



1197 Prangins, le 19 mars 1984/ss/np

**MUNICIPALITÉ
DE
PRANGINS**

**AU CONSEIL COMMUNAL
DE PRANGINS**

Préavis No 37/84

Concerne: Plan de quartier "Bénex-Dessus Nord".

Municipal responsable: M. Daniel FISCHER

Monsieur le Président,
Mesdames et
Messieurs les Conseillers,

Nous avons l'avantage de soumettre à votre adoption le projet de plan de quartier de Bénex-Dessus Nord. La décision requise du Conseil communal s'inscrit dans le cadre de la procédure d'adoption prévue par la Loi cantonale sur les constructions et l'aménagement du territoire pour la légalisation de toute mesure traitant de l'urbanisation ou de l'aménagement de tout ou partie d'un territoire communal.

Le plan de quartier de Bénex-Dessus Nord s'étend à la majeure partie des terrains compris au nord-est du hameau de Bénex entre la route cantonale no 30 C, les voies CFF et les bien-fonds propriété de Radio suisse. La superficie des terrains compris à l'intérieur du périmètre mentionné ci-dessus s'élève à 43'612 m² dont la plus grande partie, soit 42'730 m², appartient à un seul propriétaire, Monsieur Pierre Trottet.

Sur l'ancien plan des zones de la commune de Prangins, ces terrains étaient en totalité classés en zone constructible (zone de villa B). Lors des études entreprises pour l'élaboration d'un plan d'aménagement local et d'un nouveau plan des zones, il est apparu que le développement d'une importante zone constructible dans ce secteur n'était pas souhaitable et notamment en raison de l'orientation nord des terrains et de la proximité immédiate du noyau ancien de Bénex. Conformément à cette analyse, le nouveau plan des zones de Prangins, récemment mis en vigueur, classe ce secteur, partie en zone agricole et partie en zone à occuper par plan spécial. Dans l'esprit de l'aménagement conçu, il s'agit :

- de sauvegarder le caractère agricole de la partie aval du terrain, soit entre les altitudes 413 et 418 environ;
- de reporter dans la partie amont les prétentions à bâtir consenties aux propriétaires, en vertu des plans de zone antérieurs.

La constructibilité des terrains situés en périphérie du noyau ancien de Bénex pose un problème délicat si l'on admet que ce hameau édifié sur une crête significative de la topographie locale, justifie quelques égards. C'est donc pour résoudre en particulier ces problèmes de rapport entre constructions anciennes et constructions nouvelles que la solution de l'étude spéciale s'est imposée.

Après des études relativement longues et des négociations quelques fois difficiles, un accord a pu intervenir entre les parties principalement intéressées, sous la forme du projet soumis à l'enquête publique.

Les caractéristiques principales de ce projet peuvent être résumées de la manière suivante :

- la partie constructible du quartier est assimilable à une zone de village qui s'inscrit dans le prolongement du noyau ancien du hameau. Cette notion s'applique aussi bien à l'affectation des bâtiments qu'à la volumétrie et l'architecture des constructions nouvelles;
- le nouveau quartier s'organise selon trois compartiments de terrains. Deux zones constructibles de forme allongée, organisées chacune autour d'un espace de dégagement au sud, sont appelées à constituer dans le temps un nouveau front nord/nord-est du hameau. Trois autres zones, dont une correspond à des bâtiments existants, sont disposées en périphérie d'une place de village à créer;
- le système de circulation mis en place pour les véhicules devait tenir compte de l'impossibilité de créer un carrefour supplémentaire sur la route cantonale, d'une part, et de la topographie du terrain d'autre part; le raccordement à la rue du village s'effectue par l'intermédiaire de la place dont il est fait mention ci-dessus, dans des conditions de visibilité suffisantes et à une distance du carrefour existant, respectant les normes applicables. Les voies de desserte sans issue sont pourvues à leur extrémité de places de retournement pour tout véhicule;
- parmi les équipements qui doivent être réalisés parallèlement à l'édification des constructions, il importe de mentionner un réseau de cheminement pour piétons, des places de stationnement, des places de jeux ou de détente pour les habitants du quartier, une place de village dont la fontaine existante constituera le pôle principal.

