



MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

AU CONSEIL COMMUNAL
DE PRANGINS

Préavis No 5/94

Concerne : Plan de quartier "Les Mélèzes"

Municipal responsable : M. André MEYLAN

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

INTRODUCTION

Dans le plan des zones ou plan d'affectation de la commune approuvé par le Conseil d'Etat le 2 décembre 1983, la zone sise au lieu-dit "Chalet Mélèze" et comprise d'une part, entre les villas bordant le chemin de la Combe et les premières constructions de la colline "En Trembley" et, d'autre part, entre les chemins de la Redoute et de Trembley, a été placée en zone intermédiaire. Conformément à l'art. 3.11 du Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCCAT), cette zone, précédemment située en zone de villa A soit dans laquelle des constructions étaient possibles sur le dixième de la surface de parcelles d'une surface minimum de 1'000 m², est devenue inconstructible, l'affectation devant alors être définie par un plan d'extension (plan partiel d'affectation) ou un plan de quartier (PQ) établi conformément à la législation cantonale.

C'est en 1980 déjà qu'a été envisagée l'élaboration d'un PQ. Au cours de sa préparation, le Service de l'Aménagement du Territoire (SAT) avait exprimé le souhait d'une densification des constructions dans ce périmètre, le coefficient d'utilisation du sol (CUS) étant de 0,2 comme en zone de faible densité. Il a cependant été soumis sans modification au Conseil communal (préavis No 49/85) et adopté le 2 juillet 1985. Suite à une requête, son examen par le Conseil d'Etat a pris du temps mais le 24 juin 1987, l'Exécutif cantonal renvoyait le dossier à la Municipalité en demandant les modifications suivantes :

- a) augmenter la densité sur l'ensemble du périmètre;
- b) autoriser les activités tertiaires;
- c) définir un programme échelonnant l'exécution dans le temps.

Après des tergiversations, la Municipalité adressait un recours de droit public au Tribunal fédéral (TF) le 13 novembre 1987, lequel recours devait être déclaré irrecevable le 28 août 1988.

Compte tenu du fait qu'une partie importante de la plus grande propriété incluse dans le périmètre du PQ avait été vendue à fin 1987, et avant même la détermination du TF, la Municipalité a confié une préétude au Bureau d'Architecture et d'Aménagement du Territoire PLAREL, à Lausanne. Suite à cette préétude, une convention a été signée en date du 20 décembre 1988 entre la Commune et les propriétaires du périmètre du PQ des Mélèzes en vue de l'étude d'un nouveau PQ tenant compte des remarques formulées par le Conseil d'Etat. La Municipalité agit alors en tant que maître d'oeuvre pour le compte des propriétaires qui assument les frais de l'étude prévue, à titre indicatif, sur 12 à 15 mois. C'est le 16 février 1989 qu'un contrat a été signé entre la Municipalité et le Bureau PLAREL pour l'exécution de ce mandat.

ELABORATION DU NOUVEAU PQ

Il ne peut être rendu compte dans le détail de toutes les étapes et démarches qui ont été entreprises pour aboutir à l'élaboration du PQ, de son règlement et des conventions qui sont aujourd'hui soumis à votre approbation. Relevons cependant que ces travaux se sont déroulés conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de son règlement (RATC).

Le 20 septembre 1989, un avant-projet a été soumis au SAT qui, suite à une intervention de la Municipalité, a confirmé, en date du 21 mars 1990, la nécessité de maintenir pour l'ensemble du périmètre un CUS de 0,4 correspondant à une zone de moyenne densité. Au vu du projet en voie d'élaboration, l'Exécutif pranginois ne pouvait admettre de voir ainsi se créer un "second village" séparé par la dépression de la Combe et sa double rangée de villas. Il était dès lors impératif de convaincre les responsables du Département des Travaux publics, de l'Aménagement et des Transports de l'opportunité d'un CUS variant au gré des divers éléments composant le PQ pour parvenir à un CUS moyen inférieur à celui imposé, ce qui a été finalement obtenu.

Relevons que, suite à la réunion des propriétaires du 14 mars 1991, l'ensemble du dossier relatif à ce PQ a été transmis au SAT pour examen préalable le 9 avril 1991. Les déterminations du SAT, suite à cet examen préalable, sont parvenues le 10 septembre et le 7 octobre 1991. Les remarques mineures formulées ne mettant pas en cause les caractéristiques de ce PQ, il était dès lors possible d'envisager sa mise au net en vue de l'enquête publique.

Pour la Municipalité, il était impératif de conduire parallèlement les négociations devant permettre l'établissement des conventions relatives aux promesses d'échange et de cession de terrain comme à celles concernant les travaux à réaliser par les propriétaires et par la commune. Quelques problèmes sont alors apparus quant à la répartition des surfaces nouvelles et des droits à bâtir, problèmes qui tous ont trouvé une heureuse solution conduisant d'une part, à la mise à l'enquête publique du PQ et de son règlement et, d'autre part, à la signature des conventions.

La mise à l'enquête publique s'est déroulée du 28 janvier au 27 février 1992 faisant l'objet d'une seule opposition émanant de la Municipalité de Nyon. Pendant la durée de l'enquête publique, une présentation du PQ à la population a eu lieu le 19 février 1992. Les conventions ont été paufinées et elles ont été signées le 18 décembre 1992.

Si le présent préavis n'a pu vous être présenté plus rapidement, c'est que, dès la fin de l'enquête publique, la Municipalité de Prangins a, par des contacts avec la Municipalité de Nyon, cherché à trouver une solution pour que celle-ci retire son opposition. Si l'entente s'est faite sur le fond, elle n'a pu trouver de concrétisation quant à la forme; aussi, nous vous proposons ci-dessous de lever l'opposition de Nyon avec un engagement de la Commune de Prangins.

Relevons enfin que, dans la préparation de ce PQ, la Municipalité a bénéficié des précieux conseils de la Commission d'urbanisme à laquelle Elle a soumis le dossier à plusieurs reprises au gré de son avancement.

PRESENTATION DU PQ ET DE SON REGLEMENT

En annexe au présent préavis sont donnés :

- 1) une réduction du plan de quartier (PQ);
- 2) la légende dudit plan;
- 3) les coupes des bâtiments pouvant être construits;
- 4) le principe de réalisation;
- 5) le principe de parcellement;
- 6) les étapes de développement;
- 7) le règlement du PQ comprenant le tableau de la capacité constructive des terrains.

Ces documents réduits ne sont certes pas aisés à consulter mais ils permettent cependant d'illustrer les grandes lignes de ce PQ. Par ailleurs, le règlement donne également le concept qui a présidé à la définition des diverses aires d'affectation le caractérisant.

Une voie de circulation principale traverse le PQ du chemin de la Redoute à celui de Trembley. Sa jonction avec le chemin de la Redoute élargi se fait par un giratoire qui facilite

l'accès tout en ralentissant la vitesse du trafic sur le chemin de la Redoute. Cette route rejoint le chemin de Trembley en contournant par le sud l'aire de parc comprenant les constructions existantes des Mélèzes. Le chemin de Trembley élargi en limite du PQ s'abouche de manière plus directe au chemin des Mélèzes, suite à une modification du carrefour existant.

L'accès des véhicules aux diverses constructions se fait par des axes transversaux puis longeant les divers ensembles de bâtiments. L'allée d'arbres est conservée principalement comme chemin pour piétons faisant partie d'un réseau piétonnier permettant de gagner les chemins de la Redoute, de la Combe et de Trembley.

