trembley, y compris le carrefour "Trembley-Mélèzes", et cela conformément aux normes communales.
- La Commune de Prangins s'engage à reprendre gratuitement et à entretenir, une fois les travaux exécutés et reconnus conformes, la route principale.

3.4 EPURATION DE SERVITUDE

- Les propriétaires s'engagent à faire radier, dans le but d'éviter tout débouché de véhicules sur le chemin de la Combe, face au collège, la servitude 147'710 suivante: "DROIT : Passage à pied et tous véhicules, d'une largeur de six mètres en faveur de la parcelle 303 et à charge des parcelles 647 (Mäder) et 648 (Liardon)".

Cette servitude sera remplacée par une nouvelle servitude n'autorisant que le passage à pied dont le bénéficiaire sera la Commune de Prangins.

3.5 CESSIONS DE TERRAINS ET CHARGES FONCIERES

- Les propriétaires céderont en faveur de la Commune de Prangins les m² de terrains nécessaires à l'élargissement du chemin de la Redoute. De plus, le transfert au domaine public communal de la route principale provoquera également une cession gratuite de terrain.

D'autre part, en garantie de leurs engagements, les propriétaires constituent, en faveur de la Commune de Prangins, des charges foncières intitulées "OBLIGATION D'EQUIPER". Ces charges foncières sont opposable à tout tiers acquéreur.

En résumé, les cessions de terrain et les charges foncières se présentent de la manière suivante:

Parcelles	Propriétaire	Cession Redoute	Cession Route quartier	Charge Foncière
303	N. MARTIN	410 m ²	3600 m ²	1'484'840.--
348	O. KNEUBHLER	70 m ²	-	75'605.--
349 } 351 } 352 } 353 }	Hoirie FAVRE	329 m ²	-	397'935.--
350	Y. RYTZ	36 m ²	-	41'620.--
	TOTAUX	845 m ²	3600 m ²	2'000'000.--

4. CONCLUSIONS

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

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

- vu le préavis municipal No 49/85 concernant le plan de quartier "les Mèlèzes" 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,

d é c i d e

- 1/ d'adopter le plan de quartier "les Mèlèzes" tel qu'il a été soumis à l'enquête publique du 1er mai au 1er juin 1984, avec une seule modification destinée à marquer que le débouché sur le chemin de Trembley depuis le chemin privé prévu à l'angle Sud-Ouest du périmètre n'est pas possible;
- 2/ d'adopter le projet de règlement soumis à l'enquête publique aux mêmes dates, avec toutefois la modification suivante de l'art. 4.3.1 :

"Périmètre d'implantation de jeux et sports

A l'intérieur de ce périmètre, seuls les constructions et aménagements suivants sont autorisés :


- Installations et aménagements sportifs de détente tels que tennis, non couvert et non éclairé, piscine extérieure et jeux pour enfants, accessibles aux habitants du quartier;
- Un club-house destiné aux habitants du quartier, d'une surface maximale au sol de 150 m², réalisé sur un ou deux niveaux au maximum."

- 3/ d'adopter les propositions de réponses aux oppositions.
- 4/ d'approuver les conventions et charges foncières passées entre la Commune de Prangins et les propriétaires.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 13 mai 1985 pour être soumis au Conseil Communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic
M. Jaccard



Le secrétaire
A. Badel

Annexes: 1 plan
1 règlement

REGLEMENT

1. GENERALITES

- 1.1 Les terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan de quartier sont régis par des règles assimilables à une zone de faible densité (ZFD). A ce titre les dispositions ordinaires du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire sont applicables sous réserve des règles ci-après.
- 1.2 Les bâtiments existants à l'intérieur du périmètre du plan de quartier sont régis par les dispositions ordinaires du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire.
- 1.3 L'ensemble des terrains compris à l'intérieur du plan de quartier se subdivise en :
- Aires de constructions.
 - Aires de prolongement.
 - Aires de dégagement.
 - Aires de mouvement.

