



MUNICIPALITÉ DE PRANGINS

AU CONSEIL COMMUNAL DE PRANGINS

Préavis No 74/89

Concerne : Plan de quartier "Creux-du-Loup"

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 le secteur du Creux-du-Loup en "zone à occuper selon plan spécial".

Ces secteurs spéciaux du plan des zones ont pour but de contrôler l'urbanisation des diverses zones de la Commune encore peu construites et appelées à connaître un fort développement.

Le 18 novembre 1985, Monsieur Albert Cornaz, architecte à Nyon, était reçu par la Municipalité pour discuter du projet d'un plan de quartier, certains propriétaires, représentant une nette majorité des surfaces du Creux-du-Loup, s'intéressant à entreprendre une étude de plan de quartier.

D'emblée, il est apparu à l'Exécutif, ainsi qu'à la Commission d'urbanisme, l'opportunité d'aménager ces terrains selon un plan de quartier dont le règlement soit inspiré par les principes de la zone village.

2. PRESENTATION

Nous avons donc l'avantage de soumettre à votre adoption le projet de plan de quartier du "Creux-du-Loup". La décision requise du Conseil communal s'inscrit dans le cadre de la procédure d'adoption prévue par la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) 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 du "Creux-du-Loup" s'étend, au Nord-ouest, de la parcelle qui borde la route du Curson vers la gare CFF, jusqu'au chemin piétonnier reliant le bâtiment des écoles à l'emplacement de verdure situé aux Fossés. Le nouveau contexte créé par le passage inférieur CFF a permis la redéfinition de cette zone du village de Prangins.

3. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Dans l'esprit de l'aménagement conçu, le projet qui vous est soumis permet à la zone ainsi aménagée d'assurer un prolongement de la zone de village légalisée en lui réservant des possibilités de développement d'habitations et certaines activités professionnelles.

Le zone considérée est destinée à l'habitation, à l'artisanat, aux commerces et aux services, à savoir :

les aires d'implantation désignées sur le plan, sous I, III et V sont destinées essentiellement à la construction de bâtiments d'habitation

les aires d'implantation désignées sur le plan, sous II, IV, VI, VII et VIII sont destinées à recevoir de l'habitation, de l'artisanat, des commerces et des services.

Dans les périmètres d'implantation, l'ordre contigu est obligatoire.

Des garages souterrains peuvent être réalisés entre les aires I - IV - V et VI, d'une part et entre les aires VII et VIII d'autre part.

Surfaces en m2 et hauteurs des constructions :

La surface totale cadastrée est de 19'821 m2, comprenant 4'318 m2 de bois, soit un solde à considérer de 15'503 m2. Le droit à bâtir, correspondant aux surfaces constructibles, est de 8'395 m2 de plancher, alors que la surface au sol est de 3'761 m2.

La hauteur des constructions est fixée par les cotes d'altitude figurant sur le plan général et les coupe : elle est de 13 mètres environ.

Cheminements :

Une route, située entre les aires VI et VII, dessert ces dernières, ainsi que l'aire VIII; une possibilité est offerte pour accéder aux deux garages souterrains, de traverser celui qui est au sud et d'en sortir entre les aires I et II. En surface, un cheminement piétonnier est un élément de liaison important.

Route du Creux-du-Loup :

Dans la partie sud, une route dessert les constructions des aires I et II. Une étude a déterminé tout l'intérêt de donner une vocation publique à cette route : elle permettra de relier la rue de la Gare à la route de Bénex et d'assurer ainsi une partie du trafic pour décharger le centre du village. Des tractations sont actuellement en cours avec l'Hoirie Paul Seydoux : des accords, convenus sous forme de convention authentique, vous seront présentés sous forme de préavis dans l'optique de requérir votre approbation pour une telle transaction. D'ores et déjà, nous le recommandons chaleureusement à votre attention car l'approbation du présent plan de quartier par le Conseil d'Etat ne sera requise qu'après adoption par le Conseil communal du projet de la dite convention.

Terrain communal :

La construction du passage inférieur CFF a nécessité des expropriations de terrains. Il en est résulté une acquisition de 2'325 m2 de surface, dont 1'232 m2 sous forme de bois. 1'293 m2 restants ont fait l'objet d'un accord de principe pour une proposition de vente à deux propriétaires. En fait, les parties concernées n'ont pu entrer en matière, car à ce jour l'inscription des mutations suite à la construction du passage dénivelé n'a pas encore été enregistrée au Registre Foncier de Nyon.