Les constructions forment plusieurs ensembles qui divisent le périmètre du PQ en unités distinctes lesquelles correspondront, suite aux échanges de terrain, aux diverses propriétés. Par ailleurs, entre les aires de construction se situent des aires de prolongement (art. 2.6 du règlement du PQ), de mouvement (art. 2.8) et de dégagement (art. 2.9).

De part et d'autre de la route traversant le PQ sont disposés les plus grands immeubles de l'ensemble. Près du giratoire, 2 grands bâtiments sont destinés à des activités relevant du secteur tertiaire (art. 2.1). Suivent 6 unités, 3 de chaque côté de la route, prévues pour recevoir de l'habitation et des activités compatibles avec l'habitation (art. 2.2). Cette série se termine par un bâtiment sis en arrière d'une place, destiné au secteur tertiaire (art. 2.1).

Entre cette série de construction les plus volumineuses et la double rangée des villas bordant le chemin de la Combe prennent place 6 petits bâtiments affectés principalement à l'habitation et comprenant au plus 4 logements (art. 2.3). 13 petits bâtiments ayant la même affectation s'ordonnant en arc de cercle sur la pente de la colline de Trembley, puis, côté Nyon, la jonction se fait en partie par une bande de terrain annexée à la zone de faible densité qui régit cette partie du territoire communal.

Quant à la zone sud-est, comprenant les constructions existantes des Mélèzes et les boisements, zone sise dans la boucle de la route transversante et en bordure du chemin de Trembley, elle est affectée à une aire de parc. Celle-ci pourra recevoir 3 bâtiments ou groupes de bâtiments destinés à l'habitation ou au secteur tertiaire (art. 2.5).

Notons encore au nord-est l'existence d'une aire d'équipement destinée aux loisirs, aux sports et à la détente (art. 2.7).

Ainsi sur la surface actuelle de 49'010 m² comprise dans le PQ, il est prévu de consacrer 18'710 m² de surface brute de plancher habitable ou utilisable à l'habitation, 8'156 m² aux activités et services et enfin 4'800 m² à l'habitation ou aux activités. En outre, la zone de faible densité autorise 1'238 m² supplémentaires.

Compte tenu du principe de parcellement (annexe 5), les capacités constructives des terrains sont données à la fin du règlement, le CUS variant de 0,25 à 0,39 en faisant abstraction de la zone de faible densité (0.2).

Quant aux règles présidant aux constructions, équipements et aménagements, elles figurent dans le règlement du PQ et ne seront pas commentées ici. Par contre, la réalisation des bâtiments ne pourra se faire qu'en suivant un ordre défini au chapitre 10 du règlement et illustré par le schéma de l'annexe 6.

PROPOSITION DE REPONSE A L'OPPOSANT

Lors de l'enquête publique du PQ "Les Mélèzes", la Municipalité de Nyon a, par lettre recommandée datée du 24 février 1992, formulé son opposition à l'encontre du projet en se fondant sur les motifs suivants :

- "1) Le plan de quartier "Les Mélèzes" prévoit la réalisation de 31'666 m² de surface de plancher, dont 8'156 m² destinés aux activités et services et 4'800 m² destinés à une affectation mixte.

D'après les normes usuelles applicables en la matière, une telle réalisation est susceptible d'engendrer un mouvement de 1'500 à 2'500 véhicules/jour. Or, incontestablement le plan de quartier ne prévoit aucune disposition permettant d'améliorer le système de circulation pour y accéder. Il est même probable que la circulation engendrée par ce plan de quartier empruntera principalement le pont de la Redoute, qui dans sa dimension actuelle est de toute évidence insuffisant pour absorber une telle circulation.

- 2) Le dossier d'enquête, et plus précisément le rapport 26 OAT, mentionne que le problème de circulation engendré par le plan de quartier "Les Mélèzes" est réglé dans le cadre du plan directeur général des circulations de la Commune de Prangins.

Or, nous devons constater que ce document n'était pas accessible et n'était pas joint au dossier d'enquête.

- 3) Le rapport 26 OAT fait également mention d'une étude relative aux immissions sonores, document qu'il ne nous a pas été possible de consulter lors de l'enquête publique, alors que conformément aux dispositions relatives aux études d'impact, il doit faire partie intégrante du dossier d'enquête."

Par ailleurs, Elle précisait rester à notre disposition pour discuter des solutions envisageables au problème de l'accroissement des circulations provoquées par le PQ.

Réunions et échanges de correspondance n'ont pas permis de trouver un terrain d'entente pour que la Municipalité de Nyon puisse retirer son opposition. Un décompte des véhicules effectué par le Bureau TRANSITEC en mai 1992 suite à un mandat de l'Exécutif de Prangins a clairement montré qu'actuellement le trafic d'un jour ouvrable sur le pont de la Redoute est essentiellement lié à PROVIDENTIA. Par ailleurs, l'augmentation du CUS qui a été imposée par l'Etat ne conduit pas à une augmentation potentielle du trafic démesurée par rapport à la zone de villas qui était en vigueur pour ce périmètre jusqu'à la dernière révision de notre plan des zones, voire au plan de quartier refusé en 1987, le CUS étant alors de 0,2.

En conséquence et compte tenu des conditions que la Municipalité de Prangins a admis pouvoir assumer vis à vis de la commune voisine, nous vous proposons de lever l'opposition de la Municipalité de Nyon pour les motifs et avec les engagements suivants :

"1) La réalisation des constructions prévues dans le périmètre du PQ "Les Mélèzes" engendrera certes une augmentation du trafic sur le chemin et le pont de la Redoute, quand bien même l'axe principal prévu par le PQ permet aussi un écoulement du trafic sur la route Suisse par le chemin des Mélèzes et la route du Clos. Cette augmentation ne correspond même pas au doublement du trafic qu'aurait engendré la construction de villas qui était possible jusqu'en 1983, voire au plan de quartier refusé en 1987. Cependant, pour tenir compte de cette densification, la Commune de Prangins s'engage par la présente à participer au financement d'un élargissement ou de la reconstruction du pont de la Redoute aux conditions suivantes :

a) Indépendamment de la passerelle pour piétons que la Commune de Nyon peut poser en tout temps et à ses frais, un élargissement du pont sera envisagé conjointement par les deux Communes lorsque des permis de construire auront été délivrés pour le 50% des surfaces de plancher prévues dans le plan de quartier "Les Mélèzes", soit pour une surface de 15'833 m².

b) Le financement de cette transformation du pont se fera de la manière suivante :

- en cas d'élargissement du tablier, le pont conservant sa structure actuelle :

1/2 à la charge de la Commune de Nyon

1/2 à la charge de la Commune de Prangins

- en cas de reconstruction complète du pont :

2/3 à la charge de la Commune de Nyon

1/3 à la charge de la Commune de Prangins

c) Si un élargissement non lié aux constructions prévues dans le périmètre du plan de quartier "Les Mélèzes"

devait être envisagé préalablement, il fera l'objet d'un autre accord entre les parties.

- 2) La Municipalité de Prangins reconnaît que, lors de l'enquête publique, il n'a pas été possible de fournir au représentant de la Commune de Nyon, venu examiner le dossier d'enquête, les éléments relatifs au problème des circulations. Or le plan des circulations existant comme l'étude réalisée par un bureau spécialisé sont des documents déjà anciens, datant de plus de dix ans qui, s'ils conservent leur valeur, seront cependant mis à jour tant en fonction du développement de Prangins qu'en vue de l'ouverture du siège romand du Musée national suisse et ce, conjointement avec l'élaboration du plan directeur local.
- 3) Si l'étude relative aux immissions sonores ne figurait pas au dossier en tant que document indépendant, il faut relever que les valeurs mesurées sont reportées sur le plan de quartier et qu'il en a été tenu compte tant dans la disposition que dans l'affectation des bâtiments comme en témoigne l'article 9.2 du règlement dudit plan.

