C O M M U N E D E S T - P R E X

Dossier adopté par le Conseil communal
dans sa séance du 31 octobre 2007

SECTEUR DE DEVANT-LA-VILLE

Plan directeur localisé

urbaplan

Décembre 2007

SOMMAIRE

pages

0. BUTS ET STRUCTURE DU DOSSIER 3

1. PLAN DIRECTEUR LOCALISE 4

2.1 Objectifs et concept d'aménagement 5

2.2 Cahier des charges et schémas de principes 7

Domaine public 8

Domaine privé, secteur parc 11

Domaine privé, secteur faubourg 15

Domaine privé, secteur Guergoulaz 20

Domaine privé, secteur Chauchy 21

Domaine privé, secteur Motty 26

Domaine privé, secteur Motty (suite) 27

Pour traiter : Magali Zuercher
URBAPLAN LAUSANNE

9941-2.6.2008-MZ-nm

1006 LAUSANNE	Montchoisi 21	tél. 021-619 90 90	fax 021-619 90 99	lausanne@urbaplan.ch
2001 NEUCHATEL	Rue du Seyon 10, CP 3211	tél. 032-729 89 89	fax 032-729 89 80	neuchatel@urbaplan.ch
1702 FRIBOURG	Rue Pierre-Aeby 17, CP 87	tél. 026-322 26 01	fax 026-323 11 88	fribourg@urbaplan.ch
1211 GENEVE 1	Abraham-Gevray 6, CP 1722	tél. 022-716 33 66	fax 022-716 33 60	geneve@urbaplan.ch

0. BUTS ET STRUCTURE DU DOSSIER

Le présent rapport est le résultat de l'étude lancée par la Municipalité de Saint-Prex suite à différentes demandes de propriétaires désirant construire sur leur(s) parcelle(s). Les parcelles étant colloquées en zone à occuper par plan de quartier ou par plan d'extension partiel, des démarches complémentaires au plan général d'affectation étaient obligatoires afin de rendre possible de nouvelles réalisations.

Le dossier s'organise en plusieurs documents :

- Le **rapport justificatif selon l'article 47 OAT et selon l'article 7a RATC** qui décrit et analyse le site, les différentes parties qui le structurent. Il met en évidence l'opportunité d'un tel projet d'un point de vue qualitatif (définition de règles pour les constructions adaptées aux spécificités des lieux, préservation de vues sur le Bourg, le lac, les Alpes, amélioration de la gestion du stationnement, ...). Il présente les différentes procédures que le dossier a suivi.
- Le **plan directeur localisé**.

  Il rappelle les objectifs et principes du plan directeur communal en rapport avec le secteur ainsi que le schéma sectoriel mettant en évidence les principes de développement et d'aménagement propres à ce secteur.

  Il contient le cahier des charges présentant les principes et les mesures d'aménagement du secteur ainsi que le programme d'actions de la Municipalité. Il est accompagné de coupes et plans de principes renseignant sur les rapports entre espace public/espace privé, sur les accès, le stationnement, l'arborisation, l'éclairage, les volumétries, ...
- Le **plan partiel d'affectation** et son **règlement**,
- Le **plan partiel d'affectation fixant la limite des constructions** (modifiant pour partie le plan d'extension du 29 juillet 1987),
- Les **annexes**, comprenant notamment des illustrations mettant en évidence des variantes possibles d'utilisation de certaines parcelles.

  Elles font partie du premier document.

Les modifications apportées par le Conseil communal lors de sa séance du 31 octobre 2007 sont figurées en gras (nouveau texte) et barrées (texte supprimé).

1. PLAN DIRECTEUR LOCALISE

Le plan directeur localisé comprend :

- les objectifs d'aménagement qui s'appliquent au périmètre de l'étude,
- le cahier des charges qui s'applique,
- le plan directeur localisé.