Mise à l'enquête publique :

Ce projet a été régulièrement soumis à l'enquête publique du 28 octobre 1988 au 28 novembre 1988, période durant laquelle deux séances d'information ont eu lieu les 2 et 24 novembre 1988, de 15h00 à 18h00. Cette enquête n'a fait l'objet d'aucune opposition, mais suscité deux observations, soit une lettre d'information des PTT, attirant l'attention sur la proximité des antennes du centre émetteur de Prangins pouvant créer des troubles de fonctionnement de dispositifs ou d'appareils électroniques, ainsi qu'un écrit de M. Charles RIESEN faisant une réserve quant à la future implantation du bâtiment prévu sur sa parcelle, dont il est pris acte.

CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité a 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 74/89 concernant le plan de quartier du **Creux-du-Loup** 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,

DECIDE

- 1/ d'adopter le projet de plan de quartier du **Creux-du-Loup**, ainsi que son règlement tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 28 octobre 1988 au 28 novembre 1988.
- 2 / la Municipalité est autorisée à soumettre ce plan et son règlement à l'approbation du Conseil d'Etat en demandant, si nécessaire, l'application des dispositions des art. 55 et 70 LATC.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 8 mai 1989, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

M. Jaccard



Le secrétaire

A. Badel

Annexes : - 1 plan de quartier
- 1 règlement

COMMUNE DE PRANGINS

PLAN DE QUARTIER

CREUX DU LOUP

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE

LE _____

LE SYNDIC LE SECRETAIRE

SOU MIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

DU _____ AU _____

LE SYNDIC LE SECRETAIRE

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL

LE _____

LE PRESIDENT LE SECRETAIRE

APPROUVE PAR LE CONSEIL D'ETAT

DU CANTON DE VAUD

LAUSANNE LE : _____

L'ATTESTE LE CHANCELIER

ECHELLE: 1 / 500	PROJET DEFINITIF		ALBERT CORNAZ ARCHITECTE FSAI 16 - RUE NEUVE 1260 NYON
DATE: 14 10 1988	D 432	N° 20 C	

CADASTRE		SURFACES EN M ²		
PARCELLE	PROPRIETAIRES	TOTAL	BOIS	SOLDE
173	COMMUNE DE PRANGINS	2525	1232	1293
240	SEYDOUX, 3 ENFANTS DE PAUL PROPRIETE COMMUNE	9604	613	8991
241	WYNN KEITH	329	-	329
242	CHAMPRENAUD GABRIEL ET SA FEMME MADELEINE	1502	413	1089
243	FAVRE CHRISTIANE	2354	889	1465
317	RIESEN CHARLES	3507	1171	2336
-	TOTAL	19821	4318	15503

REPARTITION DES SURFACES CONSTRUCTIBLES		SURFACES CONSTRUC.		DROIT A BATIR
		ACTUEL	FUTUR	
173	COMMUNE DE PRANGINS	1293		
	CEDE A FAVRE CHRISTIANNE ECHANGE	- 280		
	PROMIS VENDU A WYNN KEITH	- 761	(252)	-
240	SEYDOUX , 3 ENFANTS DE PAUL PROPRIETE COMMUNE	8991	8991	4945
241	WYNN KEITH PROMIS ACHETE A LA COMMUNE DE PRANGINS	329 + 761	1090	600
242	CHAMPRENAUD GABRIEL ET SA FEMME MADELEINE	1089	1089	600
243	FAVRE CHRISTIANNE ECHANGE AVEC LA COMMUNE DE PRANGINS	1465 + 280	1745	960
317	RIESEN CHARLES	2336	2336	1290
-	TOTAL	-	15503	8395

LEGENDE

ART 69 III a LATC = PERIMETRES

 PERIMETRE DU PLAN

ART 69 III b LATC = IMPLANTATION

IMPLANTATION	CONSTRUCTIONS		
	HAUTES	BASSES	SOUTERR
PERIMETRE D'IMPLANTATION ET NP			

ORIENTATION



CONTIGUITE OBLIGATOIRE
ORIENTATION DU FAITE
PRINCIPAL

DESTINATION

HABITATION : I III V

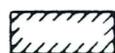
HABITATION + ARTISANAT + COMMERCE +

SERVICES : II IV VI VII VIII

ART 69 III c = BATIMENTS EXISTANTS



BATIMENT MAINTENU



BATIMENT A DEMOLIR

ART 69 III d = NORMES DIMENSIONNELLES



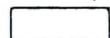
ALTITUDE MAXIMUM
A LA CORNICHE



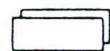
ALTITUDE MAXIMUM
AU FAITE



ALTITUDE MAXIMUM
DE LA DALLE TOITURE



SURFACE BATIE MAXIMUM



SURFACE PLANCHERS MAX

ART 69 III e = CIRCULATION



VOIE DE CIRCULATION



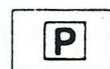
CHEMINEMENT PIETONS



VOIE RESIDENTIELLE

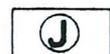


ACCES AU PARKING



PARKING EXTERIEUR

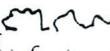
ART 69 III 2 = AMENAGEMENTS EXTERIEURS



ESPACE PUBLIC
(ex JEUX)