Conformément aux règles qui sont applicables à la destination des bâtiments dans la zone de village, les constructions nouvelles pourront servir, soit à l'habitation, soit à des activités professionnelles compatibles avec l'habitation. Mis à part les bâtiments existants situés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier, la surface de plancher habitable ou utilisable est limitée à 10'000 m². Cette surface est inférieure à celle qui était consentie aux propriétaires en vertu de l'ancien plan des zones. Elle correspond à un coefficient d'utilisation du sol, propre à une zone de faible densité.

Propositions de réponses aux oppositions

La Municipalité précise tout d'abord qu'un premier projet a été soumis à l'enquête publique du 15 mai au 15 juin 1981 et qu'il avait suscité sept interventions et oppositions. A la suite de cette enquête, la Municipalité, d'entente avec le propriétaire intéressé, a décidé de remanier le projet, dans le sens décrit ci-dessus.

Ce nouveau projet a été à son tour soumis à l'enquête publique du 18 novembre au 18 décembre 1983. Cette nouvelle enquête a suscité six oppositions et interventions.

Conformément au règlement du Conseil d'Etat, du 19 octobre 1983, concernant la protection juridique en matière d'opposition au plan d'extension, ces oppositions sont résumées ci-après avec des propositions de réponses. Les réponses aux oppositions telles qu'elles seront adoptées par le Conseil communal (avec ou sans modifications) seront ensuite notifiées aux opposants avec avis qu'ils peuvent, dans les dix jours, déposer une requête au Conseil d'Etat visant à la modification ou à l'annulation de cette réponse, s'ils justifient d'un intérêt digne de protection.

1. La commune de Nyon, Services Industriels intervient pour signaler que la canalisation d'eau du Fresne, au bénéfice d'une servitude, se trouve dans l'emprise de l'aire constructible du plan et devra être déplacée.

D'autre part, le réseau de gaz se trouvant à proximité, les Services Industriels de Nyon demandent que les promoteurs mettent à disposition une surface suffisante pour l'implantation d'une cabine de détente au sud du quartier.

Réponse : La Municipalité se borne à prendre acte de ces deux points, ne s'agissant d'une opposition au projet. Les droits privés résultant des servitudes sont d'ailleurs toujours réservés.

2. Mme Albertine Charrière fait opposition au projet pour les motifs suivants :

a) Elle estime que le plan mentionne très mal les constructions existantes et cadastrées et trouve inadmissible que la légende du plan n'en fasse pas mention pour préserver ce qui existe; elle mentionne particulièrement son hangar-dépôt no 457 et subsidiairement sa construction no 399.

b) Elle déclare que pour améliorer l'aspect du quartier, elle serait disposée à démolir son hangar-dépôt no 457 pour autant qu'elle puisse le remplacer par un garage-remise, mais avec une implantation différente, cette construction projetée devant avoir une longueur de 9 mètres, une largeur de 6 mètres, une hauteur au faite de 5 mètres et un toit en tuiles.

c) Elle demande que le règlement du plan fixe de manière plus précise, pour chaque propriété, les surfaces maxima de planchers habitables, en particulier pour le bâtiment no 8, appartenant à deux propriétaires distincts, ceci afin d'éviter par la suite des contestations.

d) Elle demande que le règlement spécifie, au paragraphe 3.1, que le caractère des bâtiments existants sera maintenu et au paragraphe 3.3 que les toitures des bâtiments pourront être modifiées, par exemple rehaussées, en maintenant leur pente et les tuiles actuelles pour maintenir leur cachet.

