



Commune de Prangins
Municipalité

Préavis No 78/11
Au Conseil Communal

Approbation du Plan Partiel d'Affectation "Le Clos"
et levée des oppositions y relatives

Madame Martine BAUD, Municipale

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

Le projet de Plan Partiel d'Affectation (ci-après PPA) concerne deux parcelles privées appartenant à l'Hoirie Gendreau. Il prévoit une urbanisation adéquate du secteur en garantissant le respect des valeurs paysagères et environnementales et en tenant compte du site bâti alentour. Il répond à l'énorme demande actuelle en matière de logements dans l'arc lémanique.

Dans sa démarche, l'Hoirie Gendreau s'est adjoint des mandataires de son choix. Le Maître d'ouvrage est "Edifice" NR SA et consorts. Le projet a été développé en accord avec la Municipalité et avalisé par celle-ci à chaque stade important. Les frais inhérents à l'établissement de ce PPA, constitué du plan, du règlement et du rapport 47 OAT, sont à la charge des initiateurs. Le plan a également été avalisé par les Services cantonaux.

2. Historique

Le projet a débuté par un concours privé organisé par les propriétaires. Le lauréat a été un groupement d'architectes emmené par l'Atelier d'Architecture L. de Boccard & associés Sàrl. Par la suite, un appui technique et urbanistique a été apporté au projet par le bureau DeLaMa Sàrl.

Le présent projet a été présenté à la Municipalité de Prangins le 29 janvier 2007, le 3 septembre 2008 et le 15 mars 2010. Il a également été présenté à la Commission d'urbanisme le 15 mars 2007 et le 14 janvier 2008.

Un premier rapport a été envoyé aux Services de l'Etat de Vaud par la Municipalité de Prangins le 8 mai 2007. Puis ce dossier a fait l'objet d'un premier examen préalable le 2 novembre 2009.

La Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage et la Commission fédérale des Monuments historiques a donné son aval, le 10 juin 2008 après une visite sur place.

Le dossier a subi un ultime contrôle de la part des instances cantonales le 21 juin 2010.

Une convention liée au PPA a été négociée entre les propriétaires et la Municipalité et a été signée le 12 novembre 2010 chez le notaire.

3. Brève description du projet

La propriété "Le Clos" est située en contrebas du village et à proximité du Château de Prangins. Par sa position, elle participe aussi à la vie du lac qu'on atteint en peu de temps par la RC1 et par des cheminements pour piétons bien aménagés.

Les accès à la propriété pour les voitures, vélos et piétons se font principalement par le bas (RC1). On peut aussi entrer dans la propriété par le haut, mais à pied uniquement.

Le terrain apparaît comme un amphithéâtre de verdure façonné par une pente variable et encadré par une magnifique forêt.

Le projet prend en compte cette morphologie naturelle du terrain et s'en inspire : les bâtiments de logements se déploient en trois bandes successives parallèles aux courbes de niveau, de façon à matérialiser et rendre visibles "les gradins de l'amphithéâtre". Le bâti est de hauteur mesurée – en moyenne 2 étages – créant ainsi une bonne intégration par rapport aux bâtiments limitrophes. L'ensemble comprend environ 80 appartements (estimation : 230 habitants) et au moins 128 places de parc (habitants et visiteurs). La forêt est maintenue et des mesures de compensation permettront de limiter les impacts des constructions et de préserver le capital écologique du site (mise en place d'un écoulement des eaux en surface, voire d'un étang d'accumulation en bas de la parcelle).

Le projet a notamment été analysé sous l'angle de l'impact sur l'environnement – empreinte écologique, bruit, rayons ionisants – de la protection du patrimoine bâti (des fouilles archéologiques ont notamment été effectuées) et de la protection de la forêt. Il est coordonné, d'une part, à une procédure de défrichement et, d'autre part, au processus de reclassement du tronçon de la RC1 concerné, du statut de "hors traversée" au statut de "en traversée".

Le projet est conforme aux planifications supérieures (Schéma Directeur de l'Agglomération Nyonnaise, Plan Directeur Régional, Plan Directeur Cantonal) ainsi qu'au Plan Directeur Communal.

4. Le contexte foncier

Le plan des zones et le Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, approuvés en 1983, colloquent les parcelles concernées, No1508 (2286 m²) et No 420 (21 621 m²) en zone intermédiaire et en forêt. Parmi les servitudes inscrites figure une servitude privée qui instaure une restriction à la hauteur des constructions et des plantations. En l'état, ces parcelles sont inconstructibles. Pour qu'elles puissent bénéficier d'une collocation en zone à bâtir, il est nécessaire de passer par un PPA.

5. Convention liée au PPA

Une convention a été négociée dans le but d'obtenir une participation des propriétaires et du Maître d'ouvrage aux infrastructures liées au PPA (convention établie dans les limites légales actuelles). Cette convention prévoit :

a) Cession de terrain

Les propriétaires cèdent à la Commune du terrain pour la création d'un trottoir le long de la Route de la Bossière et la création d'une place pour la dépose des visiteurs du Château qui arrivent en bus.

Cette cession deviendra effective dès l'entrée en force du PPA.

b) Participation financière

Les propriétaires prennent en charge l'aménagement du trottoir, l'aménagement de la dépose de bus, ainsi que les frais d'assainissement du tronçon de la RC1 sur toute la longueur de la parcelle No 420 bordant la RC1.

Ainsi, une somme forfaitaire de Fr. 500 000.-- sera versée à la Commune, un an après l'entrée en force du PPA. Cette participation des propriétaires aux coûts des infrastructures liées au PPA entre dans le cadre légal autorisé. Elle est le reflet du maximum de ce qui peut être demandé dans ce projet. Toute participation à la plus-value

des parcelles concernées ne peut être revendiquée, en regard de la législation en vigueur.

6. Situation actuelle et suite de la procédure

En préambule à l'enquête publique, la Municipalité a organisé deux séances d'information :

- une séance pour les voisins directs des parcelles concernées, le 10 janvier 2011,
- une séance d'information publique le 12 janvier 2011.

Le PPA "Le Clos" a été mis à l'enquête publique du 7 janvier 2011 au 7 février 2011. Ont été intégrés à cette enquête un plan de défrichement/reboisement pour permettre la création du trottoir et de la dépose de bus.

