



MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

AU CONSEIL COMMUNAL
DE PRANGINS

Préavis No 43/87

Concerne : Plan partiel d'affectation "Sur la Croix" - Parcelle 334 - Zone artisanale

Municipal responsable : M. Daniel FISCHER

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Notre Commune est propriétaire de la parcelle 334 qui se situe à l'extrémité Nord-Est de la zone industrielle, entre la Route de l'Etraz et le Chemin du Coutelet. Cette récente acquisition résulte de la décision de notre Conseil du 26.03.1986, suite au préavis municipal No 1/86, d'échanger avec Zyma SA notre ancienne parcelle 332.

Le but poursuivi par cet échange était et demeure la création d'une zone artisanale qui permettra à la Municipalité de répondre aux demandes de plus en plus nombreuses, émanant d'artisans de divers corps de métiers, de trouver un espace pour l'exercice de leur profession.

1/ ESPACE A LEGALISER

La parcelle No 334 de 7173 m² est actuellement classée en zone industrielle, conformément à l'article 3.6 de notre Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire. Toutes constructions et installations industrielles ou artisanales importantes doivent s'inscrire dans le cadre d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel.

Le plan qui vous est soumis se décompose en 2 compartiments distincts :

a/ La zone artisanale où trouveront à s'implanter la ou les constructions à projeter.

b/ La zone de verdure qui devra être plantée d'arbres.

Les annexes jointes au présent préavis précisent, sous la forme de 3 variantes, des modèles d'utilisation de la zone. Ces 3 variantes n'ont pas d'objectifs contraignants, mais elles démontrent, à titre indicatif, quelques principes de réalisation.

Les circulations proposées et notamment la sortie sur la route de l'Etraz ont été soumises au Service des routes qui admet une sortie sur cette artère, une autre sortie ainsi que l'accès étant prévus sur le chemin du Coutelet.

2/ REGLEMENTATION

Pour tenir compte de la proximité de 4 parcelles bâties en zone de faible densité, la réglementation proposée offre une alternative plus douce que la réglementation de la zone industrielle.

3/ PROCEDURE ENGAGEE

Le plan partiel d'affectation a été présenté au Service de l'Aménagement du territoire, dans le cadre de l'examen préalable prescrit par l'art. 56 (LATC) et a reçu l'aval de ce service le 18 mai 1987.

Suite à l'enquête publique ouverte du 19 juin au 19 juillet 1987, 3 interventions ou oppositions ont été formulées, dont nous vous soumettons dans le chapitre suivant nos propositions de réponses.

Le présent préavis est l'ultime stade de la procédure communale. Dans le cas d'une adoption par le Conseil communal, il restera au Conseil d'Etat d'approuver ce plan, ce règlement et statuer sur les éventuelles requêtes que pourraient susciter nos réponses aux oppositions, pour que le plan partiel d'affectation "Sur la Croix" et son règlement puissent entrer en vigueur.

4/ PROPOSITIONS DE REPONSES AUX OPPOSITIONS ET INTERVENTIONS

Conformément à l'art. 58 al. 2 LATC, la Municipalité résume ci-après les interventions et oppositions avec ses propositions de réponses, qui sont soumises à l'adoption du Conseil communal en même temps que le projet.

La Municipalité notifiera ensuite à chaque opposant la décision municipale, en l'avisant qu'il peut, dans les dix jours, déposer une requête au Conseil d'Etat à l'encontre de cette décision.

1.- M. Willy DUMMERMUTH, rue de la Gare 33, ainsi que M. et Mme Jean-Pierre et Christine DENOENT, rue de la Gare 35, s'opposent au projet pour les quatre motifs suivants :

a) La création d'une zone artisanale sur la parcelle communale, aménagée comme prévu, dévaluerait fortement les propriétés voisines, situées en zone de villas.

b) La hauteur à la corniche prévue jusqu'à 10 mètres serait beaucoup trop élevée; vu la proximité immédiate des villas familiales, les opposants demandent que cette hauteur soit limitée à 6 mètres.

c) Les propriétaires s'opposent à la grandeur des bâtiments prévue selon les variantes 1 et 3 du projet et qui selon eux défigurerait complètement le quartier construit depuis plusieurs années de petites villas familiales. La longueur et la largeur des blocs défigureraient également l'entrée du village; ils demandent à ce sujet la pose de gabarits selon les variantes 1 et 3.

d) Ils demandent que la zone de verdure prévue à l'Est de la parcelle ait une largeur minima de 10 mètres comme prévu il y a quelques années, au lieu de 6 mètres et que le cordon boisé soit planté avant toutes les constructions; ils demandent que ce cordon boisé comprenne une lignée de thuyas "Plicata" tout le long de la limite de la zone de villas, à une hauteur minima de 1,50 m. au départ et pouvant monter jusqu'à 6 m.; ils demandent en outre la plantation d'arbres résineux ou feuillus dans la bande du cordon boisé.

