



# MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

Prangins, le 1er février 1989

## AU CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

---

### Préavis No 69/89

Concerne : Plan partiel d'affectation du **Centre du Village**.

Municipal responsable : M. Jean-Pierre FRUTIGER

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'avantage de soumettre à votre adoption le projet de plan partiel d'affectation du **Centre du Village**. 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

Conformément aux décisions prises par le Conseil communal de Prangins en date du 26 juin 1986, nous avons fait procéder aux travaux de planification envisagés pour régler de façon détaillée l'aménagement de la partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre de la zone de village mentionnée au plan des zones.

Les études entreprises se sont déroulées dans de bonnes conditions. Elles ont abouti, comme prévu, à l'élaboration d'un PLAN D'AMENAGEMENT du village ou plan directeur et à un PLAN PARTIEL D'AFFECTATION pour le centre de la localité. C'est ce document qui est aujourd'hui soumis au Conseil communal pour adoption.

Depuis longtemps, à Prangins, les conditions d'aménagement et de construction dans le village sont définies, comme pour l'ensemble du territoire communal, par le plan des zones et par un règlement. Les moyens à disposition des autorités communales, mais aussi des propriétaires, se sont avérés insuffisants pour assurer la sauvegarde du patrimoine architectural et historique que constitue le centre du village tout en permettant l'évolution dictée par les circonstances et même un certain développement.

Nous rappelons à ce propos qu'il s'agissait :

- d'encourager la conservation des bâtiments, parties de bâtiments et ouvrages dignes d'être sauvegardés;

- de permettre le développement de certains secteurs du bourg susceptibles de servir à son extension;
- d'organiser dans des conditions spécifiques à une localité, la circulation et le stationnement des véhicules et le cheminement des piétons;
- de préciser quelques données en matière d'affectation des bâtiments et de certains espaces, ceci afin que perdure la mixité des fonctions significatives d'un centre;
- de définir la forme et l'usage des surfaces peu ou pas bâties et en particulier celles qui sont destinées à l'usage du public.

De façon très générale, les objectifs ci-dessus doivent être aptes à :

- mettre en valeur le site que constitue le noyau ancien de Prangins;
- enrichir la qualité de la vie locale.

Les propositions municipales concernant les différents domaines traités ont été reproduites sur un document de référence, LE PLAN D'AMENAGEMENT DU VILLAGE. Ce document, assimilable à un plan directeur, énumère les objectifs à atteindre et précise les moyens qui doivent être engagés pour atteindre les résultats escomptés. Ce document donne une image globale de l'évolution ou du développement à long terme de la localité dans les conditions de respect qu'implique une volonté de conservation et de continuité.

Parmi les moyens à engager ou les actions à entreprendre pour atteindre les objectifs du plan d'aménagement, certains relèvent du Droit administratif ou plus exactement de la réglementation qui doit être appliquée à la réalisation des constructions. Il s'agit de mesures d'aménagement qui doivent être rendues impératives aussi bien pour les pouvoirs publics que pour les propriétaires. Ces mesures sont reportées sur le PLAN PARTIEL D'AFFECTATION DU CENTRE et sur le règlement spécial qui lui est attaché. Ces documents, élaborés conformément à la législation cantonale, se substituent, à l'intérieur d'un certain périmètre, aux dispositions actuellement en vigueur en vertu du plan des zones et du règlement général applicable à la Commune de Prangins.

Le document qui est aujourd'hui soumis à l'adoption du Conseil communal, sera adressé au Conseil d'Etat du canton de Vaud qui doit décider de sa mise en vigueur.

Les documents dont il est fait mention dans le présent préavis ont été élaborés par le Bureau PLAREL en étroite collaboration avec la Municipalité. Ils ont été examinés par la Commission communale consultative d'urbanisme et ont également suivi la procédure d'examen par les divers services de l'Administration cantonale.