Relevons enfin que lors de l'examen préalable, le Service des Routes et Autoroutes n'avait "pas de remarque à formuler" et qu'il a été pleinement tenu compte des remarques et suggestions du Service de Lutte contre les Nuisances."

CONVENTIONS

Trois actes notariés ont été mis au point par Me Dominique BURNIER, notaire, et signés par les intéressés le 18 décembre 1992.

- 1°) Une convention entre tous les propriétaires et la Commune de Prangins ayant pour but de régler les relations entre propriétaires et Commune dans le cadre de la modification du statut juridique des parcelles concernées par le PQ, d'assurer l'aménagement et l'équipement des parcelles.
 - a) - Selon cette convention, les propriétaires céderont gratuitement à la Commune les terrains nécessaires aux aménagements routiers, soit une surface d'environ 6'745 m².
 - b) - La Commune réalisera à ses frais l'élargissement avec trottoir du chemin de la Redoute, ainsi qu'un giratoire au niveau de la route de desserte principale du PQ.

La Commune assumera la responsabilité de ces ouvrages qui pourront être réalisés dès la ratification du PQ par le Conseil d'Etat.

- c) - Par ailleurs, la Commune, en tant que maître d'oeuvre, réalisera aux frais des propriétaires :

- l'élargissement avec trottoir du chemin de Trembley en limite sud-est du PQ;
- l'aménagement du carrefour chemin de Trembley - chemin des Mélèzes;
- la construction du nouveau chemin reliant le chemin de la Redoute à celui de Trembley;
- l'aménagement d'un carrefour entre ce nouveau chemin et celui de Trembley;
- l'aménagement des chemins piétonniers faisant l'objet de servitudes;
- la pose des canalisations EC et EU;
- l'extension du réseau d'alimentation en eau potable.

Ces travaux seront réalisés dans les 24 mois dès l'octroi du premier permis de construire.

- d) - Le coût total des équipements à charge des propriétaires est estimé à Fr. 3'350'000.-- et il se répartira entre les propriétaires proportionnellement à la surface brute de plancher habitable que leur accorde le PQ. Le mode de paiement est défini et une charge foncière, doublée d'une garantie bancaire, grevant les biens-fonds, sera instrumentée dans les deux mois qui suivront la ratification du PQ par le Conseil d'Etat.
- e) - Pour la réalisation de certaines mesures d'aménagement, des servitudes sont prévues et pourront être instrumentées et déposées au Registre foncier dans le même délai que ci-dessus.
- 2°) Une promesse de cession entre les propriétaires et la Commune de Prangins, les propriétaires s'engageant à céder à la Commune, les surfaces nécessaires aux équipements routiers.
- 3°) Une promesse d'échange entre les propriétaires permettant, par un nouvel état des parcelles, la réalisation du PQ.

Relevons enfin que ces conventions ne seront valables que si le PQ est adopté sous sa forme actuelle.

CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes :

Le Conseil communal de Prangins

vu le préavis municipal No 5/94 concernant le plan de quartier "Les Mélèzes" et son règlement,

lu le rapport de la commission chargée
d'étudier cet objet,
attendu que ce dernier a été régulièrement porté à
l'ordre du jour,

Décide

- 1/ d'adopter le plan de quartier "Les Mélèzes"
tel que soumis à l'enquête publique du 28
janvier 1992 au 27 février 1992,
- 2/ d'adopter le règlement dudit plan soumis à
l'enquête publique aux mêmes dates,
- 3/ d'adopter la réponse à l'opposant telle que
formulée dans le présent préavis,
- 4/ de ratifier les conventions signées en vue
de la réalisation du plan de quartier "Les
Mélèzes",
- 5/ de transmettre au Conseil d'Etat pour
approbation le dossier complet de cet objet.

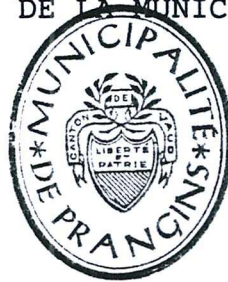
Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 16 mai 1994, pour
être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



A. Tschumy



Le secrétaire



A. Badel

Annexes : ment.

1. GENERALITES

- 1.1 Le présent plan de quartier est conçu pour assurer l'organisation de l'urbanisation d'une partie sensible du territoire communal. Il tend en particulier à :
- promouvoir la réalisation par étapes d'un quartier homogène affecté à l'habitation, à certaines activités professionnelles et à des équipements collectifs;
 - reconnaître la configuration naturelle du terrain et l'orientation prédominante du site en direction du lac;
 - régler des problèmes de transition avec les quartiers limitrophes déjà urbanisés;
 - sauvegarder le parc, les massifs boisés et les plantations qui occupent la partie aval du terrain;
 - mettre en place le système de circulations conçu lors de l'élaboration du plan d'aménagement local.
- 1.2 La partie du territoire comprise à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan est subdivisée en une zone et un certain nombre d'aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après.
- La zone faible densité est régie par les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire.
- 1.3 Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire sont applicables.

2. AIRES D'AFFECTION

2.1 Aire de construction A

Cette surface est destinée à recevoir des bâtiments affectés à des activités relevant du secteur tertiaire, notamment l'administration et les services et/ou à des fonctions ou des usages d'intérêt public ou collectif compatibles avec les habitations implantées à proximité.

L'habitation permanente n'est autorisée que pour les besoins de gardiennage à raison de 2 logements au plus pour chacune des fractions de l'aire de construction A.

2.2 Aire de construction B

Cette surface est destinée à recevoir des bâtiments affectés à l'habitation et à des activités ou usages compatibles avec l'habitation.

Une différence d'altitude de 1.50 m au minimum doit être respectée entre le sol des locaux affectés à la réalisation de logements et les terrains adjacents ouverts à la circulation des véhicules et des piétons.

2.3 Aire de construction C

Cette surface est destinée à recevoir des bâtiments affectés à l'habitation et à des activités ou usages compatibles avec l'habitation à raison de 4 logements au plus par fraction de l'aire de construction.

2.4 Aire de construction D

Cette surface est destinée à recevoir des bâtiments ayant le statut d'annexe ou de dépendance des constructions édifiées à proximité dans l'aire de construction C, notamment des garages ainsi qu'à des équipements publics ou collectifs.

2.5 Aire de parc

Cette surface est délimitée pour assurer la sauvegarde de l'essentiel du parc, des plantations et des massifs boisés existant à cet endroit. Elle est destinée à recevoir au plus 3 bâtiments ou groupes de bâtiments affectés à l'habitation et/ou aux activités et usages admis dans l'aire de construction A comprenant au plus 3 niveaux édifiés au-dessus du terrain naturel.

En plus des bâtiments dont il est fait mention ci-dessus, les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des constructions entièrement enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules ayant un statut d'annexe aux bâtiments principaux implantés dans l'aire de parc; ces réalisations ne peuvent en aucun cas mettre en péril les plantations existantes protégées;
- des voies d'accès pour les véhicules et des cheminements piétonniers;
- des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la municipalité;
- des murs et autres aménagements paysagers;
- des équipements privés de jeux et de loisirs à ciel ouvert, y compris des petites constructions de jardin et des pavillons de service;
- des clôtures pour autant qu'elles soient réalisées sous forme de haies vives doublées, le cas échéant, d'un treillis métallique.

