



PROJET DE TERRITOIRE POUR LA ZONE VILLAS PRANGINOISE

Etude qualitative basée sur les caractéristiques
patrimoniales et paysagères de Prangins

Préambule

- 1. Quel développement pour Prangins ?**
Rappel de la planification supérieure et du développement projeté à l'horizon 2030/2040
- 2. Identités et qualités: diagnostic**
Patrimoine bâti et paysager de la zone villas à Prangins
- 3. Densification forte imposée à la zone villas: quel impact sur le territoire ?**
Scénario de densification selon l'IUS minimum exigé dans les périmètres compacts d'agglomération
- 4. Zones villas à l'échelle de l'agglomération**
Etude comparative des zones villas au sein des communes concernées par le périmètre compact de la partie vaudoise de l'agglomération du Grand Genève
- 5. Quel projet de territoire pour la zone villas pranginoise ?**
Assouplissement de l'IUS de la zone villas pranginoise et propositions pour une valorisation des qualités intrinsèques de la zone villas

L'étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins est un jalon nécessaire de la révision du plan général d'affectation (PGA) car à Prangins la zone villas représente 75% de la zone à bâtir. Cette étude a notamment pour objectif de tester la capacité d'évolution de la zone villas au regard de la qualité exceptionnelle du cadre de vie et de l'ensemble bâti, végétal et paysager de celle-ci.

« Un projet de territoire pour la zone villas pranginoise »

A la suite de l'adoption de son plan directeur communal (PDCoM) en 2013, la Municipalité a commencé la révision de son plan général d'affectation (PGA) et de son règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCCAT). Cette démarche privilégie un développement équilibré de notre commune, préservant son identité villageoise, ses caractéristiques patrimoniales et paysagères exceptionnelles ainsi que la qualité de son cadre de vie, conformément aux principes d'aménagement énoncés dans le plan directeur communal (PDCoM). Par ailleurs, le développement pranginois respecte les principes récents d'aménagement du territoire des planifications supérieures (urbanisation à l'intérieur du périmètre bâti et à proximité des transports publics), en conformité avec la Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LAT-2014) et sa traduction cantonale, la 4^e adaptation du Plan Directeur Cantonal (PDCn4 - 2017) et la révision de la Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions (LATC-2018).

Le PDCn4 définit la croissance démographique maximale autorisée (et le quota de nouveaux droits à bâtir qui y est associé) au sein du périmètre compact d'agglomération de la partie vaudoise du Grand Genève, périmètre qui concerne 9 communes du district de Nyon dont Prangins. Ainsi, la construction de nouveaux quartiers de logements a fait l'objet d'une coordination et d'une priorisation en 2016 entre les communes concernées à l'échelle de l'ensemble de ce périmètre compact. Ces futures zones d'urbanisation ont ensuite été inscrites dans la planification cantonale à l'horizon 2030/2040. Conformément au PDCn4, la densité minimum imposée pour ces nouvelles zones d'habitation est celle d'un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.625, soit une densification forte.

Notre commune, qui participe pleinement aux exigences de développement du périmètre compact d'agglomération a planifié ses nouveaux quartiers de logements sur des parcelles largement libres de construction, permettant leur réalisation à l'horizon 2030. Il s'agit notamment du développement urbain le long de la route Suisse (Au Clos, Le Clos) et le long de la route de l'Etraz (Entre-Deux-Chemins, Benex-Dessus-Sud/Grand-Champ). Ces futurs quartiers d'habitations, dont un est déjà légalisé, permettront d'accueillir à l'horizon 2030/2040 environ 1'300 habitants supplémentaires, soit une augmentation de plus de 30 % de notre population actuelle de 4'000 habitants. Pour rappel, le projet de développement urbain le long d'une route de desserte urbaine (RDU), planifié sur des terres agricoles d'excellente qualité au nord de la route de l'Etraz, a été abandonné en 2018 afin que le développement de notre commune se concentre à l'intérieur du milieu bâti.

En parallèle au développement de ces nouveaux quartiers, et dans le respect de la volonté exprimée par la population dans le cadre du PDCoM, la Municipalité a également planifié une densification douce de la zone villas. A Prangins les quartiers de villas représentent 75 % de la zone à bâtir. Situés à l'intérieur du périmètre bâti, dans un cadre paysager magnifique, cette zone villas bénéficie d'un accès efficace aux transports publics et est traversée par des cheminements historiques et paysagers permettant aux piétons et cyclistes de rallier facilement le centre du village ainsi que les équipements du village. Les jardins de cette zone villas (haies composées d'arbustes locaux, etc.) permettent par ailleurs la sauvegarde d'écosystèmes dynamiques (faune et flore).

Bien que le déploiement des effets d'une densification douce de la zone villas, qui est déjà construite, se fera progressivement à l'horizon 2030, cet assouplissement implique l'arrivée théorique de nouveaux habitants. La densification douce de la zone villas dans le cadre de la révision du PGA a donc été introduite dans la coordination et priorisation entre le Canton et les 8 autres communes concernées par le périmètre compact d'agglomération effectuée en 2016. Elle a été inscrite dès 2016 dans la planification cantonale à l'horizon 2030/2040, au côté des nouveaux quartiers d'habitations pranginois.

En juillet 2017, l'avant-projet de révision du PGA et de son règlement (RCCAT), comprenant comme établi en 2016 une densification douce de la zone villas, a été transmis par la Municipalité au Canton pour accord préliminaire. Après avoir accepté ces intentions dans un premier temps,

le Canton a ensuite estimé en 2018 que l'assouplissement de l'IUS ne serait plus considéré comme une densification douce des zones existantes mais comme la création d'une nouvelle zone à bâtir. Or, conformément aux directives cantonales pour les périmètres compacts d'agglomération, la densité minimum imposée lors de nouvelles zones d'urbanisation est celle d'un IUS de 0.625.

Cette vision cantonale contraint la Municipalité dans le cadre de sa révision du PGA à choisir entre les deux possibilités suivantes :

- Conserver la situation existante au sein de la zone villas en renonçant à une densification douce de celle-ci, bien qu'elle corresponde à la volonté exprimée par la population dans le cadre du PDCoM
- Procéder à une densification radicale de la zone villas en augmentant drastiquement les droits à bâtir par un passage à un IUS de 0.625.

Face à cette situation, une solution a été trouvée avec le Canton, et en accord avec ce dernier, la Municipalité a décidé de mener une étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères du village et de son site. Celle-ci ambitionne d'appuyer les doutes de l'Exécutif quant à la capacité des différents secteurs de zone villas à absorber une densification forte à l'horizon 2030-2040.

Cette étude vise également à soutenir la volonté d'un assouplissement de l'IUS au sein de la zone villas tout en testant sa capacité d'évolution au regard de la qualité exceptionnelle du cadre de vie et de l'ensemble bâti, végétal et paysager de celle-ci. Le Conseil communal de Prangins a appuyé la démarche municipale en acceptant le préavis 36/2019. Jalon nécessaire de la révision du plan général d'affectation (PGA), l'aboutissement de cette étude qualitative, qui préconise un projet de territoire pour la zone villas pranginoise, permet la poursuite de ce dossier.

La Municipalité – Mars 2020

Véritable poche verte, interstice entre deux pôles urbains plus denses (Nyon - Gland), Prangins bénéficie d'une importante composante paysagère et patrimoniale. Son cadre de vie attractif est soutenu par de vastes parcs publics, jardins et vergers du château, mais aussi par l'agrément visuel et biologique de parcs privés dont les sujets majeurs dépassent largement les murs maçonnés, les haies taillées opaques et dont les étendues vertes participent à un vaste réseau végétal.

Traversé par de nombreux cheminements historiques, dont le chemin de Compostelle, le centre historique est constitué d'un ensemble d'édifices ruraux et de dépendances rurales, aujourd'hui convertis en habitations. Si des transformations sont observables, elles ont été établies pour la majeure partie d'entre elles dans le respect de la structure ancienne. A ce titre, le cœur villageois constitue un ensemble cohérent du point de vue de sa morphologie et conserve ses dispositifs architecturaux anciens. De ce cœur historique se déploie un réseau viaire rayonnant, tant vers le lac que le massif du Jura. Il alimente l'une des composantes majeures du paysage pranginois: la zone villas qui se développe en couronne autour du centre historique.

Composée majoritairement de maisons implantées au cœur de parcelles arborées, la zone villas est constituée de centaines de poches vertes conférant à Prangins un « air de campagne ». Si l'évolution de la zone villas se déploie sur une période de près de 60 ans, il est temps aujourd'hui d'établir un diagnostic qualitatif de l'identité et des spécificités de cette zone villas pour être en mesure d'établir, par la suite, des règles et préconisations visant tant à leur dynamisation qu'à leur valorisation.

L'étude se développe selon le plan suivant :

1. Quel développement pour Prangins ?
2. Identité et qualités de la zone villas : diagnostic
3. Densification forte imposée à la zone villas: quel impact sur le territoire ?
4. Zones villas à l'échelle de l'agglomération
5. Quel projet de territoire pour la zone villas pranginoise ?

1 _ Quel développement pour Prangins ?

Rappel des planifications supérieures et du développement projeté à l'horizon 2030/2040

Conformément à la mesure A11 de la 4e adaptation du plan directeur cantonal (PDCn4 - 2017), la construction de futurs quartiers de logements et la croissance démographique qu'elle implique ont fait l'objet d'une priorisation à l'échelle de l'ensemble du périmètre compact d'agglomération de la partie vaudoise du Grand Genève, qui concerne 9 communes dont Prangins.

A Prangins, le développement planifié au travers de ces mesures d'urbanisation se situe sur des parcelles largement libres de construction, notamment le long de la route Suisse (Au clos, Le clos) et le long de la route de l'Etraz (Entre-deux-chemins, Benex-dessus Sud/Grand-champ). Ce développement projeté pour Prangins à l'horizon 2030/2040 permettra d'accueillir environ 1'300 habitants supplémentaires, soit une augmentation de plus de 30% de sa population actuelle de 4'000 habitants. En parallèle au développement de ces nouveaux quartiers de logements, et dans le respect de la volonté exprimée par la population dans le cadre du PDCom, la révision du plan général d'affectation (PGA) prévoit une densification douce de la zone villas. Celle-ci a également été inscrite dès 2016 dans la planification cantonale à l'horizon 2030/2040.

2_ Identité et qualités de la zone villas : diagnostic

Patrimoine bâti et paysager de la zone villas à prangins

Un état des lieux de l'identité et des qualités du patrimoine bâti et paysager de la zone villas à travers une étude historique et qualitative, de l'échelle de la commune à celle de la parcelle, démontre qu'en 2019 l'ensemble de la zone villas comprend 425 parcelles et que la rareté des parcelles disponibles induit une diminution des nouvelles constructions. Bien que l'on observe une nouvelle tendance de démolition de villas seules et reconstruction de villas contiguës, 25% des édifices qui constituent la zone villas ont été construits ou rénovés dans les 20 dernières années.

D'un point de vue paysager, de nombreux itinéraires d'importance nationale et internationale traversent la commune. Aussi, la faible densité de la commune et la limitation des flux de véhicules permettent le maintien de chemins et rues étroits, sans trottoirs, sur lesquels promeneurs, habitants et usagers des quartiers cohabitent agréablement. Ce partage des voies de circulation, entre autres, offre à Prangins un air de campagne.

La taille des jardins, la présence d'arbres majeurs, de vergers, le gabarit bas des constructions, certaines haies basses et indigènes, la diversité de la végétation, l'absence de clôtures, l'étroitesse des chemins d'accès, etc. sont autant d'éléments qui permettent de qualifier la zone villas de « zone villas-parc », dans laquelle on vit et on se promène harmonieusement.

Les qualités paysagères de la zone villas pranginoise sont incontestables, tant à l'échelle du territoire qu'à celle de la parcelle. Tant les dégagements sur le lac, les Alpes et le Jura que les vues sur le patrimoine arboré, le bâti et les parcs publics constituent les éléments majeurs de l'esprit du lieu. Cette multitude de jardins, constituant ensemble, un vaste parc arboré, est un appui à la biodiversité tant par les milieux naturels qu'elle offre que par les vastes surfaces perméables qu'elle libère. Au travers des chemins et passages les habitants peuvent bénéficier d'une perception de villas individuelles et de jardins privatifs, il existe une accessibilité collective aux îlots de fraîcheur, de délassements, de mobilité douce et marche à pied, etc.

3_ Densification forte imposée à la zone villas: quel impact sur le territoire ?

Scénario de densification selon l'indice d'utilisation du sol (IUS) minimum exigé dans les périmètres compacts d'agglomération

Ce chapitre se penche sur l'impact d'une densification radicale de la zone villas en augmentant drastiquement les droits à bâtir par une augmentation de l'indice d'utilisation du sol (IUS) à 0.625. L'IUS correspond au rapport entre la somme des surfaces de plancher déterminante et la surface constructible de la parcelle. L'ensemble des constructions actuelles risque d'être détruit au bénéfice de constructions plus imposantes, en créant des ruptures morphologiques dans le tissu bâti. Dans ce cas, les remembrements parcellaire s'avèrent importants et indispensables, et un élargissement des voies de circulation est nécessaire. Dans la même logique, les surfaces perméables baisseraient de manière importante sur une parcelle type. Les jardins subsistent mais sont passablement réduits. Le gabarit des constructions augmente et ces dernières ne sont plus dissimulées derrière la végétation. Les surfaces dures d'accès et de stationnement augmentent et sont difficiles à intégrer dans une ambiance de «parc».

Il ne paraît donc pas envisageable de proposer une modification de zone impliquant un IUS de 0.625 car la qualité de «zone villas-parc» de Prangins ne peut pas être maintenue, ce qui est dommageable d'un point de vue de la qualité paysagère et de vie inhérente à la zone villas et surtout de l'identité de Prangins.

L'échantillonnage choisi démontre qu'aucun secteur de la zone villas de la Commune ne supporterait une telle densification.

Notons que cette mesure irait contre les préconisations de l'Inventaire Fédéral des Sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) qui identifie la zone villas pranginoises comme un vaste quartier résidentiel dont la structure (disposition et aspect) mérite d'être sauvegardée.

4_ Zones villas à l'échelle de l'agglomération

Etude comparative des zones villas au sein des communes concernées par le périmètre compact de la partie vaudoise de l'agglomération du Grand Genève

A l'horizon 2030/2040, les zones villas des 9 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération sont condamnées à conserver leur indice d'utilisation du sol (IUS) actuel ou à l'augmenter à un minimum de 0.625, voire 0,4 hors périmètre compact. Par ailleurs, l'étude démontre que l'IUS actuel dans la zone villas de Prangins est bas en comparaison à ceux des 8 autres communes concernées par le périmètre compact d'agglomération.

Ainsi, un assouplissement de la densité autorisée à un IUS de 0.25 à Prangins permettrait de rééquilibrer la situation afin d'établir une plus grande égalité de traitement au sein des zones villas des 9 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération.

5_ Quel projet de territoire pour la zone villas pranginoise ?

Etude qualitative pour un assouplissement de l'IUS de la zone villas pranginoise et propositions pour une valorisation des qualités intrinsèques de la zone villas

L'analyse permet d'anticiper à l'horizon 2030/2040 les conséquences à l'échelle de l'ensemble de la zone villas d'une évolution de l'indice d'utilisation du sol (IUS) existant vers un IUS comparable à ceux des autres zones villas des communes concernées par le périmètre compact présentant des caractéristiques similaires. Elle se concentre ainsi sur l'hypothèse d'un IUS 0.25 en illustrant les impacts différenciés qu'impliqueraient un IUS 0.30.

Le déploiement des effets de cet assouplissement au sein de la zone villas, qui est déjà construite, se ferait progressivement et à l'horizon 2030/2040. Un assouplissement de la densité autorisée à un IUS de 0.25 au sein de la zone villas implique quantitativement l'arrivée théorique à l'horizon 2030/2040 d'environ 650 habitants et 325 voitures supplémentaires. Avec ce scénario, les nouvelles constructions consistent principalement en des extensions ou de modestes nouvelles constructions lorsque la parcelle le permet, préservant ainsi les qualités exceptionnelles du cadre de vie et de l'ensemble bâti, végétal et paysager de la zone villas.

Pour une parcelle type, les surfaces perméables baissent de 70% à l'état actuel à environ 65%. La qualité végétale de la zone villas reste très présente. Ainsi, la taille des jardins, la présence d'arbres majeurs, de vergers, le gabarit bas des constructions, l'absence de clôture, la présence d'anciens murs, l'étroitesse des chemins d'accès sont en grande partie préservés. Les jardins pranginois, qui s'organisent en réseau de villas-parc, sont ainsi sauvegardés et restent le support d'une biodiversité riche et diversifiée (faune, flore). D'autres politiques communales d'accompagnement encourageront cette perméabilité.

L'étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins, préconise un assouplissement de la densité autorisée à un IUS de 0.25 dans l'objectif d'enclencher une dynamisation de la zone villas en adéquation avec la préservation du cadre de vie qualitatif, du paysage, et de la biodiversité, et une végétalisation conséquente de la zone villas.



1.

QUEL DÉVELOPPEMENT POUR PRANGINS ?

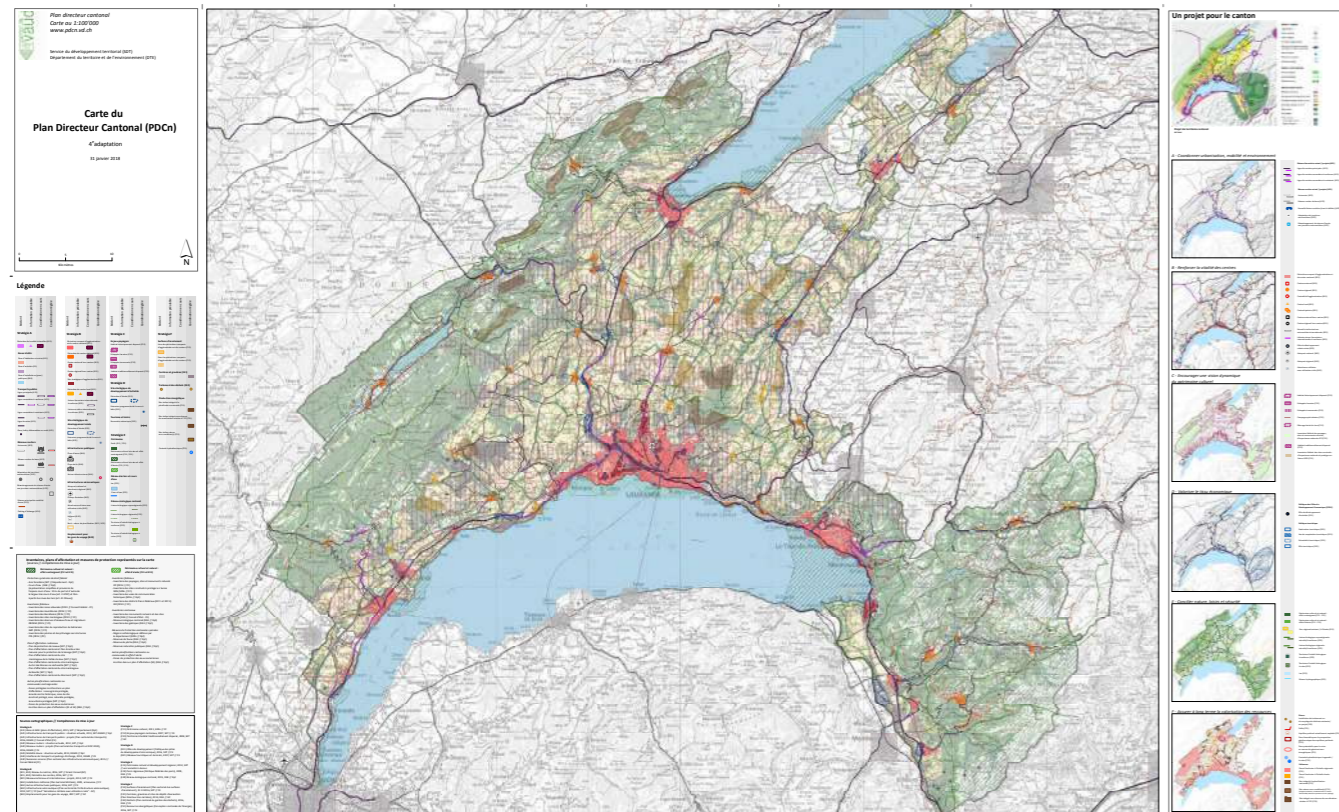
Rappel de la planification supérieure et du
développement projeté à l'horizon 2030/2040



1 QUEL DEVELOPPEMENT ?

Planification à l'horizon 2030/2040

Rappel des planifications de rang supérieur



Carte du Plan directeur cantonal (PDCn4)

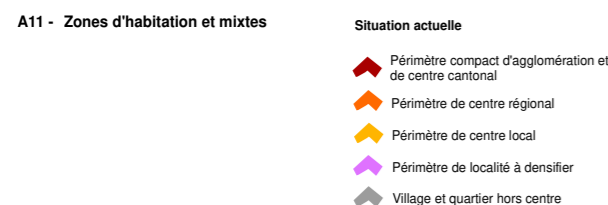
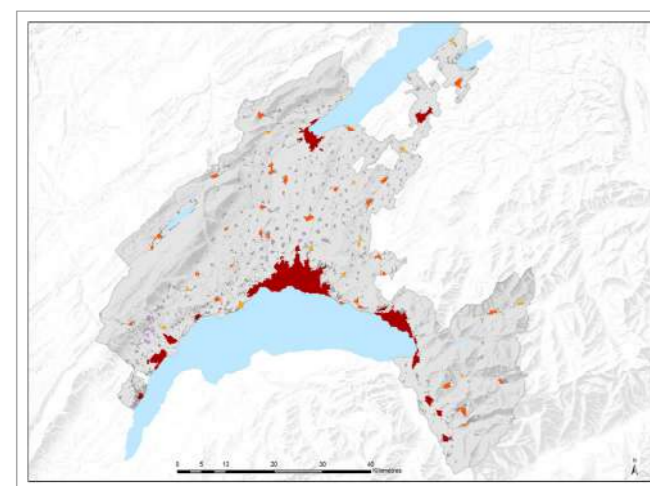
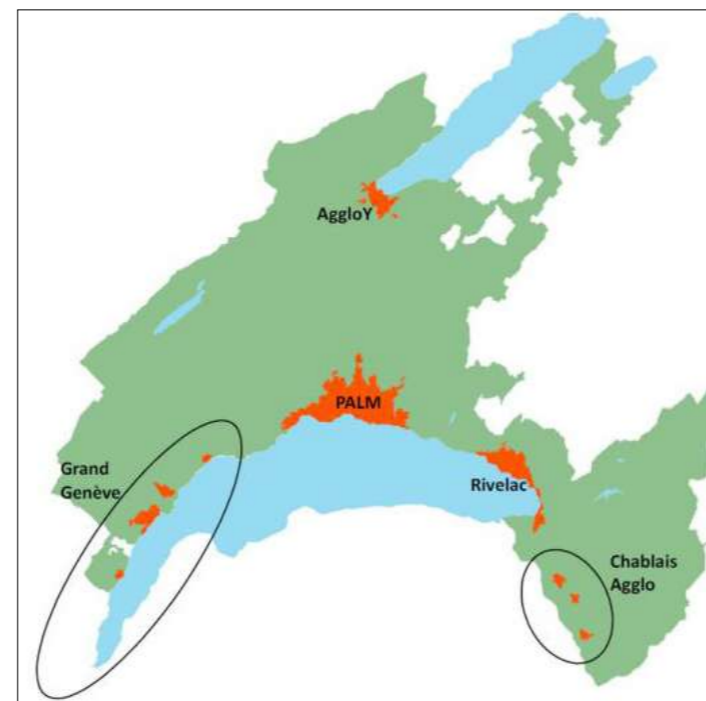


Illustration extraite de la Fiche A11 du PDCn4



Les 5 périmètres compacts d'agglomération du Canton de Vaud (5 projets d'agglomération) extrait www.vd.ch - 2019

Cette étude qualitative s'inscrit dans le cadre des planifications supérieures, soit la Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire (LAT-2014) et sa traduction cantonale, la 4e adaptation du Plan Directeur Cantonal (PDCn4-2017) et la révision de la Loi sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions (LATC-2018).

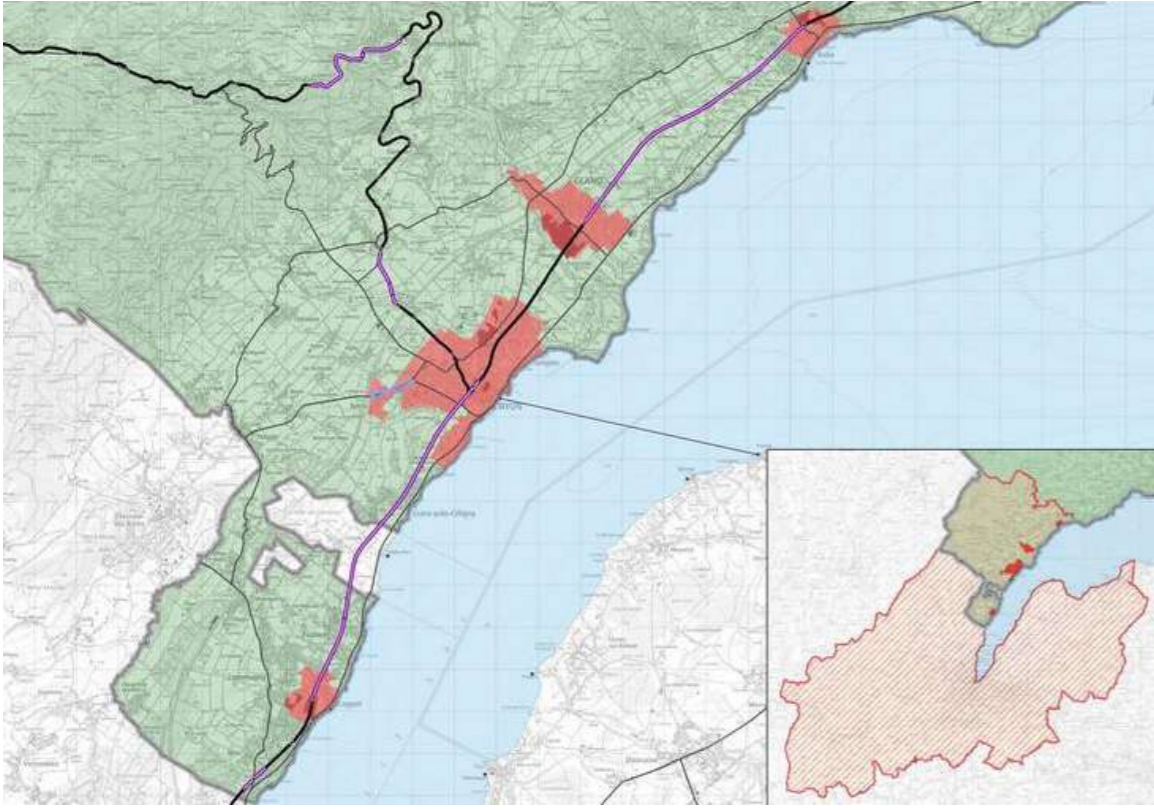
Pour respecter ces principes d'aménagement du territoire, qui visent à préserver le paysage et les terres agricoles, il s'agit de limiter le développement des communes, qui doivent réduire et prioriser la création de nouvelles zones à bâtir. Il s'agit également de localiser principalement cette future urbanisation à l'intérieur du périmètre bâti, au sein de territoires qui bénéficient d'un niveau de desserte de transport publics élevé et de services et d'infrastructures facilement accessibles pour la majorité de la population. Ces planifications imposent donc une différenciation entre les communes en matière de développement autorisé et créent des nouveaux espaces de planification solidaire, les périmètres compacts d'agglomération.