Ces documents ont aussi été présentés à la population de Prangins lors d'une séance d'information et le plan partiel d'affectation a été soumis à l'enquête publique pendant 30 jours. Durant cette enquête, deux séances d'information ont également été organisées pour permettre à quiconque d'être renseigné en détail sur le contenu du projet.

## **2.- PROPOSITIONS DE REPONSES AUX OPPOSANTS**

L'enquête publique sur le projet a eu lieu du 4 novembre au 4 décembre 1988. Cette enquête a suscité trois oppositions.



Conformément à l'article 58, alinéa 2, de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité les résume ci-après avec ses propositions de réponses, qui devront être adoptées par le Conseil communal.

Si le Conseil communal adopte ces réponses, la Municipalité les notifiera aux opposants, avec avis qu'ils peuvent déposer dans les dix jours une requête au Conseil d'Etat, s'ils ne sont pas satisfaits.

- 2.1. **Mme Raymonde EBERHARD-RAPP**, propriétaire des parcelles 264 et 266, cette dernière comportant à l'arrière du bâtiment principal une dépendance (No 62 de l'assurance-incendie), demande de pouvoir conserver la surface construite de ce bâtiment, qui selon le projet de plan déborde de l'aire constructible sur l'aire de dégagement, vu qu'elle envisage d'y aménager le cas échéant un petit logement. D'autre part, en limite avec la parcelle voisine 263 et dans le secteur classé en aire de dégagement, la limite du périmètre constructible devrait se trouver sur le traitillé.

**Réponse :**

Il s'agit de minimes corrections du plan; la Municipalité peut, ici, donner satisfaction à l'opposante.

- 2.2. **M. Jean-Claude SUARDET**, rue de la Gare 1, propriétaire de la parcelle 238, s'oppose à une construction contiguë à son immeuble, ne voyant pas pourquoi cette solution se limite à deux propriétés et n'englobe pas les autres propriétés en direction de la Gare. Il demande donc le maintien de l'ancien règlement fixant la limite des constructions à 3 mètres. Il signale que son immeuble a été inscrit à l'inventaire après sa transformation.

**Réponse :**

Il a apparemment échappé à l'opposant que selon la réglementation actuelle, article 5.1., les bâtiments dans la zone du village peuvent être construits soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu et que l'ordre contigu est expressément admis là où il existe déjà ou lorsque le propriétaire voisin bénéficie déjà de la mitoyenneté. Le bâtiment de l'opposant portant le No 11 de l'assurance-incendie est mitoyen avec le bâtiment No 9, construit sur la parcelle voisine 239. Le plan partiel d'affectation ne fait donc que reprendre le régime existant, ici comme pour de nombreux autres bâtiments du périmètre. Les parcelles suivantes, en direction de la Gare, se trouvent en dehors du périmètre et n'ont rien à voir ici.

Il n'y aurait manifestement aucun sens à prévoir dans le périmètre du plan partiel d'affectation et pour des bâtiments existants en contigu une disposition imposant une distance à la limite de 3 mètres, ce qui rendrait ces bâtiments, dont celui de l'opposant, non réglementaires.

- 2.3. **Mmes C. GUEX, B. BOVY, et MM. Chs-V. ROSSIER, J. SUARDET et J.-Cl. SUARDET**, ont déposé une déclaration d'opposition non motivée.

**Réponse**

N'étant pas motivée, cette opposition doit être considérée comme irrecevable et, bien entendu, la Municipalité ne peut pas y répondre.

### 3.- CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité a 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 69/89 concernant le plan partiel d'affectation du **Centre du Village** 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,


### DECIDE

- 1 / d'adopter le projet de plan partiel d'affectation du **Centre du Village**, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique du 4 novembre au 4 décembre 1988, ainsi que son règlement, avec uniquement une légère correction des périmètres en ce qui concerne la parcelle 266 de Mme R. EBERHARD-RAPP,
- 2 / d'admettre les propositions de réponses aux oppositions.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 30 janvier 1989, 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 Le présent document s'étend principalement à la partie ancienne du village constituant le centre de la localité. Il est conçu de façon à assurer la sauvegarde de cette partie du territoire communal tout en lui réservant des possibilités de développement dans certains secteurs non encore bâtis.