Réponse :

a) La Municipalité considère que le plan est clair et lisible, les constructions existantes et cadastrées y figurant. Il n'est pas nécessaire que la légende du plan en fasse mention, étant précisé que bien entendu l'adoption du plan et du règlement ne peuvent avoir pour effet d'imposer la démo-

lition des bâtiments existants, ni en sens inverse d'imposer leur maintien.

b) La Municipalité prend acte du fait que l'opposante envisage de démolir son hangar-dépôt et de le remplacer par une nouvelle construction. Elle signale qu'après la première enquête, suite à l'opposition de Mme Charrière, la surface de la dépendance pouvant être construite avait été portée de 40 m² à 60 m². Le nouveau plan et le nouveau règlement permettent la réalisation du projet dont fait état l'opposante, l'art. 4 du règlement prévoyant en particulier que les dépendances doivent avoir une hauteur de 3 mètres à la corniche. Au surplus, le projet présenté par l'opposante respecte l'alignement prévu par le plan.

c) Sur ce point, la Municipalité admet de donner satisfaction à l'opposante en proposant de supprimer purement et simplement, dans le tableau des surfaces maxima de planchers figurant à l'art. 2.3 du règlement, une surface maxima pour le bâtiment no 8, en d'autres termes en supprimant la mention des 700 m² et en supprimant également le total de l'addition des m² de planchers. L'indication de la hauteur maxima au faite est en effet suffisante dans ce cas particulier.

d) Pour donner suite à ce point de l'opposition, la Municipalité propose d'ajouter à l'art. 3.1 l'alinéa suivant :

"Conformément à l'article premier du présent règlement, les bâtiments existants seront régis par les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire".

C'est en effet le règlement général qui définit le statut des bâtiments existants si et dans la mesure où ils ne sont plus conformes à la nouvelle réglementation (voir art. 4.1). Ce renvoi rend superflues les précisions souhaitées par l'opposante en ce qui concerne les éventuelles modifications des toitures des bâtiments existants.

3. M. André Ph. Lehmann est intervenu dans l'enquête pour déclarer qu'il n'entend pas faire opposition à condition que les travaux d'aménagement prévus soient réalisés, soit l'utilisation d'une bande de terrain en zone publique pour l'élargissement de la route de l'Etraz à trois voies, avec présélection et la création d'un trottoir pour piétons sur les routes de l'Etraz, côté lac, et de Bénex, côté Lausanne. Il relève toutefois que les plans ne mentionnent pas le passage de sécurité pour piétons prévu à la hauteur du chemin du Pélard sur la route de l'Etraz.

Réponse : La Municipalité prend acte de cette détermination, qui n'est pas une opposition. En ce qui concerne l'emplacement précis du passage de sécurité, cette question sera réglée ultérieurement par la Municipalité. Ce point ne concerne pas la présente enquête, ce futur passage étant hors périmètre du plan.

4. M. Michel Bryand forme opposition sur les deux points suivants :

a) Il estime que la voie d'accès au quartier ne permettra pas les entrées et sorties sans causer d'importantes perturbations et augmenter de manière intolérable la circulation sur la route de Bénex. Il propose en conséquence la création d'un deuxième accès sur la route cantonale, côté Lausanne, au bas de la colline, en remplacement d'une sortie déjà existante pour les besoins agricoles.

b) Il constate qu'aucun passage pour piétons et vélos n'est prévu pour rejoindre le côté Jura de la RC 30, ce qu'il n'estime plus tolérable vu la densité du trafic sur cette route et le nombre d'habitants prévisible dans le quartier. Il estime qu'il y aura lieu de prévoir un petit passage sous la route, ce qui résoudrait une partie du problème concernant la traversée de la RC pour les habitants des quartiers situés du côté Jura, notamment les habitants du Pélard. Il estime que le coût d'un tel travail serait acceptable pour tous et déclare qu'il aimerait éviter que les erreurs faites au Curson ne se répètent dans ce nouveau quartier.

