



MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

AU CONSEIL COMMUNAL
DE PRANGINS

Préavis No 71/89

Concerne : Plan de quartier Bénex-Dessus-Sud (ci-après P.Q.) - Périmètre compris entre le chemin des Jaquines et la route de Bénex-Dessus, au sud sud-ouest de l'actuel Hameau de Bénex.

Municipal responsable : M. Jean-Pierre FRUTIGER

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. APERCU HISTORIQUE

Le plan des zones de la commune de Prangins, ratifié par le Conseil d'Etat le 9 décembre 1983, situe la zone de Bénex-Dessus Sud en "zone à occuper par plan spécial" (ZPS).

En mars 1984, la Municipalité de Prangins était informée par M. J.-C. Vuffray, architecte à Nyon, que trois propriétaires des parcelles 532, 556 et 765 avaient l'intention de réaliser une étude des possibilités de construction pour l'élaboration d'un plan de quartier, à l'approbation duquel est soumis tout projet de construction, voire toute demande de permis de construire. En application de l'art. 3.14 du Règlement communal sur les Constructions et l'Aménagement du territoire, M. J.-C. Vuffray a été désigné mandataire pour élaborer un plan de quartier sur le périmètre de Bénex-Dessus-Sud.

De ce fait, l'Exécutif était sollicité de définir, selon l'art. 45 LCAT :

- 1.1. Le périmètre du plan de quartier à élaborer;
- 1.2. le type de construction prévue pour cette zone dans le cadre du plan de zones de la commune, ainsi que les grandes lignes qui les conditionneront.

En juin 1984, une première réunion des propriétaires requérants permettait de préciser les vœux suivants :

- 1.3. Le coefficient d'utilisation du sol ne devra pas dépasser la valeur de 0,20 appliquée en ZFD;

1.4. les constructions seront sujettes à une autorisation en contiguïté.

En juillet de la même année, tous les propriétaires concernés par le P.Q. étaient informés par la Municipalité des différentes phases de la procédure qui aboutiront à l'adoption par le Conseil d'Etat.

Il est bon de rappeler que le plan de zones de 1966 situait les terrains en question en zone villas B ou de villas avec au maximum deux logements par étage, deux étages et combles habitables sur un étage dès 90 m² au sol.

En septembre 1984, sont dégagés un consensus et une ligne directrice commune à chacun des propriétaires, et en mars 1985, la Municipalité détermine ses exigences en tant que maître d'oeuvre pour harmoniser les espaces de construction et de verdure, organiser les accès, les circulations et définir le réseau des canalisations.

En mai 1986, la Commission d'urbanisme de la commune émettait un avis favorable quant au plan proposé et trouvait justifié le CUS de 0,2 adopté par la Municipalité.

En mai 1986 toujours, un rapport concernant les nuisances dûes au bruit du trafic automobile et ferroviaire a été établi par un bureau d'étude et laboratoire de recherche. Les conclusions obtenues ont été prises en considération par l'architecte, qui a disposé l'implantation des périmètres d'habitation en conséquence, c'est-à-dire suffisamment en retrait des voies de circulation.

2. REGLEMENTATION - ASPECT URBANISTIQUE

Les études destinées à concilier les vœux des propriétaires avec les impératifs d'un tel P.Q. ont permis de proposer un projet prudent d'une surface constructible totale de 4'000 m².

Situées dans un secteur de verdure, les constructions ne dépasseront pas un niveau avec combles habitables. Leur hauteur maximale sera de 6 m. à la corniche et de 10 m. au faite. Une place de jeux de 2'410 m² sera aménagée pour les enfants au-dessus de l'espace réservé au parking souterrain, qui prévoit une vingtaine de places. 71 m² de chemins publics seront créés. Les toitures auront deux pans et la pente des toits sera comprise entre 60% et 90%.

3. CONVENTIONS

3.1. privées : le 7 octobre 1986, les propriétaires ont pris la décision d'établir des conventions privées relatives aux droits à bâtir. De ce fait, la Municipalité de Prangins a pu procéder à la mise à l'enquête publique de ce P.Q. en étant en possession des conventions en question.

3.2. Commune : au niveau communal, il a été possible de déplacer l'emprise du chemin piétonnier par le biais d'un remaniement parcellaire. La constitution d'une servitude a été effectuée avec trois propriétaires en date du 22 novembre 1988 permettant le passage à pied et pour tous véhicules. Elle a pour but de permettre l'investiture et la dévestiture des fonds dominants et servants. (Parcelles 532,547,549 et 593). La décadastration de la parcelle No 593 permettant le passage du domaine privé de la Commune au domaine public a été mise régulièrement à l'enquête publique du 24 janvier 1989 au 23 février 1989 : elle n'a suscité aucune opposition. Référence enquête No 12'248.