Les 5 périmètres compacts d'agglomération (projets d'agglomération) du canton de Vaud, qui couvrent 5% du territoire cantonal et regroupent environ 60% de la population, accueilleront la

plus grande partie du développement prévu à l'horizon 2030/2040. Par conséquent, bien que ces territoires passent d'une notion de développement illimité à celle d'un développement limité, la croissance démographique autorisée au sein de ces périmètres est plus élevée qu'ailleurs, comme définie dans le PDCn4 (Fiche A11).

La croissance admise étant allouée à l'échelle de l'ensemble du périmètre compact d'agglomération, les communes concernées doivent avoir une vision coordonnée de leur développement en matière d'urbanisation mais aussi de mobilité, de paysage et d'environnement, vision formalisée dans le cadre d'un plan directeur intercommunal (projet d'agglomération). Elles ont notamment dû prioriser et coordonner ensemble en 2016, en collaboration avec le Canton, la création de nouvelles zones à bâtir afin de respecter le quota de croissance démographique maximale alloué dans le PDCn4 à l'horizon 2030/2040. Par ailleurs, ces nouvelles zones d'habitation doivent avoir un indice d'utilisation du sol (IUS) d'un minimum de 0.625. Cette «densité constructive» correspond à la relation entre la surface de plancher habitable et la surface de la parcelle. Pour une parcelle de 1000 m², cela représente 625 m² habitables, soit une densification forte.

Périmètre compact d'agglomération «Grand Genève»



^ Périmètre compact d'agglomération «Grand Genève» entièrement situé dans le district de Nyon et périmètre du projet d'agglomération franco-valdo-genevois (PA FVG) - Extrait www.vd.ch

< Développement différencié - Extrait du Plan directeur régional du district de Nyon (PDRN, 2010), volet stratégique

La commune de Prangins fait partie du **périmètre compact d'agglomération «Grand Genève»**, soit le périmètre compact d'agglomération de la partie vaudoise du projet d'agglomération Franco-Valdo-Genevois (Grand Genève). Ce périmètre compact d'agglomération, entièrement situé dans le district de Nyon, concerne 9 communes du district. **Il est discontinu et s'articule autour de 4 périmètres fonctionnels de centralité en lien avec la desserte des gares ferroviaires**, soit Coppet-Commugny, Eysins-Nyon-Prangins, Gland-Vich et Rolle-Mont-sur-Rolle.

Ce développement différencié du district de Nyon, concentrant la plus grande partie de la croissance démographique dans ces 4 centralités, correspond à la vision planifiée et acceptée dès 2011 par les Autorités des communes du district dans le cadre du plan directeur régional du district de Nyon (PDRN) – volet stratégique. Le périmètre compact Eysins-Nyon-Prangins fait également partie intégrante du plan directeur communal (PDCom) accepté en 2013.

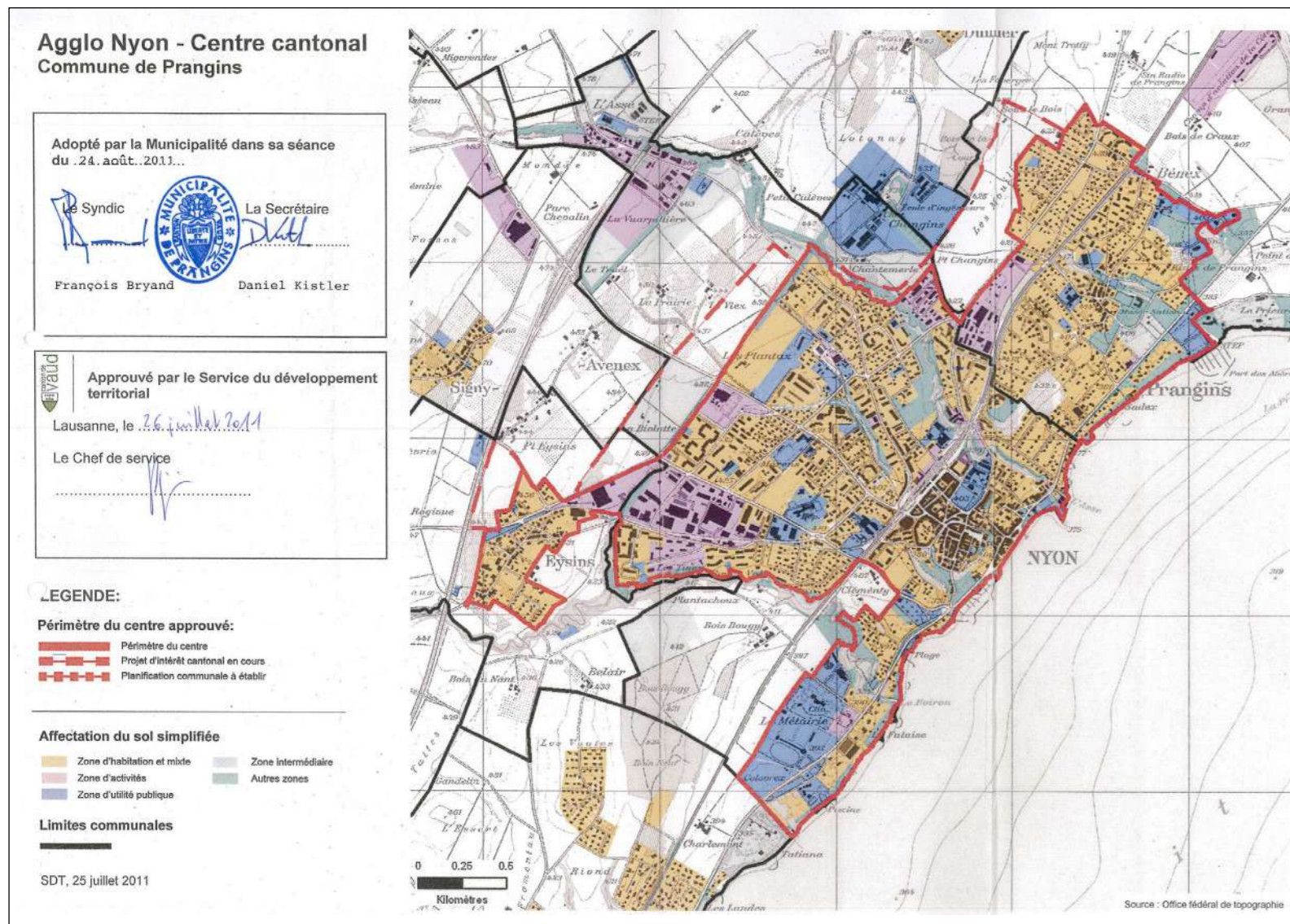
La croissance démographique maximale allouée à l'échelle du périmètre compact d'agglomération «Grand Genève» dans la fiche A11 de la 4e adaptation du plan directeur cantonal (PDCn4-2017) est de 17'220 habitants. Ce quota ne doit pas être dépassé par la capacité d'accueil en habitants de l'ensemble du périmètre compact, capacité liée d'une part au bilan des «réserves» à bâtir existantes (parcelles libres et partiellement bâties) et d'autre part aux projets de développement de nouvelles zones à bâtir, soit les mesures d'urbanisation planifiées.

Ainsi, afin de respecter ce quota, en 2016-2017 les 9 communes du périmètre ont dû avoir une vision concertée de leur développement et prioriser ensemble la création de nouvelles zones d'habitations (et de la croissance démographique qu'elle implique) après que la capacité d'accueil en habitants liée aux «réserves» à bâtir existantes du périmètre compact ait été déduite du quota de croissance démographique alloué.

1 QUEL DEVELOPPEMENT ?

Planification à l'horizon 2030/2040

Périmètre compact d'agglomération «Grand Genève»: Centralité Eysins - Nyon - Prangins



Périmètre compact Eysins-Nyon-Prangins, une des 4 centralités du périmètre compact d'agglomération «Grand Genève» - Document approuvé en 2011

Le périmètre de centralité Eysins-Nyon-Prangins est un des 4 périmètres de centralité du périmètre compact d'agglomération «Grand Genève». Il correspond au territoire urbanisé, y compris les espaces non construits à l'intérieur de celui-ci participant à sa qualité. Il concentre de nombreux services et infrastructures et offre une desserte structurante en transports publics s'organisant autour de la gare de Nyon.

Dès 2019, le tracé du bus urbain, qui circule avec une cadence au ¼ d'heure, a été revu de façon à desservir l'ensemble du territoire pranginois. Cette vraie desserte urbaine au sein de l'agglomération compacte permet ainsi à tous les habitants de rallier les équipements publics et services de la commune, notamment son cœur commercial et historique, mais également de se rabattre sur la gare de Nyon. Il permet également de rejoindre les infrastructures sportives et de loisirs de grande qualité situées au bord du lac ainsi que les futurs quartiers en développement le long de la route du lac (RC1). Les cheminements conviviaux de mobilité douce permettent également l'interface avec les transports publics.

Deux mesures infrastructurelles d'agglomération favorisant la multimodalité sont planifiées au sein du territoire urbanisé Nyon-Prangins. Il s'agit de la requalification de la Route du Lac (RC1) et de la passerelle Nyon-Prangins, projets qui

permettront d'améliorer l'agrément des déplacements doux à pied ou en deux roues.

Le périmètre de la centralité Eysins-Nyon-Prangins a été accepté en 2011 par les communes concernées et par le Canton. Il fait également partie intégrante du plan directeur communal (PDCom) accepté en 2013. Ce périmètre, défini avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT-2014), projetait un agrandissement du périmètre compact au nord des communes d'Eysins, de Nyon et de Prangins afin d'accueillir un projet d'intérêt cantonal (site stratégique de développement en zone mixte soit pour des habitants et emplois). Cette extension du périmètre, située à l'extérieur du périmètre bâti sur des terres agricoles de très bonne qualité (surfaces d'assolement), aurait permis de développer de nouvelles zones à bâtir le long d'une route de desserte urbaine (Concept RDU).

Toutefois, en septembre 2018, arrivant au terme de la convention partenariale signée en 2013, Prangins a fait le choix de renoncer au Concept RDU afin de préserver ses terres agricoles et de favoriser une urbanisation plus harmonieuse située à l'intérieur du périmètre bâti, en conformité avec les nouvelles orientations de la LAT. Cette extension du périmètre compact n'est donc plus planifiée sur territoire pranginois.



▭ Prangins : limite du périmètre compact d'agglomération
▭ Zone villas
▭ autre type de zone

Les 9 communes du périmètre compact d'agglomération ont priorisé et coordonné ensemble en 2016, de concert avec le Canton, la création de nouvelles zones à bâtir afin de s'assurer que la capacité d'accueil ne dépasse pas le quota de croissance alloué dans la mesure A11 du PDCn4 à l'horizon 2030/2040. Suite à cela, les mesures d'urbanisation pour les 9 communes ont été inscrites dès juillet 2017 dans la liste cantonale de référence concernant la capacité d'accueil (réserves à bâtir et planification de mesures d'urbanisation) dans le périmètre compact d'agglomération « Grand Genève » à l'horizon 2030/2040.

A Prangins, le développement planifié se situe sur des parcelles largement libres de construction, cette disponibilité foncière permet d'envisager un développement réalisé à l'horizon 2030, notamment le long de la route Suisse (Au Clos, Le Clos) et le long de la route de l'Etraz (Entre-Deux-Chemins, Benex-Dessus-Sud/Grand-Champ).

Ce développement projeté à l'horizon 2030/2040 permettra d'accueillir environ **1'300 habitants supplémentaires**, soit une augmentation de plus de 30% de la population actuelle de 4'000 habitants. Par ailleurs, dans le respect de la volonté exprimée par la population dans le cadre du Plan directeur communal (PDCoM), la révision du plan général d'affectation (PGA) prévoit une densification douce de la zone

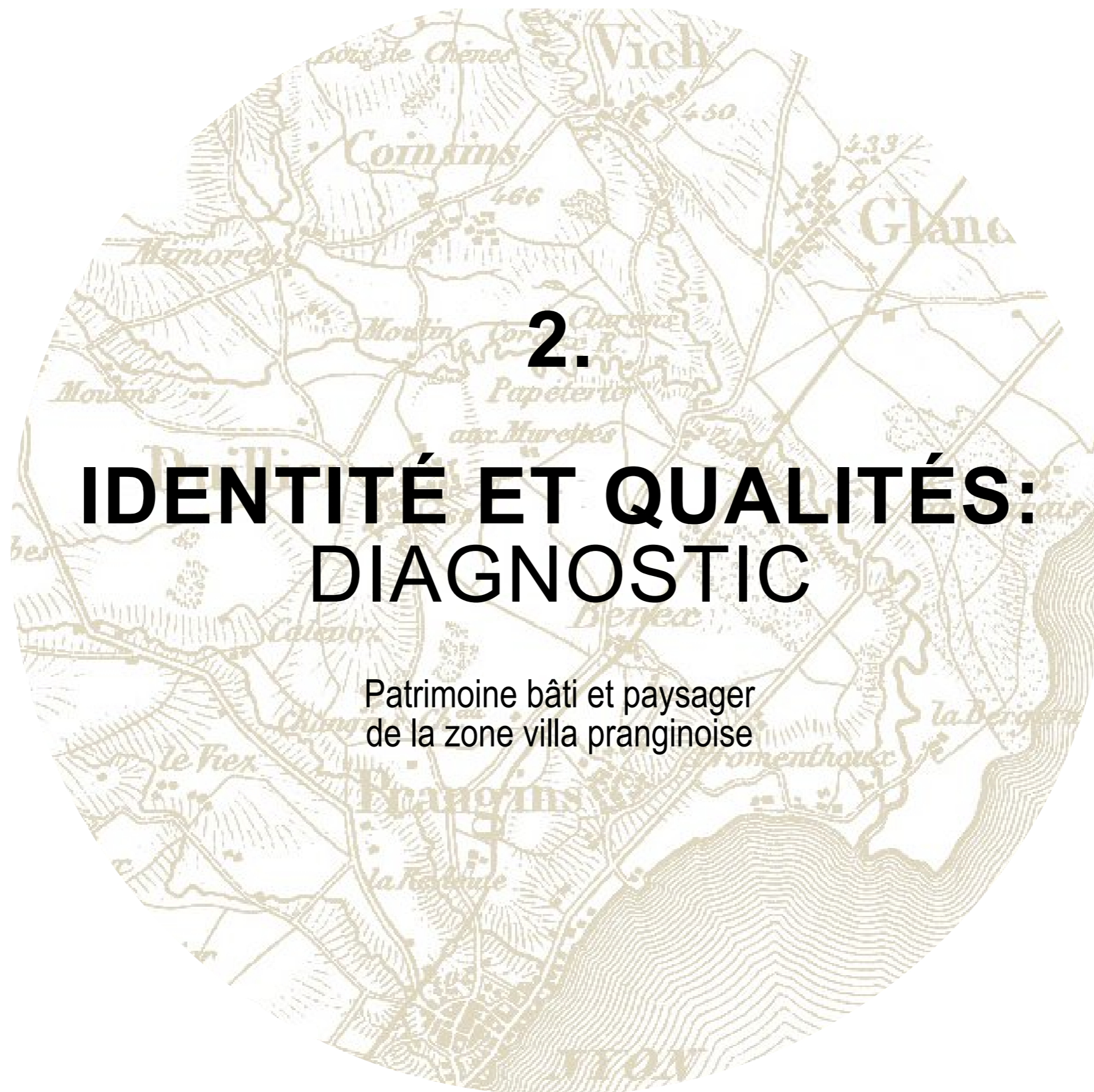
villas. Celle-ci a donc également été inscrite dès 2016 dans la planification cantonale, au côté des futurs quartiers de nouvelles habitations.

Cette planification à l'horizon 2030/2040 privilégie ainsi un développement équilibré de la commune, préservant son identité villageoise, ses caractéristiques patrimoniales et paysagères exceptionnelles ainsi que la qualité de son cadre de vie, conformément aux principes d'aménagement énoncés dans le PDCoM.

Pour rappel, en 2018 Prangins a choisi de renoncer au concept de développement de nouveaux quartiers le long d'une route de desserte urbaine (Concept RDU), extension urbaine qui était prévue à l'extérieur du périmètre bâti sur des terres agricoles de qualité (surfaces d'assolement). Ce choix a permis à la commune d'introduire dès 2019 une nouvelle mesure d'urbanisation située à l'intérieur du périmètre bâti, le futur quartier Benex-Dessus-Sud/Grand Champ. La liste cantonale de référence a été corrigée en conséquence et le développement de Prangins à l'horizon 2030/2040 se concentre à présent à l'intérieur du milieu bâti.

Deux mesures infrastructurelles d'agglomération sont planifiées au sein du territoire urbanisé Prangins-Nyon : la requalification de la RC1 et la passerelle Nyon-Prangins.

- ① PPA Le Clos - *en vigueur*
- ② PPA Au Clos - *en révision*
- ③ PA Bénex Dessus Sud / Grand Champ - *en cours d'élaboration*
- ④ PA Entre deux chemins - *en cours d'élaboration*
- ⑤ PPA Centre du village - *en révision*

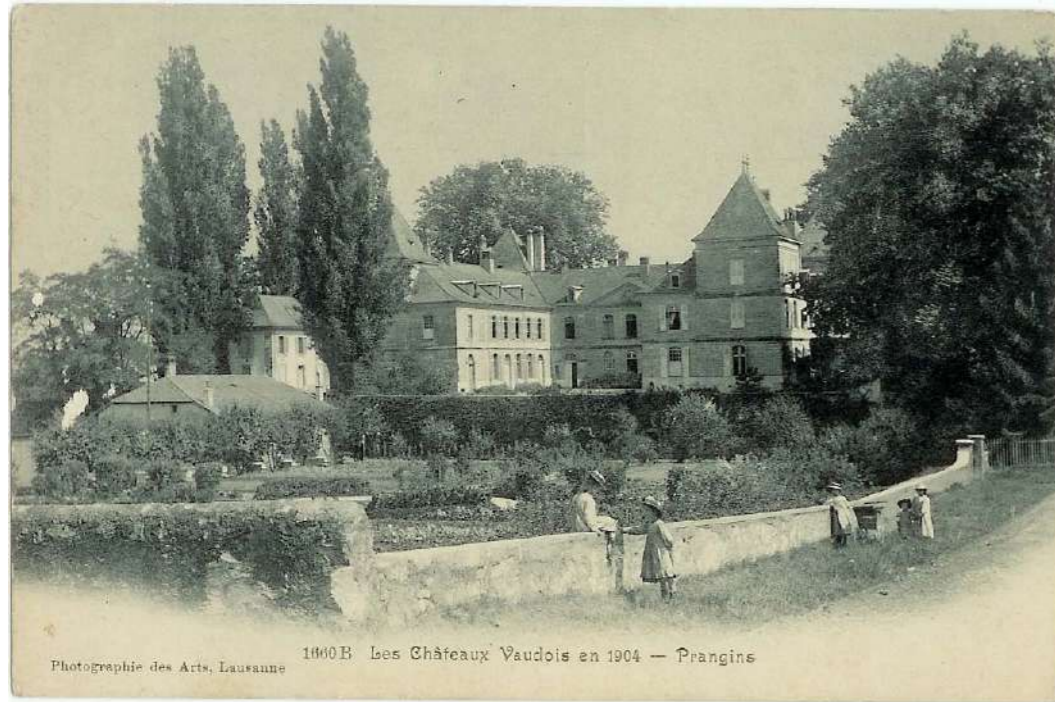


2.

IDENTITÉ ET QUALITÉS: DIAGNOSTIC

Patrimoine bâti et paysager
de la zone villa pranginoise





Cliché du château et jardins de Prangins au début du XXe siècle



Cliché d'une perçée visuelle au coeur du village, au delà du lac, le Mont Blanc



Paysage ordinaire pranginois : champs morcellés aux abords d'un centre de village



Villa au coeur d'une parcelle arborée

Datant vraisemblablement du début du XX^e siècle, ce panel de clichés de la commune de Prangins témoigne d'une part, de l'imbrication entre activité agricole, jardins plantés et coeurs de villages.

D'autre part, de l'importance de la relation visuelle entre l'échelle domestique du centre du village et celle du grand paysage, du lac jusqu'au Mont Blanc et par extension, celle du village, des champs agricoles et du Jura.

2 IDENTITES ET QUALITES

Patrimoine bâti et paysager de la zone villas



Etat des lieux de la zone villas en 2019

Le secteur de zone villas des rives du lac n'est pas inclus dans cette étude, car la révision en cours du PGA prévoit de le maintenir inchangé.

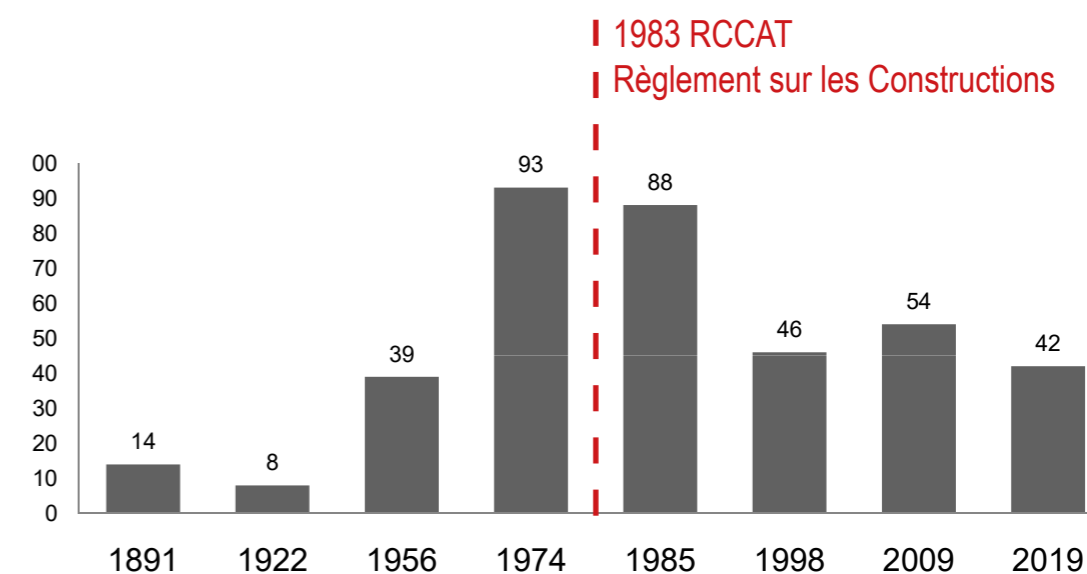
En 2019, l'ensemble de la zone villas comprend 425 parcelles et la rareté des parcelles disponibles induit une diminution des nouvelles constructions. Aujourd'hui, on observe une nouvelle tendance de destructions de villas et reconstructions de villas contiguës.

Une large proportion de parcelles de la zone villas a une surface comprise entre 1000 m² et 2000 m². Il s'agit d'un grain parcellaire classique dans la région.

Les parcelles de moins 1000 m² ne représentent que 17% de l'ensemble des parcelles et sont principalement le résultat de promotions de lotissement établies entre 1974 et 1985.

Enfin, bien que présentes sur l'ensemble de la commune, les grandes parcelles (13%) sont principalement localisées au sud de la voie ferrée.

