



MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

AU CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

Préavis No 80/89

Concerne : Plan partiel d'affectation "AU CLOS". Périmètre limité par la RC1b au sud-est, la zone faible densité au nord-ouest, sud-ouest et la zone intermédiaire au nord-est.

Municipal responsable : M. Jean-Pierre FRUTIGER

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Le plan des zones de la Commune de Prangins, ratifié par le Conseil d'Etat le 9 décembre 1983, situe la parcelle "AU CLOS" en zone intermédiaire (ZNT).

En avril 1986, Monsieur Louis JAKUES demandait à notre Autorité de pouvoir, d'une part transformer les locaux d'exploitation pour les adapter aux nouvelles réglementations visant les garages et, d'autre part, agrandir les locaux existants.

Le 11 août 1986, le SAT exprimait sa position selon laquelle il était possible de réaliser l'établissement d'un plan d'extension partiel limité aux parcelles Nos 415, 417 et 418 appartenant à Monsieur Louis JAKUES. Ainsi l'exploitation du garage pouvait être rendue conforme aux dispositions de l'Office cantonal de la Protection des Eaux, en matière de mesures d'assainissement. Par cette occasion, l'ordre aux abords du garage et sur les places de stationnement des voitures pourrait être sensiblement amélioré.

Les directives du SAT émises au début de 1988 permettaient l'élaboration, par le bureau Jacques SUARD, architecte EPFL SIA, d'un plan avec double affectation "zone garage - zone habitation", étant entendu que la réalisation de l'habitat devrait se faire par étapes, en commençant par la parcelle sud-ouest et le type d'habitations groupées étant admis.

En décembre 1988, la commission consultative d'urbanisme s'est penchée sur ce projet, et le 9 mars 1989, le Département des travaux publics donnait son accord en formulant quelques observations et précisions dont il a été tenu compte dans le règlement, notamment en matière d'arborisation obligatoire et de protection contre le bruit, qui selon les normes OPB, attribuait la zone de garage en degré III et celles des habitations groupées en degré II.

Le problème de l'accès au garage par la route suisse a retenu l'attention des autorités cantonales, et la circulation dans le quartier a fait l'objet de recommandations de notre part.

REGLEMENTATION - aspect urbanistique

La zone de garage

est de caractère artisanal : elle permet toutes les activités liées aux services d'un garage.

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à un niveau d'une hauteur de 5 m. maximum, et les bâtiments existants peuvent être maintenus, y compris l'étage affecté au logement de service.

La construction d'un couvert à toiture engazonnée fera office de mur de soutènement : il aura un vide utile de 2,8 m. au maximum, et servira de terrasse à la zone d'habitation dont il fera partie intégrante.

Un tunnel de lavage est également prévu : si cette installation devait être couverte, elle n'aurait pas plus de 5 m. de hauteur. Les toitures seront traitées avec soin pour tenir compte de la vue plongeante depuis les terrains en amont : elles seront plates et recouvertes de gravillons ou vitrées.

La zone des habitations groupées

est destinée à l'habitation et ses dépendances. Ces habitations sont groupées en ordre contigu 2 par 2 en alternance avec des dépendances pouvant accueillir garage, cuisine, couvert et rangement.

Les bâtiments auront au maximum un sous-sol, un étage sur rez et combles; leur hauteur sera limitée à 6 m. à la corniche et 9,5 m. au faite mesurée depuis le terrain naturel.

PROCEDURE LEGALE / ENQUETE PUBLIQUE

Le plan et son règlement ont été approuvés par la Municipalité le 16 mai 1989. Ils ont subi l'examen préalable auprès du Département des Travaux publics, conformément à l'art. 56 LATC avant d'être soumis à l'enquête publique du 30 mai au 30 juin 1989, conformément aux dispositions de l'art. 57, alinéa 2, de la LATC. Durant cette période, le dossier a pu être consulté au Greffe municipal. Une délégation de la Municipalité et l'architecte ont été à disposition du public les 13 et 20 juin 1989. Durant la mise à l'enquête publique, le projet a suscité trois oppositions. Se conformant à l'art. 58 al. 2 LATC, la Municipalité les résume ci-après avec ses propositions de réponse.