Il comprend les mesures qui doivent être rendues impératives pour atteindre les objectifs contenus dans le PLAN D'AMENAGEMENT DU VILLAGE qui a valeur de référence pour tout travaux de construction et d'aménagement entrepris dans le village.

- 1.2 La partie du territoire communal comprise à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan est subdivisée en un certain nombre d'aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après.
- 1.3 Préalablement à toute demande de permis de construire, le propriétaire doit adresser à la Municipalité un avant-projet ou une esquisse de ses intentions. A ce stade, la Municipalité se détermine sur l'affectation du bâtiment, son implantation, son orientation, sa hauteur et sur les autres éléments de l'avant-projet, par exemple, bâtiments ou parties de bâtiments à sauvegarder, accès, stationnement des véhicules.
- 1.4 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.
- 1.5 La zone d'utilité publique est régie par les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire.

## 2. AIRE DE CONSTRUCTION A

- 2.1 Les bâtiments édiés dans l'aire de construction A peuvent être affectés à l'habitation et aux activités ou usages qui sont admis en zone de village.

Le rez-de-chaussée des bâtiments qui sont en relation directe avec une rue doit être affecté en priorité à d'autres usages que l'habitation, par exemple, commerces, artisanats, services.

Les bâtiments nouveaux affectés à l'habitation doivent être conçus sous la forme d'"unités d'habitation" accolées les unes aux autres. Chaque "unité d'habitation" ne peut comprendre que cinq logements au plus.

- 2.2 A l'intérieur de chaque fraction de l'aire de construction, les bâtiments doivent être édiés en ordre contigu, lequel peut ne s'exercer que sur la hauteur d'un seul niveau au-dessus du sol. La Municipalité peut toutefois admettre des interruptions de l'ordre contigu si cette mesure n'est pas de nature à compromettre l'unité ou l'harmonie des lieux.



Le long des voies, les bâtiments peuvent être implantés sur la limite des constructions ou en arrière de celle-ci, sous réserve des fronts obligatoires d'implantation qui imposent l'emplacement de la façade sur rue.

2.3 La distance minimum à respecter entre un bâtiment et la limite de la propriété et entre deux bâtiments implantés sur la même propriété, sont fixés par le Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire.

2.4 La hauteur maximum des bâtiments est fixée par la réglementation sur les constructions et l'aménagement du territoire, zone de village. Pour les bâtiments nouveaux, la Municipalité peut toutefois prescrire des valeurs limites différentes lorsque cette mesure s'impose pour des raisons d'harmonie et d'esthétique.

Le nombre maximum d'étages superposés n'est pas précisé. Il est fonction du gabarit des bâtiments contigus ou voisins. Dans la règle, les bâtiments comprennent au plus deux étages entièrement dégagés entre le sol et la corniche ou le chéneau.

Les combles sont habitables et la totalité du volume exploitable dans la toiture peut être utilisée. Si un étage sur-combles est aménagé, il devra être en relation directe avec l'étage des combles sous forme , par exemple : de galeries ou de duplex. L'étage sur-combles ne peut pas être pourvu de lucarnes.

2.5 Les avant-corps de bâtiments, par exemple : avant-toits, corniches, coursives, balcons, porches d'entrée peuvent empiéter sur les espaces limitrophes de l'aire de construction pour autant que l'usage de ces espaces n'en soit pas compromis.

2.6 En cas de constructions nouvelles ou lors de transformations , l'architecture des bâtiments doit être conçue de façon à insérer la réalisation dans le cadre où elle est implantée. La proportion qui existe entre le volume et la hauteur des bâtiments d'une part et la largeur des rues d'autre part doit être maintenue. L'aspect résultant de la contiguïté de bâtiments relativement étroits, de hauteur et de couleur différente, doit être conservé.

Sans exclure un mode d'expression contemporain, l'architecture des façades et des toitures devra se référer à celle qui a présidé à la réalisation des bâtiments anciens de bonne qualité.