Approuvé par la Municipalité dans ses séances du 21 janvier 2004 et du 28 août 2006 :

Le Syndic : La Secrétaire :

Mis en consultation publique

du 21 janvier au 20 février 2004 et

du 8 septembre au 9 octobre 2006

Le Syndic : La Secrétaire :

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 31 octobre 2007

Le Président : La Secrétaire :

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud, le: 12 MARS 2008

L'atteste le Chancelier : pr

2.1 Objectifs et concept d'aménagement

Le schéma directeur sectoriel [1] du plan directeur communal (voir figure ci-après et annexe) prévoit les mesures suivantes (extraits) :

Concernant les réseaux de déplacements :

- aménager les "portes" du Bourg,
- préserver l'espace public dans le Bourg et particulièrement la rue du Pont-Levis, comprenant aussi la place de l'Horloge et la Grand-Rue,
- créer une allée promenade entre le Vieux-Moulin et le Bourg.

Concernant l'occupation du sol :

- développer un plan d'aménagement (PDL),
- mettre en zone le secteur (vocation hôtelière éventuelle) prévoyant :
  - un secteur de densification avec une orientation préférentielle, sur le plateau supérieur traversé par la rue du Motty,
  - des constructions ponctuelles dans un environnement à caractère de parc sur le plateau inférieur à proximité des rives du lac,
  - un secteur résidentiel de densité faible à moyenne, intégrant les constructions existantes, sous le Temple,
  - un secteur mixte plus dense le long de la rue du Pont-Levis.

Concernant le paysage :

- préserver des vues depuis le Temple en direction du lac et du Bourg,
- préserver le caractère de parc. "

Ces objectifs constituent la base de réflexion pour la présente étude. Ils sont complétés par les objectifs suivants :

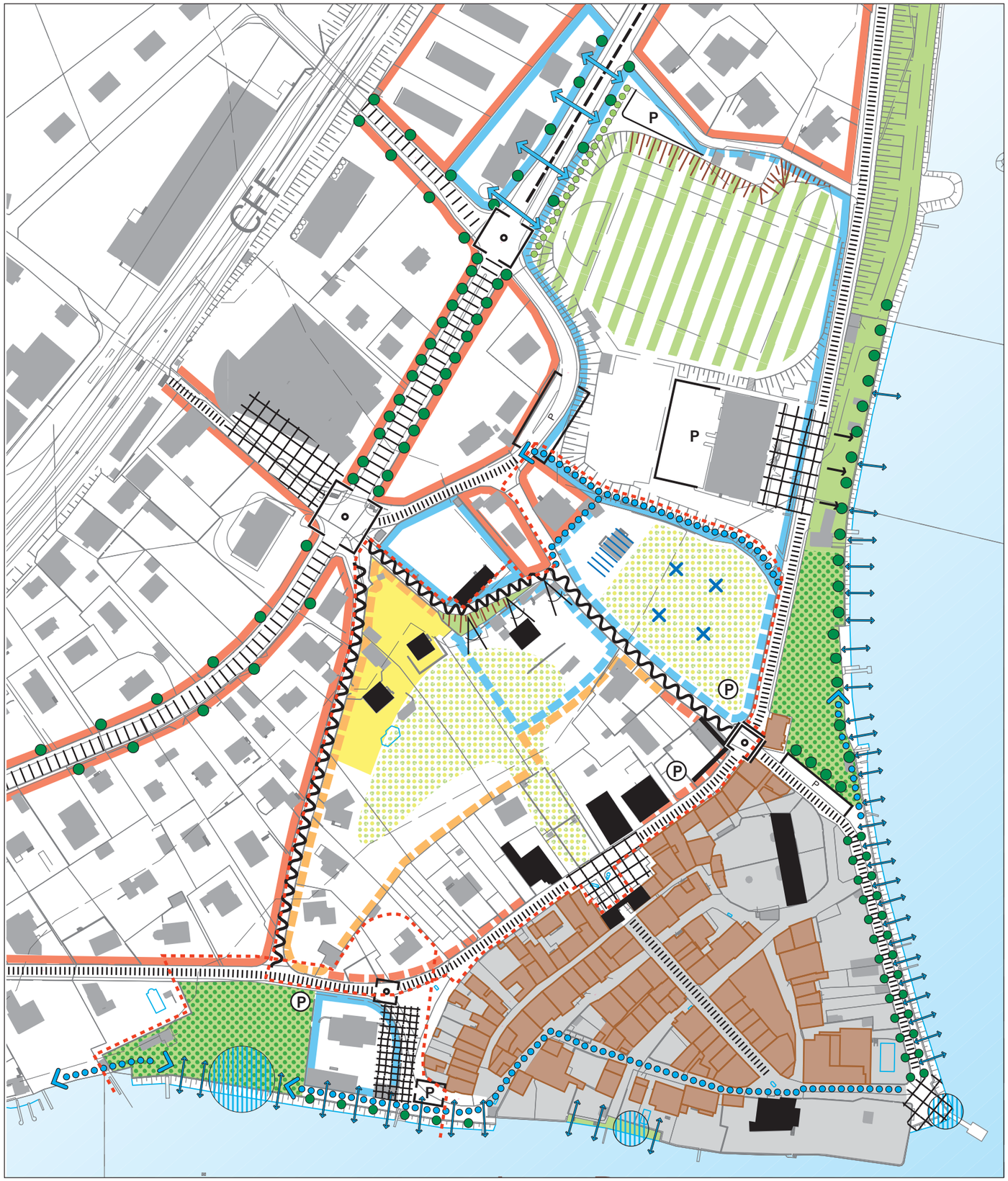
- améliorer la gestion du stationnement dans un secteur où les places privées sont en déficit,
- implanter un programme hôtelier dans le secteur (confirmation de la vocation hôtelière),
- préserver les jardins potagers.

