



COMMUNE DE PRANGINS
MUNICIPALITE

PREAVIS No 29/08
AU CONSEIL COMMUNAL

DEMANDE D'UN CRÉDIT DE FR. 65'000.-
POUR LA RÉVISION PARTIELLE
DU PLAN DE QUARTIER "LES MORETTES"

MARTINE BAUD, MUNICIPALE RESPONSABLE

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

La nécessité et l'urgence de construire des logements confortables et abordables pour les personnes âgées et pour les jeunes a amené la Municipalité à réfléchir sur les lieux qui peuvent encore accueillir des réalisations sur son territoire. Une réflexion s'est engagée au sujet du quartier "Les Morettes", de sa capacité à intégrer de nouveaux équipements de ce type, tout en remplaçant le pavillon scolaire provisoire par une nouvelle construction sise dans la zone d'utilité publique.

2. Historique

Le plan de quartier "Les Morettes" a été approuvé en 1982, soit il y a 25 ans. Il a donné lieu à plusieurs réalisations : des équipements communaux et des logements. Plusieurs réalisations sont encore possibles dans le secteur : un bâtiment de logements collectifs sur la parcelle 318 (parking provisoire des Morettes), des bâtiments dans la zone village et dans la zone de faible densité, enfin des équipements dans la zone d'utilité publique. Les conditions actuelles ont beaucoup changé depuis les années 1980 et les Communes cherchent aujourd'hui à utiliser les terrains à leur disposition, dont le nombre est souvent limité, de la manière la plus rationnelle possible, en fonction des besoins de la population. Pour aller dans ce sens, il est nécessaire de réviser partiellement le Plan de Quartier "Les Morettes". La Municipalité a mandaté, au cours du premier semestre 2007, le bureau DeLaMa, pour une étude de faisabilité répondant à des objectifs définis en commun et portant sur l'ensemble du secteur encore constructible.

3. Situation envisageable

L'étude de faisabilité, rendue à fin octobre 2007, a démontré, entre autres :

- que l'implantation d'une école enfantine de 6 classes et une Unité d'Accueil Pour Ecoliers (UAPE) pour 60 enfants, dans la zone d'utilité publique est possible,
- qu'il serait intéressant de mettre cette école en regard avec un autre bâtiment institutionnel, constitué d'une crèche et de logements protégés,
- qu'il serait intéressant de coordonner ces constructions avec la création d'un parking souterrain à multiples usages- places pour le centre communal "Les Morettes", les équipements scolaires, la crèche, les logements protégés, les habitants du quartier et les visiteurs du Château de Prangins,
- que le bâtiment, situé sur la parcelle 318, peut atteindre des surfaces brutes de plancher supérieures à 900 m²,
- que l'aménagement de la parcelle 318 pourrait contenir une rampe menant à un passage sous-voie, permettant ainsi de relier haut et bas du village en un point stratégique.

Cette étude de faisabilité a été présentée à la Municipalité le 6 juin et le 24 octobre 2007 et à la Commission d'urbanisme le 18 septembre 2007 : elles en ont pris connaissance avec grand intérêt et satisfaction. Cette étude de faisabilité a déjà fait l'objet de consultations auprès du Service du Développement Territorial (SDT), du Service de Protection de la Jeunesse (SPJ) et de l'inspecteur forestier. Aucune de ces instances n'a manifesté d'opposition.

Pour atteindre les objectifs relevés par l'étude, la Municipalité doit faire procéder à une révision partielle du Plan de Quartier "Les Morettes".

4. Cahier des charges du bureau d'urbanisme

Le bureau DeLaMa a pour mandat de procéder à la révision partielle du Plan de Quartier sur la base de son étude de faisabilité. Ce mandat porte sur l'ensemble du secteur encore constructible, à savoir la parcelle 318, la zone d'utilité publique, la zone village et la zone de faible densité ou plan partiel d'affectation. Cette révision permettra ensuite d'aller de l'avant dans les réalisations envisagées :

- un concours pour les différents bâtiments planifiés pourrait être lancé,
- des recherches pour l'attribution d'un droit de superficie à une coopérative pour la réalisation de l'immeuble situé sur la parcelle no 318 pourraient être entreprises.

Les contraintes légales devront être respectées. Elles sont de plusieurs ordres :

- la proximité d'immeubles de logements et d'équipements communaux fait qu'une attention particulière doit être accordée à la qualité architecturale des nouvelles constructions,
- en ce qui concerne la parcelle 318, la proximité d'un massif boisé situé en zone forêt implique des distances obligatoires de 10 mètres à la lisière de forêt pour toute nouvelle construction,
- la limite des constructions le long de la ligne CFF,
- les nuisances sonores occasionnées par le passage des trains,

La révision de ce Plan de Quartier est à coordonner avec la réflexion large conduite dans le cadre du Plan Directeur Communal. Le bureau DeLaMa est particulièrement bien placé pour réaliser cette révision puisqu'en travaillant à la mise sur pied du Plan Directeur Communal il a acquis une connaissance approfondie de la Commune de Prangins. Le répondant de la Municipalité, dans le cadre de ce mandat, est M. Bruno Marchand, architecte EPFL et urbaniste FSU.

Le coût engendré par cette opération sera largement compensé par les avantages qui pourront en découler.

5. Procédure – portée juridique

Le projet de révision du Plan de Quartier "Les Morettes" est présenté au Service du Développement Territorial pour examen préalable. Il est ensuite réajusté, le cas échéant, en fonction des remarques du service cantonal, puis soumis à consultation publique. Par la suite, il est présenté au Conseil Communal, avec des propositions de traitement des remarques et/ou des oppositions, puis il est remis aux autorités cantonales pour approbation.