Nombre de constructions en zone villa depuis 1891

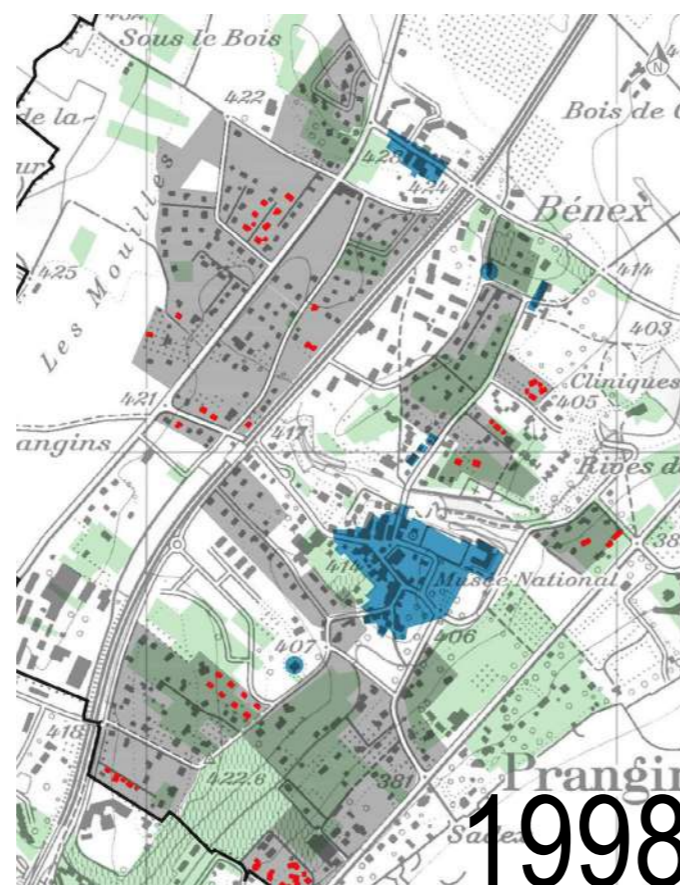
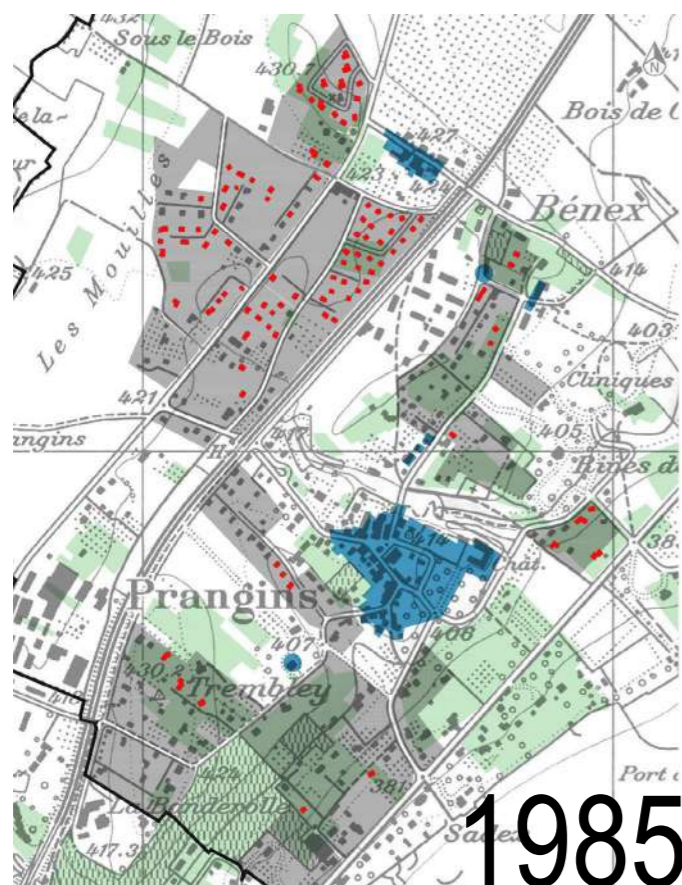
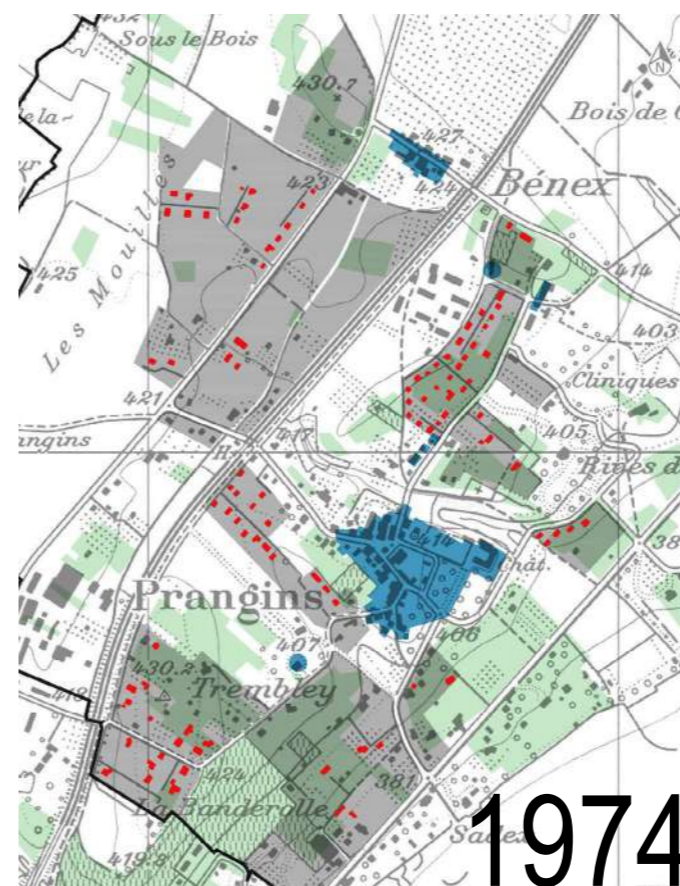
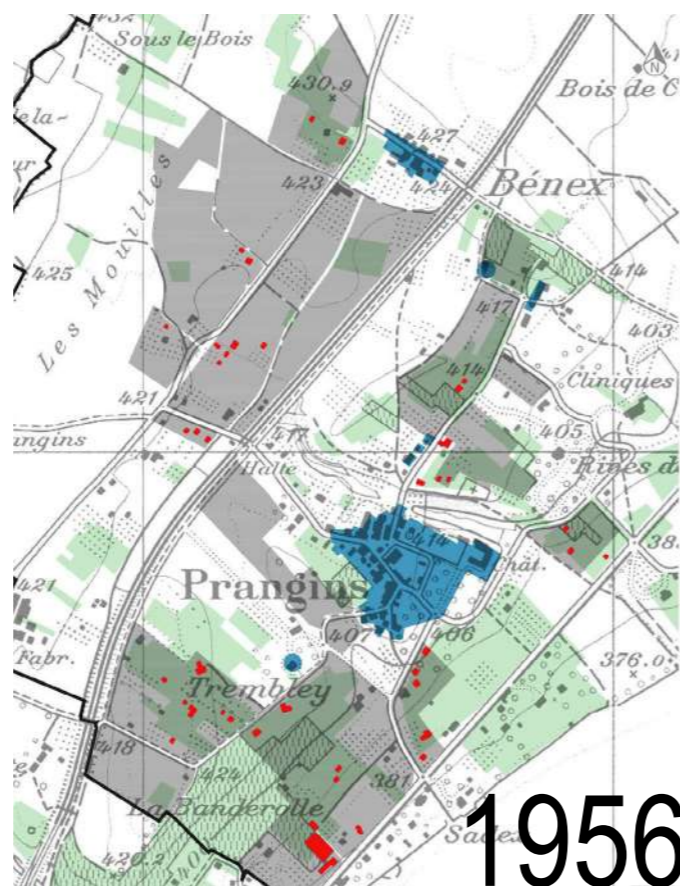
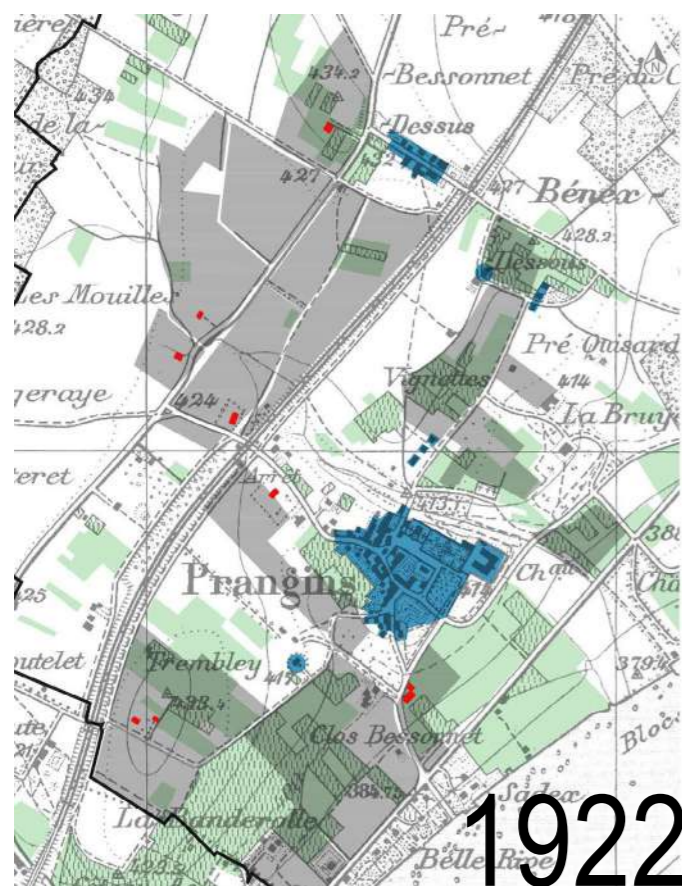


< Zone villas concernée par la présente étude

2 IDENTITES ET QUALITES

Patrimoine bâti et paysager de la zone villas






90 ans : émergence et évolution de la zone villas



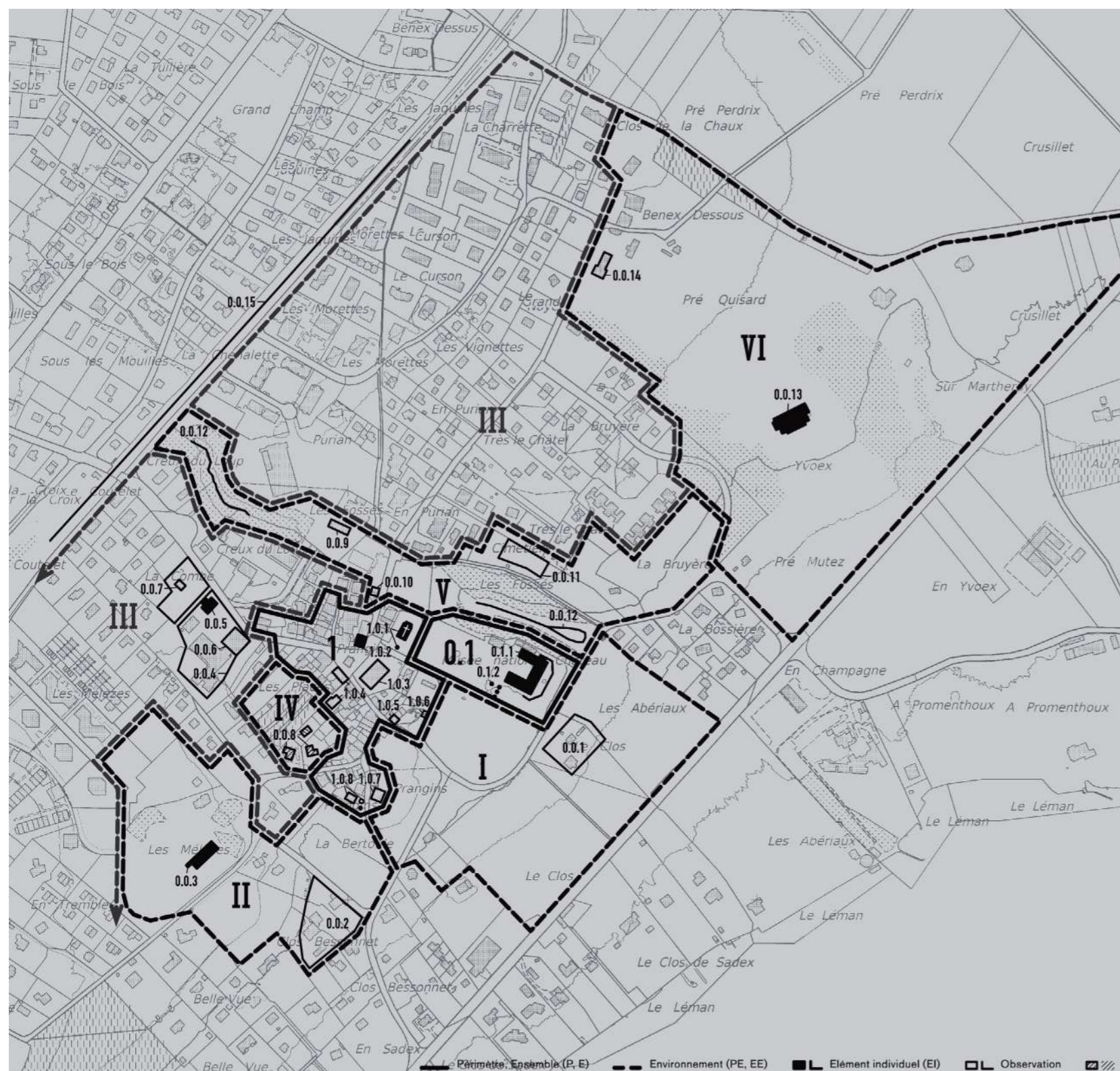
Durant la période des 90 années, couverte par cette sélection de 6 étapes de l'évolution de Prangins, nous faisons le choix de nous focaliser uniquement sur les parcelles situées en zone villas.

En 1922, les édifices observés sont vraisemblablement des fermes agricoles. Si une quarantaine de nouveaux édifices sont construits entre 1922 et 1956, c'est lors des trois décennies suivantes que l'on observe un pic de constructions avec plus de 181 nouvelles constructions jusqu'en 1985.

Par la suite, la zone villas compte, en moyenne, une cinquantaine de nouvelles constructions.

-  Zone villas actuelle
-  Centralités historiques
-  Vignes
-  Anciennes vignes
-  Nouvelles constructions

www.geo.admin.ch
© CNES, Spot Image, swisstopo, NPOC, swisstopo



L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) reconnaît le patrimoine construit et paysager de Prangins.

Les secteurs de villas au sud de la voie ferrée, autour du noyau villageois, apparus au début du XXème siècle, sont identifiés comme un vaste quartier résidentiel dont la structure (disposition et aspect) mérite d'être sauvegardée.

La carte de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) identifie ce vaste quartier résidentiel ayant pris possession des abords de la cellule villageoise, maisons individuelles et locatifs du début du XXème et XXIème siècles.

Extrait ISOS_Prangins

«La ceinture verte qui entourait autrefois les deux groupements d'origine est à présent relativement étroite, fragilisée, voire rompue par endroits par la présence de nouveaux quartiers résidentiels (III). Elle joue néanmoins un rôle essentiel pour la lisibilité du bâti, en constituant le dernier rempart contre l'urbanisation constante qui menace les vallons boisés des Morennes qui traverse le site quasiment de part en part (V), c'est-à-dire des lignes ferroviaires à la cellule du château.»

Légende ISOS

Sauvegarde de la substance, soit état existant (note A / a):

- 1 Noyau d'origine
- 0.1 Château
- I Parc du château
- V Domaine des Mélèzes, Vallon boisé des Morennes


- III Vaste quartier résidentiel à sauvegarder dans sa structure

2 IDENTITES ET QUALITES

Patrimoine bâti et paysager de la zone villas

Entre Jura et Lac : quartiers verts autour d'un noyau historique



 noyau historique

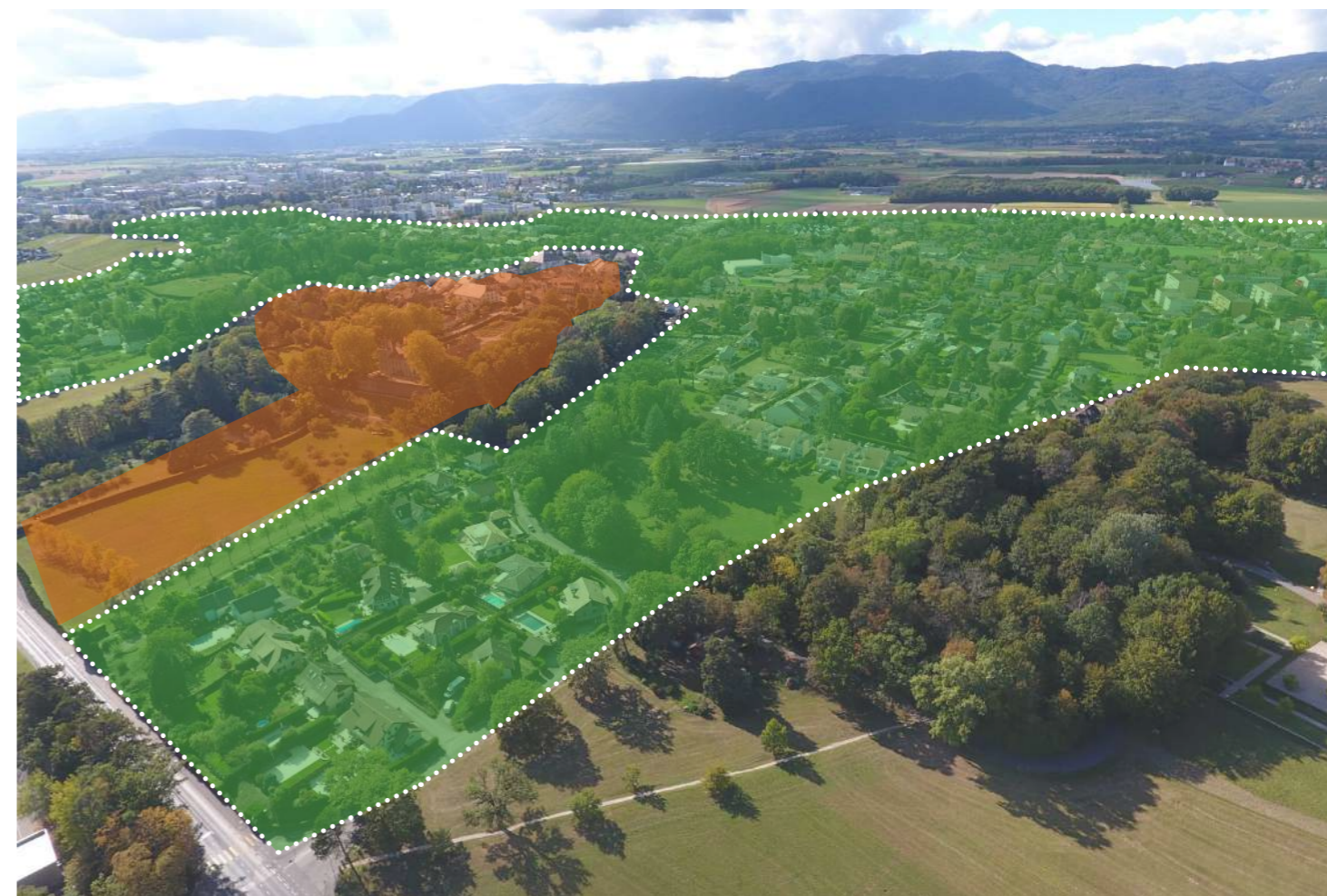
 zone villas

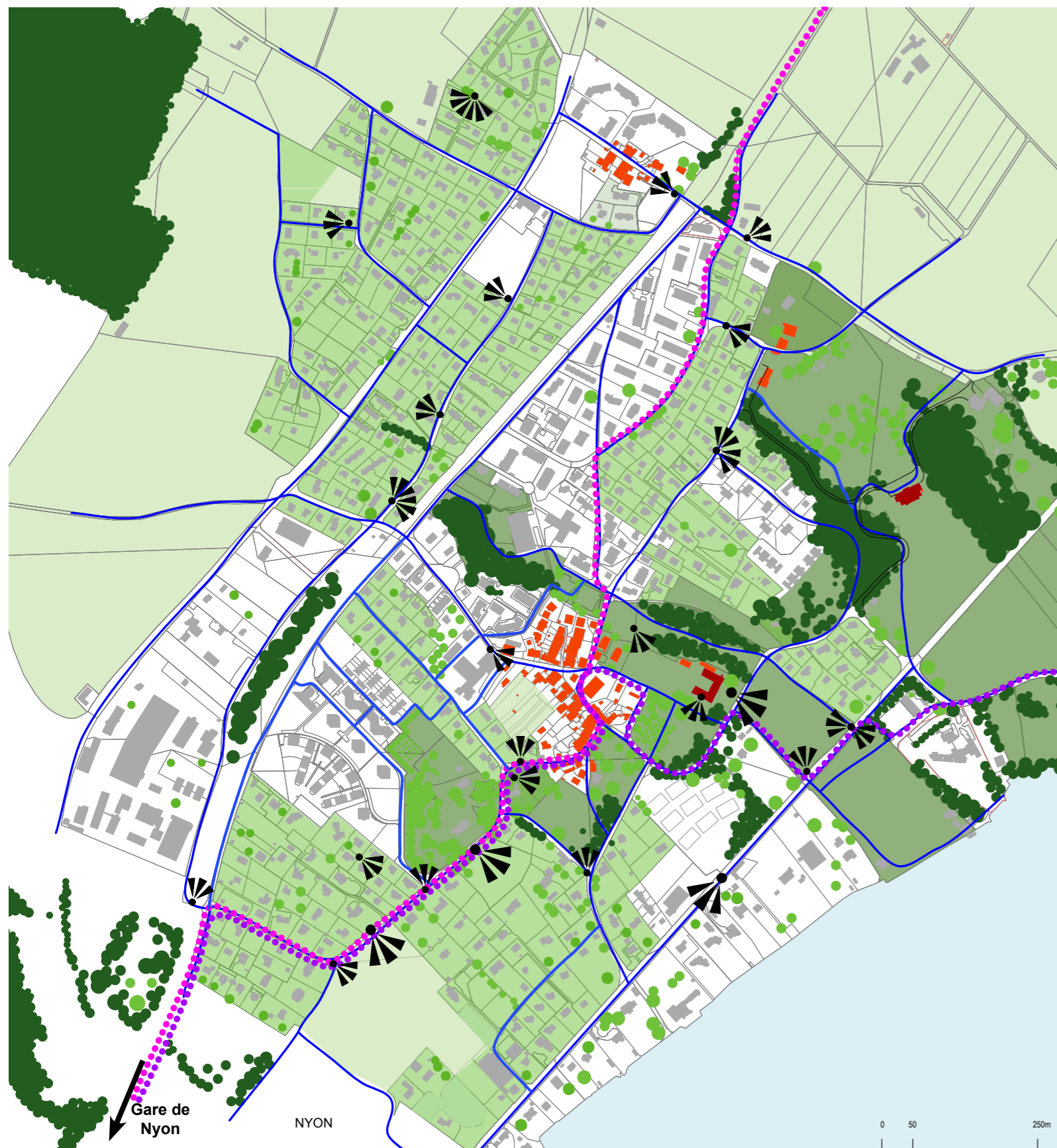
Le cœur villageois constitue un ensemble cohérent du point de vue de sa morphologie et conserve ses dispositifs architecturaux anciens. De ce cœur historique se déploie un réseau viarie rayonnant, tant vers le lac que le massif du Jura. Il alimente l'une des composantes majeures du paysage pranginois: la zone villas qui se développe en couronne autour du centre historique.

Plusieurs secteurs de la zone villas, notamment ceux situés au sud-ouest de l'enceinte du Château, sont dans

un cadre paysager magnifique et offrent des ouvertures vers le lac, qualités qu'il s'agit avant tout de ne pas dénaturer.

La zone villas forme un tapis très végétal et bas autour du noyau historique. Ce tapis est constitué de bâtiments de taille réduite, mais aussi de grands jardins ou parcs arborés qui donne une qualité de jardin à la zone. Cette configuration participe à l'identité de Prangins en permettant une transition douce entre urbanisation et campagne.





L'analyse des entités paysagères de Prangins démontre que la première couronne entourant les noyaux historiques est aujourd'hui constituée d'un vaste quartier résidentiel, correspondant pour partie à la zone villas. Une seconde couronne, composée de grands parcs publics ou privés, arborés et ouverts offre une transition entre zones résidentielles et patrimoine historique, en marquant fortement le paysage.

Les deux couronnes sont traversées par des promenades historiques et paysagères à grande échelle qui

relient les communes entre elles et irriguent le coeur de Prangins. De part la faible densité de la zone villas, sa qualité jardinée et la proximité immédiate de grands parcs, ce réseau de promenades, complété d'un maillage fin de cheminements, permet de se repérer dans le territoire et offre des dégagements importants vers le grand paysage (Lac, Alpes, Jura) et sur le patrimoine arboré et bâti.

Le vaste réseau de promenades permet de traverser le territoire de Prangins et d'en apprécier la substance.

Patrimoine Bâti

- Bâtiments
- Centralités historiques
- Bâtiments historiques

Patrimoine arboré

- Arbres identifiables depuis la rue
- Boisement Cordon écologique

Autre :

- Point de vue

Liaison verte

- Parc privé ou public d'importance
- Agriculture / vignes et vergers
- Zone villas-parc

Cheminements

- Sentier des Toblerones
- Chemin Panorama Alpin Etape 27, Aubonne-Nyon
- Chemin de Saint-Jacques
- Chemin piéton d'intérêt

2 IDENTITES ET QUALITES

Patrimoine bâti et paysager de la zone villas

Vues sur le grand paysage et sur le patrimoine bâti et arboré depuis la zone villas



Dégagement sur le lac et les Alpes depuis le chemin de Trembley



Dégagement sur le patrimoine arboré d'un jardin historique depuis le chemin de Trembley



Dégagement sur le patrimoine arboré d'une partie de l'hôpital depuis le chemin de la Bruyère



Dégagement sur le patrimoine bâti de Benex depuis le chemin des Jaquines

2 IDENTITES ET QUALITES

Patrimoine bâti et paysager de la zone villas

Vues sur le grand paysage et sur le patrimoine bâti et arboré depuis la zone villas



Dégagement sur le patrimoine bâti et arboré du centre historique depuis le chemin de la Bertoule



Dégagement sur le patrimoine bâti et arboré du centre historique depuis le chemin de Trembley



Dégagement sur le cordon boisé du nant de Leyaz depuis le chemin de la Chenalette



Dégagement sur le Jura depuis le chemin de Trembley

2 IDENTITES ET QUALITES

Patrimoine bâti et paysager de la zone villas

Vues sur le grand paysage et sur le patrimoine bâti et arboré depuis la zone villas



Dégagement sur le Jura et le patrimoine arboré privé depuis le chemin de Sous-le-bois



Percée visuelle vers les Alpes depuis le chemin de Sous-le-bois



Dégagement sur le patrimoine arboré privé depuis le chemin de la Chenalette

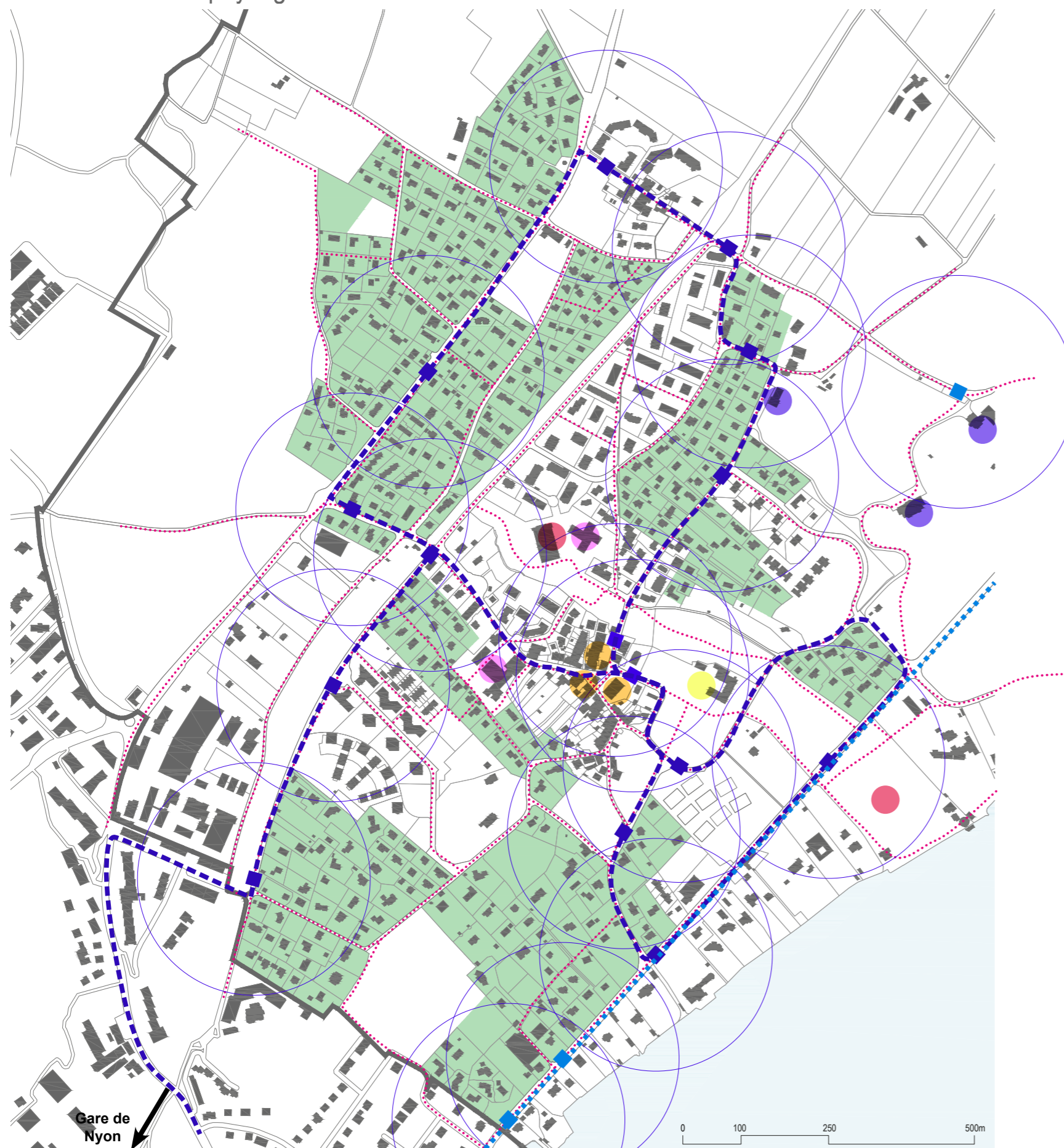


Dégagement sur le patrimoine agricole et le Jura depuis le chemin de la Tuillière

2 IDENTITES ET QUALITES

Patrimoine bâti et paysager de la zone villas

Un réseau de villas-parc : transports publics et maillage piéton



La diversité des cheminements du territoire pranginois met en valeur la qualité de son patrimoine bâti et arboré et offre régulièrement des dégagements visuels vers le paysage lointain.

Les interconnexions entre flux modes doux et TP facilitent l'accès aux aménités de proximité ou à plus grande échelle.

Ces cheminements s'accordent en réseau dense avec les arrêts de transports publics pour garantir l'accessibilité de l'entier de la zone villas en relation directe avec :

- le centre historique et commerçant du village (Musée national, commerces et services de proximité: boulangerie, épicerie, pharmacie, Auberge, tea-room, poste, etc.);
- les infrastructures scolaires, parascolaires et préscolaires (Bâtiments de la Combe et des Morettes, UAPE, future crèche);
- les infrastructures sportives et de loisirs (Terrains de foot, skateboard, aire de pique-nique et port des Abériaux de 470 places, salle de spectacle des Morettes);
- l'hôpital de Prangins.