PROPOSITION DE REPONSES AUX OPPOSANTS

Les réponses telles qu'elles seront adoptées par le Conseil communal seront ensuite notifiées aux opposants, avec avis qu'ils peuvent, dans les 10 jours, déposer une requête au Conseil d'Etat s'ils ne sont pas satisfaits et font valoir un intérêt juridiquement protégé.

1) **Madame Suzanne BONNARD**

représentée par son époux Me Rémi Bonnard, avocat à Nyon, intervient en sa qualité de propriétaire de la parcelle 413 jouxtant au sud-ouest le périmètre du plan. Elle s'oppose au

projet pour le motif qu'il se situe en zone intermédiaire, laquelle doit être considérée comme une zone d'attente devant permettre l'extension des zones à bâtir au fur et à mesure des besoins. Selon elle, il n'existerait pas dans le secteur concerné un besoin suffisant pour justifier l'extension de la zone constructible de Prangins.

En outre, elle considère que si le secteur considéré est bâti partiellement, il l'est essentiellement par des villas unifamiliales et que la construction d'une dizaine de villas jumelles viendrait déséquilibrer ou dénaturer le site, sans que cela soit justifié par un intérêt public prépondérant.

Réponse :

On rappelle que le plan des zones actuel a été adopté par le Conseil communal en décembre 1981, soit il y a bientôt 7 ans. Ce plan prévoit une importante zone agricole et une importante protection des rives du lac, mais peu de zones intermédiaires, compte tenu de l'importante réserve dont disposait alors la Commune en zones constructibles. On rappelle qu'il s'agit pour l'essentiel du secteur du Chalet du Méléze, pour lequel un plan partiel d'affectation a été adopté par le Conseil communal, mais a été provisoirement refusé par le Conseil d'Etat précisément pour le motif que la densité prévue n'était pas suffisante; du secteur "Sans Façons" déjà relativement bâti et d'un secteur le long de la RC1b dont précisément la partie sud, comprenant le garage, doit être régie par le présent plan. On rappelle que le propriétaire de ce périmètre réclame depuis longtemps le retour des parties non encore bâties de ses parcelles à la zone à bâtir.

Le secteur se trouve entouré de trois côtés de parcelles bâties, dont celle de l'opposante et il est au bord de la route cantonale. L'extension des constructions dans ce périmètre, qu'il s'agisse de l'agrandissement du garage ou de villas jumelles à l'amont, correspond à la fois à un besoin et à une logique urbanistique, reconnue par le Département des Travaux publics dans le cadre de l'examen préalable du projet. A la limite, le maintien d'un tel secteur, déjà partiellement bâti, en zone inconstructible constitue une inégalité de traitement par rapport aux propriétés voisines.

L'opposante souhaite la construction de villas individuelles au lieu de villas jumelées. Or le Conseil d'Etat ainsi que le Département des Travaux publics, de l'aménagement et des transports, suivant d'ailleurs les recommandations des Autorités fédérales, s'opposent avec de plus en plus d'énergie à l'extension de zones de villas individuelles, invoquant à cet effet les prescriptions du plan directeur cantonal. Ils préconisent au contraire l'habitat regroupé permettant à la fois d'économiser et de mieux dégager le terrain. Il faut être conscient du fait que l'extension de zones de villas individuelles comme celles qui se sont considérablement développées dans notre pays et dans notre région est désormais sérieusement compromise sinon condamnée par la politique des autorités.

Dans le cas particulier d'ailleurs, l'insertion dans ce périmètre de 5 groupes de villas jumelées de dimensions modestes, ayant 3 niveaux dont 1 dans les combles et une hauteur au faite maxima de 9.50 m., est parfaitement raisonnable.

2) Monsieur Charles GRANDVAUX

déclare former opposition totale au projet pour le motif qu'il prévoit, à l'angle nord-ouest, un accès piétonnier depuis la parcelle 412, objet de servitudes Nos 127 982 et 127 983, alors que M. Louis JAKUES, en sa qualité de propriétaire de la parcelle 415, a toujours refusé de participer aux frais d'infrastructure pour l'aménagement de cet accès, effectué par les soins de l'opposant ainsi qu'aux frais d'entretien. Il déclare en outre que la parcelle 416 n'est pas bénéficiaire de la servitude de passage 127 982.