La surface non bâtie de l'aire de parc, y compris les terrains qui recouvrent les éventuelles constructions enterrées, doit être accessible aux habitants du quartier dans les proportions suivantes :

- 50 % si plus de 3'000 m² de surface brute de plancher sont affectés à l'habitation;
- 30 % si plus de 3'000 m² de surface brute de plancher sont affectés à l'activité;
- 10 % si la surface brute de plancher des bâtiments existants et nouveaux est inférieure à 2'000 m².

Les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire applicables aux bâtiments protégés sont réservées.

2.6 Aire de prolongement

Cette surface constructible permet le prolongement des bâtiments implantés dans les aires de construction. C'est une surface de cours et de jardins qui, sur sa plus grande partie, doit être pourvue d'un revêtement végétal.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des constructions basses, enterrées ou partiellement enterrées, à l'usage de garages collectifs pour véhicules et locaux de service;
- des murs et autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface;
- des parties de bâtiment constituant des avant-corps réalisés en empiètement;
- des clôtures si elles sont réalisées pour leur plus grande partie en maçonnerie.

2.7 Aire d'équipements

Cette surface est destinée aux loisirs, aux sports et à la détente.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des réalisations à ciel ouvert;
- des petites constructions de service et des locaux communs de faible hauteur représentant au plus une surface bâtie totale de 500 m²;
- des aménagements paysagers, des cheminements piétonniers et des voies de service.

2.8 Aire de mouvement

Cette surface est destinée principalement à la circulation des véhicules et à l'usage des piétons. C'est une surface de places, de cours et d'allées ayant le statut d'une voie résidentielle. Sur sa plus grande partie, l'aire de mouvement est pourvue d'un revêtement et éclairée la nuit de façon suffisante.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des constructions enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules dans la mesure où elles ne compromettent pas la réalisation des plantations mentionnées sur le plan;

- des places de stationnement pour véhicules dont la capacité peut être limitée par la municipalité;
- des murs et autres aménagements en relation avec l'usage de cette surface;
- des parties de bâtiment constituant des avant-corps réalisés en empiètement dans la mesure où ces réalisations ne limitent pas l'usage de cette surface.

L'aire de mouvement ne peut pas être fractionnée par des clôtures.

2.9 Aire de dégagement

Cette surface assure le dégagement des bâtiments édifiés dans les aires de construction. C'est une surface de prés, de places, de cours, et de jardins où peuvent être implantés certains équipements.

Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :

- des voies d'accès pour les véhicules et des cheminements piétonniers;
- des places de stationnement pour véhicules implantées en priorité aux emplacements mentionnés sur le plan et dont la capacité peut être limitée par la municipalité;
- des murs et autres aménagements paysagers;
- des équipements privés, de jeux et de loisirs à ciel ouvert, y compris des petites constructions de jardin et des pavillons de service;
- des clôtures pour autant qu'elles soient réalisées sous forme de haies vives doublées, le cas échéant, d'un treillis métallique;
- des parties de bâtiment constituant des avant-corps réalisés en empiètement.

2.10 Aire forestière

Cette surface est définie et régie par les lois fédérale et cantonale. Elle est caractérisée notamment par l'interdiction, sans autorisation préalable du Service forestier, d'abattre des arbres, de déboiser, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir (sous réserve des exceptions prévues par la législation forestière).

Dans les zones situées à moins de 10.00 m des lisières, il est interdit d'ériger des constructions et les modifications sensibles du niveau de terrain doivent être autorisées par la Commune et le Service forestier.

3. CAPACITE CONSTRUCTIVE

Dans les aires de construction A et B, la capacité constructive des biens-fonds est limitée par la surface brute de plancher habitable ou utilisable mentionnée sur le plan pour chaque fraction des aires de construction. Dans l'aire de construction B, la municipalité peut admettre de légers reports de capacité entre fractions adjacentes.

Dans l'aire de parc, la surface brute de plancher habitable ou utilisable est limitée à 4'800 m² au total.

Dans les autres aires d'affectation, la capacité constructive n'est limitée que par l'exploitation des gabarits qui découlent des autres dispositions du présent document.

La surface brute de plancher habitable ou utilisable se calcule conformément au règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire.

Le tableau récapitulatif annexé au présent règlement a un caractère indicatif.

4. IMPLANTATION

- 4.1 A l'intérieur de chaque fraction des aires de construction et de l'aire de prolongement, les bâtiments doivent être édifiés en ordre contigu et être implantés de façon à ne pas compromettre l'utilisation totale des surfaces constructibles.

Dans les autres aires d'affectation, les bâtiments peuvent être édifiés, soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu.

- 4.2 Les façades non mitoyennes doivent être implantées à une distance minimum de 3.00 m de la limite de la propriété sous réserve des servitudes de droit de vue qui peuvent être consenties par les propriétaires concernés.

Entre façades aveugles ou entre parties aveugles de façades, la distance entre 2 bâtiments ou parties de bâtiments non mitoyens peut être réduite à 3.00 m pour autant que les prescriptions concernant la protection contre l'incendie soient respectées.

- 4.3 Les avant-corps de bâtiment, par exemple : corniches, marquises, balcons, loggias, peuvent empiéter de 2.00 m au plus sur les espaces limitrophes des aires de construction et de l'aire de prolongement pour autant que l'usage de ces espaces ne soit pas compromis.

Les vérandas non chauffées représentant au plus le 10 % de la surface brute de plancher de l'étage auquel elles sont attachées sont assimilées à des avant-corps.

- 4.4 Les fronts obligatoires d'implantation mentionnés sur le plan sont impératifs sous réserve des empiètements dont il est fait mention ci-dessus.

5. HAUTEURS

Dans les aires de construction, la hauteur maximum des bâtiments est limitée par le nombre de niveaux habitables ou utilisables mentionnés sur le plan et les coupes. Le rez-de-chaussée et les combles comptent pour 1 niveau. Le nombre de niveaux enterrés n'est pas limité.

Dans les aires de construction A et B, les constructions ne peuvent toutefois pas être élevées au-dessus des cotes d'altitude mentionnées sur les coupes. Ces altitudes correspondent à l'arête supérieure de la corniche. Lorsqu'une construction est pourvue d'une toiture à pan(s), le faite de la toiture peut être situé à 4.00 m au plus au-dessus de la cote d'altitude maximum de la corniche.

Les combles ne sont habitables que dans l'aire de construction C lorsque cette mention figure sur les coupes.

Pour des raisons d'homogénéité ou d'harmonie ou pour respecter le paysage notamment dans l'aire de parc, la municipalité peut limiter la hauteur d'une construction en fixant une cote d'altitude à ne pas dépasser pour la corniche et/ou le faite.

6. ARCHITECTURE

L'architecture des bâtiments doit être harmonisée par groupes de constructions appartenant à la même entité urbanistique. Pour atteindre cet objectif, la municipalité peut imposer toute mesure propre à assurer l'homogénéité de l'ensemble, notamment le choix et la couleur des matériaux apparents en façades et en toiture.

Les bâtiments édifiés dans l'aire de construction C doivent être pourvus d'une toiture à 2 pans dont le faite est orienté parallèlement aux indications mentionnées sur le plan.

Dans les aires de construction A et B, la forme des toitures mentionnée sur les coupes est indicative.