ARBORISATION



CORDON BOISE

REGLEMENT

- Le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire de la Commune de Prangins, zone de village, est applicable sous réserve des dispositions ci-après :

Chapitre I GENERALITES

- Article 1 Le présent document est conçu afin que la zone aménagée puisse assurer un prolongement de la zone de village légalisée et ceci en lui réservant des possibilités de développement d'habitation et de certaines activités professionnelles.
- Article 2 Le périmètre considéré est destiné à l'habitation, à l'artisanat, aux commerces et aux services, à savoir :
- Les aires d'implantation désignées sur le plan, sous I - III et V sont destinées essentiellement à de l'habitation.
 - Les aires d'implantation désignées sur le plan, sous II - IV - VI - VII et VIII sont destinées à recevoir de l'habitation, de l'artisanat, des commerces et des services.
- Article 3 Le présent règlement fixe et détermine les dispositions applicables aux constructions projetées dans le périmètre inscrit.
- Article 4 Le plan de quartier comprend :
- a) le plan à l'échelle 1 : 500
 - b) les coupes à l'échelle 1 : 500
 - c) le présent règlement
- Article 5 Préalablement à toute demande de permis de construire, le propriétaire doit adresser à la Municipalité un avant-projet ou une esquisse d'intention.

Chapitre II IMPLANTATION - VOLUMETRIE

- Article 6 Les périmètres d'implantation et les surfaces de planchers bruts doivent être respectés. Toutefois, la forme des volumes tracés sur le plan est donnée à titre indicatif et peut être modifiée dans les gabarits d'implantation prévus à cette fin.
- Article 7 Les ouvrages qui ne sont pas pris en considération dans le calcul des surfaces de planchers bruts (balcons, loggias, marquises, sorties d'abris P.C., escaliers et rampes d'accès au garage) peuvent être en saillies, hors des périmètres d'implantation.
- Article 8 Dans les périmètres d'implantation, l'ordre contigu est obligatoire.
- Article 9 La situation des aires de stationnement pour les véhicules, ainsi que des parkings souterrains est fixée impérativement par le plan. Le nombre des places à réserver est défini par la réglementation communale en vigueur.

Article 10 Le principe de la circulation interne au plan de quartier, tant routier que piétonnier est impératif. Les tracés figurant sur le plan ont une valeur indicative.

Chapitre III HAUTEURS

Article 11 La hauteur des constructions est fixée par les cotes d'altitude figurant sur le plan général et les coupes.

Chapitre IV TOITURES

Article 12 Les toitures sont à deux pans. L'orientation des faitages est déterminée par le plan de quartier.

Chapitre V MESURES DE PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Article 13 Le périmètre VIII, proche de la ligne CFF, est particulièrement exposé au bruit (voir étude acoustique).

Les mesures propres à satisfaire aux normes fixées par l'OBP seront atteintes par une affectation adéquate du bâtiment (activité artisanale ou tertiaire) ou par une disposition des logements conforme à l'article 31, lettre b) OBP ou par des mesures de protection extérieures (mur ou digue antibruit).

Chapitre VI DISPOSITIONS FINALES

Article 14 La Municipalité est compétente pour autoriser de légers déplacements des places et voies d'accès projetées nécessaires au régime cadastral. Ces déplacements ne peuvent toutefois pas compromettre le caractère du plan.

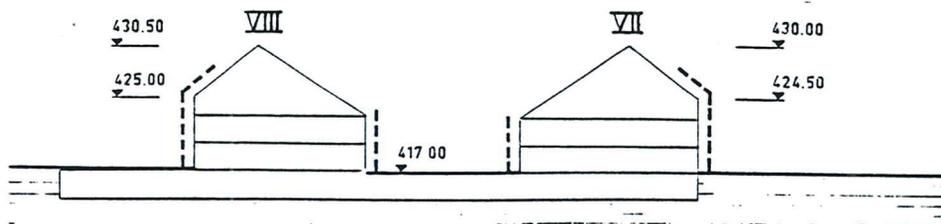
Article 15 Conformément à l'art. 70 LATC, l'entrée en vigueur du plan et de son règlement seront subordonnées à un remaniement parcellaire, à moins d'accords entre les propriétaires du périmètre, portant sur les échanges devant permettre la réalisation du plan et des équipements, la répartition des parcelles et la correction des limites.