Réponse:

a) La création d'un deuxième accès au quartier, côté Lausanne, ne peut être envisagée actuellement, vu la position de l'Etat, en particulier du Service cantonal des routes, dont la politique consiste à limiter le plus possible les nouveaux accès sur les routes cantonales et à exiger la concentration des débouchés. La Municipalité admet volontiers que le trafic a augmenté dans le secteur de Bénex, mais rappelle qu'il s'agit d'un phénomène général dont chacun doit s'accommoder. A plus long terme et suivant les expériences faites on peut concevoir que l'Etat soit approché pour savoir si la création d'un deuxième accès peut être envisagée.

b) La Municipalité ne peut pas envisager actuellement la création d'un passage sous route dans ce secteur. Son coût serait excessif. D'autres mesures de sécurité sont prévues en surface. Si un passage dénivelé doit être créé sous la route de l'Etraz, il sera probablement situé plus à l'Est, c'est à dire plus près du centre de la localité, de manière à rendre service à l'ensemble des habitants des quartiers qui se sont développés du côté Jura de la route.

La Municipalité rappelle d'ailleurs que les conditions idéales de circulation des véhicules et des piétons ne peuvent jamais être atteintes et que chacun doit s'adapter à l'augmentation du trafic. Elle admet volontiers que l'actuel carrefour de la route de l'Etraz et de la route de Bénex n'est pas favorable mais relève que précisément le projet de plan de quartier est lié à une amélioration de ce carrefour.

5. M. Claude Favre fait opposition sur les cinq points suivants.

a) Il n'est pas satisfait de l'accès sur la route de Bénex pour ce quartier et de la concentration du trafic sur une route déjà passablement fréquentée.

b) Il demande une limitation beaucoup plus restrictive du volume à bâtir, estimant que la densité d'habitations serait trop importante.

c) Il propose que les principales voies d'accès soient prévues au bas de la parcelle, côté Lausanne, là où il existe déjà une sortie pour les véhicules agricoles.

d) Il s'oppose au projet d'art. 3.3 du règlement, paragraphe 1 et 4, et demande qu'il soit prévu des toitures à pans recouverts de tuiles plates en terre cuite, non engobées pour les constructions.

e) Il demande la pose de gabarits.

Réponse:

a) En ce qui concerne l'accès, on renvoie à la réponse à l'opposition qui précède.

b) La densité prévue sur la parcelle est d'environ 0,23, ce qui correspond assez exactement à la zone de villas; elle est largement inférieure à ce qu'aurait permis l'ancienne réglementation (10.000 m² de surface constructible au lieu de 12.800 m²); l'opposant n'a apparemment pas compris que la concentration de la construction sur le coteau compense partiellement le déclassement du solde de la parcelle en zone agricole.

c) On renvoie à la réponse à l'opposition qui précède.

d) L'opposant n'a pas bien compris le sens du règlement. Ce n'est que pour certaines parties de construction sur un seul niveau qu'il est prévu des toitures plates, lesquelles doivent être aménagées en terrasses ou recouvertes de végétation. Dans ces cas, il est bien évident que les toitures à pans ne sont pas envisageables.

Quant aux dérogations permises par le dernier alinéa, elles sont justifiées s'agissant de créer un nouveau quartier.

e) La Municipalité peut exiger la pose de gabarits à l'occasion de demandes de permis de construire. Elle ne saurait être prévue et imposée à l'occasion de l'enquête publique sur un plan d'extension partiel ou un plan de quartier prévoyant plusieurs constructions.

6. La Compagnie Vaudoise d'Electricité intervient pour signaler que le plan se trouve dans l'emprise d'une ligne à haute tension et rappelle les prescriptions fédérales.

Réponse: Il est pris acte de cette réserve de la CVE. Il appartient aux propriétaires et non pas à la Commune, si la présence d'une ligne à haute tension empêche la réalisation du plan ou de certaines constructions, d'en demander le déplacement.

