



Municipalité de la
Commune de Prangins

**Préavis No 36/13
au Conseil Communal**

**Demande d'un crédit de CHF 150'000.-- pour la révision du
Plan partiel d'affectation du centre du village**

Madame Martine BAUD, Municipale

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Historique et contexte

La Commune de Prangins a élaboré son Plan directeur communal qui est actuellement en voie de légalisation (adopté par le Conseil communal le 2 octobre 2012). L'un des points majeurs qui ressort de ce document est le besoin de renforcer le centre du village comme un lieu historique de référence et de sociabilité.

Le secteur du centre est actuellement régi par les dispositions du Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire et par un Plan Partiel d'Affectation "Aménagement du village" (ci-après : PPA) qui date de 1989.

La Municipalité, en regard de son obligation légale de mettre à jour ses planifications et, compte-tenu de la difficulté croissante de statuer lors de demandes de permis de construire, à cause d'un règlement obsolète (directives difficilement applicables), a décidé de réviser ce PPA.

Il est à noter qu'un certain nombre de demandes de propriétaires souhaitant pouvoir construire dans le secteur "Les Places". a été formulée. Dans le PPA actuel, cette zone est affectée en "aire de prolongement" et la définition de cette zone n'est pas à même de répondre aux attentes quelles qu'elles soient. Ces terrains sont désignés comme "potentiellement constructibles" sans qu'ils puissent être "bâties d'emblée". Le principe d'accès reste notamment à définir. Cette règle implique que la Municipalité doit donner suite à la demande des propriétaires concernés.

La révision de ce PPA entre aussi dans la logique de l'actualisation de la planification de notre commune. Elle fait également écho aux études en cours concernant l'aménagement du centre du village.

2. Procédure d'attribution du mandat

Un appel d'offres à quatre bureaux d'urbanistes (1 bureau local, 1 à Genève, 2 à Lausanne) a été lancé en automne 2012. L'audition des bureaux s'est déroulée à Prangins le 29 janvier 2013, en présence d'un collège d'experts incluant des membres de la Municipalité.

Le mandat a été attribué au bureau ORTIS/ROBYR à Genève, à l'unanimité, sous réserve de l'approbation du Conseil communal. Ce choix n'a fait l'objet d'aucun recours. Le bureau ORTIS/ROBYR travaillera en collaboration avec le bureau de géomètre BOVARD et NICKL.

Ce bureau d'urbanisme a fait preuve d'une réflexion et d'une approche méthodologique de qualité, selon un point de vue inédit, à la fois historique et contemporain, et abordant toutes les problématiques de la planification posées par ce PPA. Le candidat choisi s'est distingué, entre autres, par une présentation précise, claire et enthousiasmante, notamment par l'engagement et la personnalité de l'urbaniste qui mènera l'étude, la pertinence de ses analyses, des propos tenus et de sa capacité de synthèse.

Le contenu de son offre correspond en tous points aux attentes du collège d'experts avec, de surcroît, des avantages par rapport aux autres candidats. Le montant de son offre est dans la moyenne des offres produites.

3. Eléments du mandat

Eléments d'importance à prendre en compte dans l'exécution du mandat (liste non exhaustive) :

3.1. Constat

Le centre historique de Prangins est une centralité territoriale dont le rôle symbolique et affectif pour la population est manifeste. Il s'agit du lieu de l'histoire et de la mémoire, où tant d'événements se sont produits au cours du temps. Combien de souvenirs, de récits du quotidien, combien d'anecdotes ne sont-ils pas liés à ces vieilles pierres ?

Dans l'ensemble, l'entité patrimoniale du centre s'est bien maintenue dans le temps : les murs délimitent encore plusieurs propriétés, les maisons ont gardé, dans beaucoup de cas, leur configuration d'origine, enfin, les rues ont, selon les endroits, gardé leur charme pittoresque qui a traversé les temps.

Malgré ces qualités évidentes, la vie au centre a décliné au fil du temps, raison pour laquelle les autorités, sensibles depuis plusieurs années à ce problème, ont entrepris de renforcer l'attractivité de ces lieux historiques : rénovation du fournil, de la Maison de Commune, de l'auberge, projets de rénovation des 3 bâtiments derrière l'auberge, jardin en prolongement de l'auberge...

D'autres études sont en cours qui impliquent des coordinations :

- l'étude effectuée par le L'ATELIER DU PAYSAGE et le bureau TEAM + (Mobilité) sur l'espace public entre bourg et Château;
- l'étude d'aménagement effectuée par L'ATELIER DU PAYSAGE, en association avec TEAM +, pour le réaménagement du Creux-du-Loup, mars 2011;
- l'étude du bureau TEAM + sur la modération du trafic et le parpage.

Toutes ces actions témoignent d'une volonté politique affirmée de mettre en valeur le patrimoine et renforcer l'attractivité des espaces du centre. Ces actions doivent cependant s'encadrer dans une vision d'ensemble et être soutenues par une planification adéquate. La révision du PPA contribue à cet objectif.

3.2. Périmètre du PPA

Lors de la séance du 22 mars 2012, la Commission consultative d'Urbanisme a posé la question de la pertinence de garder le périmètre actuel du PPA du Centre.

Sa révision devrait-elle impliquer l'adaptation de ce périmètre ? Faut-il l'étendre à d'autres parties limitrophes ? Ou, au contraire, faut-il le garder en l'état ? La question fait partie du cahier des charges de l'urbaniste chargé de la révision du PPA.

3.3. Parcelles non bâties

Le lieu-dit "Les Places" est actuellement occupé en grande partie par des vignes et constitué d'un grand nombre de parcelles longilignes. Son statut est particulier : tout en étant situé dans "l'aire de prolongement", cette partie du PPA peut pourtant être développée "*dans la mesure où elle s'inscrit dans le cadre d'un plan de quartier établi,...*" (extrait du règlement du PPA actuel).