2. AIRES DE CONSTRUCTIONS

- 2.1 Les caractéristiques des aires de constructions A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, C1, C2, C3, C4, C5 comprises à l'intérieur du périmètre du plan de quartier sont les suivantes :
- Les bâtiments principaux doivent être implantés à l'intérieur des aires de constructions. Ces bâtiments peuvent être construits soit en ordre contigu soit en ordre non contigu. Les affectations admises sont celles de la zone de faible densité précisées dans le règlement communal sur les constructions.
- 2.2 Dans les aires de constructions A1, A2, A3, A4 et A5, il est admis comme règle que chaque bâtiment principal est implanté en limite de propriété voisine et ainsi de suite.
- 2.3 Dans les aires de constructions C2 et C3 et lorsque les bâtiments principaux sont distincts, l'art. 2.2 ci-dessus est applicable.
- 2.4 La hauteur maximale (H) et la distance minimale entre bâtiments distincts se mesurent conformément aux dispositions du règlement communal sur les constructions.
- 2.5 La hauteur à la corniche (h) et le nombre de niveaux ne sont pas limités. Les combles sont habitables.
- 2.6 La Municipalité peut exiger la plantation de plantes grimpantes pour habiller les façades et murs.

2.7 Implantations, distances, hauteurs, surface brute maximale de plancher habitable ou utilisable

Aires de constr.	Implantation des bâtiments principaux	Distance min. entre bâtiments distincts	Hauteur max. au faite H	Surface brute maximale de plancher habitable ou utilisable
A1	bâtiments	ml 5,00	ml 9,00	m2 1300
A2	distincts com-	5,00	9,00	1500
A3	prenant au max.	5,00	9,00	1500
A4	2 logements par	5,00	9,00	1300
A5	bâtiment	5,00	9,00	1200
B1	Bâtiments accolés	12,00	10,00	2600
B2	par groupe de 2 comprenant au max. 2 logements	12,00	9,00	1800
C1	bâtiments	5,00	12,00	3000
C2	distincts ou	5,00	10,00	900
C3	accolés compre-	5,00	10,00	900
C4	nant des	5,00	9,00	525
C5	logements	5,00	9,00	525
				m2 17050

2.8 Calcul du coefficient d'utilisation du sol (CUS) et de la surface brute maximale de plancher habitable ou utilisable

La surface brute maximale de plancher habitable ou utilisable est fixée pour le plan pour chaque aire de construction. Cette surface se calcule conformément à la norme ORL 514420 pour les bâtiments implantés dans les aires de constructions et pour les parties de bâtiments édifiés dans l'aire de prolongement. Elle est fixée pour l'ensemble du plan de quartier de la manière suivante :

- Surface brute maximale de plancher habitable ou utilisable des aires de constructions (art. 2.7) m2 17050
- Surface brute maximale de plancher habitable ou utilisable des bâtiments existants admis m2 400
- Surface brute maximale de plancher habitable ou utilisable des constructions nouvelles prévues à l'intérieur du périmètre d'implantation de jeux et sports m2 200

Total de la surface brute maximale de plancher habitable ou utilisable m2 17650

Calcul du coefficient d'utilisation du sol (CUS) :

- Surface des parcelles comprises à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. m2 88252
- Surface brute maximale de plancher habitable ou utilisable. m2 17650

$$\frac{17650}{88252} = \text{CUS } 0,20$$

3. AIRES DE PROLONGEMENT

3.1 Les aires de prolongement recouvrent certaines parties des aires de dégagement et des aires de constructions.
Peuvent y être implantés :

- Les avant-corps des bâtiments édifiés dans les aires de constructions, par exemple avant-toits, balcons, perrons, murs.
- Des parties de bâtiments édifiés dans les aires de constructions représentant au plus une part de 20 % de la surface brute maximale de plancher habitable ou utilisable attribuée à chaque aire de construction.
- Des constructions annexes réalisées soit en ordre contigu soit en ordre non contigu. Ces constructions peuvent être destinées à l'aménagement de locaux de service, par exemple : garages, abris, couverts, dépôts, greniers. Elles ne comportent au maximum que 2 niveaux. Le faite de ces constructions annexes ne peut en aucun cas dépasser la hauteur à la corniche des bâtiments principaux édifiés sur la même parcelle.