Cette mise à l'enquête a suscité 2 oppositions pour lesquelles la Municipalité vous propose les projets de réponse ci-après, réponses qui font partie intégrante du préavis.

Pour entrer en force, le PPA doit être adopté par le Conseil communal, qui doit également lever les oppositions y relatives, puis approuvé par le Département cantonal de l'économie, en charge de l'aménagement du territoire.

Une fois le PPA entré en force, le Maître d'ouvrage devra déposer un dossier de mise à l'enquête publique concernant la construction proprement dite, en vue d'obtenir un permis de construire.

La convention passée avec les propriétaires/Maîtres d'ouvrage deviendra effective dès l'entrée en force du PPA.

La Municipalité tient à disposition de la Commission chargée d'étudier ce préavis :

- le Plan Partiel d'Affectation "Le Clos",
- le règlement du Plan Partiel d'Affectation,
- le rapport 47 OAT,
- le plan de défrichement/reboisement,
- une copie de la convention du 12 novembre 2010.
- Une copie du procès-verbal des séances de conciliation du 16 mars 2011 avec les opposants

7. Oppositions et propositions de réponses

En cours d'enquête, deux oppositions ont été déposées. Le texte intégral de celles-ci est joint au présent préavis, afin d'éviter tout reproche selon lequel les résumés figurant ici auraient été trop succincts.

Des séances de conciliation ont été organisées avec les opposants ; elles ont eu lieu le 16 mars 2011. Ces discussions n'ont, à tout le moins en l'état, pas permis le retrait des oppositions.

1.- Opposition de M. Eric Jaques, route de Lausanne 112, 1197 Prangins

Le 17 janvier 2011, M. Eric Jaques a adressé à la Municipalité une opposition non signée. Par lettre du 25 janvier 2011, la Municipalité a invité M. Jaques à signer son opposition. Cette opposition signée est parvenue le 14 février 2011 à la Municipalité, soit hors délai de

mise à l'enquête publique. L'opposition de M. Eric Jaques a néanmoins été prise en considération et la Municipalité propose d'apporter les réponses suivantes aux arguments de fond soulevés par M. Jaques.

- a) Le périmètre du plan de quartier serait trop restreint ; il devrait inclure les parcelles contiguës, dont les siennes.

Réponse :

Le plan général d'affectation de la Commune de Prangins, approuvé par le Conseil d'Etat le 2 décembre 1983, définit une zone intermédiaire comprenant les parcelles n^{os} 421, 420 et 1508. Cette zone s'étend aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement ; elle est provisoirement inconstructible ; des plans d'extension ou des plans de quartier peuvent y être établis, dans les limites de la législation cantonale.

Lors des démarches préalables entreprises par la Municipalité auprès des Commissions fédérales et services cantonaux concernés, dans le cadre de l'élaboration du PPA « Le Clos », ceux-là ont indiqué qu'ils refusaient d'entrer en matière sur une nouvelle affectation de la parcelle n° 421 (La Coudraie). Pour cette raison, le périmètre du PPA « Le Clos » ne comprend que les parcelles n^{os} 420 et 1508, et non pas également la parcelle n° 421.

Un périmètre plus large n'aurait pas correspondu à celui de la zone intermédiaire définie par le plan général d'affectation du 2 décembre 1983. Cas échéant, l'affectation des parcelles voisines pourra être revue dans la révision future du plan général d'affectation.

Notons qu'au cours de la procédure de légalisation, les services de l'Etat n'ont jamais demandé d'élargir le périmètre du PPA « Le Clos » à d'autres secteurs.

- b) La densité prévue serait trop importante ; il y aurait lieu de la revoir sensiblement à la baisse.

Réponse :

L'importance de la densification a été imposée par le Service du développement territorial du canton de Vaud, se basant sur le nouveau plan directeur cantonal, qui, dans son rapport d'examen préalable du 2 novembre 2009, a affirmé que « s'agissant d'un périmètre d'agglomération compact, la densité humaine minimale devrait atteindre au moins 100 habitants + emplois par hectare, ce qui correspond à un CUS de 0,6 minimum (mesure A11, volet stratégique du PDCant).

La Municipalité adhère à cette analyse.

- c) La parcelle voisine n° 417 est actuellement utilisée pour l'exploitation d'un garage. Aucune réclamation des futurs voisins ne devrait être acceptée, l'exploitation existant depuis 50 ans et ne devant pas être remise en cause.

Réponse :

Il n'y a pas de droit acquis, découlant d'un usage antérieur de la parcelle voisine n° 417.

L'utilisation des parcelles voisines devra respecter à la fois la réglementation de droit public, en particulier celle relative au degré de sensibilité au bruit, ainsi que le droit privé, notamment le droit de voisinage défini dans le Code civil.

Quoi qu'il en soit, la parcelle n° 417 se trouve en dehors du périmètre du PPA « Le Clos », si bien que cet argument n'est pas pertinent pour s'opposer à la nouvelle réglementation de ce plan partiel d'affectation.

Par conséquent, la Municipalité propose de lever cette opposition, à supposer qu'elle soit recevable malgré l'absence de signature.

2.- Opposition de Mme Micheline Jaques, chemin du Clos 3, 1197 Prangins, représentée par Me Benoît Bovay, avocat, place Benjamin-Constant 2, case postale 5624, 1002 Lausanne

- a) Cette opposante estime que le périmètre du nouveau plan partiel d'affectation aurait dû comprendre les parcelles actuellement régies par le plan partiel d'affectation « Au Clos », approuvé par le Conseil d'Etat le 23 mars 1990. Ce PPA comprend notamment ses parcelles n°s 417 et 415, ainsi qu'une partie de la parcelle n° 418. Elle se réfère à une demande qui aurait été formulée par son architecte, le 20 juin 2007.

Comme déjà évoqué, le périmètre du PPA « Le Clos » correspond à une zone intermédiaire définie par le plan général d'affectation approuvé le 2 décembre 1983, sous réserve de la parcelle n° 421, les autorités fédérales et cantonales ayant refusé d'entrer en matière sur une affectation en zone constructible de cette parcelle, compte tenu de la proximité du château.

Le périmètre du PPA « Le Clos » a donc été défini de manière cohérente, compte tenu du plan général d'affectation actuel.