La Municipalité et la commission consultative d'urbanisme participeront activement aux différentes phases de développement de ce document. La population de Prangins sera informée avant la mise à l'enquête du nouveau Plan de Quartier.

Ce Plan de Quartier partiellement révisé, une fois accepté, remplacera définitivement le plan approuvé en 1982. Il sera la base de référence pour toute nouvelle intervention dans ce périmètre.

6. Planning

La révision partielle du Plan de Quartier débutera dès l'acceptation du crédit par le Conseil Communal. Son processus de développement jusqu'à l'acceptation par le Conseil d'Etat devrait durer au minimum 18 mois, ce délai n'étant pas entièrement dépendant de la Municipalité. Des contacts préalables concernant les appartements protégés et les appartements subventionnés de la parcelle 318 pourraient être pris, durant ce laps de temps, avec des partenaires intéressés.

7. Devis pour la révision du Plan de Quartier "Les Morettes"

7.1 Prestations d'urbaniste

Les honoraires considérés se répartissent selon les compétences et les tarifs suivants sur la base des tarifs KBOB 2006 :

- urbaniste chef de projet, cat. B Fr. 170.-/h
- urbaniste collaborateur, cat. D Fr. 125.-/h

Le tableau ci-dessous - détail des prestations - est une estimation des différents postes de coûts lors de cette phase de travail.

| Phase de travail | Prestations en heures | Urb chef | Urb coll |
|---|---|----------|----------|
| Plan de quartier – établissement du plan et du règlement | - Etablissement du plan – plan, coupes, légendes | 16 | 120 |
| | - Etablissement du règlement | 60 | 8 |
| | Sous Total | 76 | 128 |
| Plan de quartier – établissement du rapport 47 OAT | - Etablissement du rapport 47 OAT sur la base du dossier de faisabilité déjà effectué | 24 | 16 |
| | Sous Total | 24 | 16 |

| | | | |
|-----------------------------|--|-----------|----------|
| Démarches et séances | - Séances de travail avec la Commune | 12 | |
| | - Séances de travail internes | 12 | |
| | - Consultation des services de l'Etat | 12 | |
| | - Présentation à la Municipalité | 4 | |
| | - Présentation à la Commission d'Urbanisme | 4 | |
| | - Présentation au SDT | 4 | |
| | - Divers contacts | | 8 |
| Sous Total | | 48 | 8 |

| | | |
|----------------------|------------|------------|
| Total Général | 148 | 152 |
|----------------------|------------|------------|

| | | |
|---|------------|------------------|
| Honoraires (148 heures à Fr. 170.-- et 152 heures à Fr. 125.--) | Fr. | 44'160.-- |
| Frais (env. 3%) | Fr. | 1'325.-- |
| TVA 7,6% | Fr. | 3'455.-- |
| Sous total TTC | Fr. | 48'940.-- |

7.2 Prestations d'un ingénieur en transports

Prestations :

Contrôle de l'incidence du projet sur le réseau, calcul de la génération de trafic, estimation des problèmes éventuels de sécurité, contacts avec les services de l'Etat.

| | | |
|-----------------------|------------|-----------------|
| Honoraires | Fr. | 3'500.-- |
| Frais (env. 3%) | Fr. | 105.-- |
| TVA 7,6% | Fr. | 275.-- |
| Sous total TTC | Fr. | 3'880.-- |

7.3 Prestations d'un architecte paysagiste

Prestations :

Aménagements paysagers, propositions écologiques, cahier des charges des plantations, du type de surfaces vertes et autres, contacts avec les services de l'Etat

| | | |
|-----------------------|------------|-----------------|
| Honoraires | Fr. | 3'000.-- |
| Frais (env. 3%) | Fr. | 100.-- |
| TVA 7,6% | Fr. | 235.-- |
| Sous total TTC | Fr. | 3'335.-- |

7.4 Autres

| | | |
|---|------------|-----------------|
| Fonds de plan certifié par un géomètre (estimation) | Fr. | 1'000.-- |
| Relevé topographique (estimation) | Fr. | 4'000.-- |
| Divers et présentation publique | Fr. | 3'845.-- |
| Sous total TTC | Fr. | 8'845.-- |

8. Récapitulation

| | | |
|---|-----|-----------|
| 7.1. Prestations d'urbaniste | Fr. | 48'940.-- |
| 7.2. Prestations d'un ingénieur en transports | Fr. | 3'880.-- |
| 7.3. Prestations d'un architecte paysagiste | Fr. | 3'335.-- |
| 7.4. Autres | Fr. | 8'845.-- |

| | | |
|--|------------|------------------|
| Total général TTC et crédit demandé | Fr. | 65'000.-- |
|--|------------|------------------|

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 29/08 concernant la demande d'un crédit de **Fr. 65'000.--** pour la révision partielle du Plan de Quartier "Les Morettes"
- vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- oui 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. d'adopter le préavis municipal No 29/08 concernant la demande d'un crédit de **Fr. 65'000.--**, pour la révision partielle du Plan de Quartier "Les Morettes",
2. d'accorder le crédit de **Fr. 65'000.--**, pour la réalisation de l'objet en question,
3. de porter au budget de fonctionnement, durant 10 ans, la somme de **Fr. 6'500.--** par année au titre d'amortissement,
4. de financer cette opération conformément aux dispositions de l'art. 17, lettre h), du Règlement du Conseil communal et de porter au budget de fonctionnement les frais y relatifs.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 28 janvier 2008, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire



H.-R. Kappeler

A. Zähringer