Ils réservent leurs droits de demander des indemnités pour la dévaluation de leurs propriétés si le plan était imposé tel que présenté.

Réponse :

a) Le plan des zones de la commune soumis à l'enquête publique du 5 septembre au 6 octobre 1980 et du 21 juillet au 21 août 1981, adopté par le Conseil communal le 11 décembre 1981 et approuvé par le Conseil d'Etat le 9 décembre 1983 classe la parcelle communale 334 en zone industrielle, avec une partie de zone à arboriser sur une profondeur d'environ 10 mètres, en limite de la zone de villas. Selon le règlement communal, art. 6.1., la hauteur des bâtiments peut atteindre 11 mètres en zone industrielle. Selon l'art. 5.3., la distance à la limite est au minimum de 5 mètres. La partie de zone à arboriser n'est pas comme telle une zone de verdure inconstructible et ne fait l'objet comme telle d'aucune réglementation. Ainsi donc, selon la réglementation actuelle, des constructions industrielles pourraient être édifiées jusqu'à 5 mètres de la limite de propriété, avec cette réserve que selon l'art. 5.6 du règlement, la hauteur des bâtiments ne doit pas être supérieure à cette distance.

A cet égard, le plan projeté assure une meilleure protection pour les voisins, puisqu'il impose, tout le long de la limite de propriété au Nord-Ouest, une bande de verdure totalement inconstructible d'une largeur de 6 mètres, devant bien entendu être arborisée. Aucune construction ne sera donc possible sur la parcelle communale à moins de 6 mètres de la limite, au lieu de 5 mètres actuellement; d'autre part, la hauteur sera limitée à 10 mètres au lieu de 11 mètres actuellement.

Bien que les variantes figurées sur le plan, en ce qui concerne les implantations possibles, le soient à titre purement indicatif, on peut d'ores et déjà prévoir, compte tenu de la configuration de la parcelle, que des bâtiments ne vont pas s'implanter parallèlement à la limite de la zone de verdure et sur cette limite. La forme même de la parcelle postule une implantation parallèle ou perpendiculaire au chemin du Coutelet. Il est donc improbable que des façades d'une hauteur de 10 mètres, s'érigent à 6 mètres de la limite de propriété.

En tout état de cause, si l'on prend en considération le fait que la distance minima par rapport aux propriétés des recourants passe de 5 à 6 mètres et la hauteur maxima de 11 à 10 mètres, la réglementation spéciale proposée en application de l'art. 3.6 al. 2 du règlement général ne leur est pas plus préjudiciable que la réglementation générale.

b) On renvoie aux remarques qui précèdent. Il n'est pas pensable, en zone artisanale, de limiter à 6 mètres la hauteur des bâtiments, alors que le règlement actuel prévoit une hauteur maxima de 11 mètres.

c) Les variantes figurant sur le plan sont expressément mentionnées comme l'étant à titre indicatif. La Municipalité, responsable de la gestion de cette parcelle communale, entend en effet conserver toute latitude pour prévoir des programmes en fonction des demandes des artisans. Le droit d'intervention des voisins dans les enquêtes publiques sur les permis de construire qui seront demandés est à cet égard réservé, tout comme l'obligation de la Municipalité de respecter les dispositions générales du règlement, applicables par renvoi du règlement spécial, en ce qui concerne l'esthétique et l'intégration. Il n'y a pas de sens à prévoir actuellement la pose de gabarits pour des variantes dont on ignore aujourd'hui si elles seront ou non retenues.

d) La Municipalité estime qu'une zone de verdure d'une largeur de 10 mètres restreindrait par trop les possibilités d'implantation de bâtiments artisanaux sur la parcelle communale. Comme indiqué ci-dessus, le plan des zones n'a pas prévu une zone de verdure de 10 mètres, mais une partie de zone à arboriser sur une profondeur de 10 mètres. Cela ne signifie pas que la Municipalité ne puisse pas exiger une arborisation également dans la partie du périmètre qui est en zone artisanale, ceci en application de l'art. 8.3 du règlement général.

D'autre part, l'art. 2.2 du règlement spécial prévoit bien que l'arborisation de la zone de verdure doit intervenir parallèlement à la construction du premier bâtiment édifié dans la zone artisanale. Il n'est pas possible d'exiger que les plantations soient faites antérieurement, puisqu'il faut bien commencer par déterminer l'implantation du premier bâtiment pour lequel le permis sera demandé.

Il est pris note des demandes des opposants en ce qui concerne le type d'arborisation à prévoir. La Municipalité reste compétente pour le choix des essences.