7. EQUIPEMENTS

- 7.1 Le niveau 1 des bâtiments implantés en périphérie de la place mentionnée sur le plan doit être en priorité affecté à des commerces destinés à l'équipement du quartier.

- 7.2 Le système routier défini par le plan de quartier notamment la mise en service de la voie de circulation sont impératifs. Le tracé des voies d'accès et des cheminements piétonniers tout comme la forme des carrefours sont, par contre, indicatifs.

7.3 Tout propriétaire est tenu de mettre à la disposition des usagers de son bien-fonds des garages et des places de stationnement pour véhicules. La capacité de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés des constructions, soit au minimum :

- pour les habitants : 2 places par logement
- pour les visiteurs : 1 place pour 5 logements
- pour les autres affectations : selon norme de l'Union suisse des professionnels de la route.

Les places de stationnement nécessaires pour les habitants et les postes de travail doivent être aménagées dans des garages implantés là où ils peuvent être réalisés. Seules les places réservées aux visiteurs peuvent être implantées à l'extérieur en priorité aux emplacements mentionnés sur le plan.

Pour faire face à des nécessités plus importantes, la municipalité peut admettre la réalisation de places de stationnement à d'autres emplacements.

Sauf convention contraire, les places de stationnement nécessaires doivent être implantées en arrière de la limite des constructions fixée le long des voies de circulation.

7.4 Des places de jeux, de loisirs et de détente réservées aux habitants du quartier doivent être aménagées aux emplacements mentionnés sur le plan. La surface de ces équipements doit correspondre aux besoins effectifs ou présumés des constructions qu'ils desservent, mais la municipalité peut fixer dans chaque cas la surface minimum nécessaire.

7.5 Les équipements prévus par le plan de quartier, notamment les voies de circulation, les voies d'accès, les cheminements piétonniers, les cours, les places, les surfaces de stationnement pour véhicules et les équipements de jeux, de loisirs et de détente doivent être réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature en particulier en ce qui concerne les dimensions, la géométrie, les fondations, le revêtement et l'éclairage.

Les réseaux de canalisations, conduites ou câbles pour les distributions et les évacuations doivent être réalisés conformément aux directives fixées par les services publics concernés.

7.6 Les équipements obligatoires au sens du présent document doivent être réalisés par les propriétaires au fur et à mesure de l'édification des bâtiments dans les aires de construction et dans l'aire de parc. La municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire un bâtiment à la réalisation de la partie nécessaire des équipements prévus.

Les obligations d'un propriétaire peuvent être réalisées, soit sur son propre bien-fonds, soit sur une autre parcelle située à proximité, pour autant que les droits d'usage soient garantis par servitude.

8. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

8.1 Les cotes de niveau du terrain aménagé qui figurent sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de +/- 50 cm à l'emplacement indiqué.

La municipalité peut toutefois imposer la cote d'altitude à respecter le long de chaque limite de propriété.

8.2 Les plantations qui figurent sur le plan constituent un principe dont le respect est obligatoire. L'implantation des arbres est indicative. Elle doit être définie en accord avec la municipalité qui peut fixer les essences et la hauteur minimum des plants lors de la plantation.

Les plantations existantes qui figurent sur le plan en dehors des aires de construction ne peuvent être supprimées qu'en accord avec la municipalité. Cette mesure ne s'applique pas aux arbres fruitiers.

La réglementation communale applicable à la sauvegarde des arbres est réservée.

9. ENVIRONNEMENT

9.1 Les surfaces boisées non soumises au régime forestier, par exemple : allées d'arbres, haies vives, bosquets, arbres isolés et autres biotopes tels que marais, prairies humides, pelouses sèches, sont protégées par les législations fédérales (LPNMS et loi sur la faune) et le règlement communal de protection des arbres approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 28.10.1987.

Aucune intervention ne peut être effectuée sur ces parties du territoire communal sans autorisation préalable de la municipalité qui consulte l'autorité communale compétente.

9.2 Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, les degrés de sensibilité au bruit suivants sont attribués aux surfaces constructibles délimitées sur le plan de quartier :

- aires de construction	III
- aire de parc	II
- aire d'équipements	II

Pour les bâtiments édifiés dans les aires de construction délimitées le long du chemin de la Redoute, seuls des locaux d'exploitation et des locaux de service peuvent s'ouvrir sur les façades exposées au bruit du chemin de fer pour que soient respectées les valeurs limites fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

10. REALISATION PAR ETAPES

L'étape 0 (E0) peut être réalisée à quelque moment que ce soit.

Les bâtiments qui peuvent être édifiés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier doivent être réalisés par étapes dans l'ordre qui figure sur le schéma annexé au plan, à savoir :

- étape 1 : E1
- étape 2 : E2
- étape 3 : E3

La réalisation de l'étape 1 peut être entreprise dès la mise en vigueur du présent plan de quartier. Celle des étapes suivantes, après l'achèvement du 80 % des constructions prévues à l'étape précédente, mais au plus tard 5 ans après le début des travaux de l'étape précédente.

Pour répondre à des nécessités d'ordre social ou économique ou pour d'autres raisons objectivement fondées, la municipalité peut inverser l'ordre de 2 étapes ou grouper en une seule opération la réalisation de 2 étapes.