- Cheminements à usage public
- ◆ ◆ Arrêt TP
- - - Ligne Bus urbain
- Ligne régionale
- Equipements scolaires, parascolaires et préscolaires
- Infrastructures sportives et de loisirs
- Services et commerces de proximité
- Musée National et son potager
- Hôpital de Prangins (CHUV)

2 IDENTITES ET QUALITES

Patrimoine bâti et paysager de la zone villas



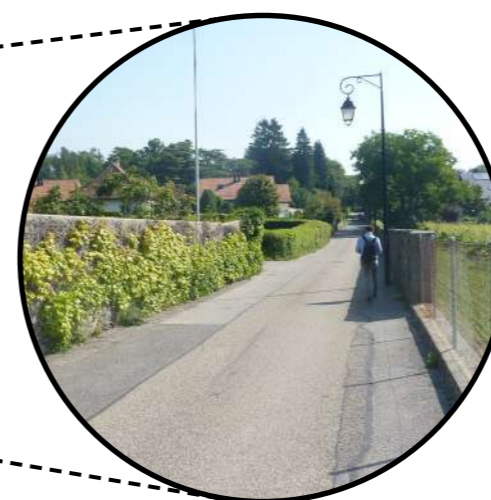
Un réseau de villas-parc : Marcher sur la route, un air de campagne

Les différents itinéraires suivent certains sentiers existants, mais aussi et surtout, empruntent les chemins et rues de la commune, en toute simplicité, dans un partage évident de l'espace.

Le nombre de sentiers historiques et paysagers très intéressants qui souvent longent ou traversent la zone villas, se prolongent en dehors du territoire communal, vers Nyon, Gland ou Duillier.

La faible densité de la zone villas et les flux de véhicules limités permettent le maintien de chemins et rues étroites, sans trottoirs, sur lesquels promeneurs, habitants et usagers des quartiers cohabitent agréablement.

Ce partage des voies de circulation, entre autres, offre à Prangins un air de campagne.

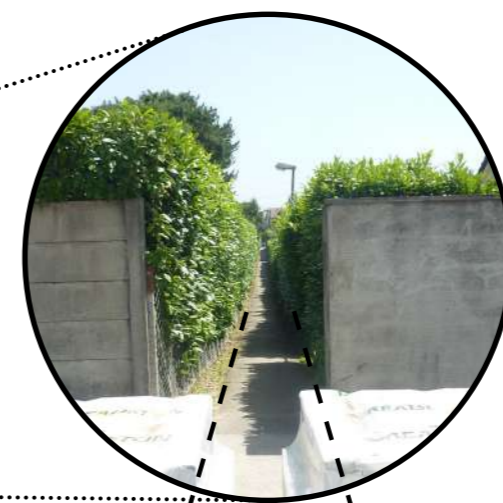


||||| Absence de trottoir

2 IDENTITES ET QUALITES

Patrimoine bâti et paysager de la zone villas

Un réseau de villas-parc : passages à usage public



privé / public \ privé

Le réseau de cheminements à grande échelle est complété par un réseau fin de passages et de sentiers qui traversent la commune et notamment la zone villas.

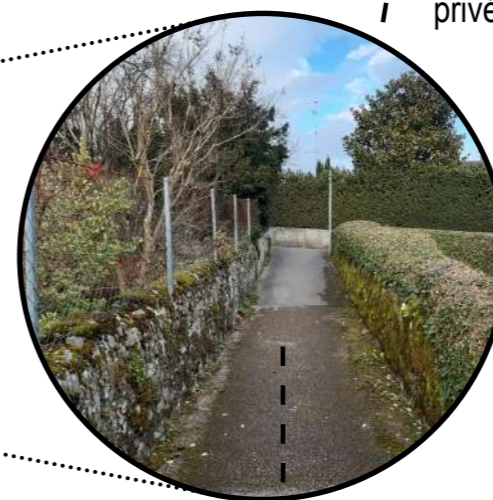
Ces passages étroits, praticables à pieds, font l'objet de servitudes de passages publics ou privés, ou peuvent ponctuellement être propriété de la Commune.



privé \

Ces sentiers sont fortement utilisés, car ils créent des raccourcis sécurisés entre deux points d'intérêt comme des arrêts de transport public.

Leur aménagement limité contribue à les rendre perméables à la biodiversité, et la présence des jardins de villas voisines concourt à leur atmosphère de parc.



privé | privé

— Passages entre parcelles existant



Grands jardins

Haies vives

Sujets majeurs



Ouverture vers le paysage lointain

Bâtiments cachés par la végétation

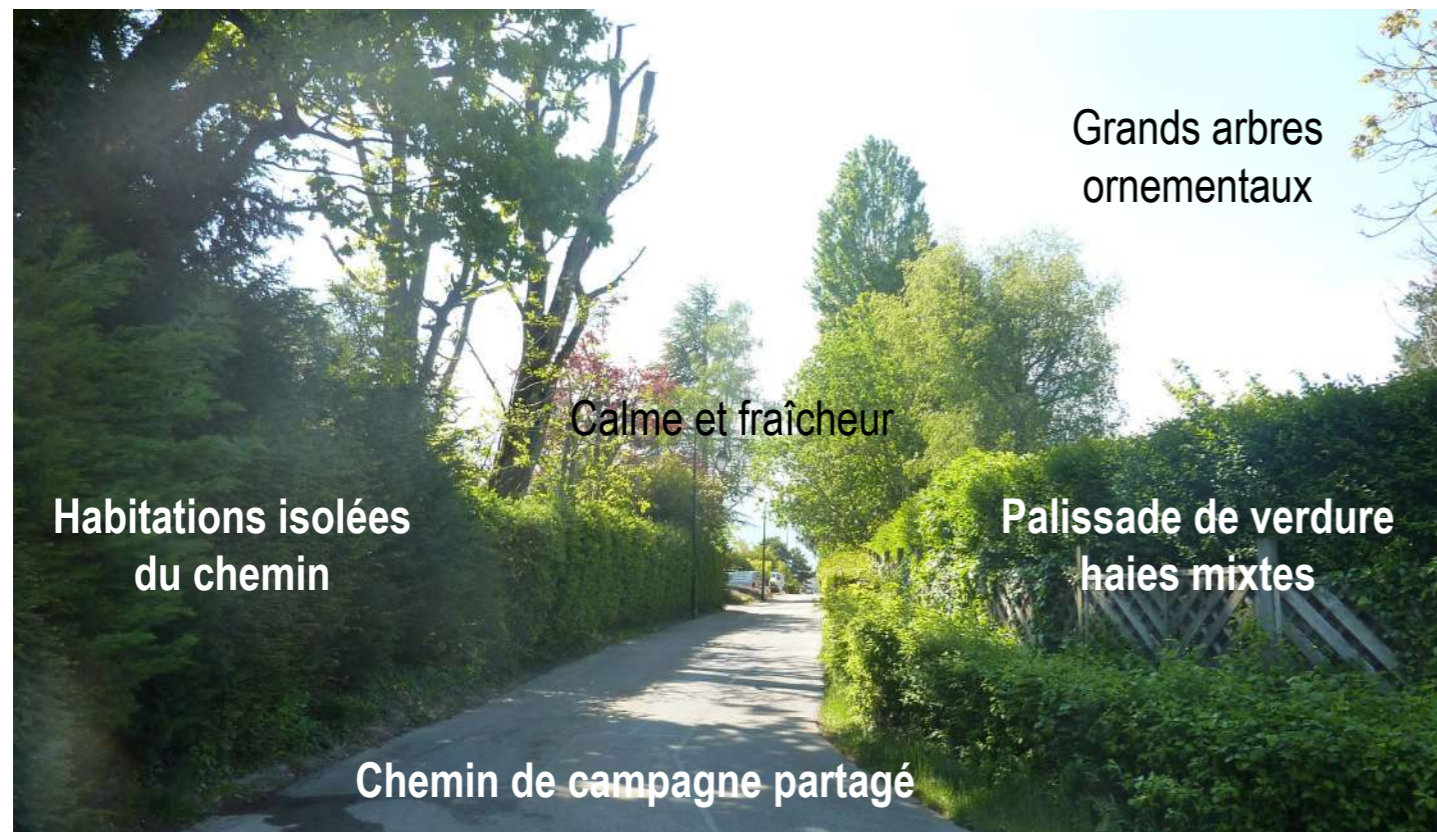
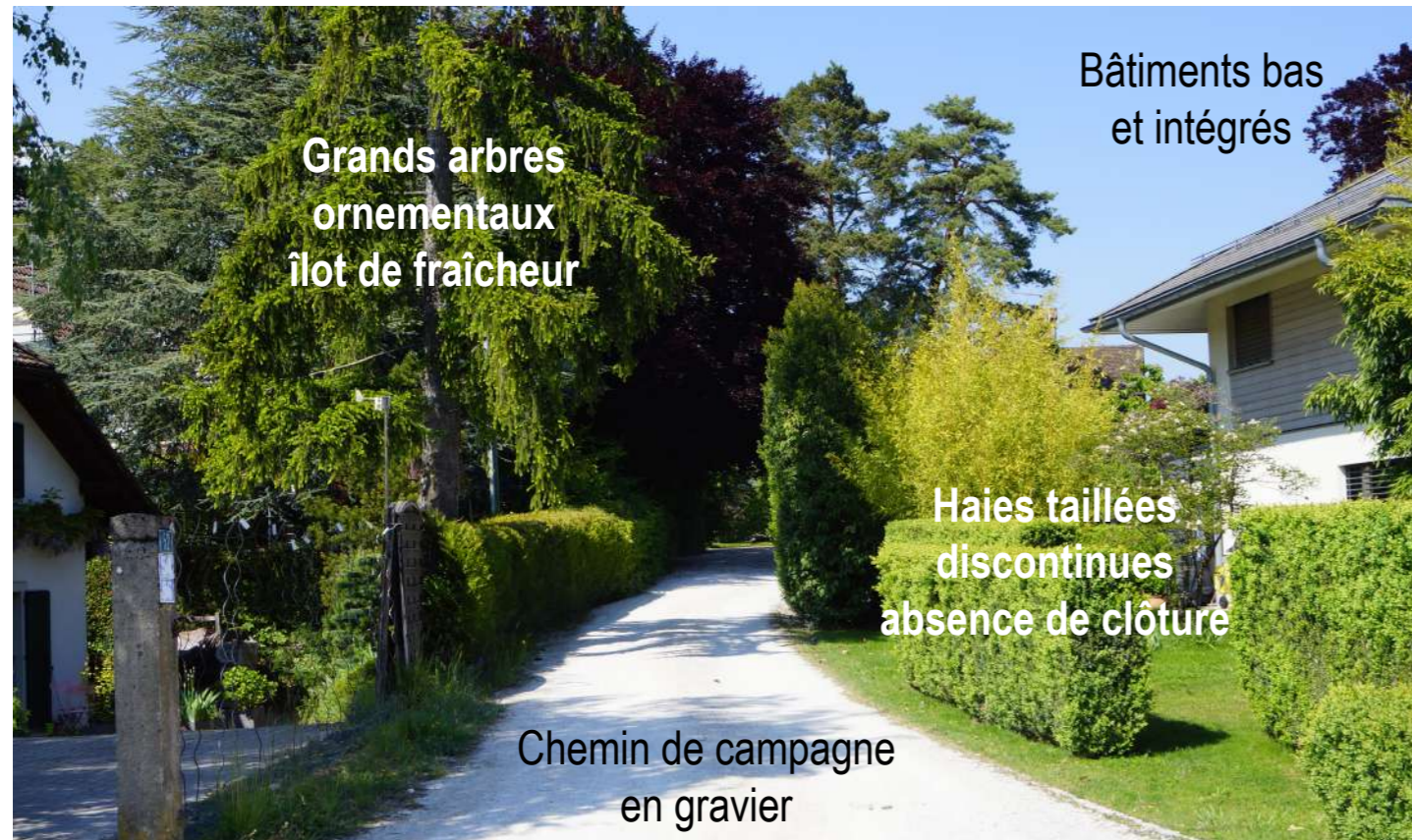


Chemins de campagne

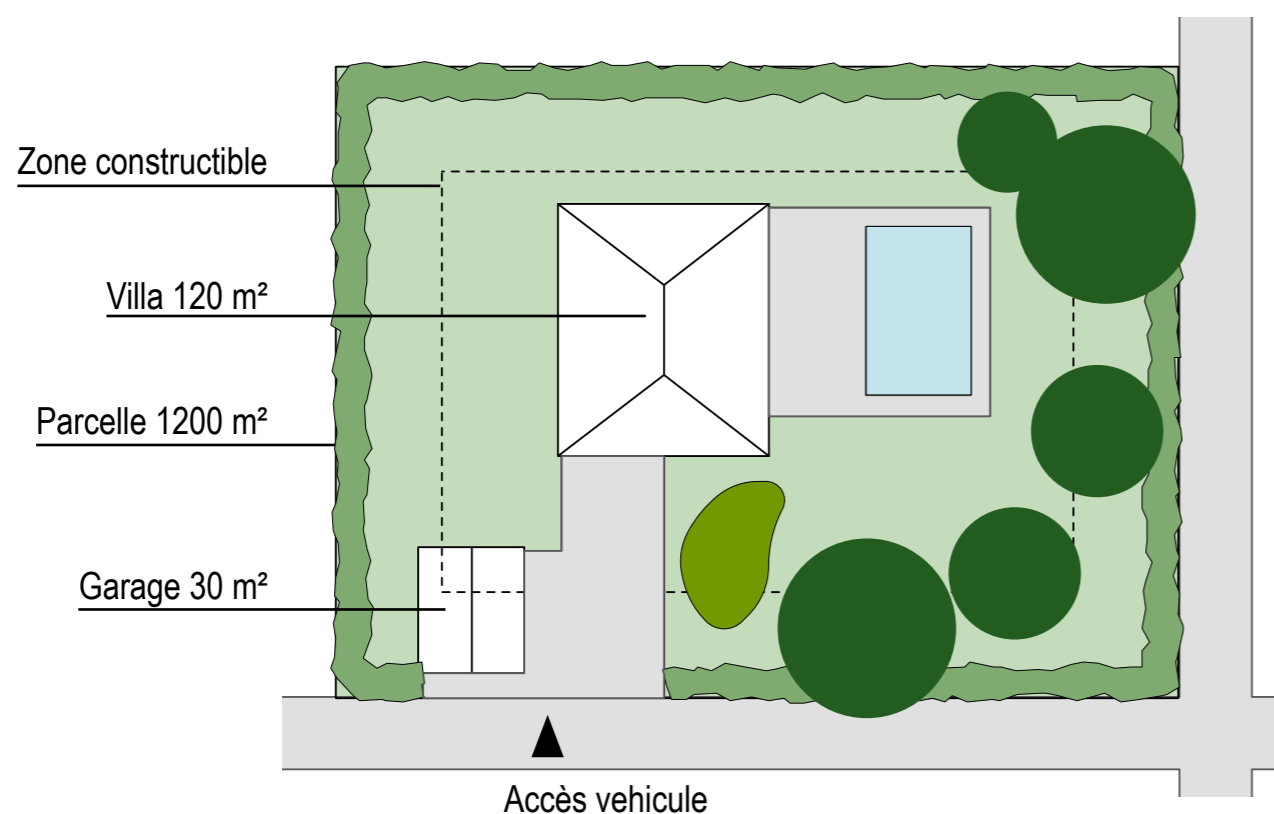
Les composants du réseau de « villas-parc »

La zone villas de Prangins qui forme 75% de la surface bâtie communale, représente un grand espace de qualité, composé majoritairement de maison implantées au coeur de parcelles arborées, la zone villas se décline en centaine de poches vertes qui confèrent à Prangins un « air de campagne ».

La taille des jardins, la présence d'arbres majeurs, de vergers, le gabarit bas des constructions, certaines haies basses et indigènes, la diversité de la végétation, l'absence de clôtures, l'étroitesse des chemins d'accès, etc. sont autant d'éléments qui permettent de qualifier la zone villas de « zone villas-parc », dans laquelle on vit et on se promène harmonieusement.



Etude d'une parcelle type : Règlementation et implantation du bâti

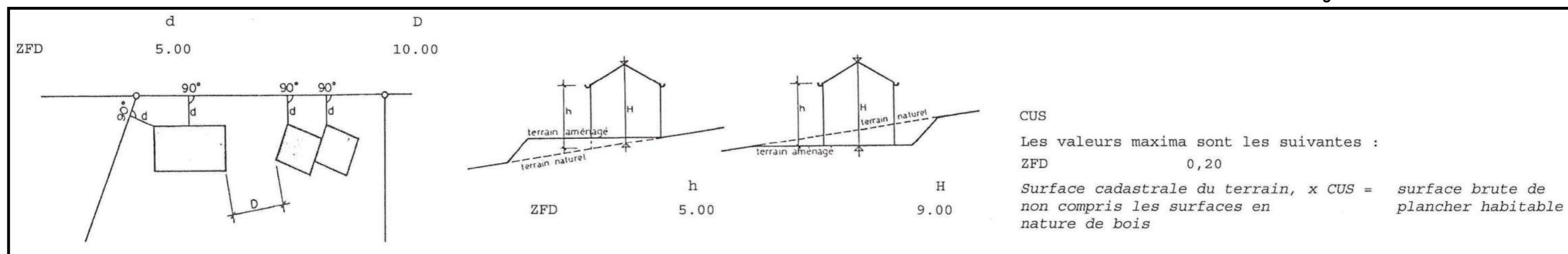


Bien que chaque parcelle soit spécifique de par sa dimension et son implantation, il est possible de définir les caractéristiques d'une parcelle type de la zone villa pranginoise, en tenant compte du fait que 60% des parcelles ont une surface comprise entre 1'000m² et 1'600m². L'occupation au sol des édifices couvre, en moyenne, 1/10^e de la surface de la parcelle.

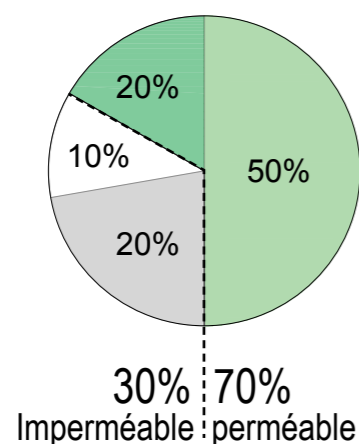
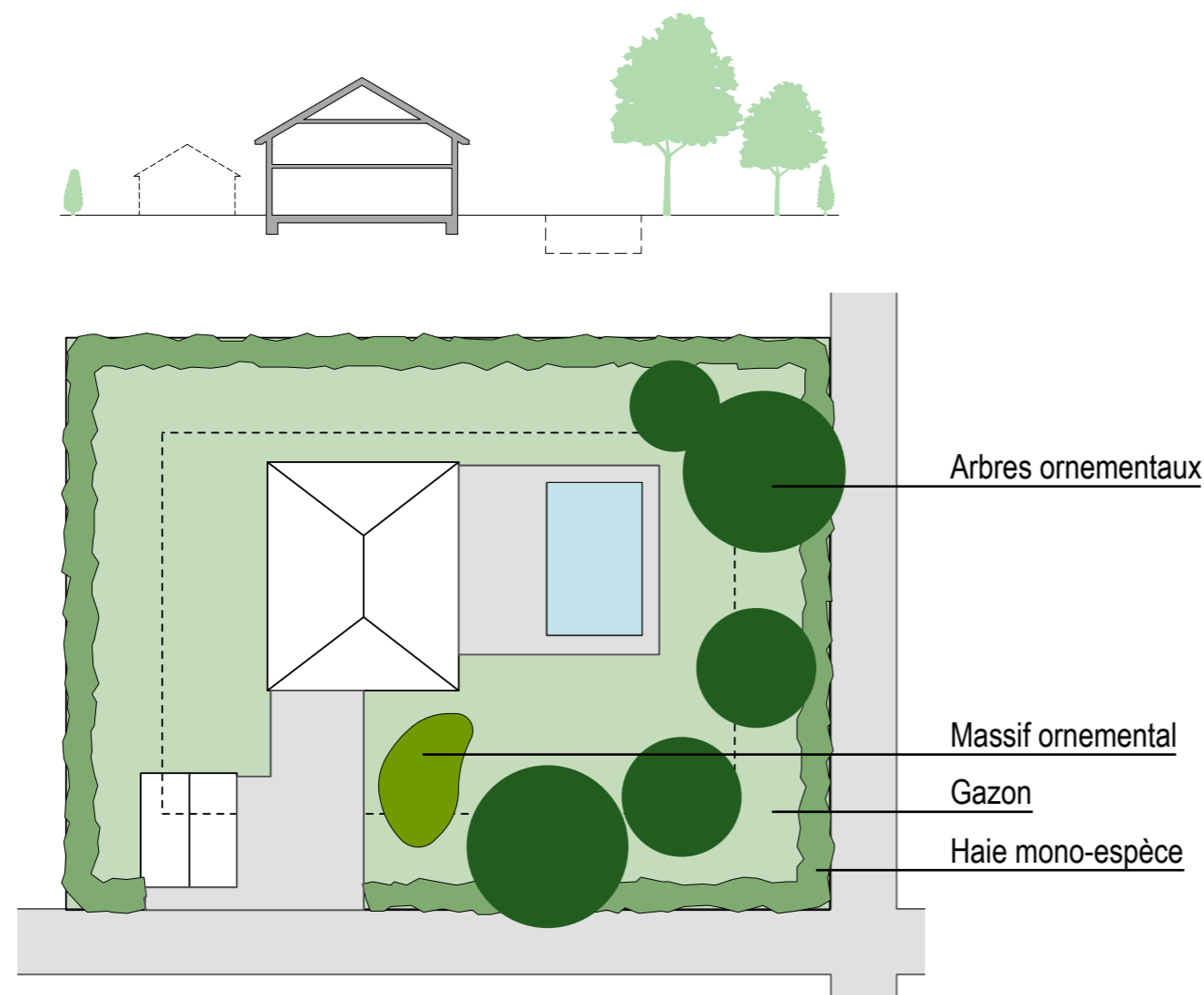
Les habitations individuelles comptent en majorité 2 étages, et atteignent ainsi l'indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.20.

55 % des parcelles contiennent un garage extérieur, de 30 m² en moyenne. Notons que les installations extérieures, comme les garages et les appentis de piscines ne sont pas comptés dans le calcul de l'IUS.

Extrait du règlement de construction du 1983



Etude d'une parcelle type : Qualités et composition des espaces extérieurs



Quelques règles de composition des espaces extérieurs donnent sa qualité de « Parc » à la zone villas :

Pourcentage de vert

La dimension des parcelles et la faible dimension des maisons offrent une place importante au jardin (en moyenne 70% de jardin en pleine terre), ce qui rend la zone majoritairement verte.

Position du bâti

De manière générale, le bâti est en retrait de la route d'accès, pratiquement au centre de la parcelle. Une couronne verte se dessine autour de chaque maison et offre l'avantage que le bâti s'efface dans un écrin de verdure.

Présence de haies

Les haies font partie intégrante du paysage de la zone villas. Elles servent en premier lieu à s'isoler du voisinage et de la rue. Elles sont de plusieurs types, en général taillées, d'une seule essence ou mixte. Elles donnent un aspect soigné aux propriétés. Les haies mixtes offrent un intérêt biologique de par leur diversité et servent de refuge et de passage pour la petite faune.

Patrimoine arboré

En plus des sujets des grands parc, les arbres majeurs de la zone villas sont sûrement les plus remarquables et spécifiques à Prangins. La plupart des jardins bénéficient d'arbres de grandes tailles qui dépassent les toitures du bâti. Certains sont d'essences indigènes mais la plupart sont ornementaux et s'inscrivent dans le registre du parc. Ces éléments permettent de dissimuler le bâti et de qualifier la zone villa de Prangins comme très jardinée.

Accès perpendiculaires

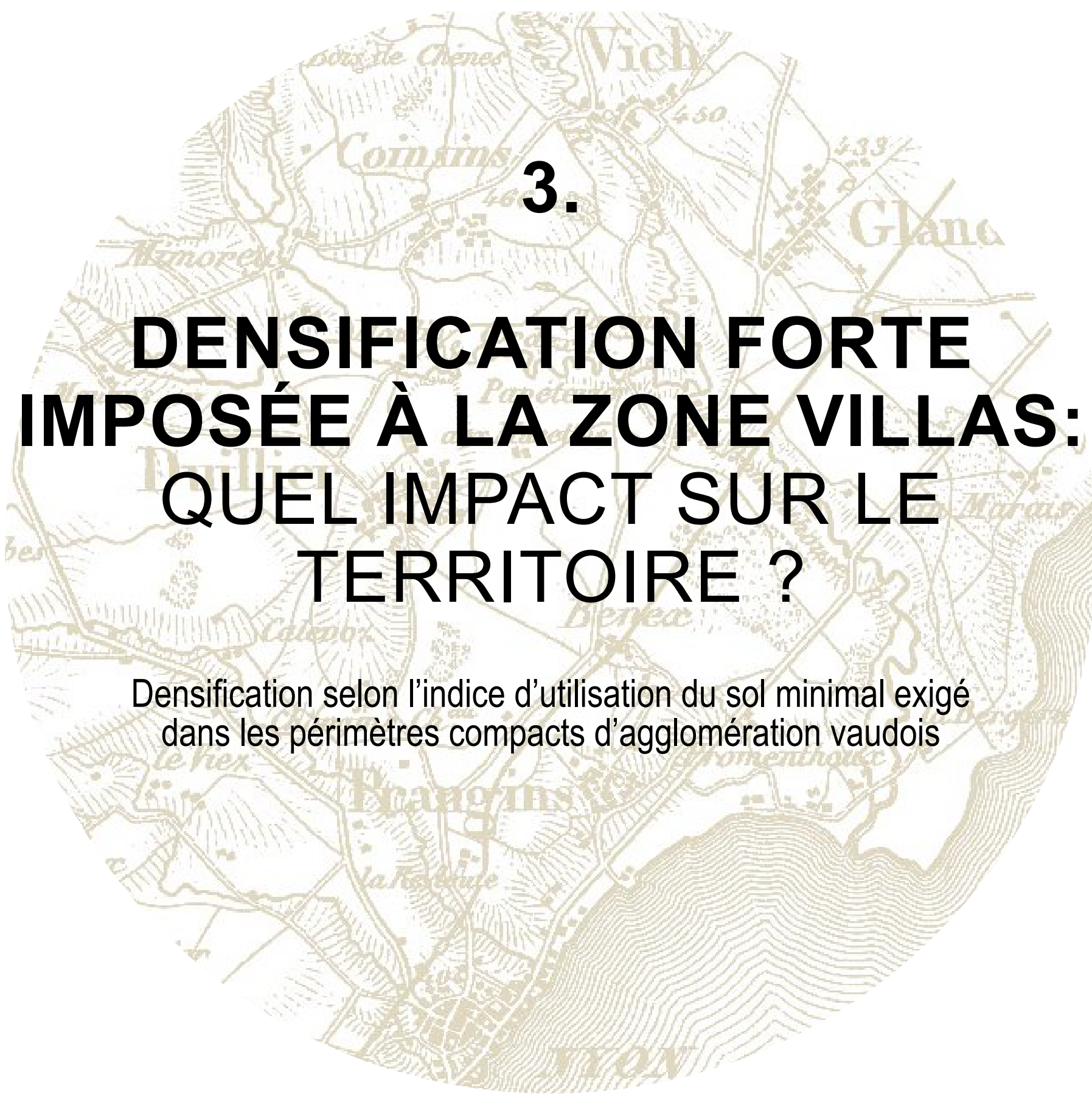
Les accès aux parcelles se font principalement de manière perpendiculaire, ce qui permet de mettre en avant plus de végétation en bord de rue.

D'un point de vu paysager, de nombreux itinéraires d'importance nationale et internationale traversent la commune. Aussi, la globale faible densité de la commune et la limitation des flux de véhicules permettent le maintien de chemins et rues étroits, sans trottoirs, sur lesquels promeneurs, habitants et usagers des quartiers cohabitent agréablement. Ce partage des voies de circulation, entre autres, offre à Prangins un air de campagne.