2.- M. Georges FELLMANN, chemin du Coutelet 2, motive son opposition comme suit :

a) L'opposant estime que l'affectation des deux zones prévues par le plan spécial est imprécise et que la zone désignée comme artisanale serait en réalité une zone industrielle dans laquelle on pourrait exercer n'importe quelle activité, alors qu'il vaudrait mieux préciser, vu la proximité de villas, que des activités bruyantes ou entraînant d'autres nuisances sont interdites.

La zone de verdure serait également définie de manière insuffisamment précise, le règlement n'indiquant pas à quoi elle doit servir et ne précisant pas quel genre d'arborisation y est prévu, ni à quelle distance de la limite et à quelle hauteur les plantations seront effectuées.

b) Le volume prévu pour les bâtiments serait excessif et écraserait par sa masse les villas du voisinage; une hauteur de 10 mètres serait admissible pour un petit bâtiment, mais non pas pour un immense volume s'étendant sur presque toute la longueur de la parcelle. Il serait préférable de prévoir des hauteurs allant en decrescendo en direction des villas existantes.

D'autre part, en ce qui concerne les distances aux limites, une distance de 3 mètres par application des règles sur la zone du village serait notoirement insuffisante, vu les constructions qui s'élèveront sur cette parcelle.

c) La disposition permettant d'installer des dépôts ou de petites constructions hors des périmètres d'implantation n'est pas suffisamment précise et permettrait des abus, par exemple le long de la zone de verdure, au préjudice des habitants des villas voisines.

d) Le règlement permet à la Municipalité d'accorder des dérogations allant bien au-delà de ce qui serait nécessaire pour éviter une trop grande rigidité. L'art. 5.1., al. 2, du projet de règlement donne à cet égard trop de pouvoirs à l'autorité municipale et cette disposition devrait être revue.

e) Le plan prévoyant que l'accès doit se faire par le chemin du Coutelet, il s'agit de savoir s'il sera maintenu en sens unique et comment l'accès sur la rue de la Gare sera réalisé. Le projet de règlement devrait le préciser.

Réponse :

a) Dans le régime réglementaire actuel, la parcelle communale est classée en zone industrielle, régie par l'art. 3.6 du règlement, lequel ne donne pas de limitation à l'importance des industries pouvant s'y implanter. L'art. 2.1 du règlement spécial proposé est à cet égard plus restrictif et plus précis, puisque la zone devient artisanale et doit recevoir des activités professionnelles "en relation avec l'économie locale ou régionale tels que l'artisanat, la petite industrie et les services".

Le but étant de répondre à la demande d'artisans de la commune ou de la région, il s'agit précisément d'exclure l'implantation d'industries lourdes à cet endroit. La législation ne contient pas de dispositions formelles sur la définition de l'artisanat par rapport à l'industrie, mais il est notoire qu'une industrie modeste, par exemple dans l'électronique, risque d'entraîner moins de nuisances pour le voisinage qu'une entreprise artisanale. On rappelle d'ailleurs que toutes les entreprises susceptibles de porter préjudice à l'environnement doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale et préalable de l'autorité cantonale (art. 120 litt. c) LACT). Les instances cantonales compétentes précisent chaque fois les conditions d'exploitation, si elles estiment que, compte tenu de l'environnement, l'autorisation peut être accordée. La nouvelle législation fédérale sur la protection de l'environnement, y compris ses Ordonnances d'application, viennent encore renforcer ce contrôle et cette protection. Il apparaît dès lors superflu d'apporter encore d'autres précisions dans le règlement.

Quant à la zone de verdure, on ne voit pas comment on pourrait lui donner une définition plus précise dès lors qu'elle est déjà définie comme inconstructible par le règlement général, art. 3.10, avec des exceptions qui ne sont manifestement pas applicables ici, l'inconstructibilité totale étant prévue par l'art. 2.2 du règlement spécial. Cette zone est prévue comme zone-tampon entre la zone artisanale et la zone de villas.

Son arborisation est obligatoire en vertu du règlement, mais il n'est pas opportun de préciser d'emblée quels devront être le nombre, la hauteur et la nature des essences à planter. Il s'agira en effet, le moment venu, de savoir si les voisins intéressés sont disposés à convenir, avec la commune, de servitudes dérogeant aux distances prévues par le Code rural pour les plantations.

b) Le projet de plan mentionne à titre indicatif les implantations maxima qui seraient possibles. La hauteur maxima est inférieure de un mètre à celle que permet actuellement la réglementation de la zone industrielle. Il n'a pas paru nécessaire de prévoir une hauteur en decrescendo par rapport à la limite de la zone de villas, compte tenu du fait qu'une zone-tampon d'une largeur de 6 mètres, totalement inconstructible, est imposée.