Les parcelles comprises dans le périmètre du PPA actuel « Au Clos » sont déjà affectées en zone constructible. La nécessité éventuelle de revoir la réglementation de cette zone doit donc s'examiner bien différemment de la question d'une nouvelle affectation en zone constructible des parcelles comprises dans le PPA « Le Clos ». Il aurait donc été inopportun d'intégrer dans la nouvelle planification des parcelles d'ores et déjà affectées en zone constructible.

Les parcelles comprises dans le périmètre du PPA « Le Clos » ont une taille suffisante pour créer à elles seules un ensemble clairement discernable, avec son terrain en pente non construit bordé d'une belle frondaison d'arbres sur son pourtour. Par ailleurs, cette seule opération, sur la base des densités imposées par l'Etat de Vaud, présente un potentiel de logements pour 232 habitants supplémentaires, ce qui est déjà considérable.

- b) Le nouveau PPA « Le Clos » prévoit un CUS de 0,6, ce qui dépasse de plus du double le coefficient prévu dans le PPA « Au Clos », concernant les propriétés de Mme Micheline Jaques.

Réponse :

Comme déjà relevé, le coefficient d'utilisation du sol de 0,6 a été imposé par le Service du développement territorial, qui s'est lui-même fondé sur le Plan directeur cantonal, plus particulièrement sur la mesure A11, volet stratégique.

Le périmètre du PPA « Le Clos » ne comprend pas les parcelles propriétés de l'opposante. Par conséquent, dans le cadre de la procédure d'adoption de ce nouveau PPA, le coefficient d'utilisation du sol des parcelles propriétés de l'opposante ne peut pas être revu.

En revanche, le potentiel constructible tel que définit par le PPA « Au Clos », entré en vigueur le 23 mars 1990, pourrait être revu ultérieurement, soit dans le cadre d'une révision du plan général d'affectation, soit dans le cadre d'une révision éventuelle du PPA « Au Clos ». Une telle démarche devrait cependant se faire en concertation avec tous les propriétaires intéressés et non pas seulement avec Mme Micheline Jaques. A priori, il n'est pas certain que certains propriétaires de parcelles se trouvant dans le périmètre du PPA « Au Clos » soient enclins à voir le CUS de leur voisinage augmenter.

Quoi qu'il en soit, cette problématique est extrinsèque au PPA « Le Clos ».

- c) L'accès aux futurs bâtiments serait créé le long de la limite sud-ouest de la parcelle n° 420, ce qui conduirait à supprimer tout un groupe d'arbres situé à cet endroit. Cette question devrait être examinée par le Département cantonal compétent, à la suite d'une procédure contradictoire, afin de déterminer s'il y a une forêt et si un défrichement se justifie.

Réponse :

Ce groupe d'arbres, qui appartient encore, selon le plan général d'affectation, à une zone forestière, a perdu beaucoup de sa substance et n'a plus été considéré par les services cantonaux compétents comme étant à sauvegarder. Le projet prévoit la création d'une très grande nouvelle zone forestière, avec des arbres de grande valeur, à l'intérieur du PPA, ne correspondant pas à une zone forestière préexistante selon le plan général d'affectation.

- d) A supposer que cela soit possible, il eût été préférable que l'accès aux nouveaux bâtiments soit commun pour les deux plans partiels d'affectation « Au Clos » et « Le Clos ».

Réponse :

Il est exact qu'un accès commun aurait des avantages. Un accès commun pourrait être envisagé par celui prévu par le PPA « Le Clos ».

- f) Une réflexion globale aurait conduit à harmoniser la typologie des constructions.

Réponse :

Le PPA « Le Clos » poursuit une démarche de concours, qui avait été initiée par l'architecte Jean-Pierre Ortis. Or, le périmètre de ce concours concernait uniquement les parcelles n^{os} 420 et 1508, colloquées en zone intermédiaire, et la parcelle n° 1506, colloquée en zone de verdure.

Ce concours n'avait pas englobé les parcelles n^{os} 415, 417 et 418, ce qui montre que M. Jean-Pierre Ortis lui-même considérait le périmètre du PPA « Le Clos » comme

une entité en soi, ce que le résultat du concours a d'ailleurs démontré. En effet, la pente du terrain, mais aussi et surtout les massifs boisés qui le bordent sur trois côtés, en font une entité morphologique et naturelle, dont la taille justifie une planification propre. Rappelons que le PPA prévoit approximativement 232 habitants supplémentaires.

Par ailleurs, par leur forme en éventail, les constructions proposées par le PPA « Le Clos » sont extrêmement bien intégrées au site et, dans ce sens, la qualité du projet a été à plusieurs reprises soulignée. Les futures densifications situées dans un environnement proche devront donc prolonger et dialoguer avec cette qualité, notamment à travers des propositions de morphologie bâtie et naturelle adéquates.

- g) Le PPA « Le Clos » aurait pour objectif non plus la construction de villas, mais plutôt l'édification d'ensembles de logements avec une certaine densité, ce qui irait dans le sens voulu par Mme Jaques dans sa demande de 2007.

Réponse :

Dans sa lettre du 20 juin 2007, cette opposante avait signalé son souhait de construire dans la partie supérieure de la parcelle n° 418 « une deuxième construction » d'environ 150 m² de plancher » et de « prévoir une implantation différente de 980 m² de plancher pour des maisons, contiguës ou non, se répartissant sur l'ensemble de la parcelle n° 418. Cette opposante prévoyait donc la construction de villas ou de villas contiguës et non pas de logements avec une certaine densité.

- h) Cette opposante se demande si l'ISOS et ses restrictions dans ce secteur sont vraiment respectées par le projet de PPA « Le Clos ».

Réponse :

Dans son préavis conjoint, la Commission fédérale des monuments historiques et la Commission fédérale de la nature et du paysage ont constaté la création, dans le temps et de manière spontanée, d'une zone boisée qui ne peut plus être abattue.