4. PREAVIS DU SERVICE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

En date du 9 avril 1987, le SAT s'exprime favorablement de la manière suivante : "Le plan, objet de nombreuses discussions avec notre Service, ne suscite plus aucune remarque particulière, si ce n'est, pour donner suite aux observations du Laboratoire cantonal, la nécessité de figurer l'ouvrage anti-bruit qui devra être édifié au bord de la route cantonale.

Les mesures, nous l'avons signalé ci-dessus, ont été prises pour disposer au mieux l'implantation des périmètres d'habitation concernés.

5. PROCEDURE LEGALE - ENQUETE PUBLIQUE

Le plan et son règlement ont été approuvés par la Municipalité le 16 janvier 1989. Ils ont subi l'examen préalable auprès du Département des Travaux Publics, conformément à l'art. 56 LATC avant d'être soumis à l'enquête publique du 24 janvier au 23 février 1989, conformément aux dispositions de l'art. 57, alinéa 2, de la LATC. Durant cette période, le dossier a pu être consulté au Greffe municipal. Une délégation de la Municipalité et l'architecte ont été à disposition du public les 27 janvier et 17 février 1989. Durant la mise à l'enquête publique, nous n'avons enregistré AUCUNE OPPOSITION.

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 71/89 établit selon l'art. 58 LATC et concernant le plan de quartier "Bénex-Dessus-Sud", périmètre compris entre le chemin des jaquines et la route de Bénex-Dessus, au Sud Sud-Ouest de l'actuel hameau de Bénex.

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

attendu que le dit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

1 / d'adopter le plan de quartier "Bénex-Dessus-Sud", périmètre compris entre le chemin des Jaquines et la route de Bénex-Dessus, au Sud Sud-Ouest de l'actuel Hameau de Bénex, et son règlement, tels que soumis à l'enquête publique du 24 janvier au 23 février 1989,

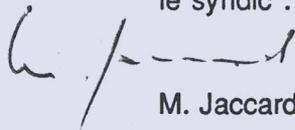
2 / d'adopter la constitution de la servitude effectuée avec trois propriétaires telle que soumise à l'enquête publique du 24 janvier au 23 février 1989,

3 / d'autoriser la Municipalité à soumettre ce plan et son règlement à l'approbation du Conseil d'Etat.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 3 avril 1989, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

le syndic :