3.2 L'arborisation mentionnée sur le plan est obligatoire. L'implantation des arbres est indicative.

3.3 Dans ces aires sont réalisées également les places de stationnement ainsi que de petites constructions de liaison, par exemple : murs, terrasses, coursives, perrons. Ces aires peuvent être arborisées.

4. AIRES DE DEGAGEMENT

4.1 Les aires de dégagement sont destinées principalement à la verdure, notamment à l'aménagement de jardins privés ou collectifs.

4.2 Dans ces aires, les seules constructions autorisées sont les suivantes :

- Des murs, terrasses, pergolas, loggias, balcons, coursives et avant-corps.
- Des cheminements piétonniers, des accès aux bâtiments ainsi que des places de stationnement.

4.3 En plus des constructions mentionnées à l'art. 4.2, les installations et constructions suivantes peuvent être édifiées à l'intérieur des périmètres d'implantation délimités sur le plan soit :

4.3.1 - Périmètre d'implantation de jeux et sports

A l'intérieur de ce périmètre seuls les constructions et aménagements suivants sont autorisés :

- Installations et aménagements sportifs et de détente tels que tennis non couverts, piscine extérieure, jeux etc.. accessibles aux habitants du quartier.
- Un club-house d'une surface au sol maximale de m² 150 réalisé sur 1 ou 2 niveaux maximum.

4.3.2 - Périmètre d'implantation de pavillons de jardin

Dans ces aires, de petites constructions de jardin sont autorisées. D'une surface au sol maximale de 8 m² par construction, elles seront pourvues d'une toiture à 2 pans. La hauteur maximale au faite est de 3 m.

4.4

L'arborisation figurant au plan est obligatoire. Dans toute la mesure du possible les arbres existants seront conservés. Les plantations seront réalisées par groupes d'arbres, disposés de manière à mettre en évidence ou souligner les caractéristiques architecturales des groupes de constructions.

Pour les plantations et dans la règle, il est admis 1 résineux pour 3 feuillus.

La Municipalité peut imposer le choix des essences, en outre, elle peut exiger la plantation de plantes grimpantes pour habiller les façades et murs.

5.

AIRES DE MOUVEMENT

Les aires de mouvement sont destinées à l'aménagement de voies de circulations et dessertes principalement pour les véhicules. Le système de circulation défini par le plan de quartier a un caractère impératif.

6.

DISPOSITIONS ARCHITECTURALES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET AUX ANNEXES

6.1

La Municipalité veillera à la cohérence architecturale de l'ensemble.

6.2

Les matériaux et les couleurs des façades doivent être harmonisés. Le choix des matériaux apparents et des teintes est soumis à l'approbation de la Municipalité.

6.3

Toitures

Les toitures des bâtiments principaux sont à pans. Le faite principal doit respecter l'une des orientations lorsque celle-ci figure sur le plan.

- Dans les aires de constructions A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, C2 et C3, les toitures sont à 2 pans, éventuellement discontinus dans le sens de la longueur.
- Dans les aires de constructions C1, C4 et C5, les toitures peuvent être à pans multiples.
- Les constructions ou parties de constructions sur 1 seul niveau peuvent être recouvertes de toiture plate, à l'exception des constructions mentionnées à l'article 4.3.2.
- La pente des toits est comprise entre 60 % et 90 %.
- Les toitures sont recouvertes de tuiles de terre cuite plates non engobées. Pour des raisons architecturales, la Municipalité peut autoriser pour certaines parties de la toiture, un autre matériau de couverture.
- Les parties de façades situées entre 2 pans de toiture décalée ne sont pas assimilées à des lucarnes.
- Les balcons encaissés sont admis, ils sont assimilés aux lucarnes. Dans les aires de constructions A1, A2, A3, A4 et A5, les balcons encaissés ne sont admis que sur les pans de toiture non contigus aux limites de propriété.