Article 16 Le présent plan de quartier entre en vigueur après son approbation par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il abroge toutes les dispositions antérieures contraires.

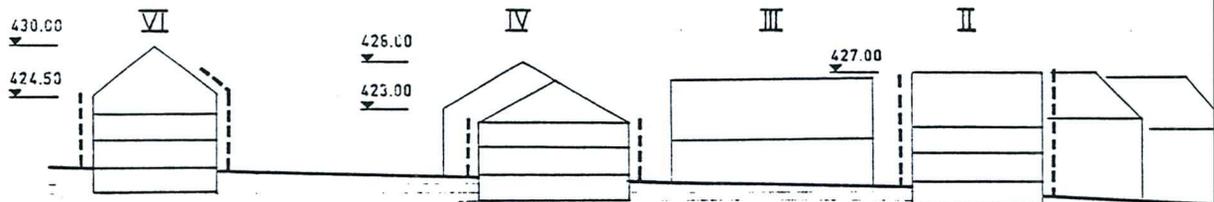
* * * * *

le 14 octobre 1988

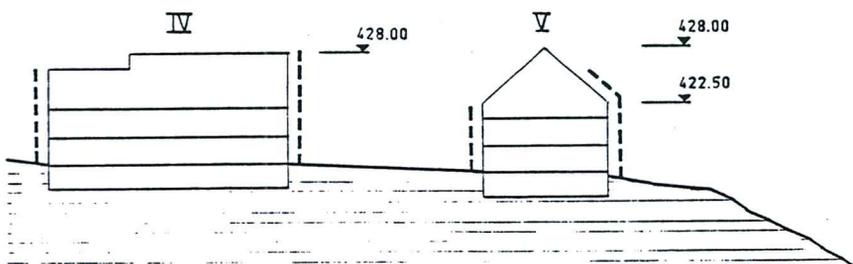
COUPE A — A



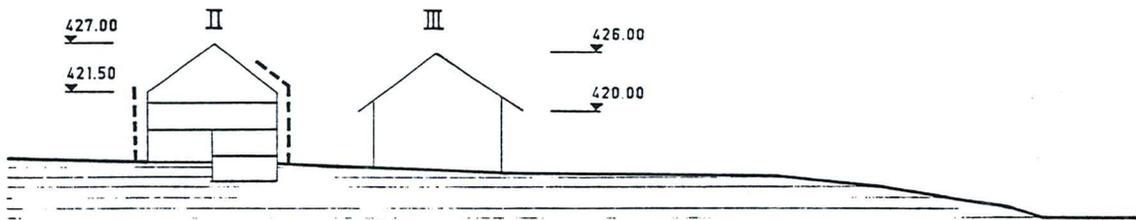
COUPE B — B



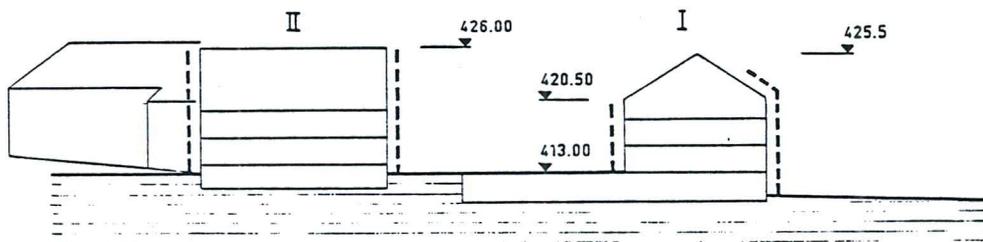
COUPE C — C



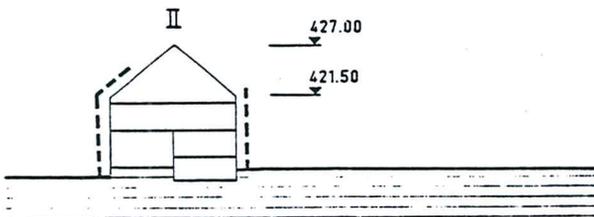
COUPE D — D



COUPE E — E



COUPE F — F



COUPE G — G