Les façades sur rue ne peuvent pas être pourvues de balcons.

Les toitures sont à pans, dans la règle à deux pans. Leur pente doit être comprise entre 60 et 100 %.

La couverture des toitures doit être réalisée en petites tuiles plates du pays d'un ton correspondant aux toitures traditionnelles de la région. La Municipalité peut toutefois admettre que certaines parties de la toiture soient réalisées sous une autre forme et pourvues d'un autre matériau de couverture pour permettre, par exemple, la réalisation de terrasses ou de verrières.

Le faite principal des toitures doit être orienté parallèlement aux indications mentionnées sur le plan.

Les règles applicables aux bâtiments existants sont réservées. Dans la mesure du possible, en cas de transformations, la forme originelle des constructions existantes doit être conservée ou recouverte. Les excroissances inopportunes doivent être supprimées et la Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à l'application de cette mesure.

### 3. AIRE DE CONSTRUCTION B

La hauteur des bâtiments édifiés dans l'aire de construction B est limitée de la façon suivante :

- hauteur maximum à la corniche (h) : 4.00 m
- hauteur maximum au faite (H) : 7.00 m
- nombre maximum d'étages : rez-de-chaussée et combles habitables ou utilisables

Pour le surplus, les dispositions réglementaires applicables aux bâtiments édifiés dans l'aire de construction A doivent être respectées.

### 4. AIRE DE PROLONGEMENT

4.1 Cette surface correspond aux terrains relativement peu bâtis qui s'inscrivent dans le prolongement du village à l'ouest. Potentiellement constructibles en tout ou partie, la majorité de ces terrains ne peut pas être bâtie d'emblée compte tenu de la forme des parcelles et de l'insuffisance des équipements, en particulier des voies d'accès.

A ce stade, les seules constructions, installations et aménagements autorisés ou qui peuvent être autorisés sont les suivants :

- les bâtiments existants;
- les agrandissements de bâtiments jusqu'à concurrence de 50 % de la surface bâtie existant au moment de l'entrée en vigueur des présentes dispositions;
- les dépendances non habitables en relation avec la culture du sol d'une superficie de 20 m<sup>2</sup> au maximum;
- des voies d'accès et des cheminements piétonniers;
- des équipements de jeux et de loisirs à ciel ouvert;
- des murs, terrasses et aménagements paysagers;
- toute autre construction dans la mesure où elle s'inscrit dans le cadre d'un plan de quartier établi, soit à l'initiative de la Municipalité, soit sur requête des propriétaires conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions.



## 5. AIRE DE DEGAGEMENT

L'aire de dégagement s'étend aux terrains qui doivent rester peu ou pas bâtis pour assurer le dégagement des bâtiments édifiés dans les aires de construction. C'est une surface de prés, de vergers, de jardins, de cours et de parcs arborisés où seuls les constructions, installations et aménagements suivants peuvent être autorisés :

- des dépendances non habitables ne comportant qu'un rez-de-chaussée et de 40 m<sup>2</sup> de surface au maximum;
- des voies d'accès et des cheminements piétonniers;
- des équipements de jeux et de loisirs à ciel ouvert;
- des murs, terrasses et aménagements paysagers;
- des parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement;
- des places de stationnement pour véhicules dont le nombre peut être limité par la Municipalité.

La Municipalité peut également admettre sous certaines conditions :

- des constructions enterrées ou semi-enterrées à l'usage de garages collectifs dans la mesure où la toiture de ces constructions est aménagée en surface de verdure;
- des couverts édifiés sur les places de stationnement mentionnées ci-dessus.

## 6. AIRE DE MOUVEMENT

Cette surface recouvre des terrains publics et privés. Elle est destinée principalement à la circulation des véhicules et des piétons. C'est une surface de rues, de places, de cours où seuls les constructions, installations et aménagements suivants peuvent être autorisés.