La taille des jardins, la présence d'arbres majeurs, de vergers, le gabarit bas des constructions, certaines haies basses et indigènes, la diversité de la végétation, l'absence de clôtures, l'étroitesse des chemins d'accès, etc. sont autant d'éléments qui permettent de qualifier la zone villas de « zone villas-parc », dans laquelle on vit et on se promène harmonieusement.

Le noyau villageois historique, ainsi que le château, sont reconnus par l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS): il s'agit non seulement de conserver ce patrimoine bâti mais également de sauvegarder et mettre en valeur leur environnement naturel et construit. La zone villas pranginoise, qui se développe en couronne autour du centre historique, offre l'opportunité d'un tissu bâti avec des qualités paysagères exceptionnelles.

Les qualités paysagères de la zone villas pranginoise sont incontestables, tant à l'échelle du territoire qu'à celle de la parcelle. Tant les dégagements sur le lac, les Alpes et le Jura que les vues sur le patrimoine arboré, le bâti et les parcs publics constituent les éléments majeurs de l'esprit du lieu. Cette multitude de jardins, constituant ensemble, un vaste parc arboré, est un appui à la biodiversité tant par les milieux naturels qu'elle offre que par les vastes surfaces perméables qu'elle libère. Au travers des chemins et passages les habitants peuvent bénéficier d'une perception de villas individuelles et de jardins privés, il existe une accessibilité collective aux îlots de fraîcheur, de délassements, de mobilité douce et marche à pied, etc.



3. DENSIFICATION FORTE IMPOSÉE À LA ZONE VILLAS: QUEL IMPACT SUR LE TERRITOIRE ?

Densification selon l'indice d'utilisation du sol minimal exigé
dans les périmètres compacts d'agglomération vaudois



Ce chapitre analyse l'impact d'une densification territorialisée, à l'échelle d'un nombre de parcelles jugé significatif. Le choix de travailler en comparant des îlots d'une dizaine de parcelles permet d'observer simultanément les impacts d'une modification de l'indice d'utilisation du sol (IUS) sur le bâti, les espaces libres et la mobilité.

Ainsi, ce scénario propose d'étudier les impacts territoriaux d'une densification de la zone villas avec un IUS = 0.625. Il correspond à l'IUS minimum exigible par le Canton dans l'hypothèse d'une création de nouvelle zone à bâtir.

Les 2 échantillons retenus (ci-contre) ont été choisis de manière à représenter les différentes tailles de parcelles constatées sur la Commune.

Ce scénario à 0,625 étudie l'impact d'une densification sur les 2 secteurs suivants:

- _secteur A1 chemin de Trembley
- _secteur A2 route de l'Etraz

Pour chacun de ces échantillons, les impacts en termes d'augmentation potentielle de la population sont indiqués suivant le ratio de

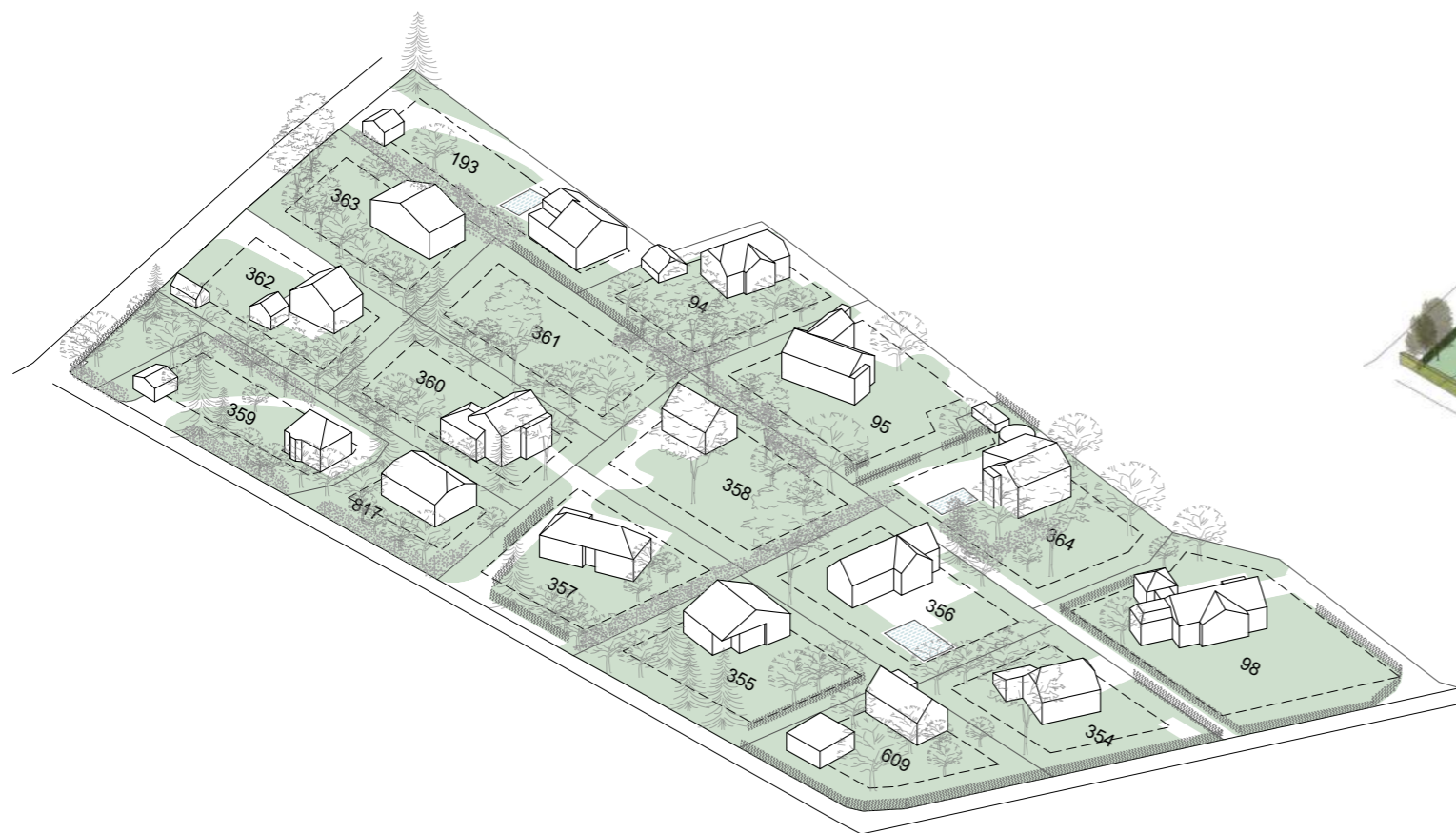
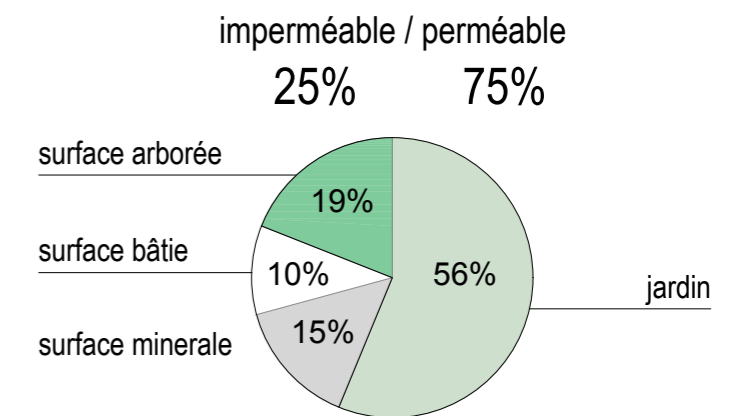
- 1 habitant pour 50m² de surface brute de plancher (SBp) construits,
- augmentation des places de parking (selon norme VSS SN 640.281) soit 1 place de stationnement par 100 m² de SBP +10%.

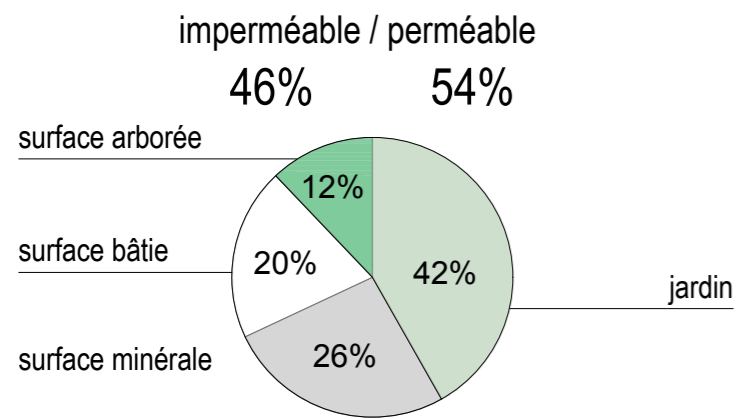
Ces simulations ne font pas l'objet de «projets» à proprement parler, mais permettent de donner une indication du potentiel impact territorial. Ils sont le résultat d'une méthode quantitative appliquée de manière raisonnée sur le territoire.

< Localisation des échantillons retenus



L'état actuel du secteur A1 offre un aspect très vert et jardiné, avec 75% de surfaces perméables composées de surfaces de jardins (gazons) et de surfaces arborées (strates arborées et / ou arbustives).



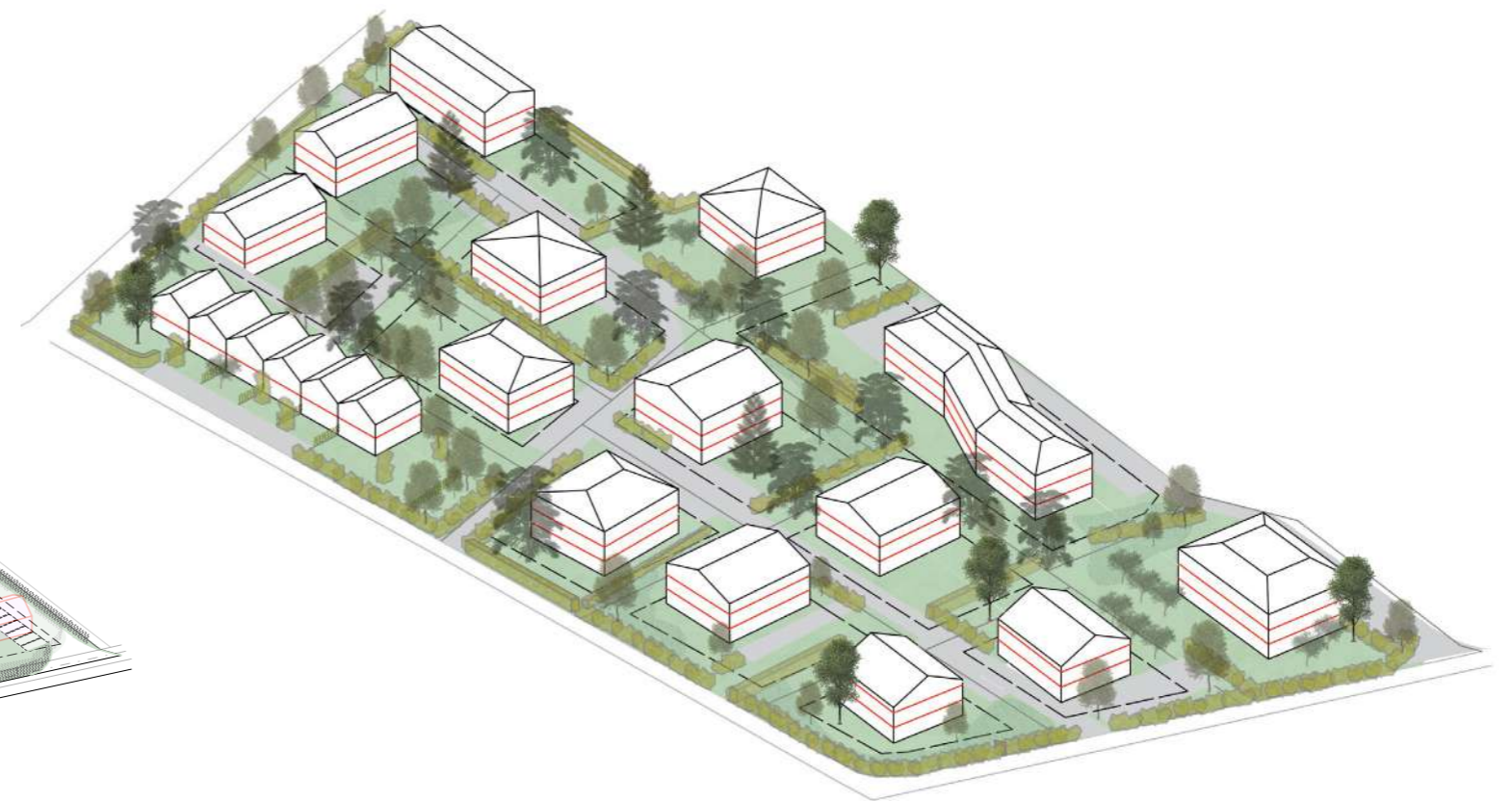
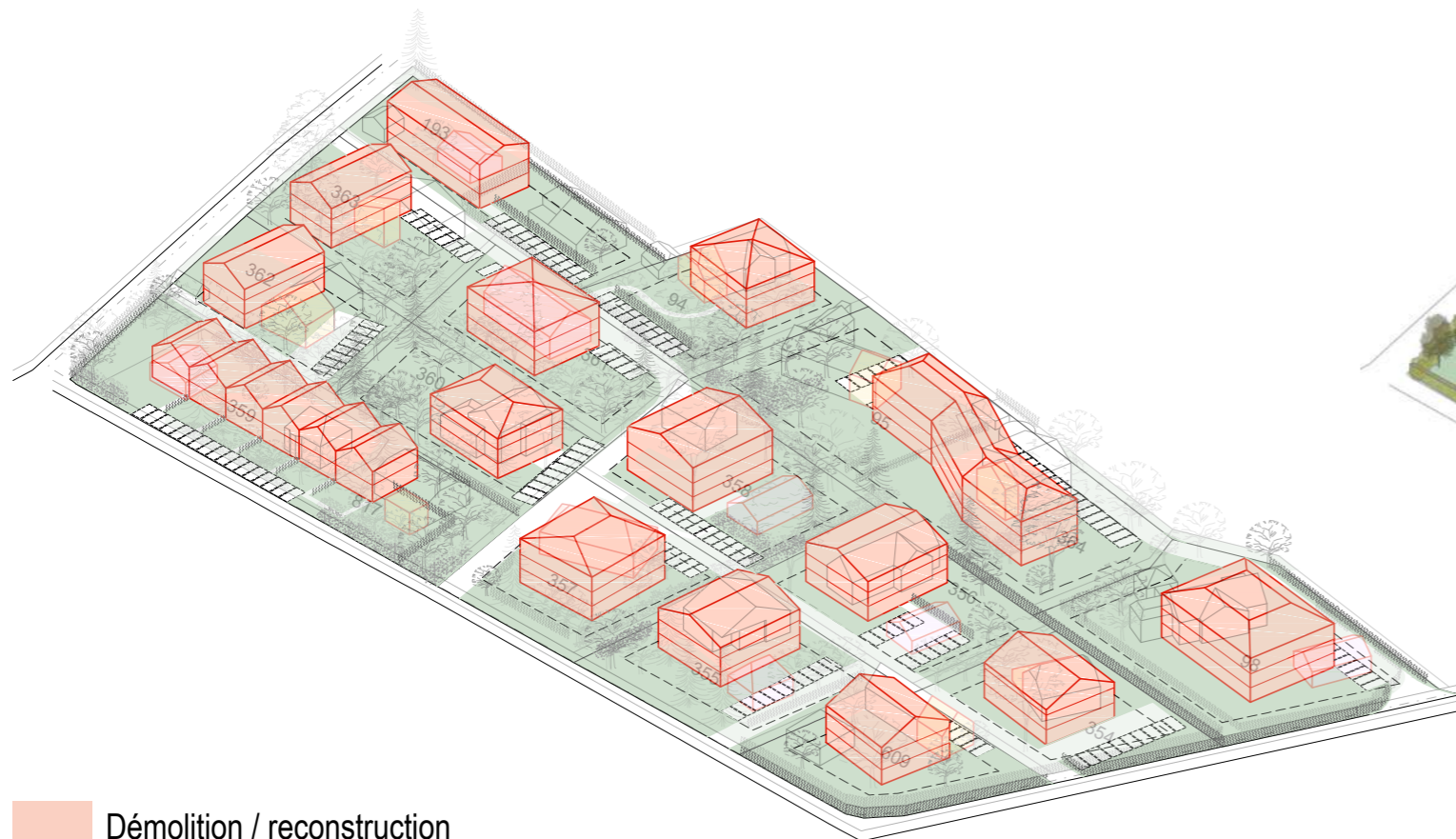


Dans le scénario avec une densité IUS 0.625, l'ensemble des constructions actuelles pourrait être détruit au bénéfice de constructions plus imposantes. Dans ce cas, le remembrement parcellaire serait important et un élargissement des voies de circulation nécessaire.

Avec un IUS à 0.625, les surfaces perméables baissent à 54% au lieu de 75% à l'état actuel. Les jardins

subsistent mais sont passablement réduits. Le gabarit des constructions augmente et n'est plus dissimulé derrière la végétation.







Le gabarit des voies d'accès doit être élargi et le stationnement augmente (+171 places de parc) et seront difficiles à intégrer dans une ambiance de «parc». La qualité de «zone villas-parc» de Prangins ne peut pas être maintenue.



 Démolition / reconstruction






Plan EXISTANT

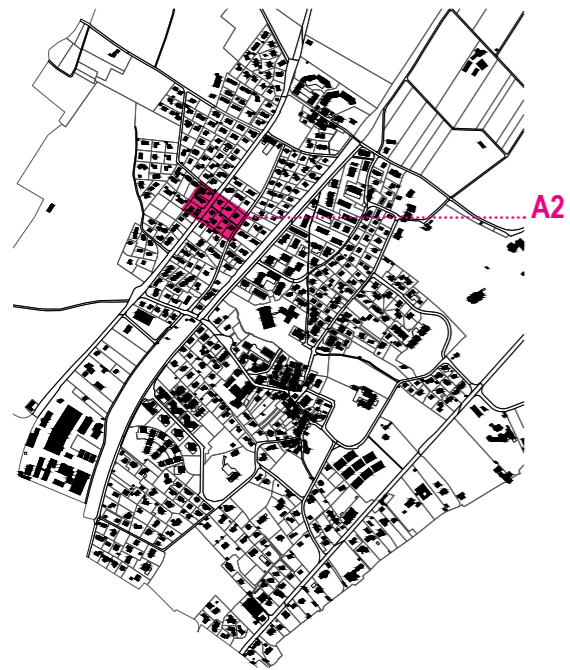
-  Villa
-  Garages et bâtiments de faible importance
-  Arbres
-  Haie mono-espèce
-  Haie mixte
-  Sol perméable



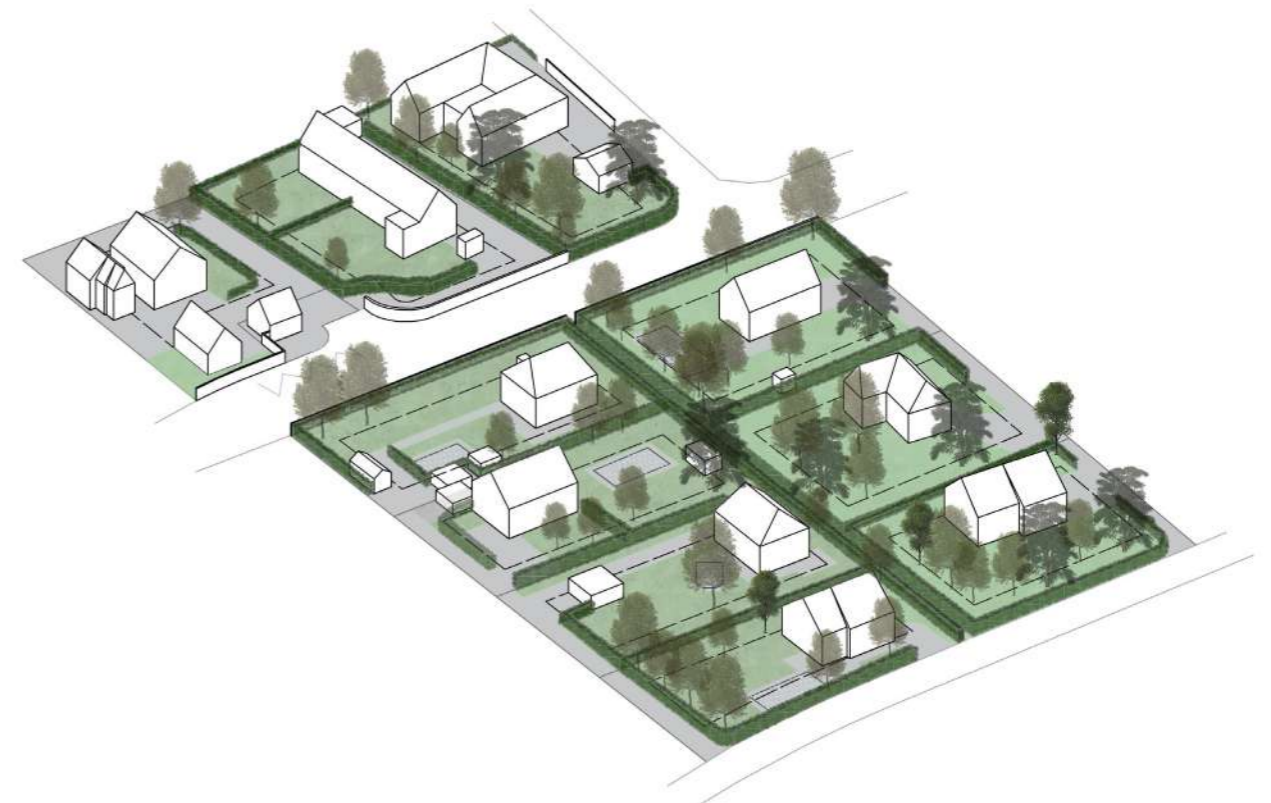
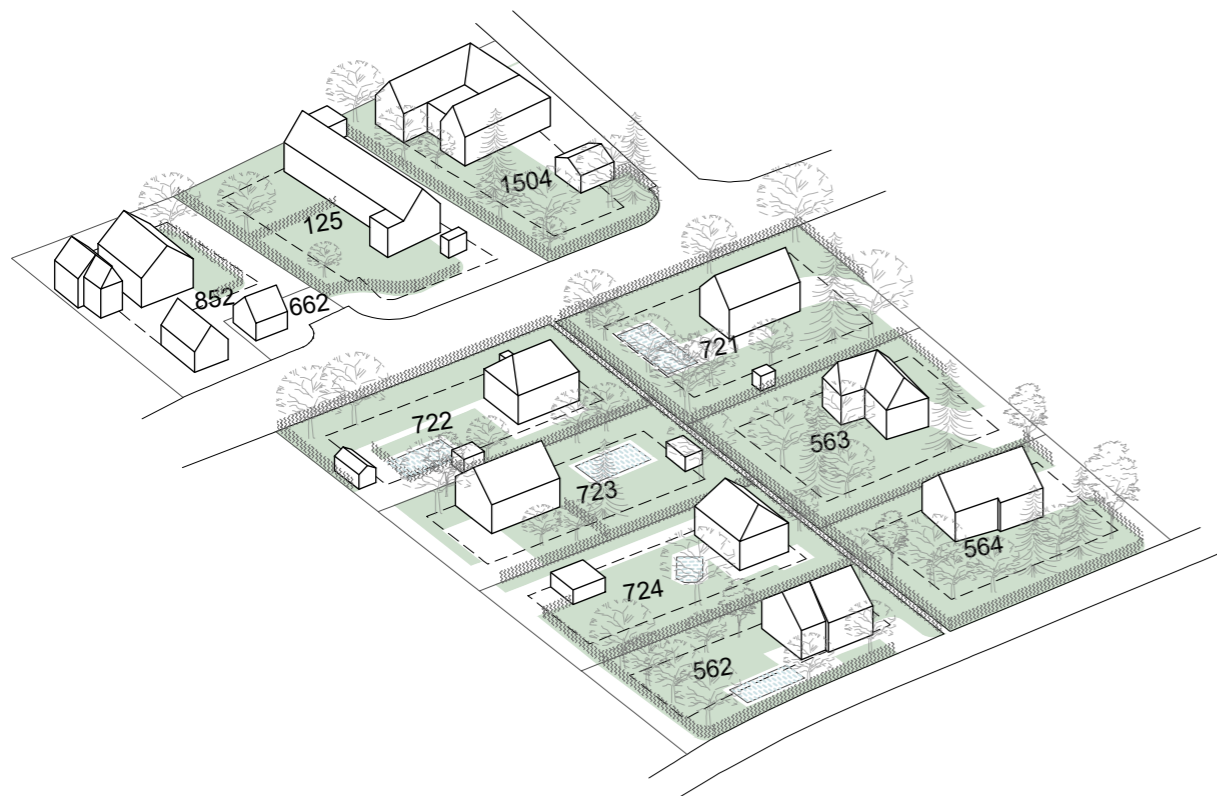
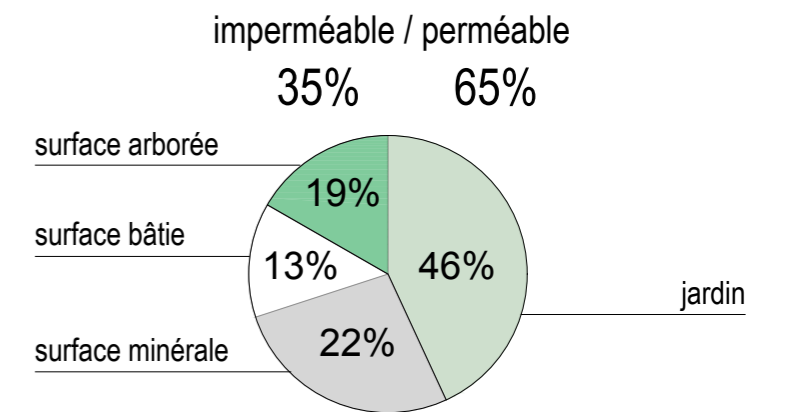
Plan SCENARIO
densification IUS = 0.625

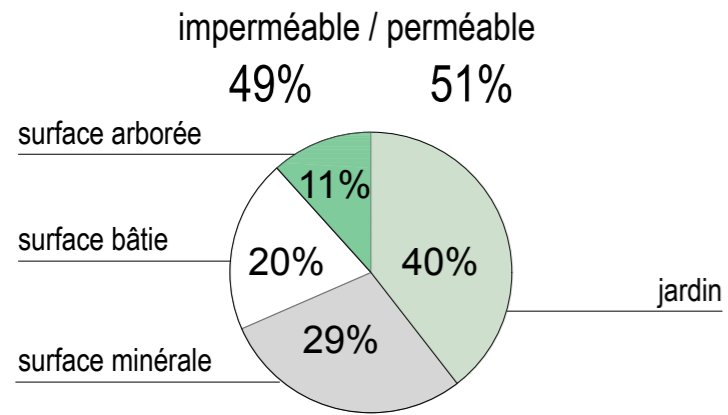
-  Arbres supprimés
-  Nouveaux arbres
-  Parkings (+171 cases)

Echantillon A2_ zone villas *Etraz* ÉTAT ACTUEL



L'état actuel du secteur A2 offre un aspect vert et jardiné, avec 65% de surfaces perméables composées de surfaces de jardins (gazons) et de surfaces arborées (strates arborées et /ou arbustives).