Les conditions ont ainsi changé par rapport aux principes émis par l'ISOS et il serait « illusoire et dépourvu de sens » de vouloir restituer totalement les perspectives latérales conçues au 18^{ème} siècle depuis le château de Prangins en direction de Nyon [...]. A cause de sa localisation au sud-ouest de la zone boisée et à cause de la hauteur relativement réduite des bâtiments prévus, l'urbanisation de la parcelle du Clos n'aura pas d'impact négatif ni sur l'interaction spatiale du château et de ses abords, ni sur les perspectives du château. Elle est donc compatible avec les objectifs de sauvegarde et peut être acceptée ». Sur cette base, la section Monuments et Sites du Service immobilier, patrimoine et logistique (SIPAL) du canton de Vaud est entrée en matière sur l'affectation du PPA « Le Clos » (voir à ce sujet le préavis du SIPAL dans le rapport d'examen préalable du 2 novembre 2009).

Par conséquent, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

8. 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 78/11 concernant l'approbation du Plan Partiel d'Affectation "Le Clos" et l'approbation de la lettre de levée d'opposition,

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

ouï les conclusions 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 Partiel d'Affectation "Le Clos", tel que soumis à l'enquête publique,
2. d'adopter le Règlement dudit Plan Partiel d'Affectation, également soumis à l'enquête publique,
3. de lever les oppositions relatives au PPA « Le Clos » et de son règlement, ainsi que d'adopter les propositions de réponses figurant dans le présent préavis,
4. d'autoriser la Municipalité à transmettre au Département cantonal de l'économie, pour approbation, le dossier complet de cet objet,
5. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche utile pour mener ce projet à terme et le cas échéant à plaider si nécessaire devant toute instance dans cette affaire.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 11 avril 2011, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



H.-R. Kappeler



Le Secrétaire



D. Kistler

Annexes : Plan Partiel d'Affectation Le Clos;
Règlement dudit plan;
Copies des deux lettres d'opposition.

Plan partiel d'affectation Le Clos Commune de Prangins

PLAN

Approuvé par la municipalité

le

Le syndic

Le secrétaire

adj.



Soumis à l'enquête publique

du

au

Le syndic

Le secrétaire

Adopté par le conseil communal

le

Le président

Le secrétaire

Approuvé préalablement par le
département compétent

le

Le chef du département

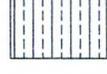
Mis en vigueur

le



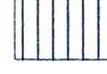
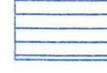
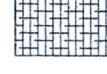
DeLaMa

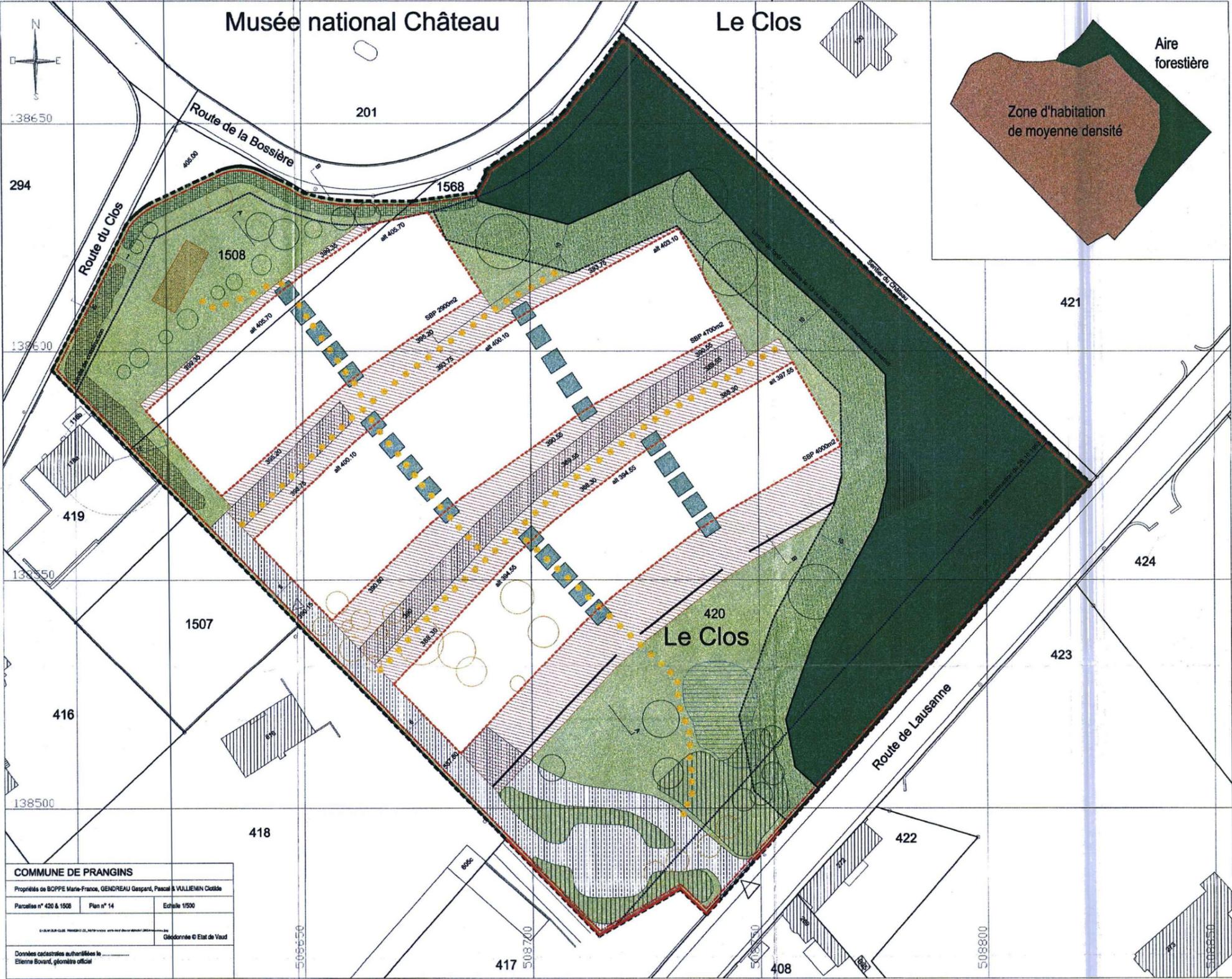
Urbanisme et aménagement du territoire

-  Périmètre du PPA " Le Clos"
-  Aire d'implantation A
-  Aire d'implantation B
-  Césures vertes
-  Aire de desserte
-  Aire de verdure
-  Aire forestière selon constatation de nature du 13 octobre 2000 (avec intégration de la surface de compensation)
-  Surface de compensation forestière
-  Distance de 10m à la forêt
-  Limites de construction