11. DISPOSITIONS FINALES

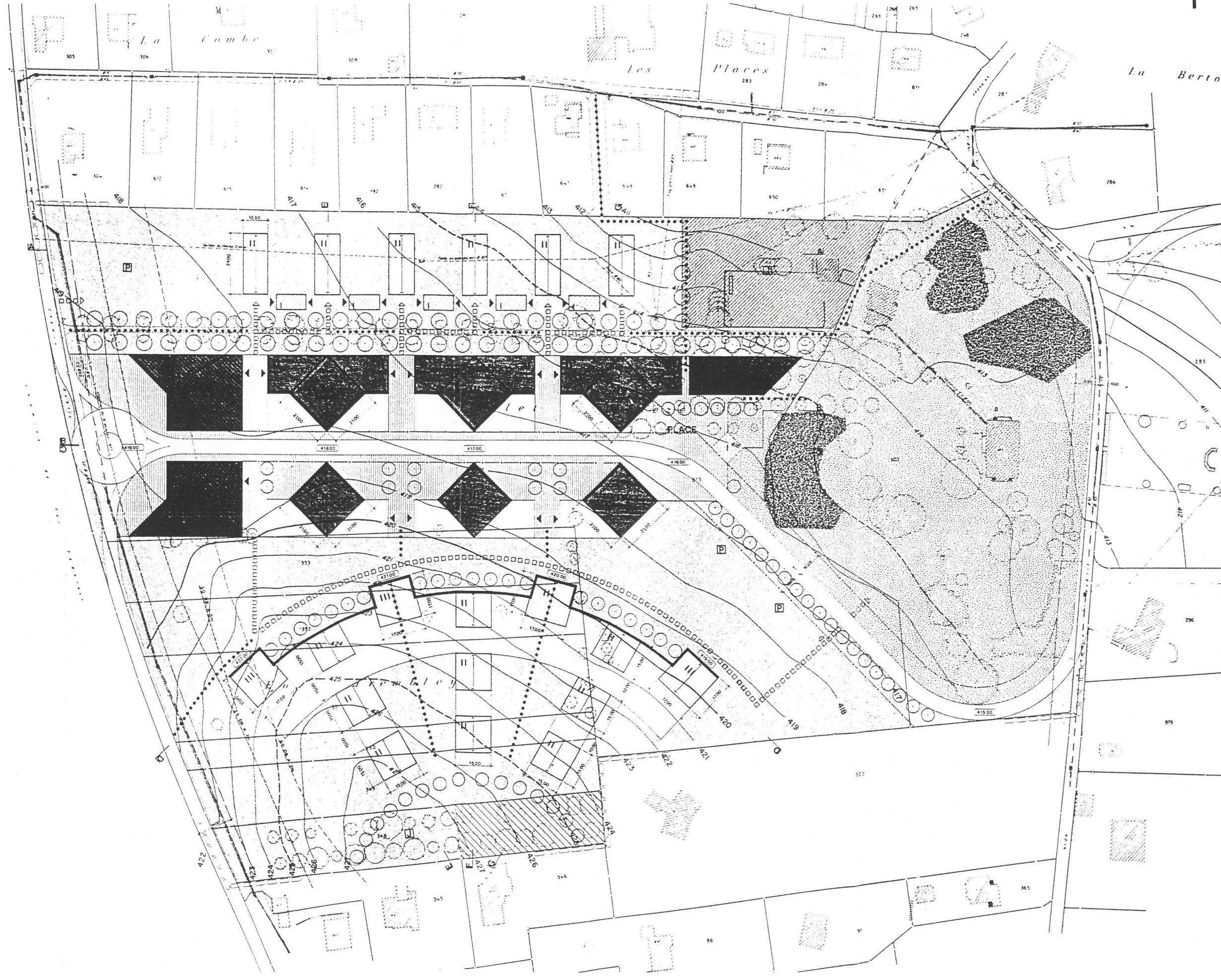
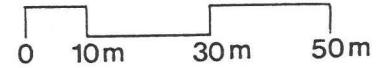
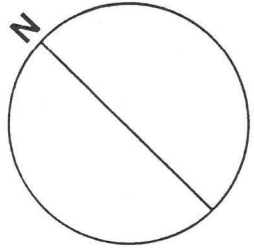
11.1 La délimitation des aires d'affectation qui figure sur le plan peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux nécessités résultant des études de détail ou de l'introduction d'un nouvel état parcellaire. Ces modifications ne peuvent toutefois mettre en cause ni les caractéristiques du plan de quartier, ni la capacité constructive des biens-fonds. La municipalité peut également, à titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, accorder des dérogations aux dispositions du plan et du règlement :

- lorsqu'il s'agit de tenir compte de cas non prévus par le présent document;
- lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire;
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement du plan ou du règlement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert;
- lorsqu'une réalisation d'utilité publique ou nécessaire à un service public exige des mesures appropriées.






11.2 Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes dispositions antérieures contraires.












CAPACITE CONSTRUCTIVE DES TERRAINS







PARCELLE No	PROPRIETAIRE	SURFACE (m2) TERRAIN	SPHB (m2) HABITATION	SPHB (m2) ACTIVITE	SPHB (m2) TOTAL	CUS
303	MARTIN Nicolas (yc forêt)	19'000	4'800		4'800	0,25
349/351 352/353	FAVRE Hoirie	17'004	15 x 15 = 225 x 2 (450) 450 x 9 = 4'050 17 x 17 = 289 x 2 (578) 578 x 3 = 1'734 ----- 5'784	17 x 17 (289) 289 x 3 = 867 ----- 867		0,39
350/915	RYTZ & Cie	49'010	24 x 10 x 2 = 480 480 x 6 = 2'880 ----- ./.. garages = 2'500 AC B. = 9'600 ----- 12'100	2 x 2'500 = 5'000 1 x 1'500 = 1'500 Rez sur place 500 ----- 7'000		0,39
348	KNEUBUHLER O.	3'238	ZFD 1'238 x 0,2 = 248 17 x 17 = 289 x 2 ----- 826	17 x 17 = 289 ----- 289		0,34
TOTAL		88'252	18'710 4'800	8'156	31'666	0,36










LEGENDE

-  PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER
-  BATIMENTS EXISTANTS
-  LIMITE DE CONSTRUCTION, MAINTENUE
-  LIMITE DE CONSTRUCTION, RADIEE
-  LIMITE DE CONSTRUCTION, NOUVELLE

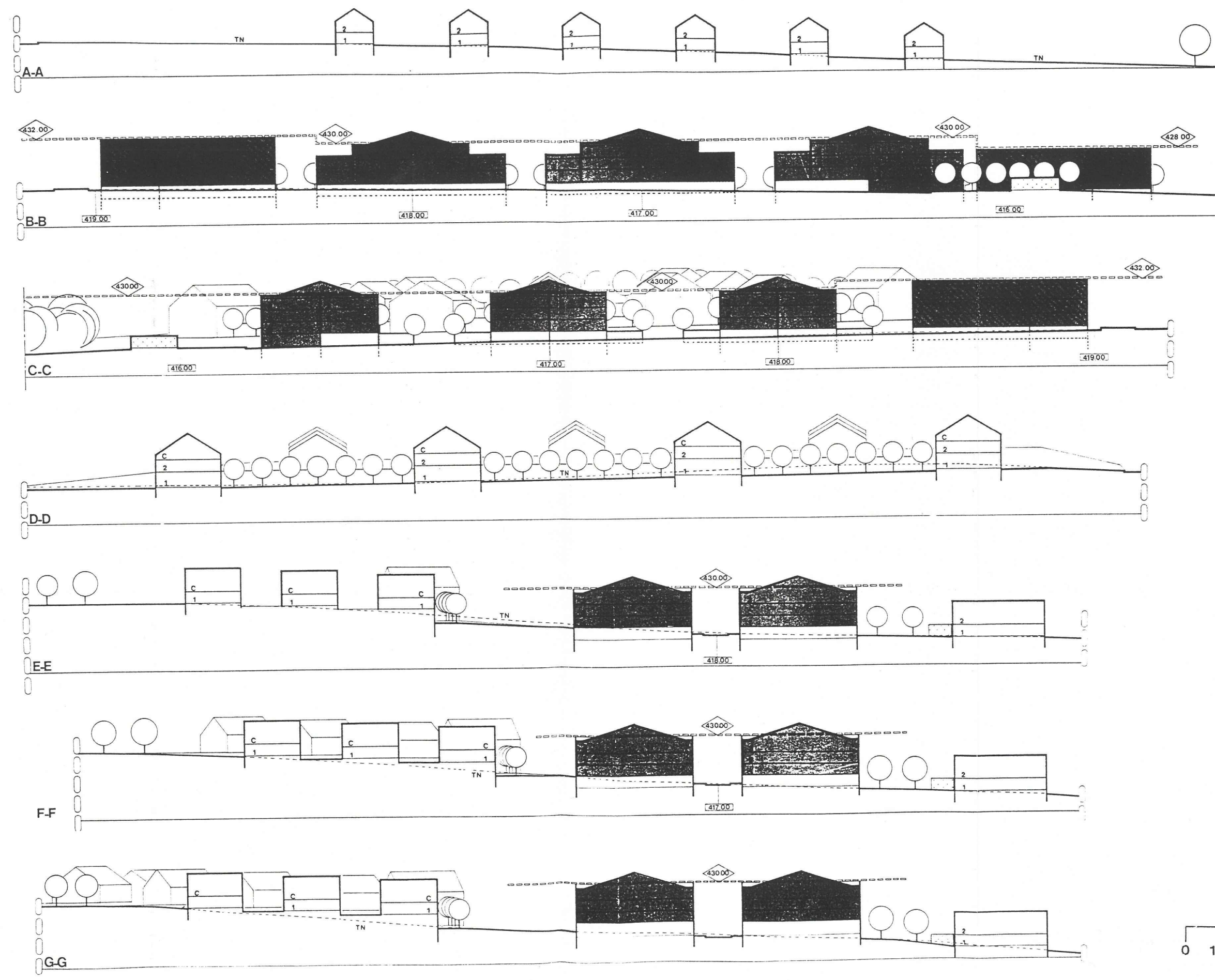
-  ZONE DE FAIBLE DENSITE
-  AIRE DE CONSTRUCTION A
-  AIRE DE CONSTRUCTION B
-  AIRE DE CONSTRUCTION C
-  AIRE DE CONSTRUCTION D
-  AIRE DU PARC
-  AIRE DE PROLONGEMENT
-  AIRE DE MOUVEMENT
-  AIRE DE DEGAGEMENT
-  AIRE D'EQUIPEMENT
-  AIRE FORESTIERE