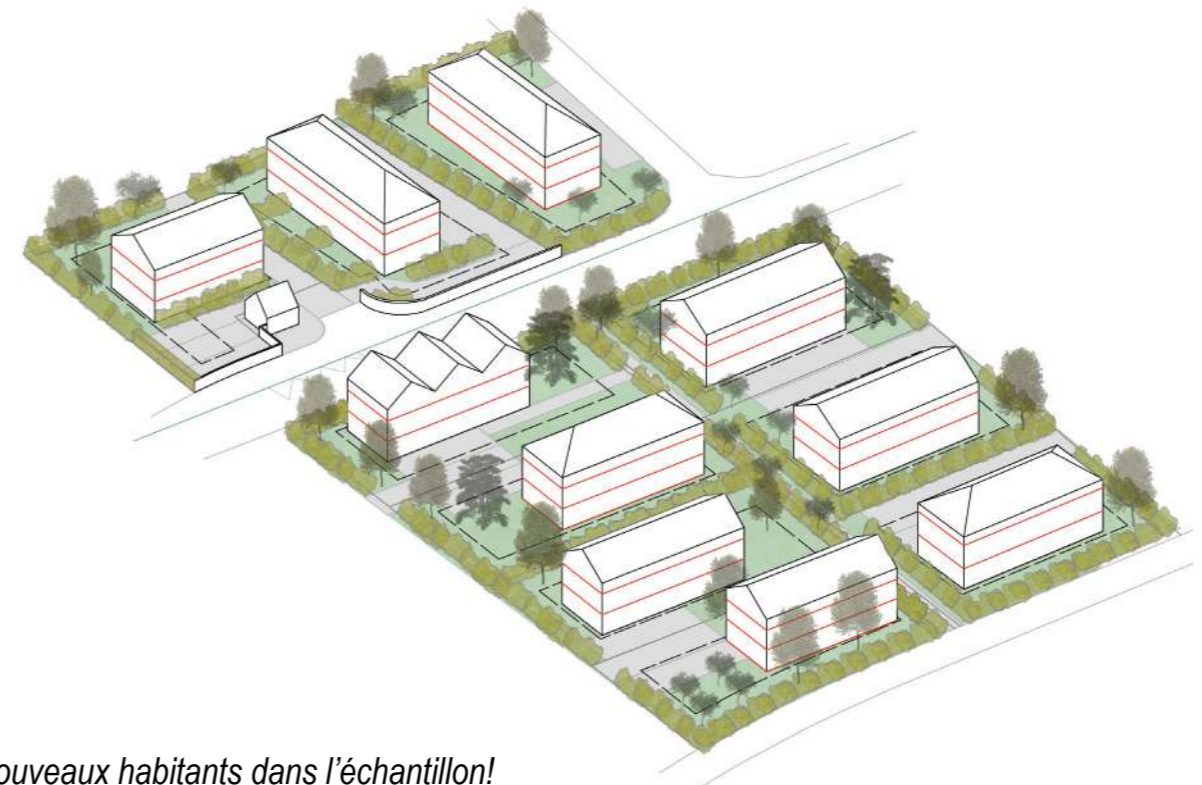
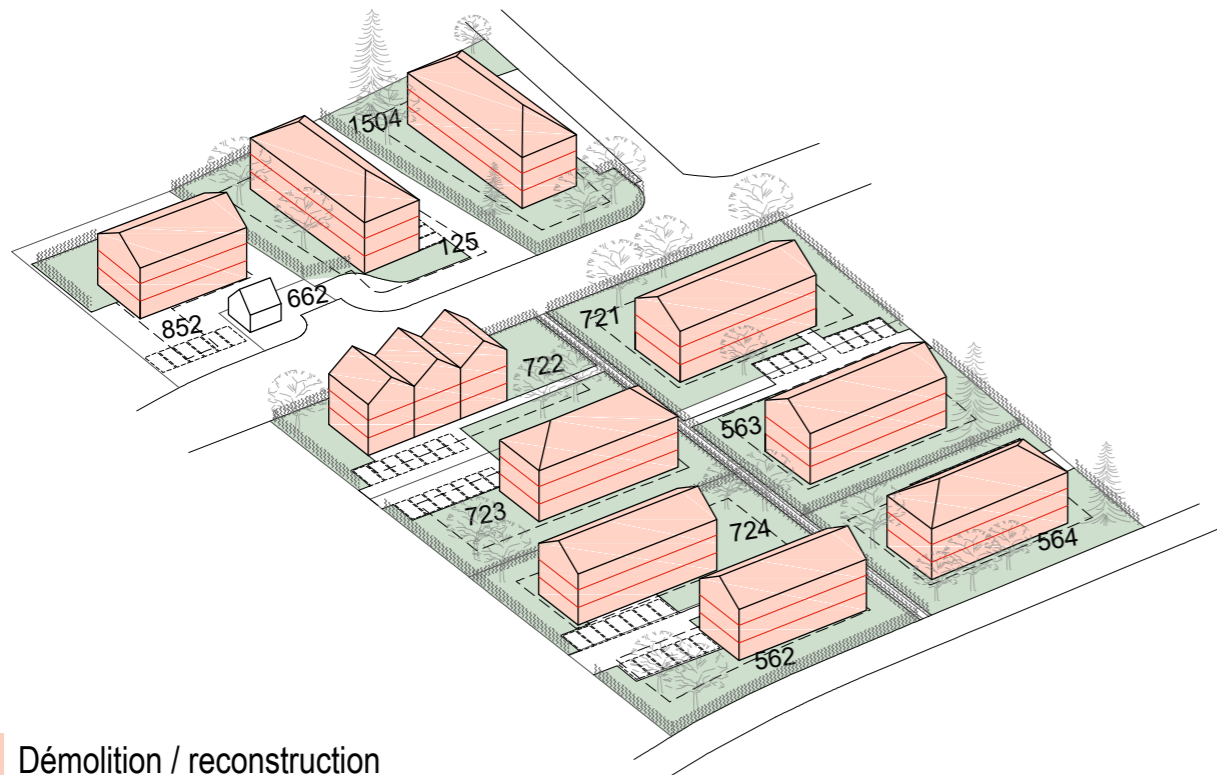


Avec une densité IUS à 0.625, l'ensemble des constructions actuelles pourrait être détruit au bénéfice de constructions plus imposantes. Dans ce cas, le remembrement parcellaire serait important et un élargissement des voies de circulation nécessaire.

réduits. La majorité des arbres sont abattus. Le gabarit des constructions augmente et n'est plus dissimulé derrière la végétation.

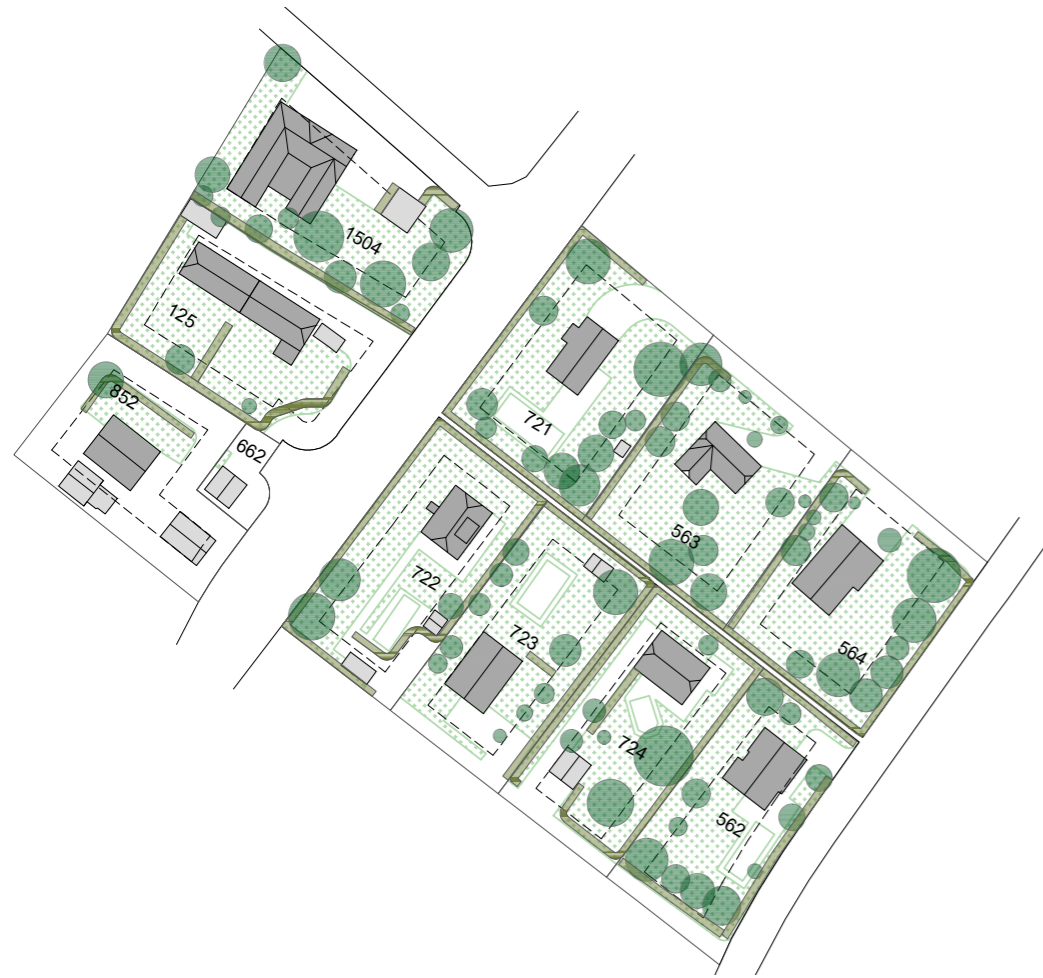
Avec un IUS à 0.625, les surfaces perméables baissent à 51% au lieu de 65% à l'état actuel. Les jardins subsistent mais sont passablement

Les surfaces dures, d'accès et de stationnement (+69 places de parc) augmentent et seront difficiles à intégrer dans une ambiance de «parc». La qualité de «zone villas-parc» de Prangins ne peut pas être maintenue.









■ Démolition / reconstruction




+ 104 nouveaux habitants dans l'échantillon!



Plan EXISTANT

-  Villa
-  Garages et bâtiments de faible importance
-  Arbres
-  Haie mono-espèce
-  Haie mixte
-  Sol perméable

Plan SCENARIO
 densification IUS = 0.625

-  Arbres supprimés
-  Nouveaux arbres
-  Parkings (+69 places)

A1_ secteur Trembley



ETAT ACTUEL

A1_ secteur Trembley



ETAT ACTUEL

A2_ secteur Etraz



ETAT ACTUEL



SIMULATION IUS =0.625



SIMULATION IUS =0.625



SIMULATION IUS =0.625

Qualité paysagères existantes

- «chemin de campagne» en enrobé ou en chaille
- espace partagé entre voitures / piétons
- arbres ornementaux remarquables
- haies taillées et petits arbres donnant une qualité de jardin à la rue
- bâtiments intégrés ou dissimulés derrière la végétation

Impacts paysagers - densification à 0.625

- la qualité du site est complètement métamorphosée
- on ne peut plus parler de jardins ou de «parc»
- surface minérale importante
- présence de voitures le long de la rue
- végétation limitée
- façades fortement présentes
- dégagement sur le Jura limité
- gabarits routiers augmentés
- impact visuel du stationnement conséquent
- remaniements parcellaires rapides
- affecte tous les secteurs de la Commune
- ruptures morphologiques

Scénario de densification forte : conclusions à l'échelle de la Commune

Prangins fait partie du périmètre compact d'agglomération de la partie vaudoise du Grand Genève. A ce titre, elle participe à accueillir l'urbanisation et la croissance démographique à l'horizon 2030/2040 de ce périmètre.

Ce développement se traduit par de nouveaux quartiers qui, indépendamment de la zone villas, apporteront une croissance démographique d'environ 1'300 habitants supplémentaires (plus de +30% d'augmentation par rapport à la population actuelle). Ces quartiers développés dans le cadre de Plans d'Affectation nouveaux ou révisés prévoient un IUS minimum de 0.625.

En plus de cette croissance démographique, une densification de la zone villas à 0.625 impliquerait environ :

IUS zone villas	0.625
Habitants	+5'150
Voitures	+2'575

L'augmentation de la population conséquente à une densification avec IUS de 0.625 dépasserait le plafond de croissance attribué au périmètre compact de la partie vaudoise de l'agglomération du Grand Genève à l'horizon 2030/2040. Cet accroissement supposerait une augmentation du transport individuel motorisé, avec des gabarits routiers élargis et une plus forte emprise du stationnement.

D'un point de vue territorial et paysager, les ruptures morphologiques impliquées par le passage d'un modèle de villas individuelles à celui de petits immeubles locatifs sont conséquentes. Sur une parcelle type, les surfaces perméables baisseraient de manière importante avec une projection IUS =0.625. La conservation de la qualité des espaces extérieurs, composés de sujets imposants, d'anciens murs, et haies multi-espèces d'une grande qualité en terme de biodiversité, serait directement compromise, tout comme les dégagements visuels dont bénéficient les cheminements historiques de Prangins.

L'échantillonnage choisi démontre ainsi qu'aucun secteur de la zone villas de la Commune ne supporterait une telle densification. Une densification forte au sein de la zone villas à l'horizon 2030/2040 n'est pas envisageable.



4. ZONES VILLAS À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

Etude comparative des zones villas au sein des communes concernées par le périmètre compact de la partie vaudoise de l'agglomération du Grand Genève

4 VILLAS & AGGLOMERATION

Etude comparative 9 communes
du périmètre compact d'agglomération



Le périmètre compact de la partie vaudoise de l'agglomération du Grand Genève

Depuis la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT-2014) et sa traduction cantonale, les 9 communes du périmètre compact d'agglomération de la partie vaudoise du Grand Genève, dont Prangins, passent d'une notion de croissance démographique illimitée à celle d'une croissance limitée.

Ces 9 communes doivent donc coordonner leur développement, soit la création de nouvelles zones à bâtir, en fonction de ce contexte de limitation contrôlée de la croissance imposée dans la mesure A11 du PDCn4.

Quatre sous-entités des communes du périmètre compact se distinguent sur le territoire.

- **Mont-sur Rolle et Rolle**, qui se regroupent autour de la gare CFF sont les communes les plus ancrées au coeur du canton de Vaud.
- **Vich et Gland** rayonnent autour de la gare de Gland.
- La commune de Prangins appartient à une troisième sous-entité (**Eysins, Nyon, Prangins**) qui se regroupe autour de la gare de Nyon.
- **Commugny et Coppet** représentent une dernière sous-entité, en continuité avec le Canton de Genève et proche de la gare du Léman Express de Coppet.

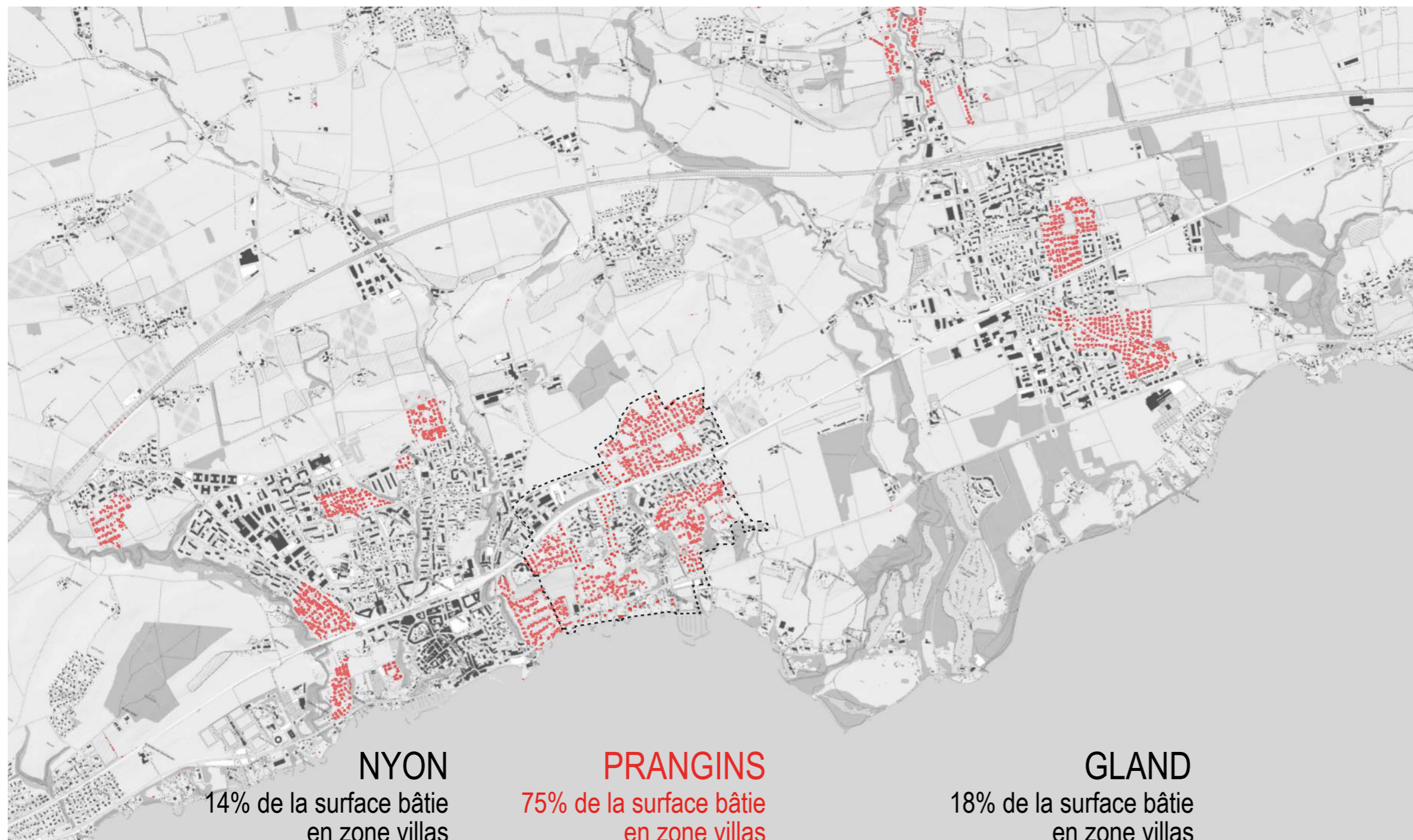
- 1 - Mont-sur-Rolle
- 2 - Rolle
- 3 - Vich
- 4 - Gland
- 5 - Prangins
- 6 - Nyon
- 7 - Eysins
- 8 - Commugny
- 9 - Coppet

La carte ci-contre présente les frontières communales qui ne correspondent pas à celle du périmètre construit ni à celles du périmètre compact d'agglomération défini dans la fiche A11 du PDCn4.

4 VILLAS & AGGLOMERATION

Etude comparative 9 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération

Comparaison de l'implantation des zones villas



Située entre Nyon et Gland, deux pôles densément urbanisés, Prangins représente un lieu particulier.

Les 75% de sa surface bâtie sont en zone villas, ce qui la distingue de ses voisines et lui offre un caractère unique, peu dense et très vert.

4 VILLAS & AGGLOMERATION

Etude comparative 9 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération

Une couronne verte de faible densité entre deux pôles urbains denses



NYON

PRANGINS

GLAND

La zone villas de Prangins se développe autour du noyau historique et constitue une véritable couronne verte et peu dense qui permet une mise en valeur du patrimoine bâti et végétal.

Entités paysagères et centres historiques (indépendamment des limites communales)

■ Centres historiques

4 VILLAS & AGGLOMERATION

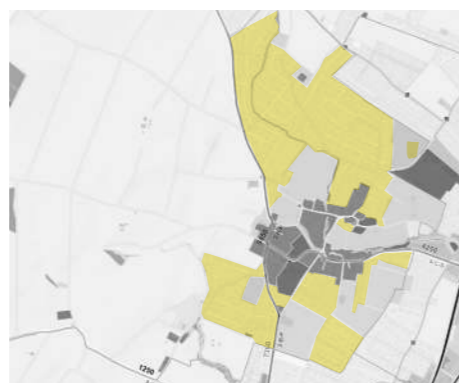
Etude comparative 9 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération

Part de la zone villas par rapport à la surface bâtie des communes



NYON

2004 20 533 hab.
6,79 km²
Zone villas / Surface bâtie **16%**



COMMUGNY

2009 2 848 hab.
6,51 km²
Zone villas / Surface bâtie **79%**



MONT-SUR-ROLLE

1988 2 708 hab.
3,85 km²
Zone villas / Surface bâtie **51%**



COPPET

2001 3 152 hab.
1,87 km²
Zone villas / Surface bâtie **80%**

Si l'on se focalise sur la proportion des zones villas en rapport aux surfaces à bâtir, des polarisations sont observables. Les zones villas représentent moins de 20% dans les communes de Nyon et Gland tandis que les communes de Prangins, Commugny et Coppet accueillent plus de 75% de zone villas. Celles-ci jouent alors un rôle majeur dans leur identité territoriale et paysagère.

 zone villas



GLAND

2013 13 087 hab.
8,32 km²
Zone villas / Surface bâtie **18%**



VICH

1984 1 022 hab.
1,56 km²
Zone villas / Surface bâtie **28%**



EYSINS

2017 1 601 hab.
2,38 km²
Zone villas / Surface bâtie **21%**



ROLLE

1992 6 218 hab.
2,74 km²
Zone villas / Surface bâtie **25%**



PRANGINS

1983 4 072 hab.
6,03 km²
Zone villas / Surface bâtie **75%**

4 VILLAS & AGGLOMERATION

Etude comparative 9 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération

PART DE LA ZONE VILLAS PAR RAPPORT À LA SURFACE BÂTIE DE LA COMMUNE

Zone villas < 25% surface bâtie	Zone villas 50% surface bâtie	Zone villas > 75% surface bâtie
Eysins		
Gland		
Vich		
Nyon		
Rolle		
	Mont-sur-Rolle	
		Coppet
		Prangins
		Commugny

Prangins comme Coppet et Commugny a plus de 75% de sa surface bâtie en zone villas, et c'est en particulier la seule commune concernée par le périmètre compact d'agglomération dont l'entier de la zone villas est incluse dans le périmètre compact. Seule une partie de la zone villas appartient au périmètre compact dans le cas de Commugny et près de la moitié en ce qui concerne Coppet.

Coppet est à cet égard la plus comparable à Prangins. A Nyon, dont le territoire construit est adjacent à Prangins, la zone villas est proportionnellement moins importante quoiqu'elle bénéficie d'une situation géographique similaire à Prangins pour certains secteurs qui participent à constituer une couronne verte entre 2 pôles urbains denses (voire pages précédentes).

Le règlement (RCCAT) de Prangins, qui date de 1983, est à ce titre le plus ancien.

DATE DES RÈGLEMENTS COMMUNAUX SUR LES CONSTRUCTIONS

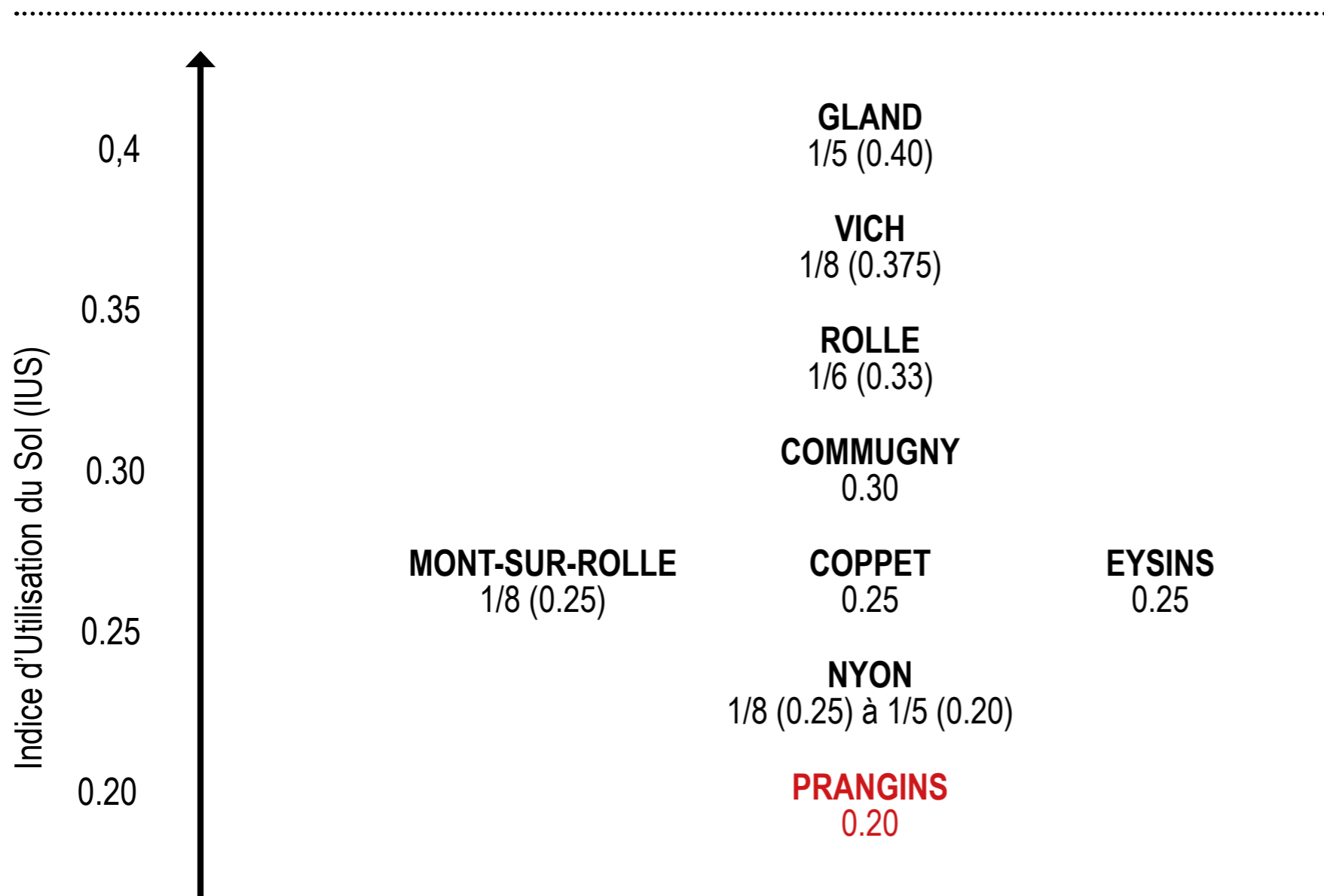
Règlements redigés avant LATC (VD) - septembre 2018	Règlements sur la construction en cours de révision	Règlements redigés après LATC (VD) - septembre 2018
	Mont-sur-Rolle - 1988	
	Vich - 1984	
	Prangins - 1983	
	Eysins - 2017	
	Rolle - 1992	
	Gland - 2013	
Nyon - 1984		
Coppet - 2001		
Commugny - 2009		

4 VILLAS & AGGLOMERATION

Etude comparative 9 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération

Comparaison des IUS des zones villas des 9 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération

Indice d'Utilisation du Sol (IUS) autorisés en zone villas



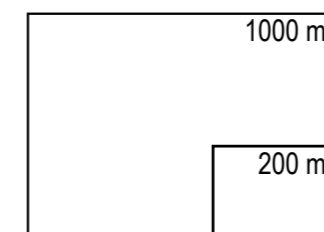
Les différentes zones à bâtir sont régies par une série de réglementations ad hoc. Mais l'indice de densité, qu'il s'agisse de la densité minimum à atteindre ou maximum à ne pas dépasser, reste l'un des paramètres majeurs de distinction entre les types de zones à bâtir. L'Indice d'Utilisation du Sol (IUS) est désormais la méthode de calcul réglementaire introduite par le PDCn4.

La « densité constructive » actuelle de la zone villas pranginoise, soit la relation entre la surface de plancher habitable maximale autorisée et la surface de la parcelle, correspond à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.20, voire plus bas.