-  Rampe de garage à titre indicatif (Coupe AA)
-  Accès principal à la parcelle
-  Accès à titre indicatif à la parcelle 1507 par servitude de passage sur l'aire de desserte
-  Chemins piétons
-  Arbres à conserver
-  Arbres à abattre
-  Arbres à planter
-  haie à conserver ou à replanter
-  Déclassement en DS II
-  Mur à conserver en limite
-  Mur à créer en limite
-  Mur anti-bruit
-  Construction à démolir

Mesures de compensation écologique :

- a.  Plantation d'arbustes et ourlet herbacé
- b.  Plantation d'un bosquet (Boisement compensatoire)
- c.  Fossé et étang d'accumulation
- d.  haie à créer

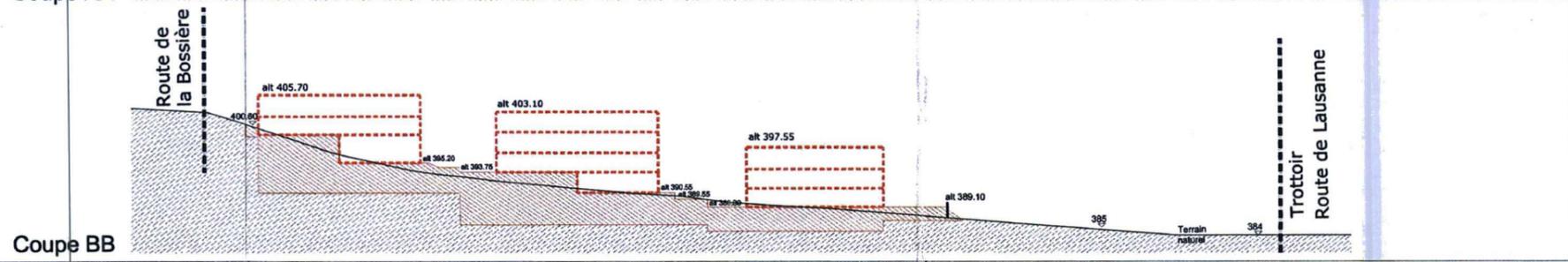
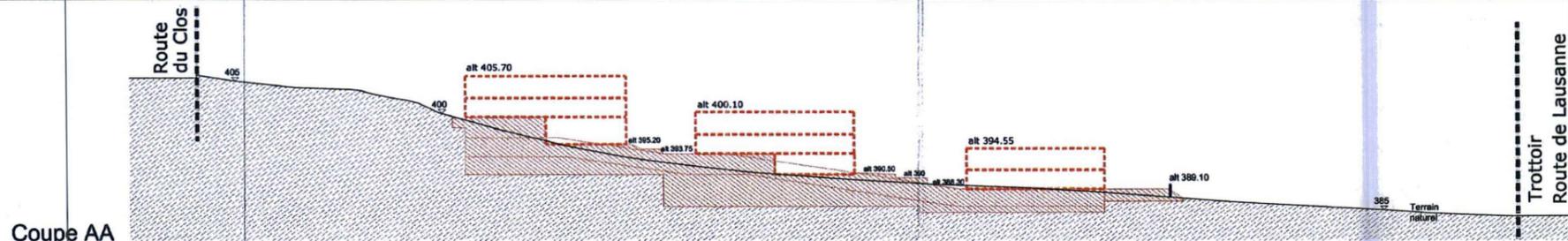


COMMUNE DE PRANGINS

Propriétés de BOPPE Marie-France, GENDREAU Gaspard, Pascal & VULLEMIN Clotilde

Parcelles n° 420 & 1508	Plan n° 14	Echelle 1/500
-------------------------	------------	---------------

Données cadastrales autorisées le
Etienne Bovard, géomètre officiel





PRANGINS

Plan partiel d'affectation Le Clos

REGLEMENT

Approuvé par la municipalité

le

Le syndic

Le secrétaire *adj.*



Soumis à l'enquête publique

du

au

Le syndic

Le secrétaire

.....

.....

Adopté par le conseil communal

le

Le président

Le secrétaire

.....

.....

Approuvé préalablement par le
département compétent

le

Le chef du département

.....

Mis en vigueur

le

GENERALITES

Article 1 But

Le plan partiel d'affectation (PPA) et le présent règlement ont pour but de :

- Développer une urbanisation adéquate du secteur en garantissant le respect des valeurs paysagères et environnementales, en tenant compte du site bâti alentour.
- Présenter un traitement qualitatif unitaire et homogène du bâti et du non-bâti.
- Permettre la réalisation d'un habitat de moyenne densité.

Article 2 Contenu

Le PPA est composé d'un plan et de deux coupes à l'échelle 1:500 et du présent règlement.

Article 3 Périmètre

Le périmètre du PPA est formé des parcelles n° 420 et 1508.

Article 4 Limites de constructions

Le PPA maintient les limites de constructions qui figurent sur le plan.

Article 5 Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit II est attribué à l'ensemble du périmètre du PPA conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Article 6 Mesures de protection contre le bruit

Le projet devra respecter les niveaux d'évaluation (Lr) 55 dB (A) jour et 45 dB (A) nuit devant les ouvrants les plus exposés au bruit. Vu qu'il existe des risques de dépassements des valeurs limites d'exposition, des mesures de protection contre le bruit généré par le trafic de la route de Lausanne (RC1) doivent être réalisées notamment :

- par une construction appropriée des façades des bâtiments, sous la forme d'éléments de construction insonorisés contribuant à la qualité architecturale de l'ensemble (loggias, vérandas, etc.).
- par la réalisation de murs anti-bruit disposés à l'intérieur du périmètre du plan, d'une hauteur approximative de 0,8 mètres à partir du niveau du rez de la première rangée de bâtiments situés au sud.

La construction des ces protections devra se faire simultanément à la construction de la première rangée de bâtiments situés au sud.

Une étude acoustique et une description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 (OPB) complètent le dossier de demande de permis de construire.