Plusieurs propriétaires de ces parcelles ont récemment manifesté l'intention de développer ce secteur dont l'accessibilité pour les véhicules motorisés n'est pourtant pas assurée. Le cahier des charges comprend l'analyse de la constructibilité de ce secteur et, le cas échéant, les propositions qui en découleraient.

3.4. Trafic et stationnement

D'une manière générale : comment intégrer la question du stationnement dans le centre du village ?

Quels sont les principes à appliquer ? Comment rendre les exigences du trafic et du stationnement compatibles avec la préservation de la qualité des espaces et des constructions historiques ? Des questions pointues qui devront être analysées.

4. Principales prestations attendues

- récolte de toutes les données, diagnostic détaillé, analyse et position critique sur la planification existante et sur les objectifs communaux;
- préparation initiale de la base cadastrale fournie par le géomètre, puis une seule mise à jour, avant enquête publique;
- étude de variantes, esquisse de planification et de principes de réglementation, stratégie de mise en œuvre;
- développement du concept retenu, mise au point des documents d'aménagement et constitution du dossier d'examen préalable;
- traitement des préavis des services et adaptations du dossier pour éventuels examens complémentaires jusqu'à l'établissement du dossier d'enquête publique;
- coordination avec le géomètre, notamment pour les procédures liées à Normat;
- coordination avec les bureaux d'étude en charge de planification sur le territoire communal;
- information et consultation publique et de tiers.

5. Processus d'élaboration du projet

Le bureau ORTIS/ROBYR démarrera dès l'approbation du présent préavis, passé le délai référendaire.

Le déroulement du projet se fera par phases, selon la proposition de démarche du bureau ORTIS/ROBYR (voir planning).

Plusieurs séances de concertation/information seront planifiées avec les propriétaires. Une information à la population de Prangins est prévue à la fin de l'étude, avant la mise à l'enquête.

6. Devis

L'offre d'honoraires du mandataire a été plafonnée jusqu'à la mise à l'enquête publique.

Elle inclut les prestations relatives à l'information de la population citée ci-dessus, sous forme d'une séance publique.

Ne sont pas compris d'éventuels frais liés à des oppositions/recours impossibles à chiffrer à ce stade et qui seront imputés au poste honoraires et frais d'expertises, le cas échéant.

Honoraires

1.	étude de faisabilité AT/AF (Les Places) <i>dont urbanistes CHF 30'144.--</i> <i>dont géomètres CHF 21'600.--</i>	CHF	51'744,00
2.	analyse / diagnostic	CHF	15'680,00
3.	étude PPA	CHF	30'720,00
4.	dossier d'examen préalable	CHF	8'960,00
5.	suivi procédure jusqu'à enquête publique	CHF	23'336,00
	Total honoraires HT	CHF	121'480,00
	TVA 8,0%	CHF	9'718,00
	Total honoraires TTC	CHF	131'198,00

Frais

Estimation frais (environ 5%)	CHF	6'559,00
TVA 8,0%	CHF	524,70
Total frais TTC	CHF	7'083,70

TOTAL OFFRE ESTIMEE PAR L'URBANISTE **CHF** **138'281,70**

Autres frais

Au montant ci-dessus s'ajoutent les estimations des frais en ce qui concerne les émoluments administratifs et les estimations des frais pour la communication (séances publiques, expositions, flyers, brochures, etc.).

Emoluments administratifs (examen préalable, enquête)	CHF	5'000,00
Frais de communication	CHF	5'000,00

TOTAL BUDGET **CHF** **148'281,70**

TOTAL BUDGET (ARRONDI) **CHF** **150'000,00**

7. Financement

Le financement de la révision de ce plan partiel d'affectation est à la charge de la Commune qui en a pris l'initiative. On peut considérer, en effet, qu'il y a un intérêt public prépondérant à planifier/valoriser le centre du village qui profite à tous. A noter que le PPA actuel avait déjà été financé par la Commune.

Le cas du secteur non bâti "Les Places" demeure réservé. Si des droits à bâtir significatifs devaient être octroyés, les propriétaires concernés se verraient alors sollicités pour une participation aux frais d'étude, notamment.

De même, si un/des propriétaires devaient bénéficier de droits à bâtir supplémentaires significatifs, la Municipalité se réserve la possibilité de demander une participation financière.

8. Planning

Ce planning est transmis à titre indicatif. Il comporte toutes les phases du développement du projet jusqu'à et y compris la mise à l'enquête publique du PPA. La suite, soit l'adoption du PPA par le Conseil communal puis l'approbation par la cheffe de département, peut être d'une durée de 6 mois environ s'il n'y a pas de recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal

9. 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 36/13 concernant la demande d'un crédit de CHF 150'000.-- pour la révision du Plan partiel d'affectation du centre du village,
- vu 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) le préavis municipal No 36/13 concernant la demande d'un crédit de CHF 150'000.-- pour la révision du Plan partiel d'affectation du centre du village,
- 2) d'accorder un crédit de CHF 150'000.-- pour la révision en question,
- 3) de porter au budget de fonctionnement, durant 10 ans, la somme de CHF 15'000.--, par année au titre d'amortissement du crédit d'étude,
- 4) de financer cette opération conformément aux dispositions de l'article 19, chiffre 7, du Règlement du Conseil communal, et de porter au budget de fonctionnement les frais y relatifs,

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 27 mars 2013, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire

François Bryand

Daniel Kistler

Annexes :

- Extrait hors échelle du PPA aménagement du village du 16 juin 1989 + légende
- Planning indicatif