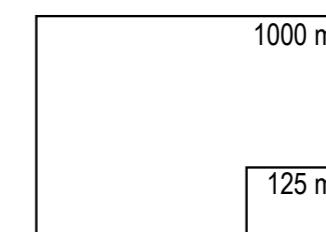
Pour une parcelle de 1000 m², cela correspond à une villa de 200 m² habitables.

Si l'on traduit les différentes règles de calculs d'indice de densité des 9 communes comparées, c'est-à-dire, en établissant pour chacune un équivalent IUS, il apparaît que la densité maximum autorisée dans la zone villas de Prangins est particulièrement basse.

La majorité des règlements permettent de fait des IUS compris entre 0.25 et 0.30.



Surface bâtie = 1/5 parcelle
 $1/5 \times 1000 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2$
 $200 \text{ m}^2 \times 1 \text{ étage} = 200 \text{ m}^2 \text{ habitables}$
 $200 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2 = 0.20 \text{ (IUS)}$



Surface bâtie = 1/8 parcelle
 $1/8 \times 1000 \text{ m}^2 = 125 \text{ m}^2$
 $125 \text{ m}^2 \times 2 \text{ étages} = 250 \text{ m}^2 \text{ habitables}$
 $250 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2 = 0.25 \text{ (IUS)}$

*Exemple d'interprétation du règlement de Nyon

Conclusions à l'échelle de l'agglomération

Conformément au plan directeur cantonal (PDCn4 - 2017), la construction de nouveaux quartiers de logements et la croissance démographique qu'elle implique ont fait l'objet d'une coordination et d'une priorisation à l'échelle des 9 communes du périmètre compact d'agglomération de la partie vaudoise du Grand Genève. Suite à cette priorisation les mesures d'urbanisation pour ces 9 communes du périmètre ont été inscrites dans la planification cantonale à l'horizon 2030/2040. Ces nouvelles zones à bâtir, selon les directives du PDCn4, doivent avoir un indice d'utilisation du sol (IUS) d'un minimum de 0.625, soit une densification forte.

Ainsi, à l'horizon 2030/2040, les zones villas des 9 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération sont condamnées au sein du périmètre compact à conserver leur indice d'utilisation du sol (IUS) actuel ou à l'augmenter à un minimum de 0.625, voire 0.40 hors périmètre compact. Par ailleurs, l'étude démontre que l'IUS actuel dans la zone villas de Prangins est bas en comparaison à ceux des 8 autres communes concernées par le périmètre compact d'agglomération.

Ainsi, un assouplissement de la densité autorisée à un IUS de 0.25 à Prangins permettrait de rééquilibrer la situation afin d'établir une plus grande égalité de traitement au sein des zones villas des 9 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération, en particulier en se rapprochant des IUS des zones villas des communes les plus comparables : Nyon et Coppet.



5.

PROJET DE TERRITOIRE POUR LA ZONE VILLAS PRANGINOISE

Assouplissement de l'IUS de la zone villas pranginoise
et propositions pour une valorisation des qualités
intrinsèques de la zone villas

Densification douce de la zone villas



L'analyse qui suit doit permettre d'anticiper les conséquences à l'échelle de l'ensemble de la zone villas d'un assouplissement vers un IUS comparable à celui des autres zones villas des communes concernées par le périmètre compact et présentant des caractéristiques similaires. Elle se concentre sur l'hypothèse d'un IUS de 0.25 en illustrant les impacts différenciés qu'impliquerait un IUS de 0.30, testant ainsi la capacité d'évolution de la zone villas au regard de la qualité exceptionnelle du cadre de vie et de l'ensemble bâti, végétal et paysager de celle-ci.

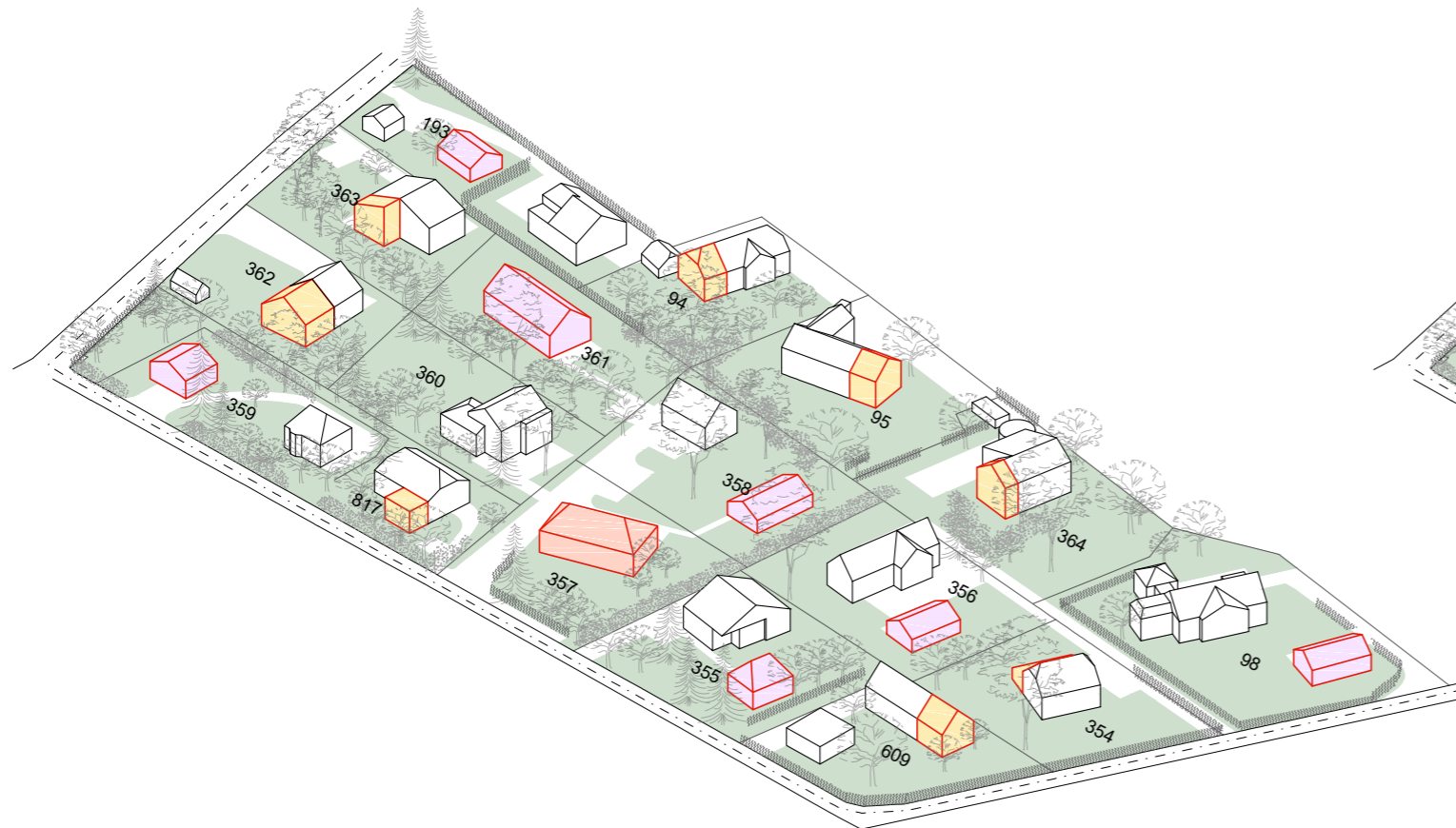
L'augmentation potentielle de la population et des véhicules est indiquée suivant le ratio de :

- 1 habitant pour 50m² construits (surface brut de plancher SBP)
- Augmentation des places de parking (selon norme VSS SN 640.281) soit 1 place de stationnement par 100m² de SBP + 10%.

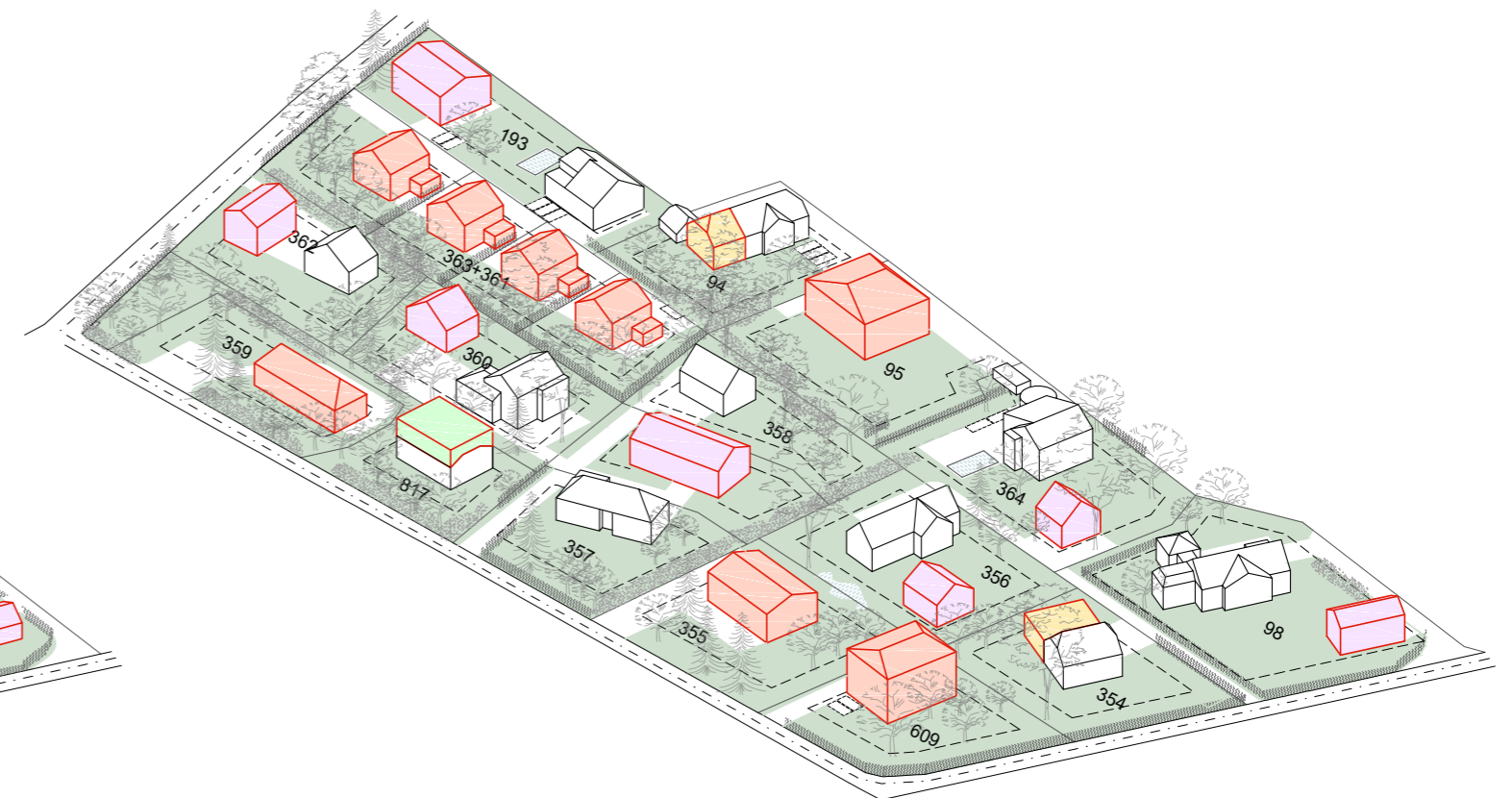
Pour rappel, le développement de nouveaux quartiers de logements (Au Clos, Le Clos, Entre-Deux-Chemins, Benex-Dessus-Sud/Grand-Champ, etc.) permettra d'accueillir à l'horizon 2030/2040 environ 1'300 habitants supplémentaires, soit une augmentation de plus de 30% de la population actuelle de 4'000 habitants.

Le développement démographique induit par une densification douce de la zone villas, bien que progressif et déployant tous ses effets sur le long terme, soit à l'horizon 2030/2040, s'ajoute au développement de ces nouveaux quartiers. Il a donc également été inscrit dès 2016 dans la planification cantonale, au côté des nouvelles zones d'urbanisation pranginoises.

IUS 0.25



IUS 0.30

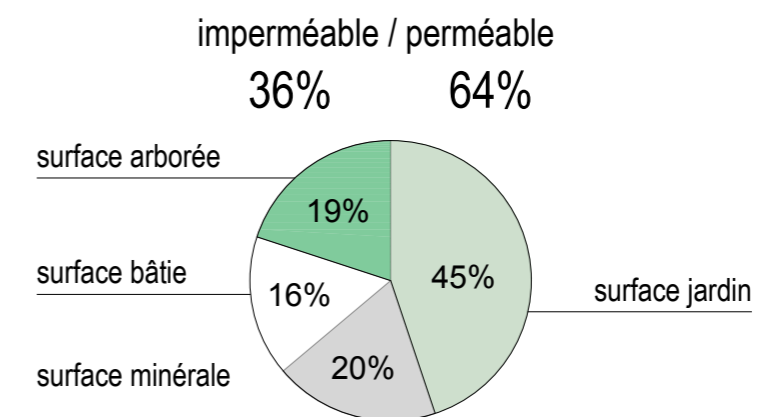
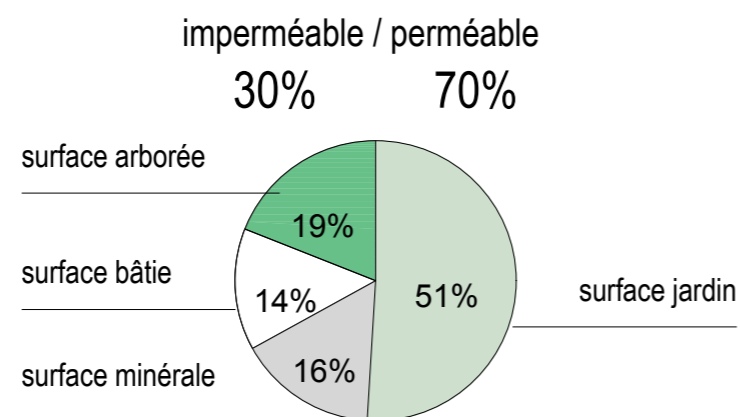


- Démolition et reconstruction
 - Nouvelle construction
 - Addition en continuité
 - Surélévation
- } Risque de perte de qualité architecturale et paysagère
→ Diminution de surface perméable

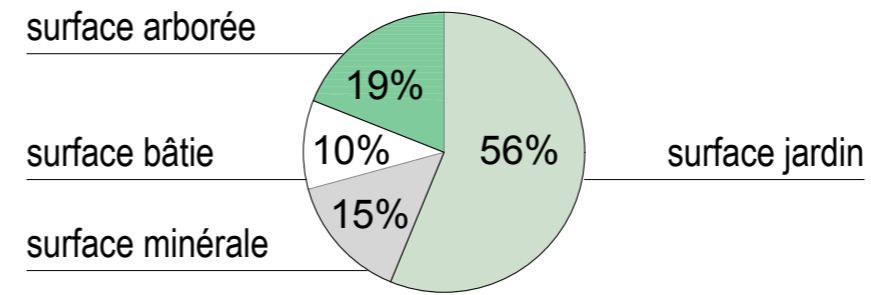
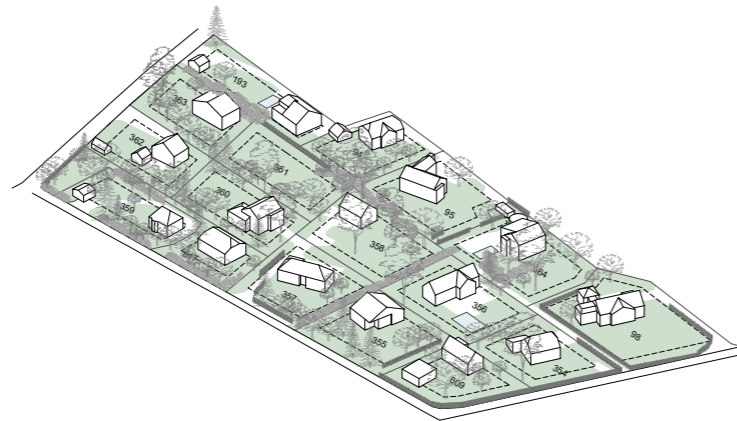
IUS 0.25



IUS 0.30

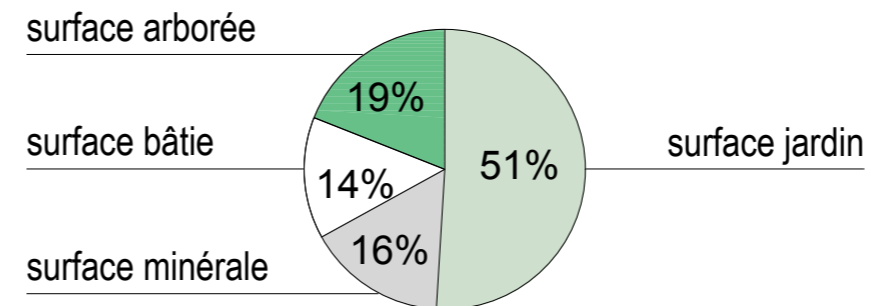


État actuel



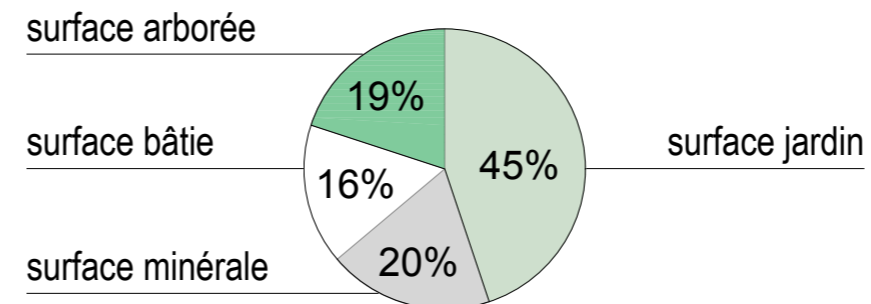
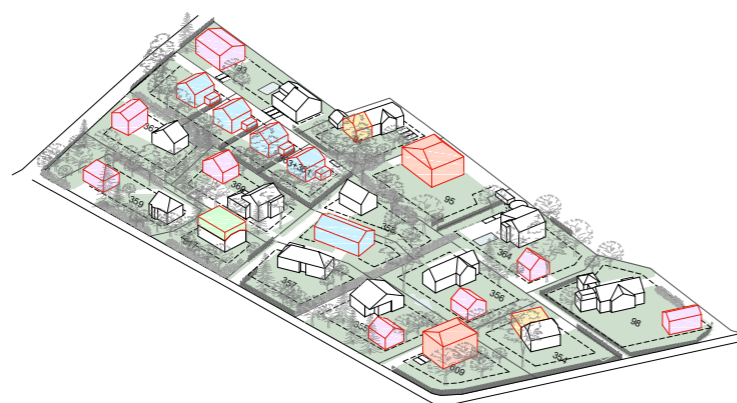
surfaces perméables
75%

IUS 0.25



surfaces perméables
70%

IUS 0.30



surfaces perméables
64%

n.b : Ces chiffres illustrent une hypothèse de densification sur un échantillon spécifique du territoire communal. Ils ne constituent pas une moyenne mais un exemple d'évolution du bâti avec un indice d'utilisation du sol assoupli

A1_ chemin de Trembley



État actuel



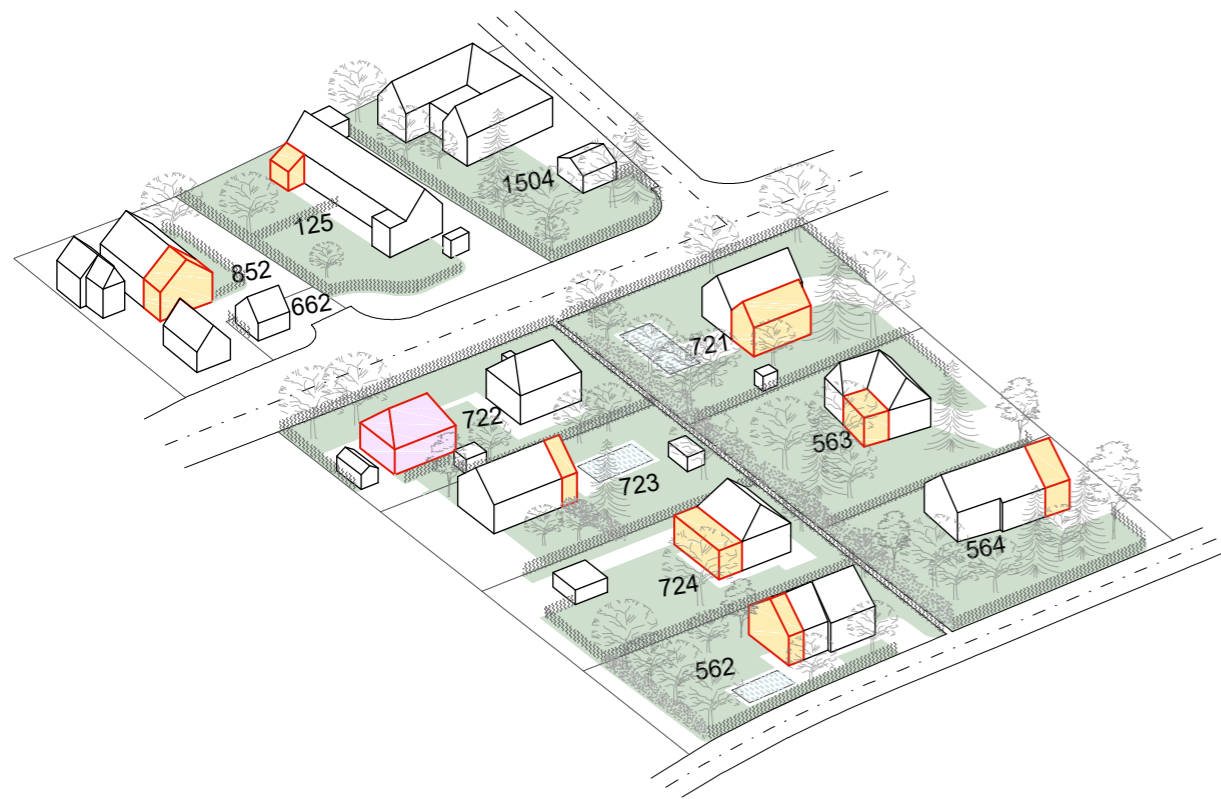
Transformations à 0.25



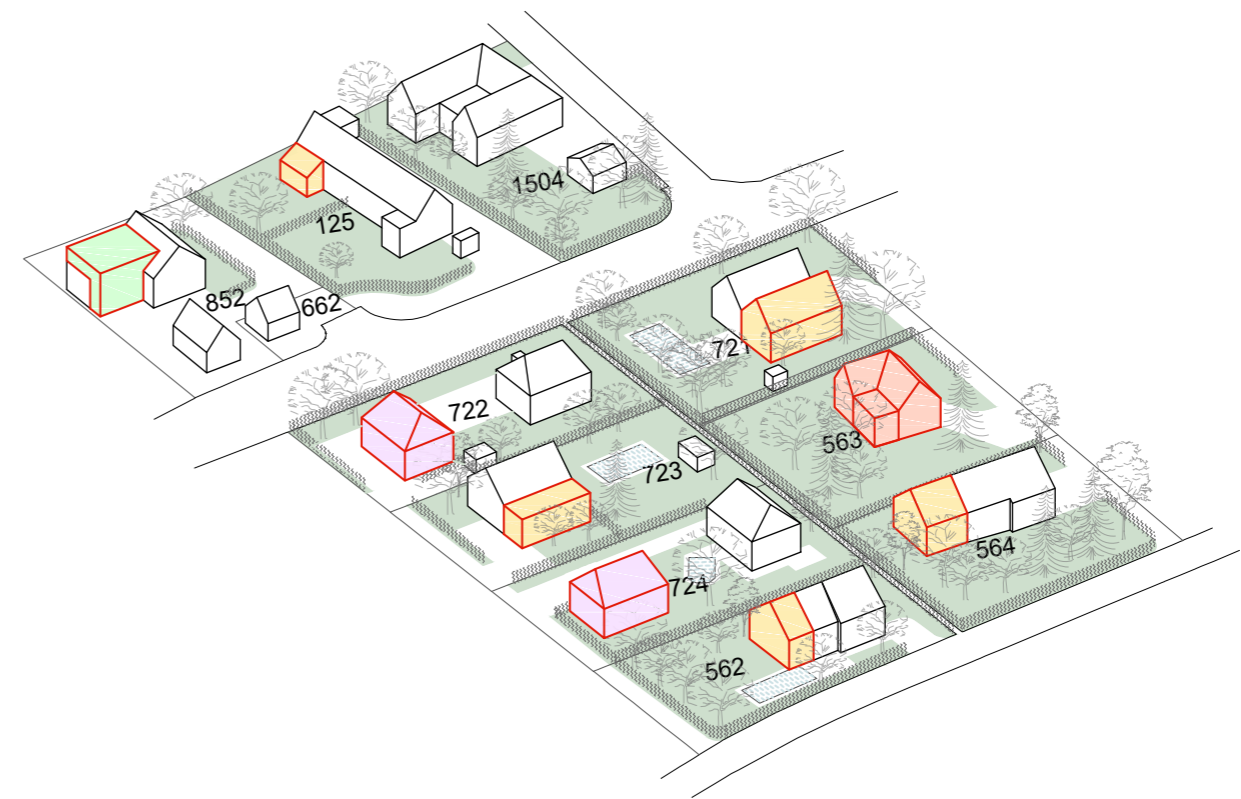
Transformations à 0.30



IUS 0.25



IUS 0.30

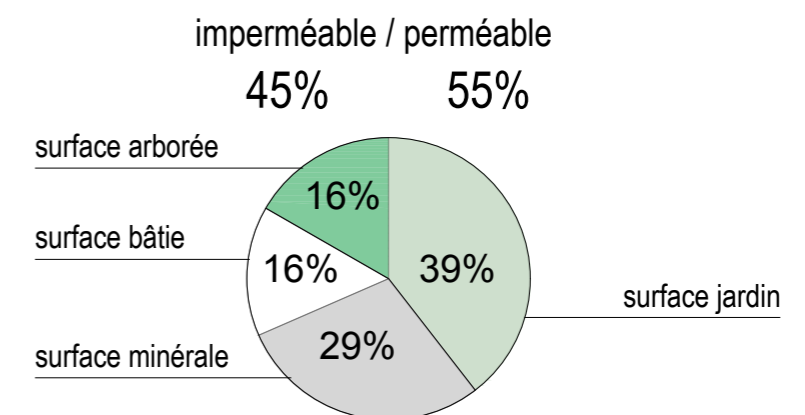
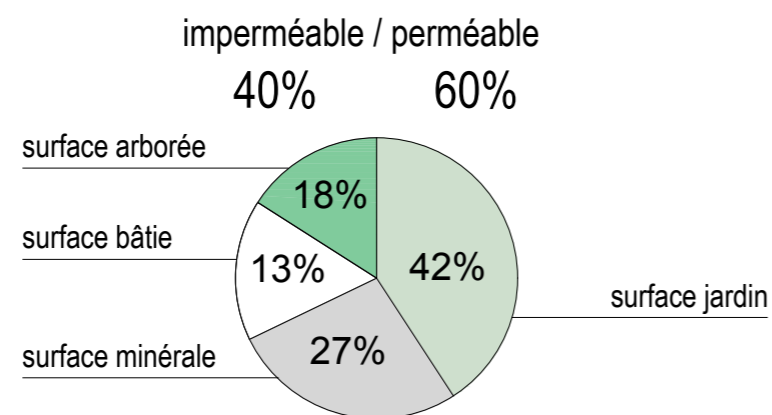