Pour les mêmes motifs, la distance de 3 mètres à la limite, prévue par renvoi à la réglementation de la zone du village, n'est évidemment pas applicable du côté de la zone de villas, puisque cette distance sera toujours au minimum de 6 mètres. De l'autre côté, on se trouve également en zone industrielle.

c) Dès le moment où l'on admet le principe d'une zone artisanale, il est difficilement concevable d'en exclure des dépôts extérieurs. L'art. 4.1 du projet de règlement paraît une disposition suffisante pour permettre à la Municipalité d'intervenir en cas d'abus.

d) Les cas dans lesquels une dérogation peut être accordée par la Municipalité sont définis à l'art. 5.1, al. 2, de manière suffisamment précise pour éviter que la Municipalité n'abuse de son pouvoir d'appréciation. On rappelle d'ailleurs que d'éventuelles dérogations devraient être expressément signalées dans des enquêtes publiques et qu'en pareil cas les voisins peuvent bien entendu former opposition ou déposer un recours contre l'octroi d'une dérogation.

e) Le chemin du Coutelet pourra être utilisé dans les deux sens. Ceci provoquera la pose d'une signalisation adéquate qui sera soumise à l'enquête nécessaire pour la signalisation routière.

3.- Radio-Suisse SA, sans former opposition, attire l'attention des promoteurs sur les risques de perturbations radio-électriques dus à la proximité des antennes du Centre émetteur de Prangins, avec cette conséquence qu'un commerce ou un artisanat ayant un rapport quelconque avec l'électronique risquerait d'être fortement perturbé dans ses activités. L'implantation d'une telle activité dans ce secteur serait donc déconseillée.

Réponse :

Il ne s'agit pas à proprement parler d'une opposition. Il est pris note des réserves de Radio-Suisse SA à ce sujet.

5) CONCLUSIONS

Ce plan de quartier s'inscrit dans la ligne de conduite que nous nous sommes fixée dès l'échange de terrain avec ZYMA SA pour permettre d'ouvrir un espace communal à l'activité artisanale. La décision que nous sollicitons du Conseil communal permettra à la Municipalité de poursuivre l'étude d'utilisation de cette parcelle.

Ainsi, nous avons l'avantage de vous demander, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

vu le préavis No 43/87 concernant le plan partiel d'affectation "Sur la Croix" - Parcelle 334 - Zone artisanale,

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

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

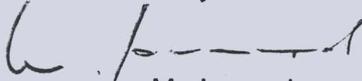
DECIDE

- 1/ d'adopter le projet de plan partiel d'affectation "Sur la Croix" et son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 19 juin au 19 juillet 1987,
- 2/ d'adopter les propositions de réponses aux oppositions,
- 3/ de transmettre au Conseil d'Etat, pour approbation, le dossier complet de cet objet,
- 4/ d'autoriser d'ores et déjà la Municipalité à résister à toutes prétentions et à plaider devant toutes instances au cas où la commune serait actionnée par suite de l'entrée en vigueur dudit plan.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 22 septembre 1987, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

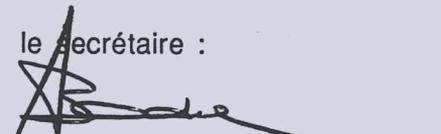
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

le syndic :


M. Jaccard



le secrétaire :