Réponse :

L'opposition est fondée uniquement sur le droit privé et n'est donc pas de la compétence des autorités politiques. Un éventuel litige entre les intéressés sur les frais d'aménagement et d'entretien d'une servitude privée sont, à défaut d'accord, de la compétence des tribunaux. Le fait qu'un plan d'affectation mentionne un accès privé comme bénéficiant apparemment d'une servitude n'entraîne aucune conséquence de droit privé en faveur ou au détriment d'un propriétaire. Les autorités communales ne peuvent examiner la question qu'au niveau de l'équipement exigé selon les dispositions légales. Or si, pour des motifs de droit privé qui lui échappent, l'accès piétonnier figuré sur le plan se révélait impraticable (par exemple cancellation du passage), cela ne compromettrait en rien la viabilité du plan, le périmètre bénéficiant d'accès directs sur la route cantonale.

On signale au surplus que la parcelle 416 n'est pas comprise dans le périmètre, lequel comprend uniquement les parcelles 415, 417 et 418 de M. Louis JAKUES. Il y a apparemment une erreur de l'opposant sur ce point.

3) L'Office des constructions fédérales à Berne

déclare s'opposer au projet, vu que la commission du Conseil national chargée d'examiner le second projet de restauration du Château de Prangins a exprimé le désir de maintenir intactes les vues droites de la propriété. L'Office demande par conséquent, pour juger de l'importance des volumes qui seraient visibles depuis le domaine du Château, d'effectuer la pose de gabarits.

Réponse :

Cette opposition est parvenue à la Municipalité le 15 juin, soit au milieu du délai d'enquête de 30 jours. Elle a répondu le 20 juin au Directeur de l'Office des constructions fédérales qu'elle n'entendait pas imposer la pose de gabarits, étant donné que le projet de plan ne pouvait en aucun cas affecter les vues droites de la propriété du Château de Prangins. Elle a rappelé la disposition de l'art. 69 al. 3 de la LATC, aux termes de laquelle la Municipalité peut exiger pour l'enquête une maquette ou un montage photographique ou encore la pose de gabarits.

Dans le cas particulier, le centre de gravité du plan partiel d'affectation se situe à environ 350 m. du Château de Prangins et non pas en vue droite par rapport à la façade du Château. Le projet soumis à l'enquête publique et les coupes illustrant le plan proprement dit sont parfaitement clairs. On voit que l'extension projetée pour le garage ne devrait pas avoir une hauteur supérieure à 5 m., donc sensiblement inférieure à la hauteur du bâtiment existant, lequel ne dépasse jamais 8 m. et bien entendu se situe bien en contrebas de la terrasse du Château. Quant aux villas prévues à l'amont, leur hauteur ne doit pas dépasser 9.50 m. au faite. Compte tenu de l'environnement bâti ou non, il n'y a aucun risque quelconque d'atteinte au site ou aux vues privilégiées depuis le Château et sa terrasse, le domaine du Château, propriété de la Confédération, ne bénéficiant d'ailleurs pas de servitudes de vue sur ce périmètre.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

- vu le préavis municipal No 80/89, établi selon l'art. 58 LATC et concernant le plan partiel d'affectation "AU CLOS"; périmètre limité par la RC1b au sud-est, la zone faible densité au nord-ouest, sud ouest et la zone intermédiaire au nord-est,
- lu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que le dit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

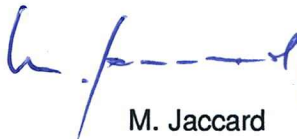
DECIDE

- 1 / d'adopter le plan partiel d'affectation "AU CLOS" et son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 30 mai au 30 juin 1989,
- 2 / d'adopter les propositions de réponses aux oppositions,
- 3 / d'autoriser d'ores et déjà la Municipalité à résister à toutes prétentions éventuelles et à plaider devant toutes instances en cas de litige consécutif à l'adoption et à l'approbation du plan et du règlement.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 17 juillet 1989, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

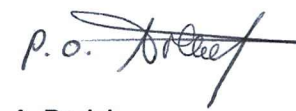
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic


M. Jaccard



Le secrétaire


A. Badel

Annexes : le plan, les coupes et le règlement du P.Q.