- les parties de bâtiments constituant des avant-corps réalisés en empiètement;
- des places de stationnement pour véhicules;
- D'autres aménagements en relation avec la destination principale de cette surface, par exemple : plantations, mobilier urbain.

## 7. EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

7.1 Les indications reportées sur le plan concernant la circulation, les accès et les cheminements piétonniers constituent un principe dont le respect est obligatoire. Le tracé de ces équipements n'a qu'une valeur indicative.

7.2 Les équipements prévus par le plan en relation avec la circulation des véhicules doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature, en particulier en ce qui concerne les gabarits, les fondations, le revêtement et l'éclairage. Les voies sans issue sont pourvues à leurs extrémités d'une place de retournement.

La Municipalité fixe les conditions de raccordement des ouvrages privés au domaine public.

7.3 Lors d'une construction nouvelle ou lors de transformations importantes, le propriétaire d'un bâtiment doit mettre à disposition des utilisateurs de la construction des places de stationnement pour véhicules dans les proportions suivantes :

- bâtiments d'habitation : deux places par logement plus 20 % pour visiteurs
- autres bâtiments : selon exigence de la Municipalité, dans la règle normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route

Les places de stationnement doivent être aménagées dans des garages ou à ciel ouvert sur le bien-fonds concerné ou sur une autre parcelle située à proximité. Lorsque des places de stationnement sont situées dans la zone de non bâtir délimitée le long du domaine public, elles doivent faire l'objet d'une mention de précarité inscrite au Registre foncier.

Pour des raisons de sécurité, pour sauvegarder l'architecture d'une façade ou l'animation d'une rue ou d'un quartier, la Municipalité peut interdire la réalisation de garages à l'intérieur d'un bâtiment existant.

Lorsque la réalisation de garages ou de places de stationnement sur la propriété privée s'avère impossible ou particulièrement difficile, la Municipalité peut renoncer à appliquer les exigences ci-dessus et percevoir la taxe compensatoire prévue par le Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (art. 9.3 et 9.3 bis nouveau).

7.4 Certains murs de clôture ou de soutènement bordant la voie publique déterminent le caractère d'une rue ou d'une partie de la localité. Ces constructions en maçonnerie doivent être sauvegardées, le cas échéant complétées ou rétablies. La Municipalité peut fixer la hauteur de ces ouvrages et admettre des interruptions dans leur continuité.



7.5 L'arborisation qui figure sur le plan constitue un principe qui doit servir de référence. La nature, la densité, la hauteur et l'implantation de cette arborisation sont définies dans chaque cas en accord avec la Municipalité.

7.6 Dans l'aire de mouvement, la Municipalité peut fixer l'altitude du fonds aménagé à respecter le long de chaque limite de propriété lorsqu'il s'agit de sauvegarder l'unité de l'espace et l'utilisation correcte de la surface par les usagers.

7.7 Les équipements prévus par le plan et en particulier les voies d'accès les cheminements piétonniers, la sauvegarde des murs et la réalisation des plantations doivent être exécutés au fur et à mesure de l'édification de bâtiments nouveaux ou de transformations importantes de bâtiments existants.

La Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la réalisation simultanée d'une partie correspondante des équipements projetés.

## 8. DISPOSITIONS FINALES

8.1 La délimitation des aires d'affectation telle qu'elle est mentionnée sur le plan peut subir des petites modifications de formes et de dimensions dans la mesure où l'esprit du plan n'est pas mis en cause.

De plus, dans les limites de la législation cantonale, la Municipalité peut accorder des dérogations aux dispositions du présent document :

- lorsqu'il s'agit de tenir compte de situations existantes et de cas non prévus par le plan et le règlement;
- lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire;
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement résultant du plan ou du règlement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante;
- lorsque la sauvegarde d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment présentant une valeur architecturale ou historique nécessite des dispositions particulières;
- lorsque la réalisation d'un bâtiment ou d'une installation d'intérêt public ou nécessaire à un service public justifie des mesures appropriées.

8.2 Le présent plan partiel d'affectation, y compris son règlement, entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.