[1] Ce document fait partie du dossier de gestion de la Municipalité. Il n'est pas adopté mais accompagne le plan directeur dont il illustre les objectifs et principes.

Commune de St-Prex VD

SECTEUR 9

Vieux Moulin, Devant la Ville, Le Chauchy



DONNEES DE BASE EXISTANTES	OBJECTIF GENERAL	OBJECTIF PARTICULIER	
			Légende
			Réseaux de déplacements
			tronçon de transition / tronçon central à valoriser
			carrefour à àménager
			porte du bourg à aménager
			place de retournement, dépose-minute
			stationnement existant / à prévoir dans la planification
			relation de part et d'autre de la chaussée à valoriser
			système de desserte à aménager prise en compte des piétons et deux roues
			cheminement piétonnier à valoriser
			Occupation du sol
			secteur d'affectation mixte habitat, activités compatibles
			secteur résidentiel densité faible à moyenne
			secteur d'équipements / éléments ponctuels
			extension, mise en zone
			secteur à gérer par PDL / secteur à gérer avec vision directrice
			préservation d'un espace vert
			équipement lacustre (plage, port, débarcadère)
			relation au lac existante à valoriser
			orientation préférentielle
			place / esplanade à aménager
			relation avec le lac à valoriser
			Paysage et patrimoine
			secteur résidentiel végétalisé
			Le Bourg, entité dont les caractéristiques et les qualités sont à préserver
			monument historique, bâtiment significatif à préserver, ou à valoriser
			front bâti à mettre en place
			arborisation structurante
			espace vert, parc public
			espace vert, multi-fonctionnel (parc, plage, sport)
			secteur à bâtir à caractère de parc
			vue à préserver
			élément topographique à préserver crêt

Echelle 1:2'500

urbaplan

Décembre 2007

9941-Vieux Moulin-291107-MZ-cr

2.2 Cahier des charges et schémas de principes

Le présent cahier des charges s'organise selon le domaine public et le domaine privé, lui-même divisé en secteurs.

Cette option qui, à l'usage, s'avère fort pratique pour l'administration communale et les propriétaires, présente toutefois l'inconvénient de nécessiter des répétitions apparaissant dans une lecture suivie.