-  VOIE DE CIRCULATION
-  VOIE D'ACCES (situation indicative)
-  CHEMINEMENT PIETONNIER (situation indicative)
-  PRINCIPAUX ACCES VEHICULES (situation indicative)
-  PLACE DE STATIONNEMENT POUR VEHICULES
-  PLACE DE JEUX ET DE DETENTE

-  FRONT OBLIGATOIRE D'IMPLANTATION
-  NOMBRE MAXIMUM DE NIVEAUX HABITABLES OU UTILISABLES
-  ORIENTATION DES FAITES DE TOITURE
-  SURFACE BRUTE MAXIMUM DE PLANCHER HABITABLE OU UTILISABLE
-  COTE D'ALTITUDE DU TERRAIN AMENAGE

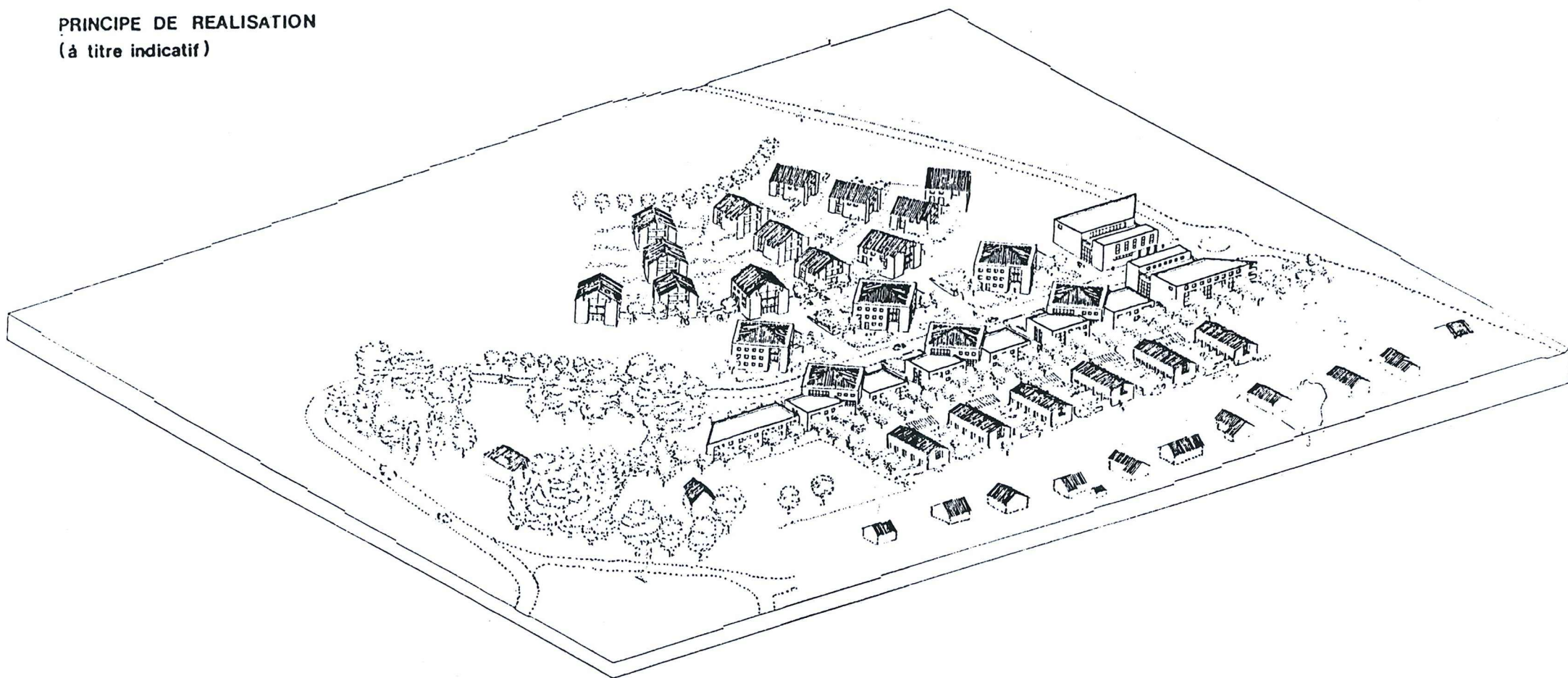
-  PLANTATION EXISTANTE
-  PLANTATION PROJETEE

COUPES
EHELLE



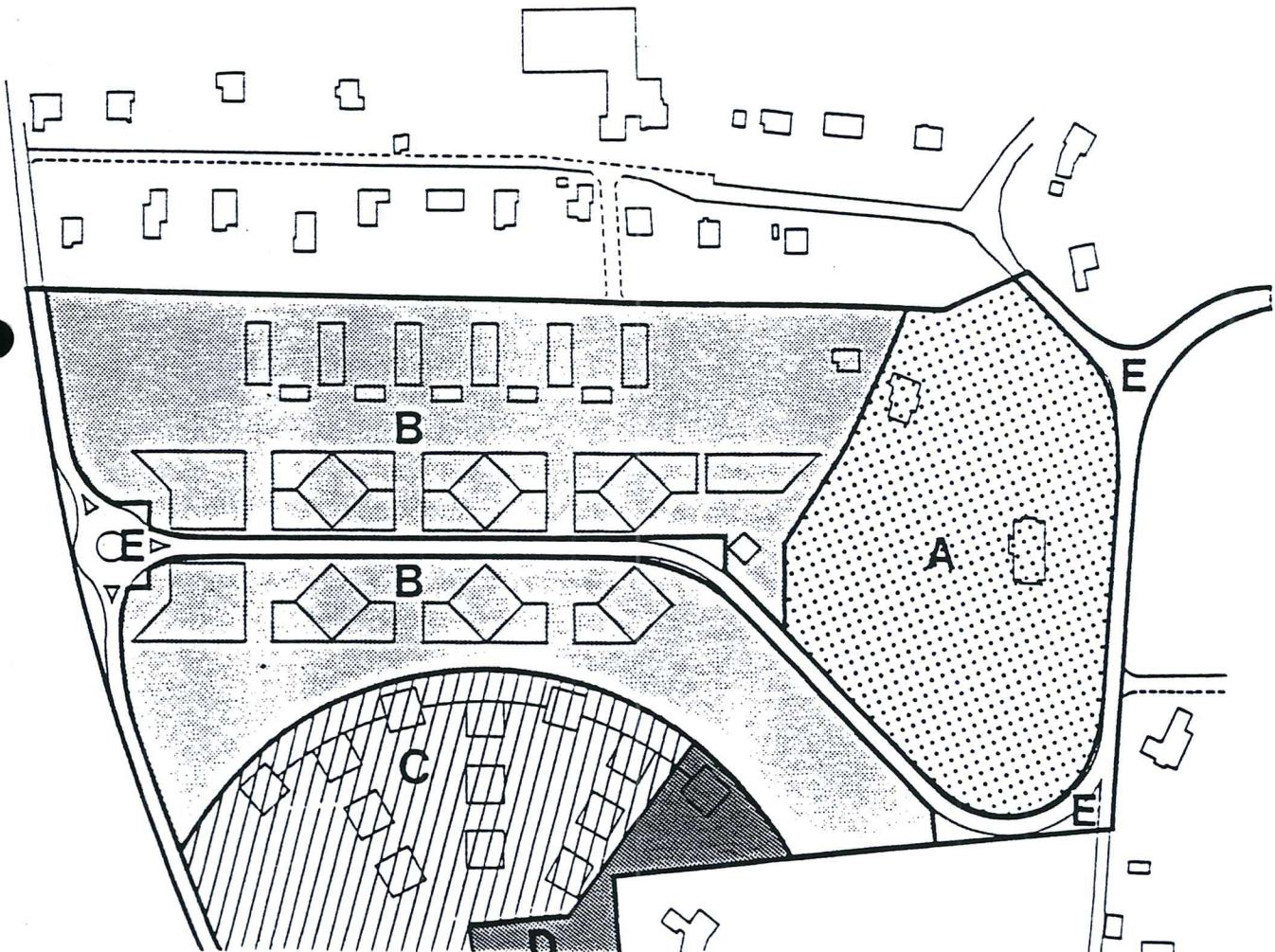
C : COMBLES HABITABLES

PRINCIPE DE REALISATION
(à titre indicatif)



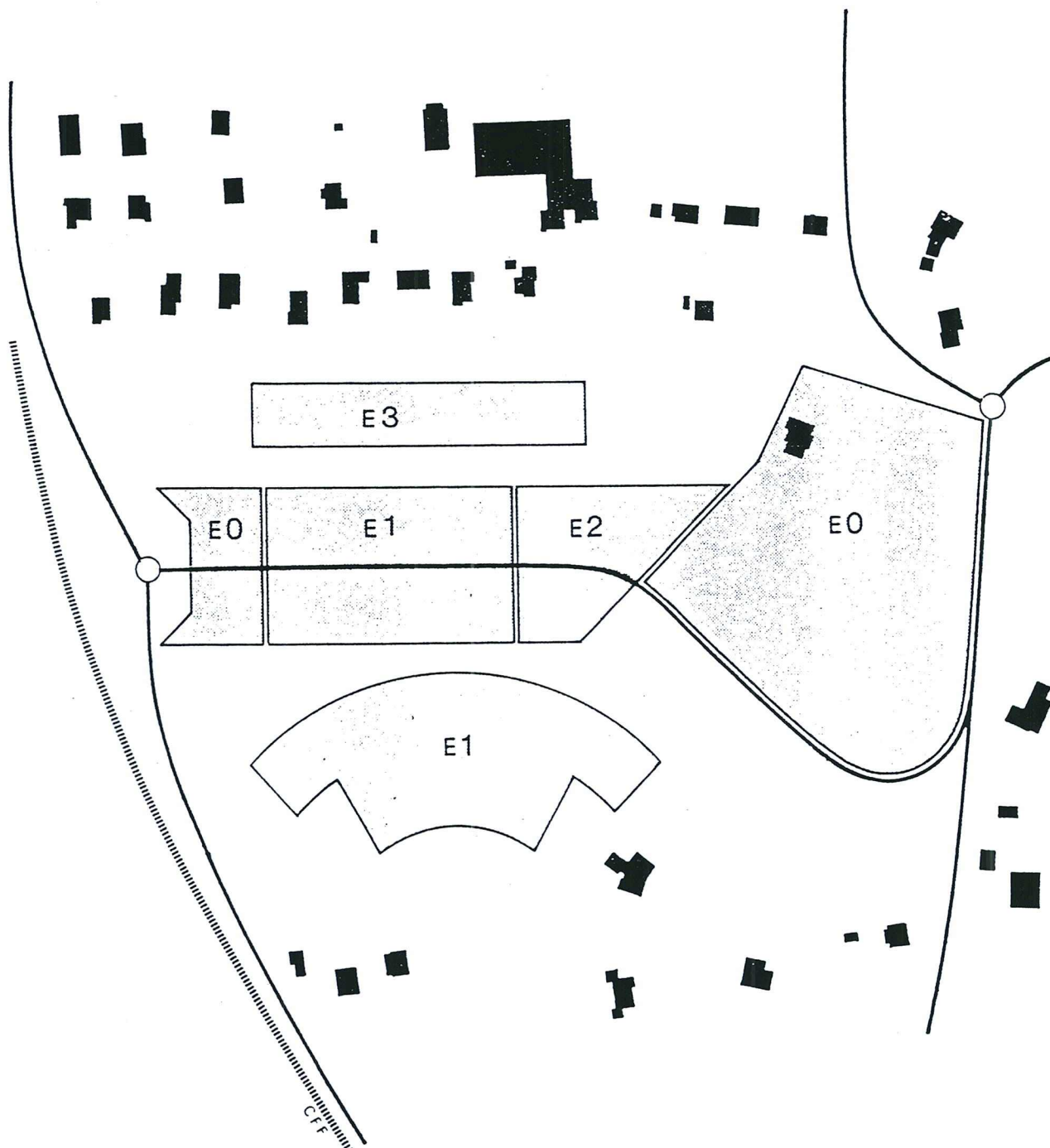
PRINCIPE DE PARCELLEMENT . Echelle: 1 / 2 500

Propriétaire	Superficie ancien état m2	Emprise route		Lot	Superficie nouvel état m2
		%	m2		
MARTIN Nicolas	19'000	9	1'700	A	17'300