Convention

Par une convention passée entre la Commune de Prangins et M. Pierre Trottet, les parties conviennent dès lors de ce qui suit:

- 1.- Pierre Trottet s'engage à créer le long de la route de Bénex, sur sa parcelle no 1, un trottoir d'une largeur de 2 mètres, selon les normes prescrites par la Municipalité. Le trottoir devra être achevé au plus tard au moment de la délivrance du premier permis d'habiter qui sera délivré sur l'une des parcelles actuellement propriété de Pierre Trottet dans le périmètre.
- 2.- Une fois le trottoir créé, Pierre Trottet s'engage à en céder gratuitement la surface à la Commune, pour être passée au domaine public communal.
- 3.- En vue de l'aménagement du carrefour route de l'Etraz / route de Bénex destiné à en améliorer la sécurité, Pierre Trottet s'engage à céder gratuitement à la Commune une surface d'approximativement 670 m², sise à l'Est de la route de l'Etraz.

- 4.- Les engagements figurant sous ch. 2 et 3 ci-dessus devront faire l'objet d'une promesse de cession notariée qui devra être signée avant que le plan de quartier ne soit soumis à l'adoption du Conseil Communal.
- 5.- Les dits engagements ainsi que la promesse notariée sont subordonnés à la condition que le Conseil Communal adopte le plan de quartier tel qu'il a été soumis à l'enquête publique et que le Conseil d'Etat l'approuve tous recours échus. A ce défaut Pierre Trottet sera délié des engagements précités.
- 6.- Pierre Trottet s'engage à faire reprendre les présents engagements à tout acquéreur éventuel de ses parcelles; il en demeure solidairement responsable.
- 7.- Les frais d'équipement des parcelles de Pierre Trottet comprises dans le plan de quartier sont à sa charge; il reconnaît que la Commune n'a aucune obligation d'équipement pour lesdites parcelles.
- 8.- Il sera donné connaissance de ladite convention au Conseil Communal à l'occasion de la décision qu'il sera appelé à prendre sur l'adoption du plan.

Conclusions

Fondé sur ce qui précède, nous avons l'honneur de vous proposer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

- vu le préavis municipal No 37/84 concernant le plan de quartier de "Bénex-Dessus Nord" et son règlement,
- lu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ce dernier a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

- 1/ d'adopter le projet de plan de quartier "Bénex-Dessus Nord" ainsi que son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 18 novembre au 18 décembre 1983, avec toutefois

- l'adjonction à l'art. 3.1 de l'alinéa suivant:

"Conformément à l'article premier du présent règlement, les bâtiments existants seront régis par les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire".

- une modification à l'art. 2.3 du règlement, en ce sens que la surface maximum de planchers du bâtiment 8 n'est pas indiquée, ni l'addition des surfaces de planchers des bâtiments;

2/ d'adopter les propositions de réponses aux oppositions;

3/ d'approuver la convention passée entre la Commune de Prangins et M. Pierre TROTTEY, propriétaire des parcelles Nos 1, 5 et 189, datée du 7 décembre 1983;

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 26 mars 1984, pour être soumis au Conseil Communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic
M. Jaccard
M. Jaccard



Le secrétaire

A. Badel
A. Badel

Annexes: 1 plan
1 règlement

COMMUNE DE PRANGINS

"BENEX DESSUS NORD"

PLAN

PLAN DE QUARTIER



ECHELLE 1/10000
 NUMERO 263/71
 DATE 17 1983

ADOPTÉ PAR LA MUNICIPALITÉ
 LE ... LE ...
 LE ... LE ...

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL
 LE ... LE ...
 LE ... LE ...