Article 7 Energies renouvelables

Les bâtiments et installations compris à l'intérieur du périmètre du PPA doivent être conçus de manière à économiser les énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants. Le recours aux énergies renouvelables respectera les normes minimales en vigueur au moment de la mise à l'enquête.

Article 8 Organisation du PPA

Le PPA comporte la zone et les aires suivantes :

- La zone d'habitation de moyenne densité
- L'aire forestière

La zone d'habitation comporte les aires suivantes :

- Les aires d'implantation A et B
- L'aire de desserte
- L'aire de verdure

2 AIRES DU PPA

2.1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 9 Implantation des bâtiments

Les bâtiments et leurs dépendances doivent s'inscrire à l'intérieur des aires prévues à cet effet.

Article 10 Cohérence architecturale

L'aménagement du site doit présenter une cohérence urbanistique et architecturale de qualité, notamment en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, les gabarits des constructions, le traitement architectural et les espaces extérieurs.

Afin de garantir cet objectif, les propriétaires présentent tout projet à la Municipalité dès le stade des étapes préliminaires.

Les travaux de construction par étapes (1 à 2 étapes), n'exploitant pas toute la volumétrie du plan, sont autorisés, dans la mesure où la deuxième étape soit réalisée au plus tard dans un délai de 5 ans après la première.

Article 11 Chemins piétons

Les chemins piétons doivent être aménagés afin de renforcer la cohérence et les liens spatiaux à l'intérieur du périmètre du plan.

Article 12 Accès véhicules

Seuls les accès véhicules à l'aire de desserte figurant sur le plan sont autorisés.

Article 13 Places de stationnement

Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles seront aménagés simultanément avec toute nouvelle construction impliquant des besoins nouveaux, conformément à la norme VSS SN n° 640 281.

L'ensemble des places de stationnement, hormis les places visiteurs, est réalisé, en principe, dans des garages souterrains.

En plus des places de stationnement destinées aux voitures, des places de stationnement pour deux-roues légers doivent être aménagées conformément à la norme VSS SN n° 640 065.

Article 14 Places de stationnement visiteurs

Des places de stationnement à l'air libre pour les visiteurs sont autorisées à l'intérieur de l'aire de desserte.

Article 15 Arborisation

Le PPA prévoit différentes mesures de compensation mentionnées dans le plan. Elles sont définies ci-dessous :

- a) La revitalisation de l'ourlet herbacé et du manteau arbustif dans la bande des 10 mètres à la limite forestière, par plantation de deux lignes de buissons indigènes et par un entretien extensif de la strate herbacée (fauche tardive, 1-2 fois par an).
- b) La plantation d'un bosquet de 400 m², prévue au Sud du PPA. Il sera constitué d'un mélange d'arbres et d'arbustes.
- c) Un fossé et un étang d'accumulation seront mis en place en aval du site, en partie à l'intérieur de la bande des 10 mètres à la limite forestière et en préservant une largeur de 5 mètres d'ourlet herbacé pour le passage des machines forestières.
- d) La plantation d'une haie sur le talus situé au Nord du PPA.

L'ensemble des compensations sera réalisé à la fin du chantier. Le Centre de Conservation de la faune et de la nature sera consulté avant le début des travaux et sera averti de leur terminaison avant la délivrance du permis d'habiter.

La plantation d'arbres d'ornement est indiquée sur le plan. Leur nombre et leur localisation sont indicatifs. Pour toutes les plantations précitées, seules les espèces indigènes sont autorisées.

Pour le surplus, le règlement communal sur la protection des arbres (RCPA) s'applique.

Article 16 Remblais, déblais, murs de soutènement, clôtures

Les remblais, déblais, murs de soutènement ou clôtures doivent faire l'objet d'une autorisation.

Les mouvements de terre en remblai ou déblai ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur, mesurés depuis le terrain naturel à l'endroit le plus défavorable. La pente maximum des talus ne peut excéder 45°.

Si la topographie des lieux l'exige, la Municipalité peut accorder une dérogation à ces dispositions concernant la hauteur des mouvements de terre.

Article 17 Murs existants à préserver et à créer

Le mur ancien existant le long de la RC1 doit être préservé. Sa démolition, limitée au strict minimum, est toutefois autorisée pour aménager l'accès à l'aire de desserte.

De nouveaux murs devront être édifiés en limite de parcelle, aux endroits indiqués sur le plan. Ils auront la même hauteur que le mur existant.

2.2 AIRES D'IMPLANTATION A

Article 18 Destination des aires d'implantation A

Les aires d'implantation A sont destinées à :

- La construction de bâtiments voués aux logements et aux activités compatibles avec le logement.
La Municipalité peut autoriser en particulier des activités tertiaires non gênantes pour l'habitation. Ces activités ne représentent pas plus de 30 % des surfaces brutes de plancher utile.
- La construction de garages enterrés ou semi-enterrés pour le stationnement des véhicules automobiles, locaux techniques et caves.

Article 19 Surface brute de plancher utile

La surface maximale brute de plancher utile est fixée sur le plan pour chaque aire d'implantation. Elle est calculée conformément à la norme ORL n° 514 420.

Article 20 Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des bâtiments doit respecter la cote d'altitude fixée sur le plan pour chaque aire d'implantation A.

Article 21 Longueur des bâtiments

La longueur maximale des façades des bâtiments ne doit pas excéder 40 mètres.

Article 22 Césures vertes

Les aires d'implantation A sont scandées par des césures vertes obligatoires dont les largeurs minimales sont de 5 mètres entre les façades des bâtiments.

Les césures vertes seront plantées avec des plantations basses indigènes diversifiées de type bosquet linéaire.

Article 23 Toitures

Seules les toitures plates sont autorisées. Elles sont majoritairement végétalisées de manière extensive à partir de plantes indigènes des zones pionnières et prairies maigres (orpins, mousses, graminées).

Article 24 Superstructures

Des superstructures peuvent dépasser les cotes d'altitudes maximales, dans une mesure limitée au strict minimum, techniquement indispensable. Elles sont regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment.

Article 25 Façades

Les façades doivent présenter un aspect homogène et harmonieux, notamment en ce qui concerne l'unité de style des façades, les éléments rajoutés et le choix des matériaux.