A. Badel

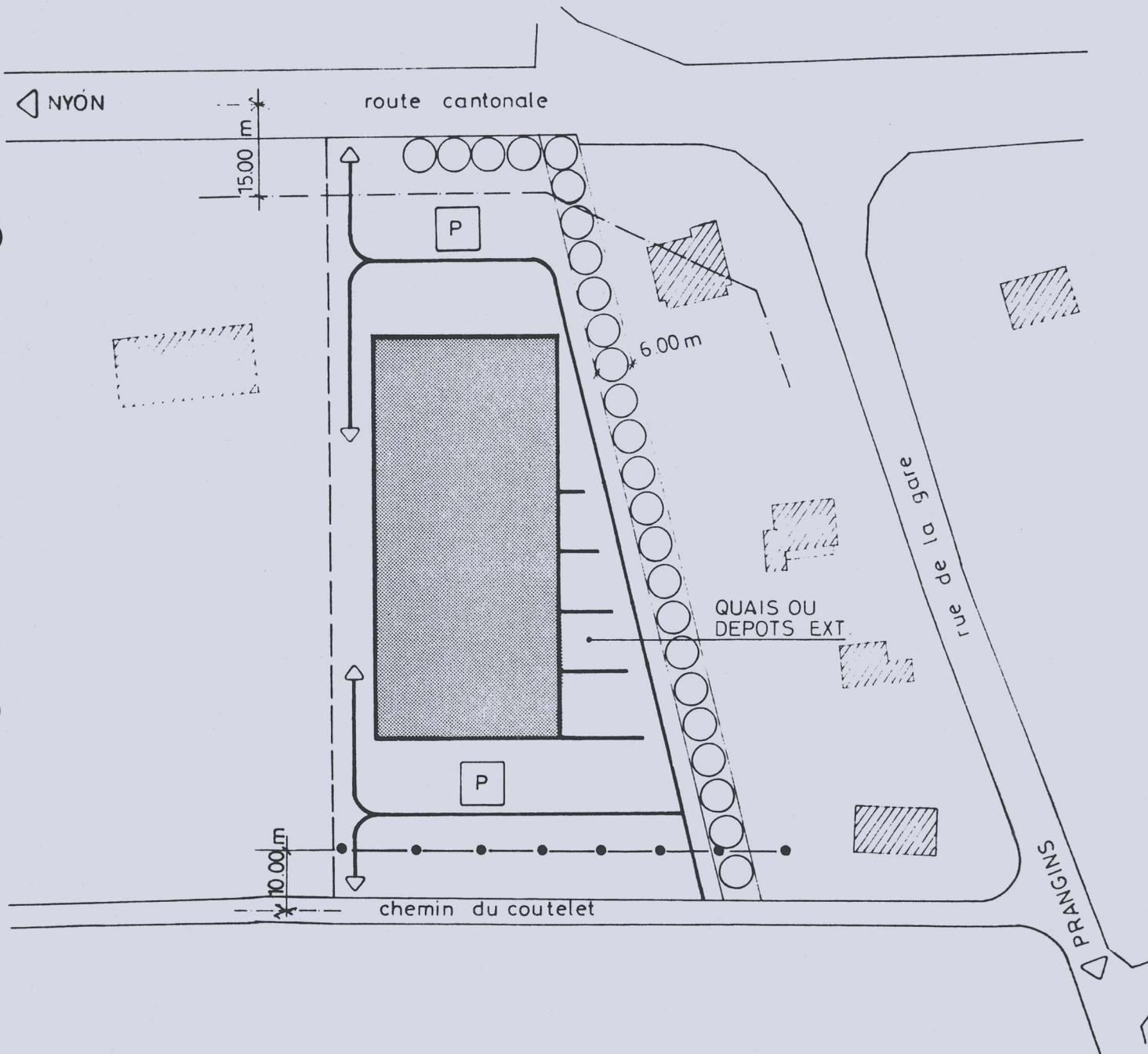
Annexes :

- 1 plan partiel d'affectation "Sur la Croix"
- 1 règlement
- 3 variantes de principe de réalisation

PRINCIPE DE REALISATION

ECH : 1:1000

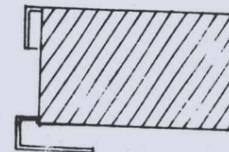