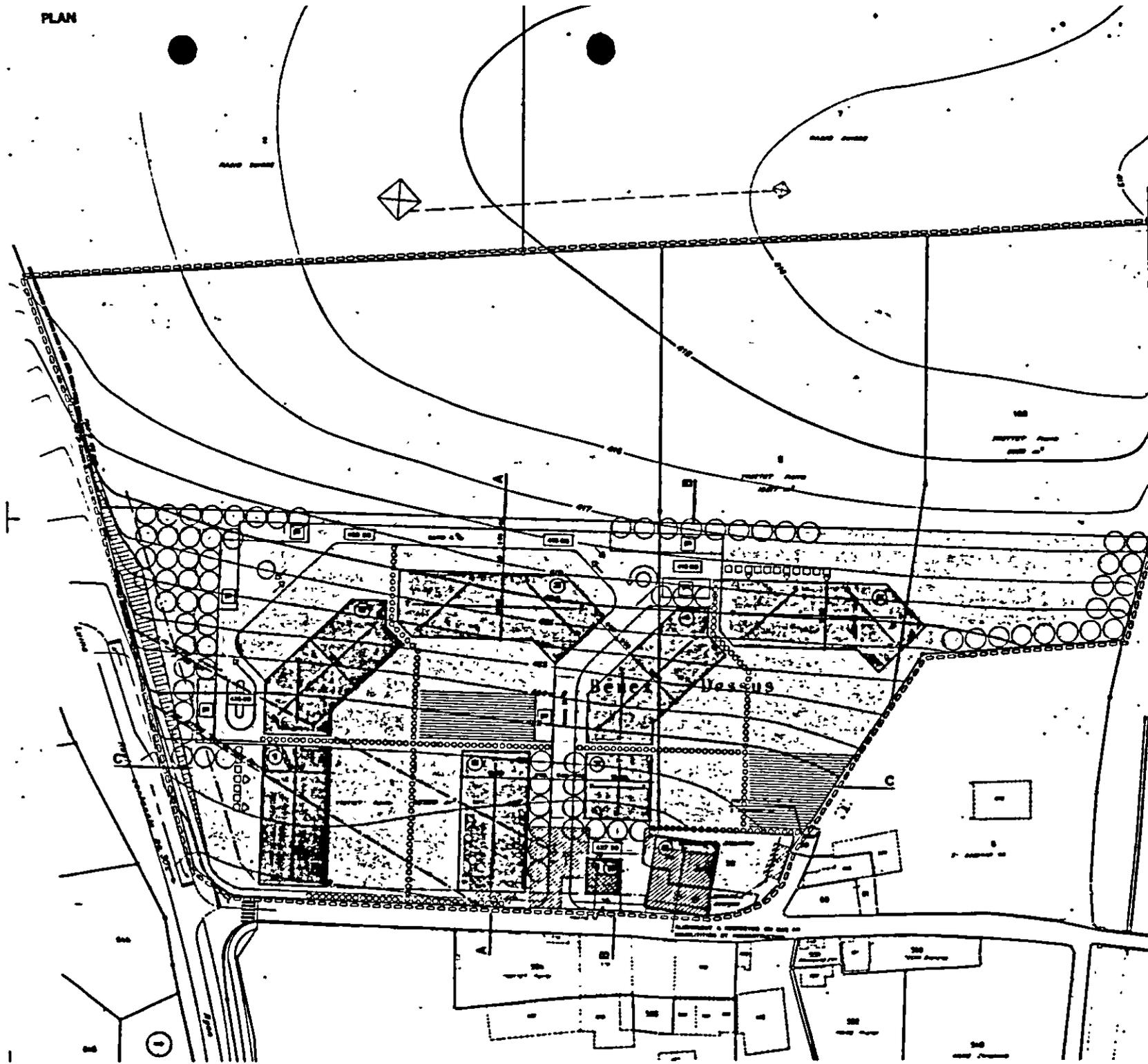
APPROUVÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT
 DU CANTON DE VAUD
 LE ... LE ...
 C. AFFAIRE LE CHANCELIER

LEGENDE

-  PERMETTRE DU PLAN DE QUARTIER
-  LIMITE DES CONSTRUCTIONS LE LONG DU D.P.
-  BATIMENTS EXISTANTS
-  BATIMENTS EXISTANTS A DEMOLIR
-  AIRE CONSTRUCTIBLE ET N° DE RÉFÉRENCE
-  ZONE DE VÉGÉTATION
-  ZONE DE VÉGÉTATION OU PLACE D'USAGE COMMUN
-  ZONE AGRICOLE
-  VOIES DE CIRCULATION ET PLACES
-  VOIES D'ACCÈS (tracé indicatif)
-  CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS PRINCIPAUX (tracé indicatif)
-  ORIENTATIONS PRINCIPALES DES FAÎTES DE TOITURES
-  PLANTATIONS ET PARTIE DE ZONE A ARBOSER
-  COTE D'ALTITUDE DU TERRAIN AMÉNAGÉ
-  PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES

PROPRIÉTAIRES

| | | | |
|----|----------------------------|---------------|----|
| 01 | VITTEY PIERRE | 20 000 | 00 |
| 02 | VITTEY PIERRE | 10 000 | 00 |
| 03 | VITTEY PIERRE | 0 000 | 00 |
| 04 | avec Co 75 PERRONNET Co 75 | 10 | 00 |
| 05 | PRANGINS Co | 00 | 00 |
| 06 | STRAND GODEFROY | 200 | 00 |
| 07 | CHARRIERE ALBERTINE | 070 | 00 |
| | | <u>43 070</u> | 00 |



REGLEMENT

1. GENERALITES

Les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, zone de village, sont applicables, sous réserve des dispositions ci-après.

2. CARACTERISTIQUE DES AIRES CONSTRUCTIBLES

- 2.1 Les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur des aires constructibles. Ils peuvent être destinés à l'habitation et aux activités admises en zone de village.
- 2.2 A l'intérieur des aires constructibles, les bâtiments peuvent être construits, soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. Les bâtiments ou parties de bâtiments construits en ordre non contigu doivent être implantés à une distance minimum de 3.00 m de la limite de la propriété voisine, si celle-ci est constructible. Les distances à respecter entre façades découlent de l'application des dispositions cantonales sur la salubrité et la police du feu.
- 2.3 La hauteur maximum des bâtiments et la surface maximum de plancher habitable brute correspondent aux valeurs suivantes :

| AC | Hauteur max. au faite (H) | Surface maximum de plancher habitable brut |
|----|---------------------------|--|
| 1 | 10.00 m | 1100 m ² |
| 2 | 11.00 m | 1400 m ² |
| 3 | 12.00 m | 1900 m ² |
| 4 | 12.00 m | 1500 m ² |
| 5 | 12.00 m | 1900 m ² |
| 6 | 12.00 m | 1400 m ² |
| 7 | 15.00 m | 800 m ² |
| 8 | 12.00 m | 700 m ² |
| 9 | 7.00 m | ----- |
| | | 10700 m ² |

La hauteur maximum au faite (H) se mesure à l'endroit le plus défavorable à partir du terrain naturel.

La hauteur à la corniche et le nombre de niveaux ne sont pas limités. Les combles sont habitables.

La surface maximum de plancher habitable brute se calcule conformément à la norme ORL no 514.420.

- 2.4 Les avant-corps et avant-toits peuvent empiéter sur les espaces réservés aux voies de circulation et places, pour autant que l'usage de ces espaces n'en soit pas réduit.

3. ARCHITECTURE

3.1 Dans l'ensemble du quartier, l'architecture des bâtiments doit être harmonisée de façon à former un tout homogène.

Les aires constructibles 1, 2, 3, 4 et 5 sont destinées à recevoir des groupes de bâtiments accolés constituant chacun des unités séparées, tant par leur disposition intérieure que par l'architecture de leurs façades. Il est admis toutefois que des locaux de service, par exemple garage, abris PC, chaufferie, buanderie, soient aménagés en commun.

3.2 La Municipalité peut exiger que les bâtiments de plus de 20.00 m de longueur soient décrochés en plan et/ou en élévation. L'importance de ces décrochements est fixée dans chaque cas.

3.3 Les toitures sont à pans. Les constructions ou parties de constructions ne comportant qu'un seul niveau peuvent être pourvues d'une toiture plate aménagée en terrasse accessible ou recouverte de végétation.