Article 26 Balcons

Les balcons ouverts, les balcons loggias, les jardins d'hiver et les terrasses s'inscrivent à l'intérieur des aires d'implantation A, quelles que soient leurs dimensions.

2.3 AIRES D'IMPLANTATION B

Article 27 Destination des aires d'implantation B

Les aires d'implantation B sont destinées à la construction de garages enterrés pour le stationnement des véhicules automobiles, locaux techniques et caves.

Peuvent également être autorisés des éléments de constructions en relation avec les bâtiments des aires A et intégrés à leur caractère architectural, tels que des terrasses, auvents, pergolas, murs et autres aménagements de jardin.

2.4 AIRE DE DESSERTE

Article 28 Organisation

L'aire de desserte comprend :

- L'accès et la desserte au quartier
- L'accès aux véhicules de service et de secours (livraisons, pompiers, ambulances, etc.)
- Un parking extérieur

Article 29 Aménagement

L'aire de desserte, constituée de surfaces perméables, doit être aménagée de façon à respecter le cadre naturel et dans le respect des normes de construction.

Les cotes d'altitude fixées sur le plan sont impératives. Une tolérance de plus ou moins 1mètre est toutefois admise.

2.5 AIRE DE VERDURE

Article 30 Destination

L'aire de verdure est destinée à l'aménagement d'un espace de transition de qualité entre le domaine privé et le domaine public, au maintien et à la création d'espaces verts.

Seule la création de chemins piétons, ainsi que des aménagements extérieurs respectant cette destination tels que mobilier urbain, bancs, aires de jeux pour enfants, etc. peuvent y être aménagés. Ces ouvrages doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain.

2.6 AIRE FORESTIERE

Article 31 Dispositions

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de construire en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.

Le présent plan partiel d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite de forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci. Ailleurs la lisière est indicative.

3 DISPOSITIONS FINALES

Article 32 Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux sont applicables.

Article 33 Entrée en vigueur et abrogation

Le plan et le règlement déploieront leurs effets dès la mise en vigueur par le Département compétent.

Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures concernant l'occupation du sol et la police des constructions.

42.20

19 JAN. 2011		Adm:		
Rapide	AZ	CC	DR	URB
HRK	MB	FB	DEC	VS
Bourse	STC	Pol. Mun.	C Hab	STI

Commune de Prangins
Municipalité
La Place
1197 Prangins

Expéditeur :
Eric Jaques
Rte. De Lausanne 112
1197 Prangins

Prangins le 17.01.2011

Concerne : Mise à l'enquête publique
Plan de quartier parcelle « AU CLOS »

Monsieur le syndic, Mesdames, Messieurs,
En ma qualité de propriétaire des parcelles 416 (La Tourelle) et 417 (Garage)
Toutes deux contiguës au plan de quartier « Au Clos »
Je vous adresse ici ma position relative à cette mise à l'enquête publique
Je formule ma mise en opposition à ce plan de quartier motivée comme suit.

Pour la parcelle 416 :

1. Le périmètre de ce plan de quartier est trop restreint. Il devrait inclure les parcelles contiguës dont les miennes.
2. La densité prévue est trop importante, il y a lieu de la revoir sensiblement à la baisse.
3. Tous autres moyens demeurent réservés

Pour la parcelle 417

- Cette parcelle est actuellement utilisée pour l'exploitation d'un garage
Aucune réclamation des futurs voisins relative aux revendications « nuisances de toute nature »
Ne pourra être acceptée, l'exploitation étant en activité depuis 50 ans. Celle – ci ne doit pas être
remise en cause.

Nous exploitons entre autre 4 box de lavages de voitures dans un périmètre proche, celui-ci
fonctionnant 7 jours sur 7, avec des horaires de 0630 H jusqu'à 22 h. Ainsi qu'une station service
d'essence qui fonctionne 24 h. sur 24.

Aucune de ces activités ne devra être mise en question.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ma requête, je vous adresse, Monsieur le syndic, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

Eric Jaques

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eric Jaques', with a stylized, cursive script.

42.20

CHAUDET BOVAY WYLER MUSTAKI & ASSOCIÉS

AVOCATS AU BARREAU

FRANÇOIS CHAUDET
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR HONORAIRE
À L'UNIVERSITÉ

BENOÎT BOVAY
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA
DROIT DE LA CONSTRUCTION
ET DE L'IMMOBILIER

RÉMY WYLER
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA
DROIT DU TRAVAIL

GUY MUSTAKI
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

PETER SCHAUFELBERGER
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT

GILLES ROBERT-NICOUD
AVOCAT AU BARREAU
EXECUTIVE MBA IN MANAGEMENT
AND CORPORATE FINANCE

JÉRÔME GUEX
AVOCAT AU BARREAU
CAS COMPLIANCE MANAGEMENT

BORIS HEINZER
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA
DROIT DU TRAVAIL

FLORIAN CHAUDET
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT

ALINE BONARD
AVOCATE AU BARREAU

THIBAUT BLANCHARD
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT

DAVID REGAMEY
AVOCAT AU BARREAU
LL.M. DROIT EUROPÉEN
ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE
MASTER OF LAW

CLÉMENCE GRISEL RAPIN
AVOCATE AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
CHARGÉE DE COURS
À L'UNIVERSITÉ

MARINE LUY
AVOCATE STAGIAIRE
LICENCIÉE EN DROIT

MARIE-THÉRÈSE GUIGNARD
AVOCATE STAGIAIRE
LICENCIÉE EN DROIT

JEAN-MARC SCHWENTER
ANCIEN PROCUREUR GÉNÉRAL
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ
AVOCAT-CONSEIL

08 FEV. 2011		Adm:		
Rapide	AZ	CC	DR	URB
HRK	MB C *	FB	DEC	VS
Bourse	STC	Pol. Mun.	C Hab	STI

RECOMMANDEE
MUNICIPALITE DE PRANGINS
La Place
Case postale 48
1197 PRANGINS

Lausanne, le 7 février 2011/jt-ck

Plan partiel d'affectation *Le Clos*

Monsieur le Syndic,
Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux,

Conseil de Mme Micheline Jaques, propriétaire voisine du périmètre du PPA *Le Clos*, en particulier des parcelles nos 418 et 415, je forme **opposition** au projet soumis à l'enquête publique jusqu'au 7 février 2010.