M. Jaccard

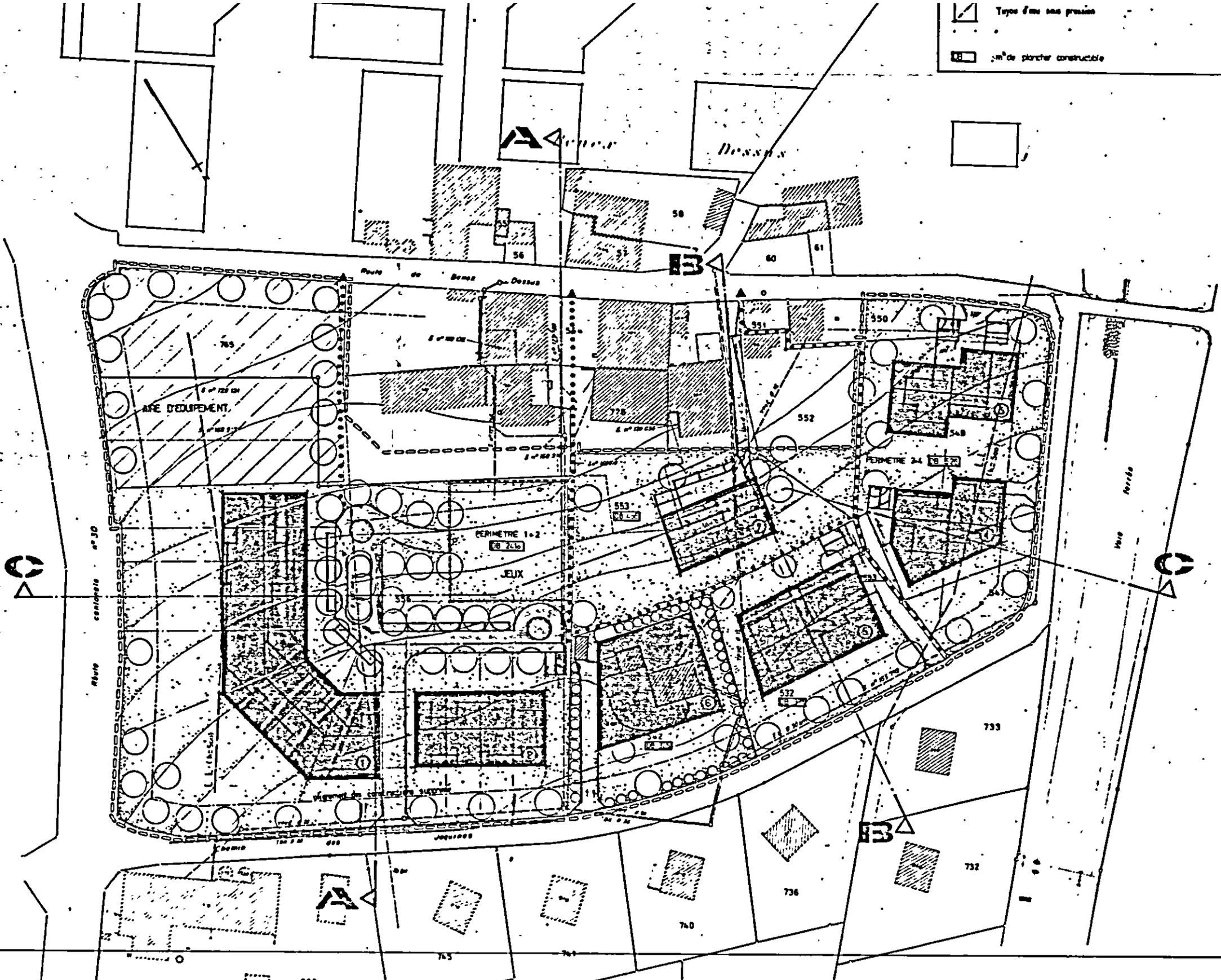


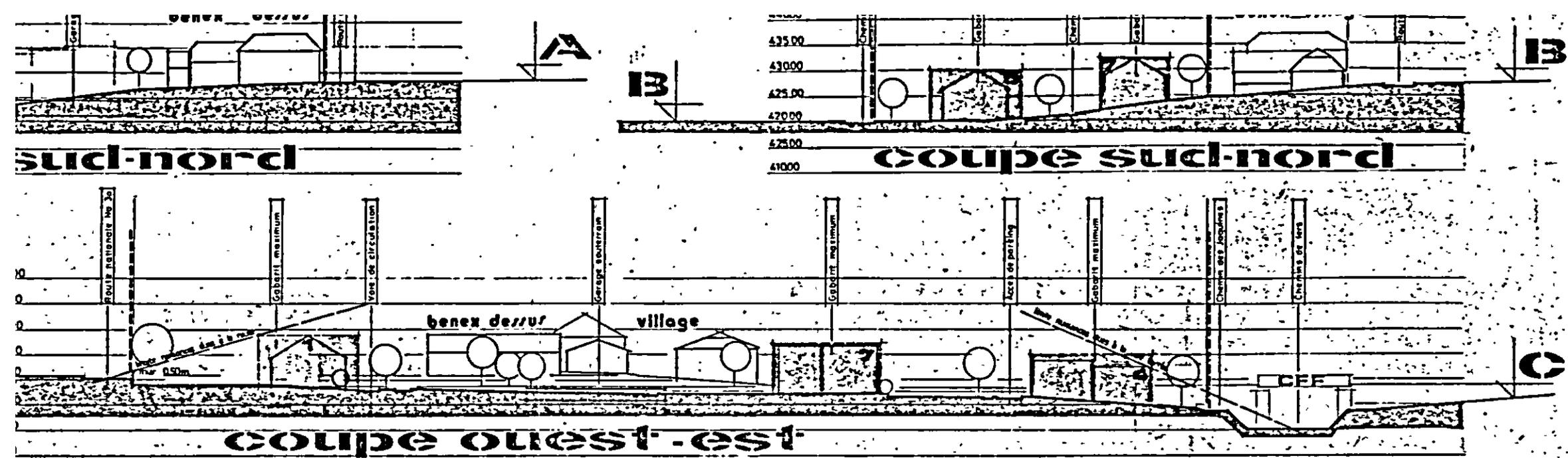
le secrétaire


A. Badel

Annexes : Le plan, les coupes et le règlement du P.Q.

 Type de feu sans pression
 m² de plancher constructible





Dans le périmètre les hauteurs peuvent être portées à, respectivement, 7m. et 12 m. sur le 1/3 de la longueur développée de la plus grande façade, sous réserve de l'avis de la Municipalité.

Les altitudes de références sont celles du terrain naturel (T.N.) moyen, par corps de bâtiment.