Domaine public

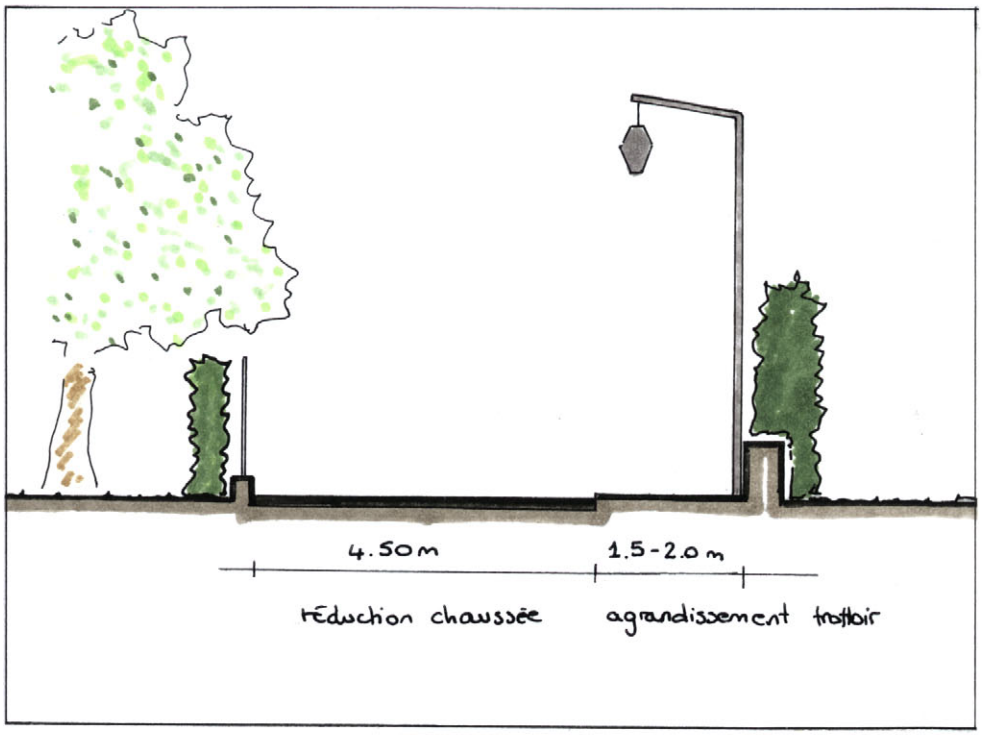
Celui-ci comprend :

- le chemin de la Guergoulaz (coupe 1),
- la rue du Pont-Levis (coupe 2),

Aucune mesure particulière illustrée dans une coupe-type n'est prévue le long de la rue du Motty. Celle-ci a en effet été réaménagée récemment, dans un esprit conforme aux principes de modération, de sécurité et de mixité.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
- modération des vitesses sur tout le réseau routier dans le périmètre d'étude - sécurité pour les piétons et les 2-roues - mixité d'usage et cohabitation des différents usagers sur le réseau routier	- aménager les rues comprises dans le périmètre de l'étude - aménager les portes du Bourg sur la rue du Pont-Levis - mettre en place un trottoir élargi sur le chemin de la Guergoulaz	- élaborer les projets d'aménagements de détail conformément aux principes retenus - estimer les coûts des aménagements de manière globale