Dans chaque aire constructible, le faite principal des toitures est parallèle à l'une des orientations figurées sur le plan avec une tolérance de plus ou moins 10°.

La pente des toitures est comprise entre 60 % et 90 %.

La couverture est réalisée en tuiles plates de terre cuite, non engobée. Certaines parties de la toiture peuvent être recouvertes d'un autre matériau si cette mesure se justifie pour des raisons architecturales.

4. ZONE DE VERDURE

Cette zone assure le dégagement des bâtiments édifiés dans les aires constructibles. On ne peut y réaliser que :

- des équipements de jeux et de loisirs, y compris piscine, réalisés à ciel ouvert;
- des murs, terrasses, pergolas, balcons, coursives et avant-toits;
- des cheminements piétonniers et voies de service;
- des accès aux garages et des places de stationnement pour véhicules;
- des dépendances ne servant ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle représentant au maximum 60.00 m² par parcelle. Ces petits bâtiments ont une hauteur maximum à la corniche (h) de 3.00 m.

5. ZONE AGRICOLE

Cette zone est exclusivement destinée à l'agriculture et à l'exploitation du sol. Compte tenu des reports de prétention à bâtir effectués dans le cadre du présent plan, la seule construction admise dans cette zone est un bâtiment d'exploitation agricole, non habitable, d'une superficie maximum de 150 m² et d'une hauteur maximum à la corniche (h) de 4.00 m.

6. EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

6.1 Le système de circulation défini par le plan a un caractère impératif. Les voies de circulation et places projetées peuvent toutefois subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux nécessités. Le tracé des voies d'accès et des cheminements piétonniers est indicatif.

6.2 Des garages ou places de stationnement doivent être aménagés à raison de 1,5 places par logement, mais au minimum 2 places par bâtiment.

Le nombre de places-voitures résultant des exigences ci-dessus doit être augmenté de 20 % pour les livreurs et visiteurs.

Les garages doivent être implantés dans les aires constructibles. Les places de stationnement peuvent être aménagées dans les aires constructibles et aux emplacements définis par le plan; suivant les nécessités, la Municipalité peut autoriser l'aménagement de places de stationnement supplémentaires dans la zone de verdure.

La Municipalité fixe le nombre de places de stationnement nécessaires pour les locaux qui ne sont pas destinés à l'habitation.

Les places de stationnement doivent être largement arborisées, elles peuvent être pourvues d'un couvert.

6.3 Les plantations qui figurent au plan de quartier sont obligatoires. Les implantations sont toutefois indicatives. La Municipalité peut fixer les essences et la hauteur minimum des plants lors de la plantation.

6.4 Les parties de zone de verdure d'usage commun doivent être aménagées en aires de jeux et de détente; ces espaces doivent être pourvus des installations correspondant à leur fonction.

La place située autour de l'aire constructible 9 doit être aménagée sous forme de "place de village", elle est réservée en priorité aux piétons.

6.5 Les cotes d'altitude du terrain aménagé figurant sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de plus ou moins 50 cm.

7. DISPOSITIONS FINALES

7.1 Le secteur de Benex-Dessus est susceptible de renfermer les restes d'une importante villa romaine. Toute modification du terrain naturel ne peut être entreprise qu'en accord avec le Service des bâtiments de l'Etat de Vaud, Section archéologie.

Pour assurer la conservation des vestiges de valeur, la Municipalité peut autoriser des modifications de limite des aires constructibles en respectant toutefois la conception générale de l'aménagement du quartier.

7.2 Les dossiers de demande de permis de construire, en plus des documents légaux ou réglementaires, doivent comprendre un plan d'aménagement général de la partie du quartier concernée. La Municipalité peut refuser un permis de construire si l'ouvrage, bien que conforme aux dispositions réglementaires applicables, n'est pas satisfaisant du point de vue esthétique ou compromet l'harmonie de l'ensemble.

A l'intérieur de chacune des aires constructibles, les bâtiments doivent être réalisés dans la règle simultanément.

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