2.5 Le coefficient d'utilité au sol est fixé à 0,2 et permet la réalisation totale de 4 000 m² de plancher répartis comme suit :

| | | | |
|--------|--------------------|--------|----------------------|
| Aire 1 | 173 m ² | Aire 5 | 333 m ² |
| Aire 2 | 68 m ² | Aire 6 | 325 m ² |
| Aire 3 | 28 m ² | Aire 7 | 406 m ² |
| Aire 4 | 2,0 m ² | | 4 000 m ² |

Les surfaces de planchers sont calculées conformément à la norme O.R. 514.A20. Toutefois les entrées d'immeubles ou de petits bâtiments, à destination de plusieurs appartements, sont assimilés aux porches non comptés.

2.6 Les avant-corps et avant-toits peuvent être édifiés sur l'aire réservée aux voies de circulation et places, pour autant que l'usage de ces aires n'en soit pas réduit.

2.7 La Municipalité peut exiger que les façades principales de plus de 15 m. de longueur soient décrochées en plan et en élévation. L'importance de ces décrochements est fixée pour chaque cas. Ces décrochements ne peuvent être constitués par des balcons, loggias ou porcs couverts.

2.8 Les toitures ont 2 pans.

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

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates en terre cuite. Certaines parties de la toiture peuvent être recouvertes d'un autre matériau si cette mesure se justifie pour des raisons architecturales ou énergétiques.

Les balcons encastrés ou petites terrasses plates en toiture peuvent être soumis dans une proportion de 10 % de la surface des toitures en projection horizontale.

Les constructions basses, au rez-de-chaussée uniquement, peuvent être utilisées comme terrasses.

3. **AIRES DE CIRCULATION - PARKING ET CHEMINEMENT**
- 3.1 Le principe des circulations des véhicules et des piétons doit être respecté dans son principe. La Municipalité peut autoriser quelques légères modifications par rapport au schéma prévu au plan.
- 3.2 Des places de stationnement couvertes doivent être aménagées à raison de 2 places par logement dont une au moins doit être couverte.
- Le nombre de places sera au moins de 20 % afin d'aménager des places pour les livreurs et visiteurs, en comptant au minimum 1 place par périmètre d'évolution.
- Les places couvertes ou ombragées doivent être implantées dans les aires constructibles. Des places de stationnement peuvent être aménagées dans les aires non-constructibles situées entre les périmètres d'évolution et les voies de circulation.
- 3.3 Les places de stationnement, à l'exception des places visiteurs ou livreurs, peuvent être regroupées dans un parking souterrain tel qu'il est schématisé dans le P.Q. Le parking souterrain peut être construit en limite de propriété pour autant que sa réalisation ne modifie pas le profil du terrain naturel de plus de 1 m.
- 3.4 Les cheminements sont mentés visés à titre indicatif. Le principe doit en être respecté.
4. **AIRES NON CONSTRUCTIBLES**
- 4.1 Ces aires comprennent tous les espaces non affectés à des périmètres d'évolution ou à des voies de circulation, parking ou cheminement piétonnier.
- Ces aires sont inconstructibles. Toutefois peuvent y être édifiées des constructions légères d'aménagement (pau pour enfants, mobilier de place, mur de clôture entre zones privatives d'une hauteur maximale de 2,20 m. et d'une longueur maximale de 10,00 m.).
- Lors des demandes de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs accompagnera le dossier de construction.
- 4.2 A l'exception des plantations qui font partie des abords de la place publique, les plantations doivent être à caractère ornemental.

5. **AIRE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**
- 5.1 Cette aire est destinée à des équipements de jeu ou de sport à destination des habitants du quartier.
- Il est possible d'édifier de petites constructions à caractère technique (local matériel, douches ou vestiaires, etc.) d'une surface maximale totale de 50 m².
- Des ouvrages enterrés tels qu'une piscine non couverte et non éclairée peuvent également être édifiés dans cette zone.
6. **DISPOSITIONS FINALES**
- 6.1 Dans les cas exceptionnels, la Municipalité peut admettre des dérogations au présent règlement :
- lorsque l'application stricte de la réglementation va à l'encontre du bon aménagement du quartier, de la cohérence architecturale de l'ensemble ou d'une partie de celui-ci.
 - lorsqu'il importe de tenir compte de cas particuliers non prévus lors de l'élaboration du plan et du règlement.
 - lorsqu'il s'agit de satisfaire à des nécessités d'utilité publique.
- En aucun cas, toutefois, une dérogation ne peut mettre en cause les caractéristiques du P.Q. ni léser les intérêts d'un propriétaire voisin.
- 6.2 Le présent P.Q. entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat. Il abroge toute disposition antérieure contraire.
- 6.3 Conformément à l'art. 70 L.A.T.C., l'entrée en vigueur du plan et de son règlement seront subordonnées à un remaniement parcellaire, à moins d'accord entre les propriétaires du périmètre, portant sur les échanges devant permettre la réalisation du plan et des équipements, la répartition des parcelles et la correction des limites.