Coupe-type sur le chemin de la Gergoulaz (éch. 1/100) et photo-montage, coupe 1



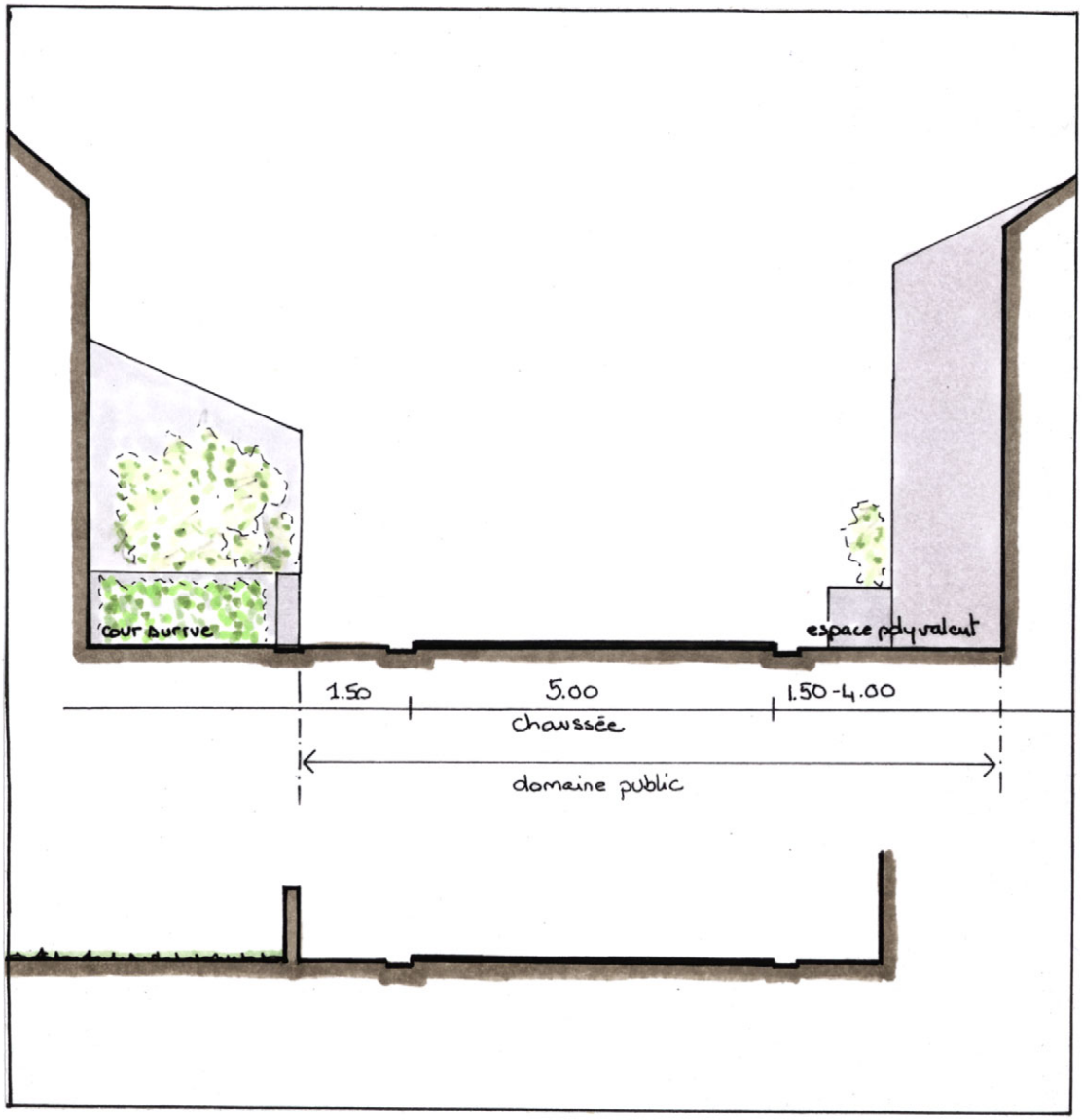
Coupe sur la rue du Pont-Levis (éch. 1/100), coupe 2

Traitement de la limite entre le domaine public et privé par :