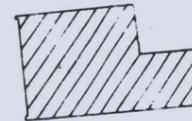
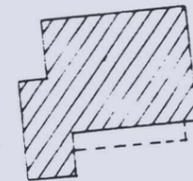
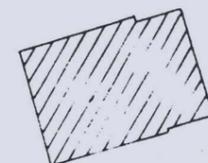
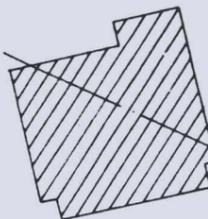
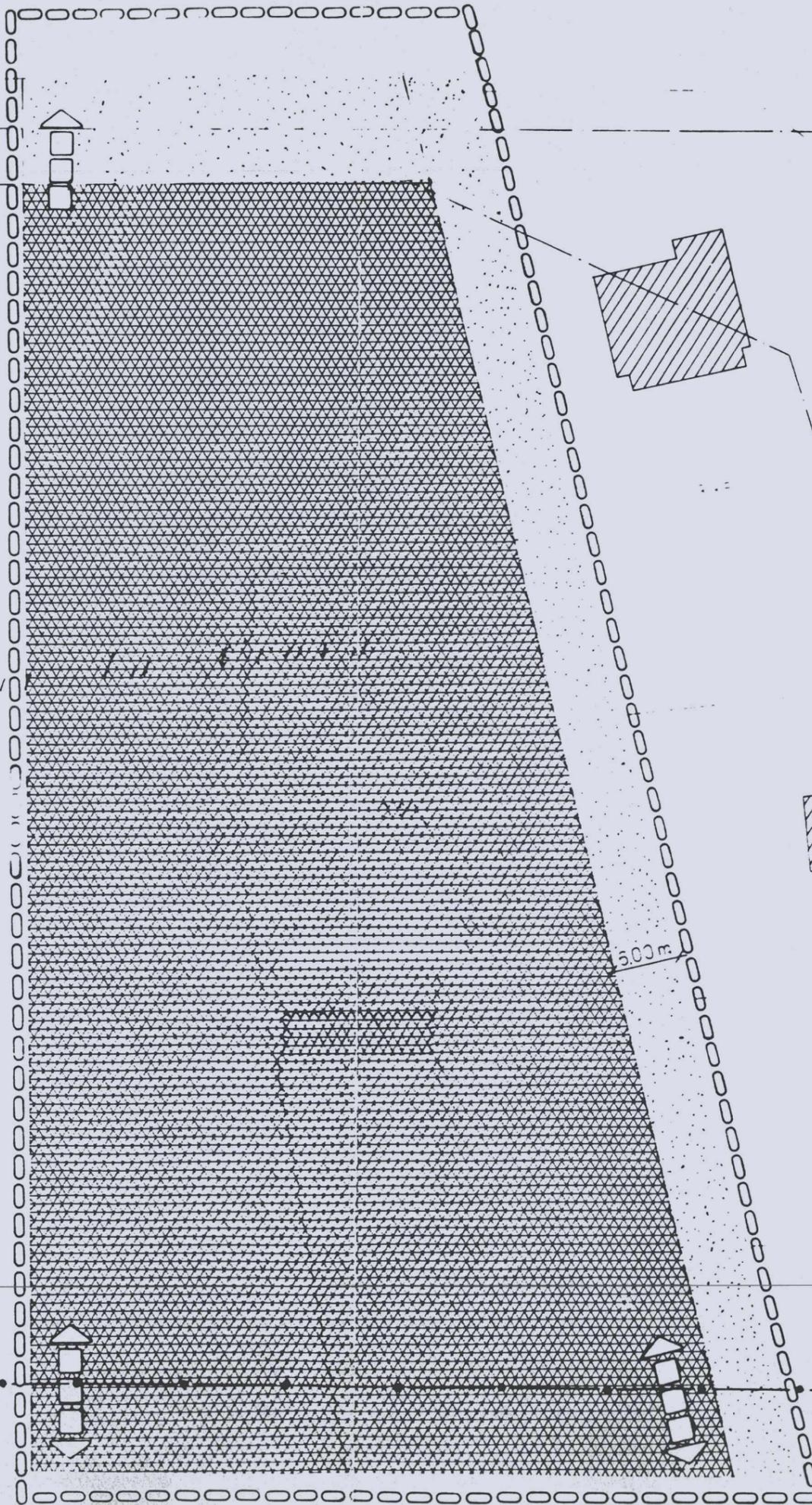
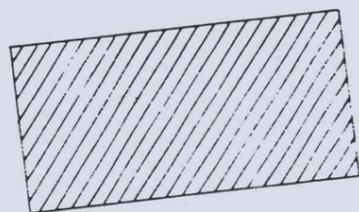
(A TITRE INDICATIF)