7. AMENAGEMENTS EXTERIEURS ET EQUIPEMENTS

- 7.1 Le nombre de places de stationnement ou garages nécessaires est fixé par les dispositions ordinaires du règlement communal sur les constructions. Ces places et garages seront réalisés dans les aires de constructions et les aires de prolongement. Suivant les nécessités, la Municipalité peut autoriser exceptionnellement l'aménagement de places de stationnement supplémentaires dans les aires de dégagement.
- 7.2 Les aménagements du terrain naturel contenu par des murs ou par des constructions n'excéderont pas 1,5 m de hauteur entre le terrain naturel et le terrain aménagé. Les buttes de terre sont interdites. Toutefois des buttes de protection contre le bruit pourront être aménagées le long de la route longeant la voie ferrée. Les aménagements prévus au présent article seront subordonnés à l'autorisation de la Municipalité.
- 7.3 Les clôtures sont interdites, seuls sont autorisés :
- Une haie vive, le cas échéant doublée d'une clôture en limite du périmètre général du plan de quartier si le fonds voisin en est dépourvu et le long des chemins piétonniers.
 - Un mur de maçonnerie ou une haie vive en prolongation des constructions entre propriétés et sur une longueur de 10 m maximum, ceci uniquement dans le but d'assurer le contrôle des rapports de voisinage et une meilleure qualification de la privacité.
- 7.4 Les chemins piétonniers sont à l'usage du public. Ils auront une largeur minimale de 1,5 m.
- 7.5 Les introductions d'eau, d'électricité et de téléphone sont souterraines. Les antennes individuelles extérieures pour radio ou télévision sont interdites.

8. DISPOSITIONS FINALES

- 8.1 La Municipalité peut accorder de petites dérogations dans l'implantation des aires d'affectation prévues au plan pour s'adapter aux nécessités.
- 8.2 La Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent règlement lorsqu'il s'agit :
- De tenir compte des cas non prévus.
 - De permettre l'implantation de constructions ou d'installations d'utilité publique ou d'intérêt général.
- Ceci aux conditions suivantes :
- La conception du plan de quartier ne doit pas s'en trouver altérée.
 - Les propriétaires voisins ne doivent pas avoir à pâtir de ces modifications.
- 8.3 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud. Il abroge toute autre disposition antérieure contraire.



PLAN DE QUARTIER
LES MELEZES

Approuvé par la Municipalité de Prangins dans sa séance du:

Le Syndic _____ Le Secrétaire _____

Donné suite à l'enquête publique du:

Le Syndic _____ Le Secrétaire _____

Adopté par le Conseil Communal de Prangins dans sa séance du:

Le Président _____ Le Secrétaire _____

Retiré par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le:

Le Président _____ Le Chancelier _____

Echelle :
Nombres : 272
Date : 9.04.84

V MANGEAT
Architecte EPFL, FAS, SIA
1280 Nyon

G ZIMMERMANN
Architecte REG
1198 Gland

LEGENDE

- PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
- AIRES DE CONSTRUCTIONS A1 A2 A3 A4 A5
- AIRES DE CONSTRUCTIONS B1 B2
- AIRES DE CONSTRUCTIONS C1 C2 C3 C4 C5
- AIRES DE PROLONGEMENT
- AIRES DE DEGAGEMENT
- AIRES DE MOUVEMENT
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DE JEUX ET SPORTS
- PERIMETRE D'IMPLANTATION DE PAVILLONS DE JARDINS
- BATIMENT EXISTANT
- CHEMIN PIETONNIER
- A4**
625 DENOMINATION DES AIRES DE CONSTRUCTIONS
- SURFACE BRUTE MAXIMALE DE PLANCHER HABITABLE OU UTILISABLE
- ORIENTATION DU FAITE DES VOITS
- PLANTATIONS HAUTES FUTAIES

COMMUNE DE PRANGINS LES MELEZES

NUMEROS DE PARCELLES	PROPRIETAIRES	SURFACES DE PARCELLES
303	MARTIN Nicolas	66 230 m ²
348	KNEUBUEHLER Oscar	3 230 m ²
349	FAYRE 3 fils de Louis	3 474 m ²
351	FAYRE 3 fils de Louis	5 575 m ²
352	FAYRE 3 fils de Louis	3 751 m ²
353	FAYRE 3 fils de Louis	4 204 m ²
350	RITZ Yves	1 780 m ²
		88 253 m ²