- un marquage au sol
- un muret
- le bâti

Espaces riverains à la rue

- cours ouvertes ou fermées
- jardins
- bâti



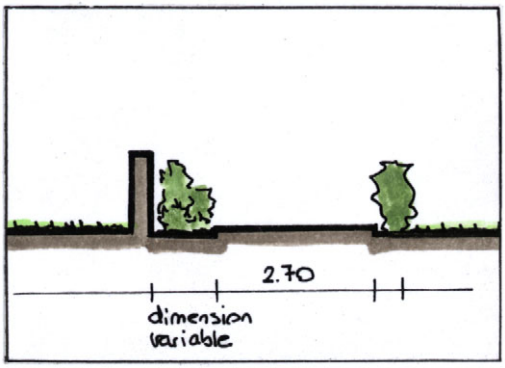
Domaine privé, secteur parc

Ce secteur est composé d'une partie haute occupée par des maisons de maître et d'une partie basse non bâtie, au pied des maisons de maître, caractérisée par un coteau et par une prairie en faible pente.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
- préservation des maisons de maîtres - possibilité de réaménager et d'agrandir légèrement les maisons de maîtres situées au sommet du coteau - transformation possible avec prise en compte des structures existantes - possibilité d'agrandir légèrement les constructions annexes existantes ou d'implanter de nouvelles constructions annexes dans le même esprit - possibilité d'utiliser le volume sous les socles des maisons de maître - possibilité d'aménager les espaces-cours arrière - possibilité d'implanter des constructions ponctuelles dans la partie basse, dans les périmètres indiqués en plan - limitation des chemins d'accès par des accès communs aux parcelles (limitation des surfaces goudronnées) - préservation et valorisation du caractère de parc - intégration des constructions dans la prairie - préservation du coteau non bâti - limitation des hauteurs des constructions, de la végétation, de l'arborisation et des constructions annexes et préservation des vues sur le coteau et le Temple - aménagement paysager des accès et des aires de stationnement	- affecter les terrains dans la partie basse en zone pour de l'habitation résidentielle de faible densité - conclure avant la mise à l'enquête des constructions privées des actes de droit privé réglant le passage des véhicules et les limites parcellaires pour la partie basse	- veiller à l'application des principes impératifs du PDL lors du dépôt des projets - inciter les propriétaires à consulter la Municipalité avant la mise à l'enquête - contrôler les projets de transformations des maisons de maître - inciter à des accords entre propriétaires pour les accès et des échanges parcellaires - exiger des propriétaires lors de la mise à l'enquête de projets de réalisation ou lors de subdivision du parcellaire: . un plan des principes d'équipements et de raccordement aux réseaux communaux . l'inscription au registre foncier de servitude de passage pour les véhicules et autres équipements en faveur des parcelles concernées - veiller à la réalisation des chemins d'accès conformément aux principes retenus - exiger lors de la demande de permis de construire un plan des aménagements extérieurs

Coupe-type sur le chemin d'accès (coupe 3) (éch. 1/100)

Ce type de chemin donne accès à quelques habitations. Il est proposé de lui donner une dimension minimale de 2.7 m compte tenu du très faible trafic et en vue de préserver l'espace restant en espace vert non bâti de part et d'autre du chemin (selon l'espace disponible).