RYTZ & Cie S.A.	49'010	9	4'400	B	44'610
FAVRE Hoirie	17'004	9	1'500	C	15'504
KNEUBUHLER Oscar	3'238	9	300	D	2'938
DOMAINE PUBLIC	—	-	—	E	7'900
TOTAL	88'252	9	7'900		88'252



ETAPES DE DEVELOPPEMENT

ECHELLE 1 / 2500









COMMUNE DE PRANGINS

"CHALET MELEZE"

SOMMAIRE

1. GENERALITES
2. AIRES D'AFFECTATION
3. CAPACITE CONSTRUCTIVE
4. IMPLANTATION
5. HAUTEURS
6. ARCHITECTURE
7. EQUIPEMENTS
8. AMENAGEMENTS EXTERIEURS
9. ENVIRONNEMENT
10. REALISATION PAR ETAPES
11. DISPOSITIONS FINALES

PLAN DE QUARTIER	Approuvé par la Municipalité
REGLEMENT	le   
	Syndic Secrétaire
	Soumis à l'enquête publique
	du 28.1.92 au 27.2.92
	Au nom de la Municipalité
	  
	Syndic Secrétaire
	Adopté par le Conseil de la commune
	Le
	Président Secrétaire
	Approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud
	Lausanne, le
	L'atteste : Le Chancelier
Numéro 504	
Date 05.12.1990 20.02.1991 02.10.1991 05.12.1991	
PLAREL LAUSANNE	