L'opposition vous est adressée par pli recommandé pour la bonne forme, à l'échéance du délai. Elle est déposée en temps utile.

Elle est signée par le conseil de l'opposante, avocat inscrit au Registre cantonal.

L'opposition est recevable à la forme.

Ma mandante invoque les éléments suivants :

1.- Ses propriétés sont comprises dans le périmètre du plan partiel d'affectation "*Au Clos*", qui recouvre les parcelles nos 417, 418, 415, ainsi que les propriétés contigües 1346 à 1349. Il est à noter que la parcelle no 418 n'est prise que partiellement dans le périmètre de ce PPA, à l'exclusion de la partie nord où se trouve le bâtiment d'habitation. Entré en vigueur le 23 mars 1990, date d'approbation par le Conseil d'Etat vaudois, ce

plan partiel d'affectation n'a fait l'objet que d'un début de réalisation dans le périmètre de constructions contiguës au sud-ouest. En revanche, le bâtiment existant en bordure de la route cantonale n'a pas été modifié. Aucune construction n'a été faite à ce jour dans le vaste périmètre prévu dans la partie nord-ouest du périmètre.

Datant de près de 20 ans, ce plan partiel d'affectation nécessite à l'évidence une révision, afin de s'adapter aux tendances actuelles du droit de l'urbanisme et à la densification prévue par le plan directeur cantonal.

2.- La municipalité n'a pas suivi cette démarche, mais s'est contentée de développer, à la demande des propriétaires voisins, un plan partiel d'affectation sur les parcelles immédiatement contiguës au nord-est. Ce plan partiel d'affectation, qui a quasiment le même intitulé que celui précité, prévoit un coefficient d'utilisation du sol de 0,6, ce qui dépasse de plus du double le coefficient prévu dans le PPA concernant les propriétés de Mme Jaques.

Du point de vue de la cohérence, il est évident qu'il appartient à votre autorité non pas d'élaborer un PPA sur deux parcelles, mais bien sur un ensemble qui s'y prête, en profitant de cette démarche pour revoir et adapter le plan partiel d'affectation "*Au Clos*". Une telle approche globale était d'autant plus justifiée que l'urbaniste Ortis vous avait écrit le 20 juin 2007 pour évoquer cette problématique (voir annexe). C'est dire que, dès le début des travaux d'élaboration, l'autorité était informée de la demande de ma mandante de revoir les conditions du plan partiel d'affectation "*Au Clos*".

3.- Une telle disparité des coefficients est surprenante pour des parcelles ayant une situation identique et une topographie très proche.

Comment justifier, à quelques mètres de distance, un indice d'utilisation du sol de 0,6, alors que, sur les propriétés voisines, le PPA s'arrête à 0,27, ce qui est contraire aux exigences du plan directeur cantonal.

La coordination des démarches d'aménagement du territoire, la

cohérence de l'aménagement d'une commune, la nécessité de tenir compte dans l'étude d'un périmètre des besoins des parcelles voisines, devaient conduire votre autorité à faire cette étude globale et non pas à s'arrêter à élaborer un plan partiel d'affectation uniquement sur les parcelles nos 420 et 1508 sans élargir la réflexion, comme vous l'avait demandé la propriétaire voisine.

4.- Cette démarche erronée à la base, entraîne des problèmes évidents vu le manque de coordination et de réflexion globale. En particulier, un accès aux futurs bâtiments est créé le long de la limite sud-ouest de la parcelle no 420, ce qui conduit à supprimer tout un groupe d'arbres situé à cet endroit. Apparemment, ces arbres n'ont pas été considérés comme une aire forestière. Cet élément devrait être réexaminé dans le cadre d'une démarche contradictoire menée par le département compétent afin de déterminer s'il y a ou non forêt à cet endroit et si un défrichement se justifie ou non le cas échéant.

A supposer que cela soit possible, il eût été préférable que cet accès soit commun pour les deux plans partiels d'affectation, économisant ainsi du sol, plutôt que de risquer d'avoir, à plus ou moins brève échéance, deux accès contigus, l'un pour desservir les futurs bâtiments du PPA "*Le Clos*" et l'autre pour les bâtiments du PPA "*Au Clos*"! Une réflexion sur l'entier des parcelles aurait permis de prévoir des dessertes économisant le sol et utilisées par tous les propriétaires concernés.

5.- Une réflexion globale aurait aussi conduit à harmoniser la typologie des constructions dans les deux périmètres pour éviter un hiatus ultérieur si chacun développe son propre projet de construction.

6.- A l'heure des réflexions directrices au niveau communal, voire régional, des exigences du plan directeur cantonal sur la densification et sur une planification qui ne s'arrête pas aux frontières communales, on ne peut pas faire de l'aménagement du territoire avec des œillères parcellaires et oublier, sur les terrains immédiatement contigus, qu'il a été requis et qu'il est nécessaire de revoir un plan partiel d'affectation datant d'il y a vingt ans,

sans mener cette démarche dans le cadre d'un périmètre global.

7.- Dans le rapport de l'art. 47 OAT, il est d'ailleurs souligné que l'objectif n'est plus la construction de villas, mais plutôt l'édification d'ensembles de logements avec une certaine densité, ce qui va exactement dans le sens voulu par Mme Jaques dans sa demande de 2007.

On ne voit pas pourquoi le secteur actuellement à l'enquête publique devrait être urbanisé plus rapidement que celui de Mme Jaques.

8.- Parmi les arguments évoqués dans ce rapport figure aussi la mention de l'ISOS et l'importance de ce secteur situé dans le périmètre VII (objectif de sauvegarde de l'état existant « a » – sauvegarde en temps qu'espace libre ou agricole; conservation de la végétation et des constructions anciennes. Suppression des modifications altérant le site). Force est de se demander si l'ISOS et ses restrictions dans ce secteur sont vraiment respectés par un tel projet.

9.- L'opposante réserve tous autres moyens. Elle se tient à disposition de la municipalité, de ses mandataires et des propriétaires pour toute séance ou discussion qu'il serait opportun d'organiser. Une séance de conciliation est également requise conformément à l'art. 58 LATC.

Je vous saurais gré de prendre note de mon mandat et de m'adresser toutes communications utiles dans cette affaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments bien dévoués.


Benoit Bovay, av.