- Démolition et reconstruction
 - Nouvelle construction
 - Addition en continuité
 - Surélévation
- } Risque de perte de qualité architecturale et paysagère
→ Diminution de surface perméable

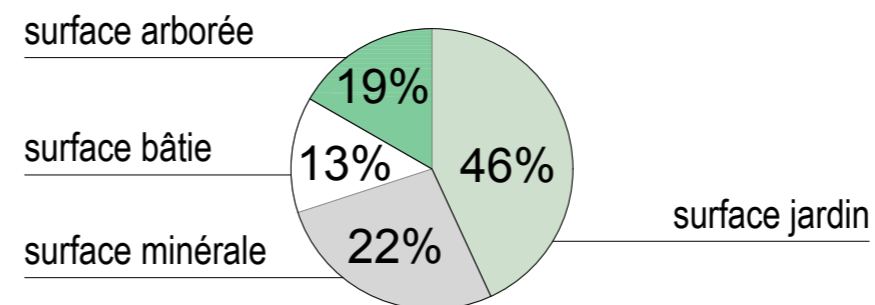
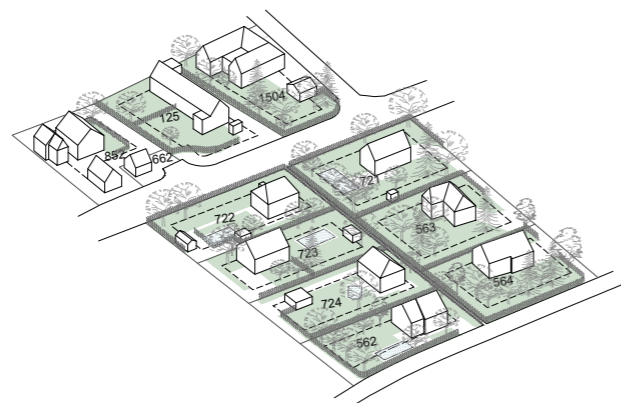
IUS 0.25



IUS 0.30

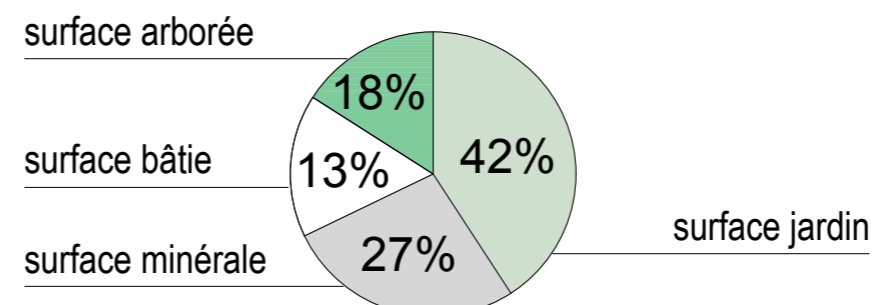
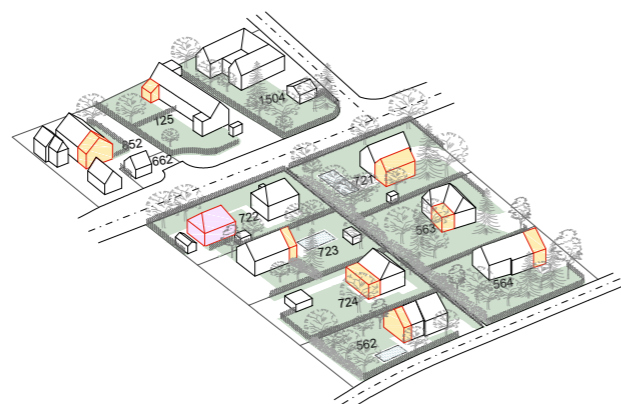


État actuel



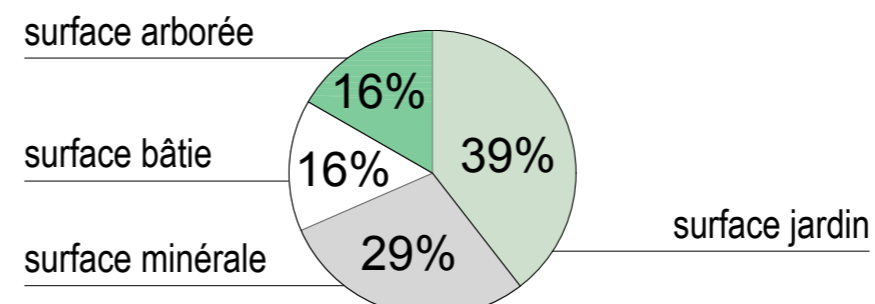
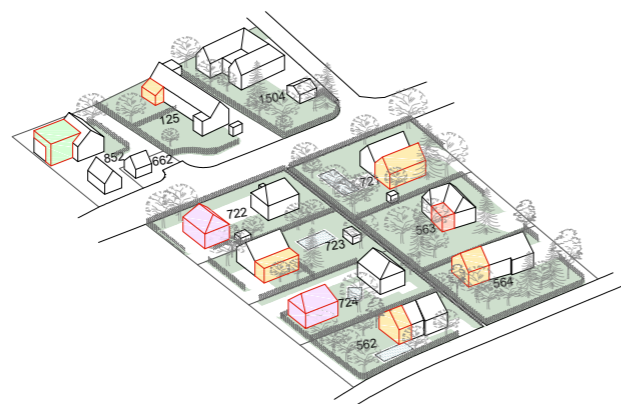
surfaces perméables
65%

IUS 0.25



surfaces perméables
60%

IUS 0.30



surfaces perméables
55%

n.b : Ces chiffres illustrent une hypothèse de densification sur un échantillon spécifique du territoire communal. Ils ne constituent pas une moyenne mais un exemple d'évolution du bâti avec un indice d'utilisation du sol assoupli

A2_ secteur Etraz



État actuel



Transformations à 0.25



Transformations à 0.30

A1_ secteur Trembley

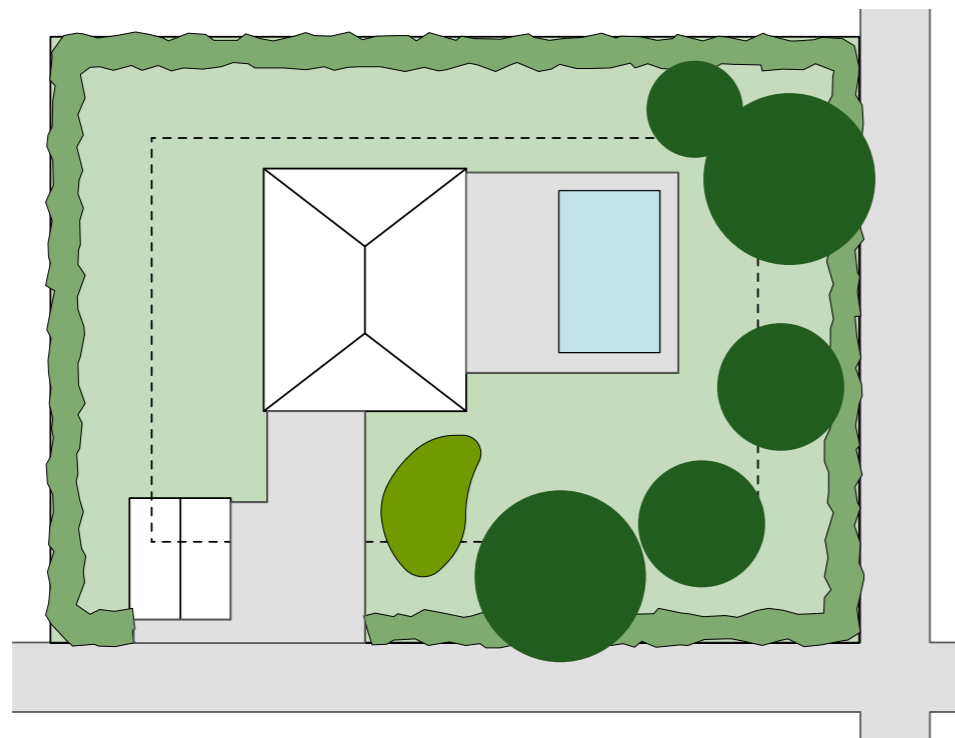


Un assouplissement de la densité autorisée à un IUS de 0.25 au sein de la zone villas implique quantitativement l'arrivée théorique à l'horizon 2030/2040 d'environ 650 habitants et 325 voitures supplémentaires. Le déploiement des effets d'un assouplissement par une densification douce de la zone villas, qui est déjà construite, se ferait progressivement et sur le long terme. Avec ce scénario, les nouvelles constructions consistent principalement en des extensions ou de modestes nouvelles constructions lorsque la parcelle le permet, préservant ainsi les qualités exceptionnelles du cadre de vie et de l'ensemble bâti, végétal et paysager de la zone villas. Pour une parcelle type, les surfaces perméables baissent de 70% à l'état actuel à environ 65%. La qualité végétale de la zone villas reste très présente. Ainsi, la taille des jardins, la présence d'arbres majeurs, de vergers, le gabarit bas des constructions, l'absence de clôture, la présence d'anciens murs, l'étroitesse des chemins d'accès sont en grande partie préservés.

Les jardins pranginois, qui s'organisent en réseau de villas-parc, sont ainsi sauvegardés et restent le support d'une biodiversité riche et diversifiée (faune, flore). D'autres politiques communales d'accompagnement encourageront cette perméabilité.

Un assouplissement de la densité autorisée à un IUS de 0.30 au sein de la zone villas implique quantitativement l'arrivée théorique à l'horizon 2030/2040 de près de 1300 habitants et 650 voitures supplémentaires. Avec ce scénario, certaines parcelles peuvent recevoir une nouvelle construction mais une partie des opérations consiste en des destructions et reconstructions de nouveaux édifices. Par ailleurs, cet assouplissement provoque une incitation à des regroupements parcellaires ce qui implique un risque de rupture morphologique. Pour une parcelle type les surfaces perméables baissent de 70% à l'état actuel à environ 60% dans le cas d'une densification à 0.30. Les surfaces dures d'accès et de stationnement augmentent. Le gabarit bas des constructions, la taille des jardins, l'absence de clôtures ou l'étroitesse des chemins d'accès, éléments qui permettent de qualifier la zone villas de zone villas-parc seraient plus difficilement préservés avec un assouplissement de la densité à un IUS de 0.30.

En conclusion, un assouplissement de l'IUS à 0.25, se rapprochant des IUS des zones villas aux caractéristiques comparables au sein du périmètre compact, permettrait une dynamisation de cette partie du territoire pranginois tout en préservant les qualités exceptionnelles du cadre de vie et de l'ensemble bâti, végétal et paysager de la zone villas.



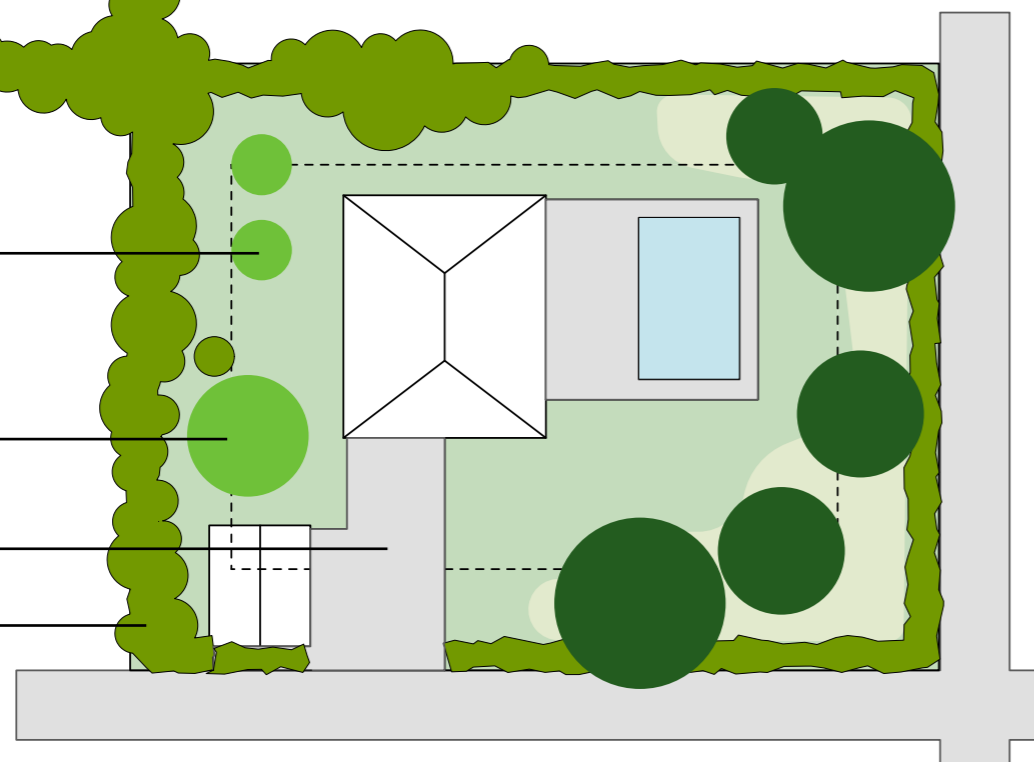
Mise en réseau

Fruitiers

Feuillus

Revêtement perméable

Haie mixte



Des jardins supports de la biodiversité

Elements à mettre en place pour sauvegarder les écosystèmes dynamiques de la «zone villas parc» :

- remplacement des haies mono-spécifiques par des **haies mixtes indigènes**, idéalement vives non taillées.

- installation d'une **bande de prairie**, plus ou moins large, au pied des haies (Commune).

- limiter la **proportion d'espace imperméable** dans chaque parcelle.

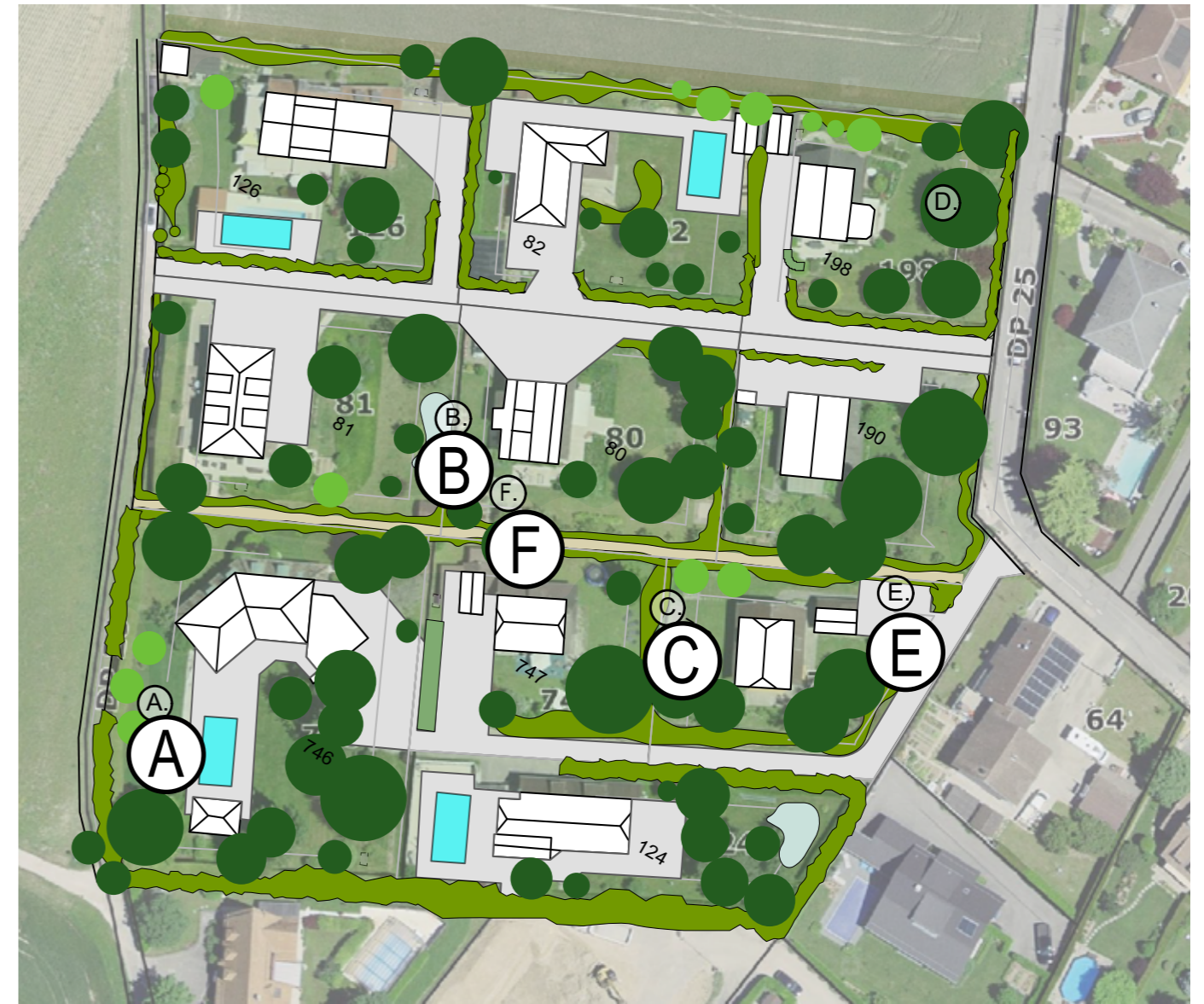
- incitation à remplacer les essences résineuses par la plantation de **feuillus et fruitiers**.

- traitement de la transition entre zone villa et champs agricoles en créant un **bocage en limite de zone villa** ou des surfaces de compensation écologiques du côté des terres agricoles (Commune).

- **mise en réseau des plantations** en complétant les manques pour créer des continuités paysagères et biologiques à travers toute la zone villa, notamment **le long des cheminements** (Commune).



État existant



État transformé

- A - Fruitiers
- B - Etangs et mares
- C - Haies vives
- D - Petits aménagements

- E - Revêtement perméables
- F - Prairies et gazons fleuris
- G - Toitures végétaliés

Etat actuel



Modifications proposées





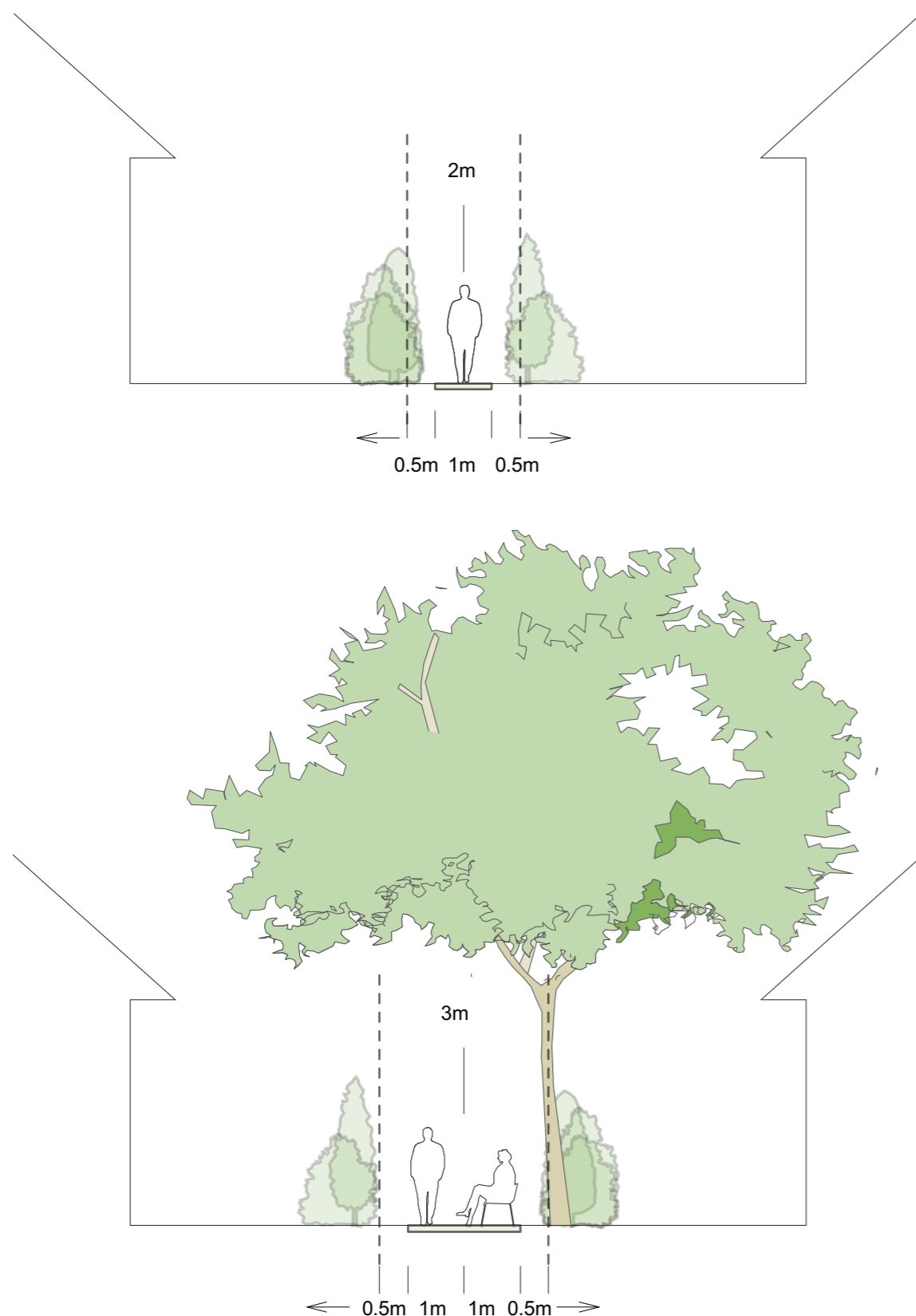
Constructions annexes

Elements à mettre en place pour sauvegarder les écosystèmes dynamiques de la «zone villas parc» :

- Mieux réglementer les implantations et surfaces maximales pour les **garages, locaux annexes** et piscines

- Encourager les **toitures végétalisées** pour les constructions de peu d'importance, dans le cas de toitures plates

- prévoir le calcul d'un **taux d'imperméabilisation à la parcelle** et encourager les revêtements perméables et la rétention avec des ouvrages à ciel ouvert



Mettre en valeur les cheminements partagés

Elements à mettre en place pour sauvegarder les écosystèmes dynamiques de la «zone villas parc» :

- mise en valeur du **maillage fin de mobilité douce** pour permettre de s'y promener comme dans un parc;
- création de **points d'arrêt et de repos** qui ponctuent le parc à des endroits clé, comme aux intersections entre les cheminements de mobilité douce et les routes, à

proximité des arrêts de bus, autour de points d'eau, à des arrêts de pedibus, proche de zones de jeux...;

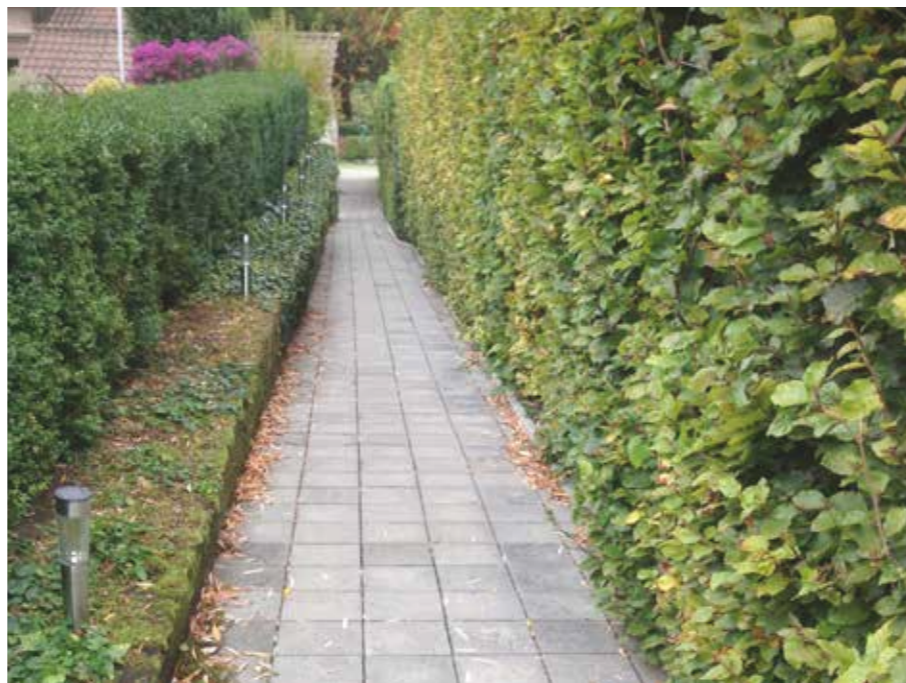
- emplacement des cheminements entre des rues existantes et menant à des point d'intérêt (arrêts TP, centre du village, espaces de délasserment);

- mise en valeur d'un itinéraire Jura-Lac en assurant la promotion de la biodiversité sur les espaces publics concernés.

Etat actuel



Modifications proposées



En associant un tissu bâti bas et une grande perméabilité piétonne, le développement de la zone villas de Prangins a contribué à rendre lisible le grand paysage dans lequel s'inscrit la commune. Les éléments exceptionnels de ce paysage se présentent tant à l'échelle du patrimoine bâti et arboré lié aux noyaux villageois, à la présence du château ou de grandes propriétés privées qu'à l'échelle d'un panorama lémanique visible et accessible à tous. La zone villas qui se développe en couronne autour du centre historique constitue une composante marquée du paysage pranginois.

Composées majoritairement de maisons implantées au cœur de parcelles arborées, les villas sont telles des centaines de poches vertes conférant à Prangins un « air de campagne », et la valorisation de cette identité est une priorité de sa Municipalité.

Il ne paraît pas envisageable d'imposer une densification forte à la zone villas pranginoise, soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.625, car elle mettrait immédiatement en péril la qualité de « zone villas-parc » de Prangins. Les ruptures morphologiques conséquentes affecteraient non seulement la qualité paysagère et de vie inhérente à la zone villas mais également l'identité de Prangins: un réseau de villas-parc au cœur du corridor biologique qui conclut le petit lac. Ce constat s'applique de fait à l'ensemble de la zone villas, puisque toute rupture morphologique contraindrait la continuité de ce réseau observé.

Au contraire, un assouplissement de la densité autorisée à un IUS de 0.25, permet de dynamiser la zone villas en adéquation avec la préservation du cadre de vie qualitatif, du paysage et d'une biodiversité riche qu'elle représente. Ce développement doux permet de préserver les jardins pranginois qui s'organisent en villas-parc, vaste quartier résidentiel dont la structure mérite d'être sauvegardée selon l'Inventaire Fédéral des Sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Ainsi, la taille des jardins, la présence d'arbres majeurs, de vergers, le gabarit bas des constructions, l'absence de clôture, l'étroitesse des chemins d'accès seraient préservés, mais en donnant une plus grande densité humaine. Celle-ci permet de bien valoriser les transports publics et incite à une amplification de la qualité paysagère et de la biodiversité. L'étude démontre enfin que cet assouplissement de l'IUS à 0.25 permet une plus grande égalité de traitement au sein des zones villas des 9 communes concernées par le périmètre compact d'agglomération présentant des caractéristiques similaires.

En conclusion de l'étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins, nous préconisons un assouplissement de la densité autorisée à un IUS de 0.25. Ce projet de territoire de la zone villas pranginoise préconise une évolution qualitative de celle-ci assouplissant les possibilités de transformations pour leurs propriétaires tout en préservant la qualité exceptionnelle du cadre de vie et de l'ensemble bâti, végétal et paysager du village et de son site.