VARIANTE 1

ROUTE CANTONALE

PLAN DE BASE ETABLI PAR
BERNARD SCHENK
ING - GEOMETRE OFFICIEL
NYON



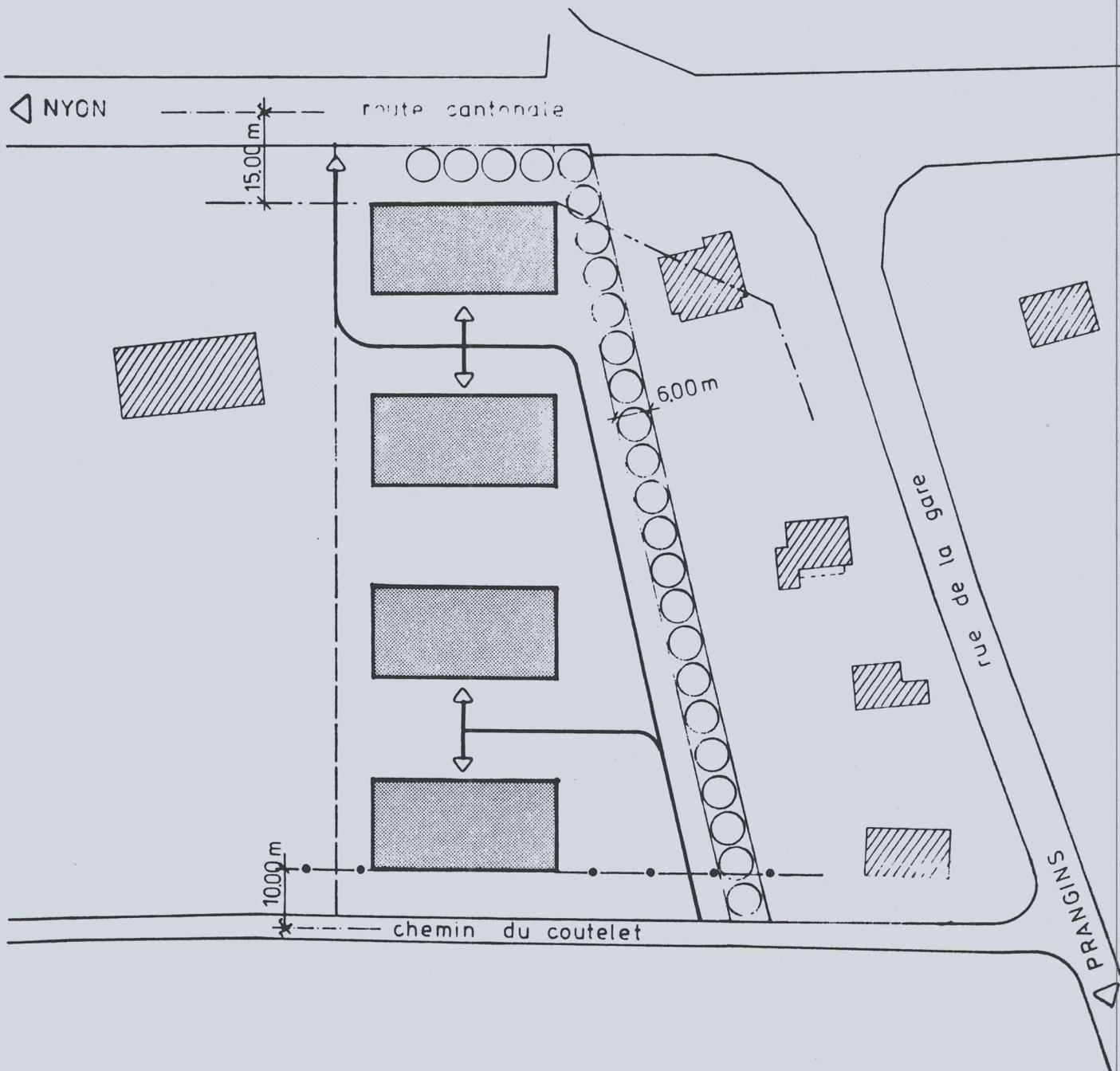
RUE DE LA CHAPELLE

10.00 m

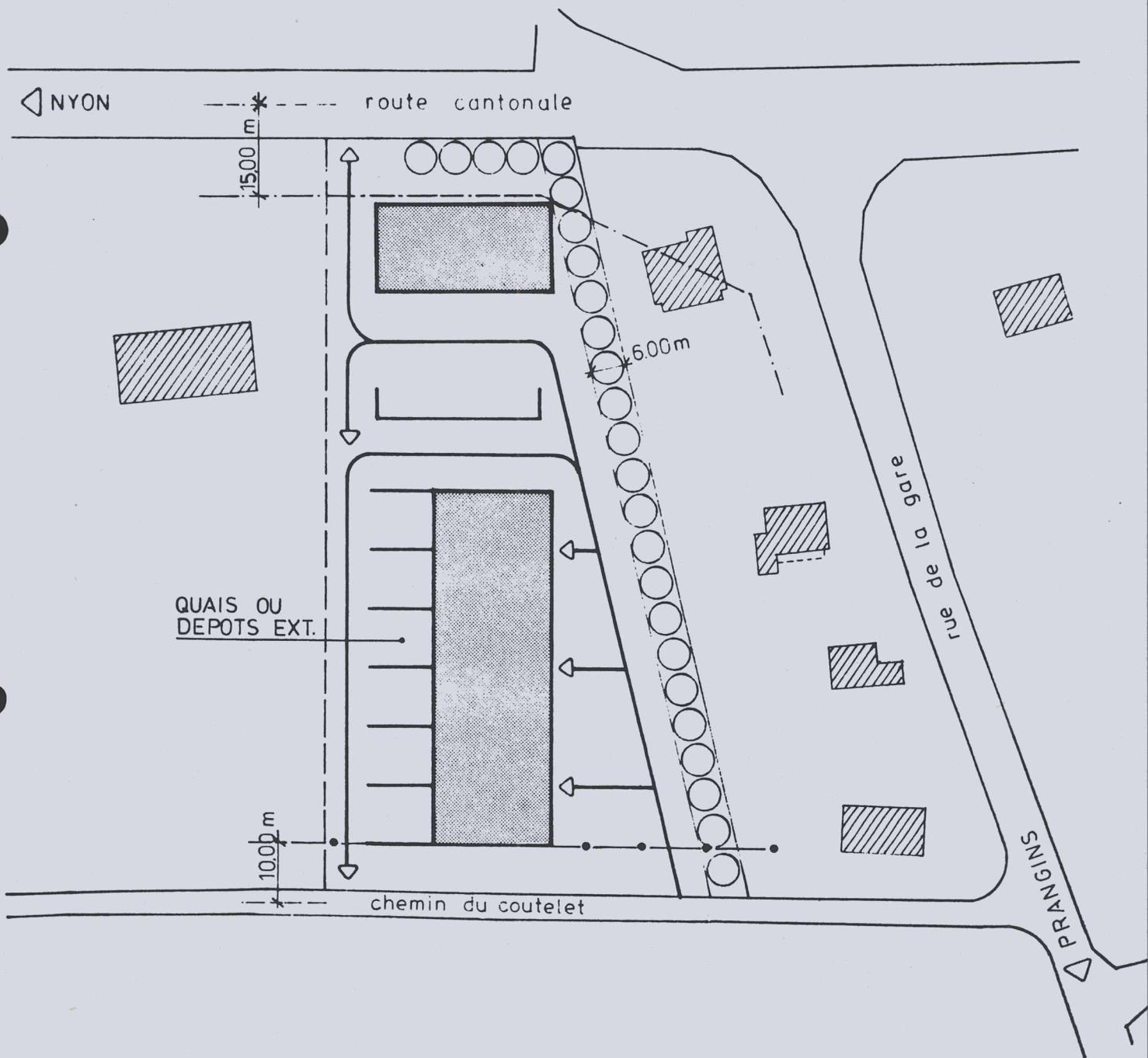
CHEMIN DU COULETEL

28.6

1.14.25.17



VARIANTE 2



VARIANTE 3

LEGENDE



PERIMETRE DU PLAN D'EXTENSION



BATIMENTS EXISTANTS



LIMITE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTE



LIMITE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLE



ZONE ARTISANALE



ZONE DE VERDURE



PRINCIPE D'ACCES

PROPRIETAIRES

N° 334

7173 m²

COMMUNE DE PRANGINS

REGLEMENT

1. GENERALITES

Le présent plan d'affectation est établi conformément aux dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire qui régissent la zone industrielle. Il est conçu pour permettre principalement la réalisation de constructions, d'installations et aménagements de caractère artisanal.

2. AFFECTATIONS

Les terrains compris à l'intérieur du périmètre du plan d'affectation se subdivisent en :

- zone artisanale;
- zone de verdure.

2.1 La zone artisanale est destinée à des activités professionnelle en relation avec l'économie locale ou régionale telle que l'artisanat, la petite industrie et les services.

A titre exceptionnel, la Municipalité peut autoriser dans cette zone :

- des logements de gardiennage indispensable;
- des bureaux et autres locaux, installations ou aménagements annexes à l'activité professionnelle.

2.2 La zone de verdure est destinée à la réalisation d'un cordon boisé. Les plantations dans ce secteur sont obligatoires, elles doivent être réalisées parallèlement à la construction du premier bâtiment édifié dans la zone artisanale.

La zone de verdure est inconstructible.

3. IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

3.1 Pour l'ordre des constructions et les distances minima aux limites de propriétés, les dispositions de la zone de village sont applicables. La surface de plancher habitable ou utilisable et le volume des constructions ne sont pas limités.

3.2 La hauteur à la corniche des bâtiments est limitée à $h = 10.00$ m. Cette hauteur se mesure conformément aux dispositions du règlement communal. Les toitures sont plates ou à très faible pente.

Certaines parties de bâtiment ou installation peuvent dépasser la cote de hauteur maximum mentionnée ci-dessus. Il s'agit notamment :

- des sheeds, coupoles, verrières;
- des éléments de construction à fonction technique, cheminées, capes de ventilation, cages d'élévateur;
- des appareillages ou installations en relation avec l'activité professionnelle.

4. AMENAGEMENTS EXTERIEURS, CIRCULATIONS

- 4.1 Les dépôts extérieurs ne sont autorisés que dans la mesure où ils échappent à la vue des piétons circulant sur les voies publiques. Ces dépôts doivent être correctement aménagés et entretenus.
- 4.2 Les clôtures admises en limite de propriété sont :
- les murs de maçonnerie;
 - les haies, doublées le cas échéant, d'un treillis métallique.
- 4.3 Les accès aux bâtiments, installations ou aménagements réalisés dans la zone artisanale ne peuvent être organisés qu'à partir du chemin du Coutelet. Les systèmes de circulation définis par le plan d'extension ont un caractère indicatif. Un débouché au plus peut être admis sur la route cantonale en accord avec le service cantonal des routes.
- 4.4 La réalisation de places de stationnement pour véhicules est obligatoire. Le nombre de places nécessaires est fixé dans chaque cas par la Municipalité en fonction du caractère spécifique de chaque activité.

5. DISPOSITIONS FINALES

- 5.1 La Municipalité peut refuser un permis de construire si l'ouvrage, bien que conforme aux dispositions du présent règlement, n'est pas satisfaisant du point de vue esthétique ou compromet l'aménagement de cette partie du territoire communal.

La Municipalité peut aussi accorder des dérogations aux présentes dispositions :

- lorsqu'il s'agit de traiter de cas non prévus par le plan ou le règlement;
 - lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire;
 - lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement qui résulte du plan ou du règlement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante;
 - lorsque l'autorité doit traiter le cas d'une construction, d'un aménagement ou d'une installation d'utilité publique ou d'intérêt général qui nécessite des dispositions particulières.
- 5.2 Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, zone de village, sont applicables.
- 5.3 Le présent document entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.