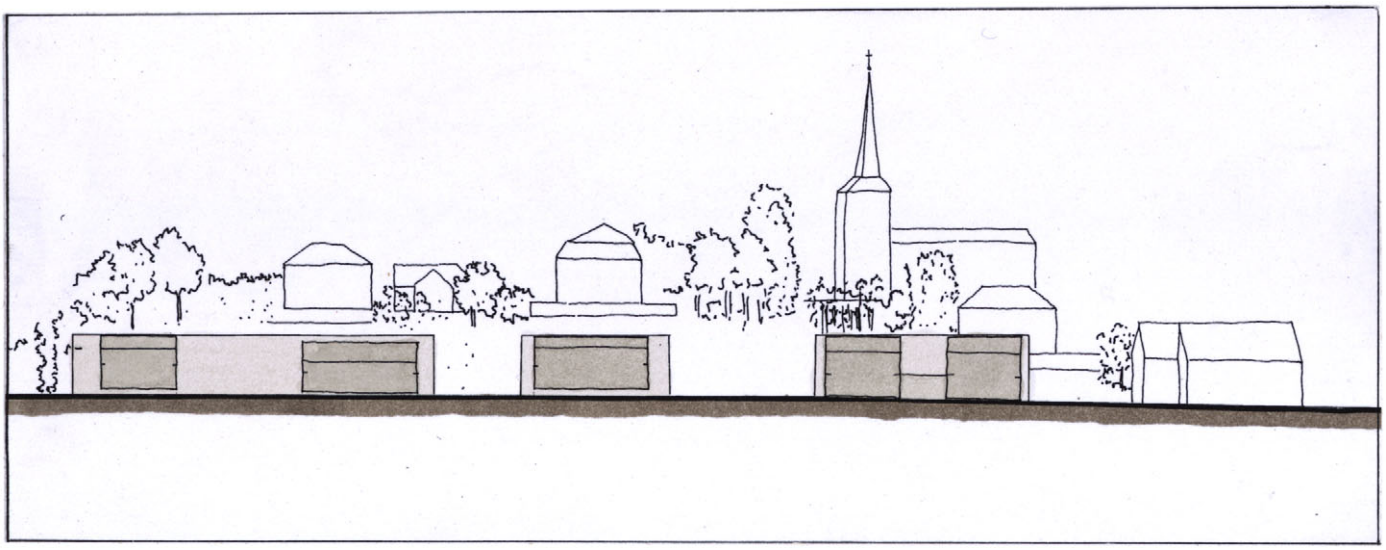
Chemin existant

Principes des hauteurs - illustration

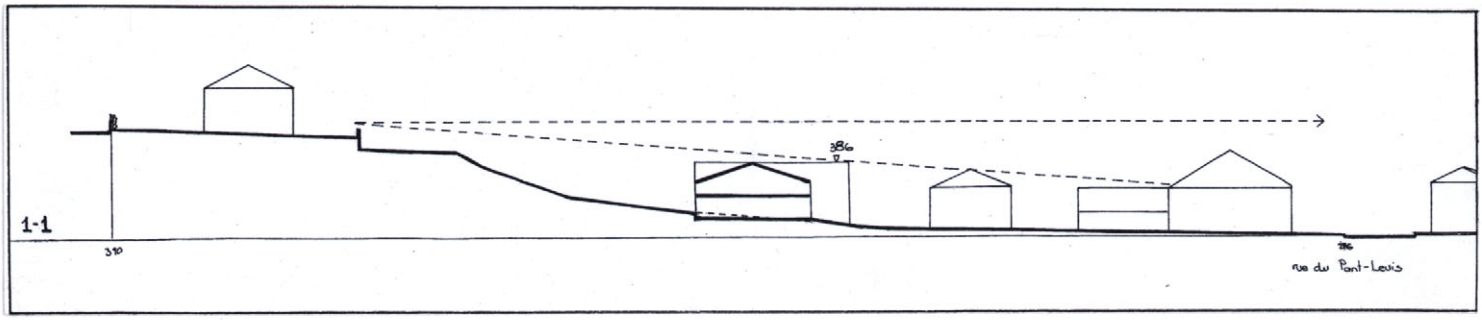
Préservation des vues sur les toits du Bourg, le lac et les Alpes

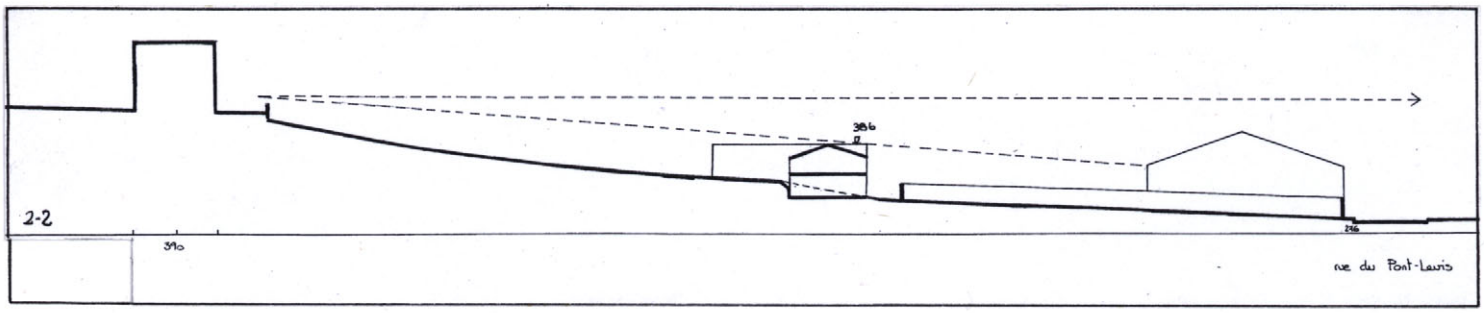
Coupe-élévation

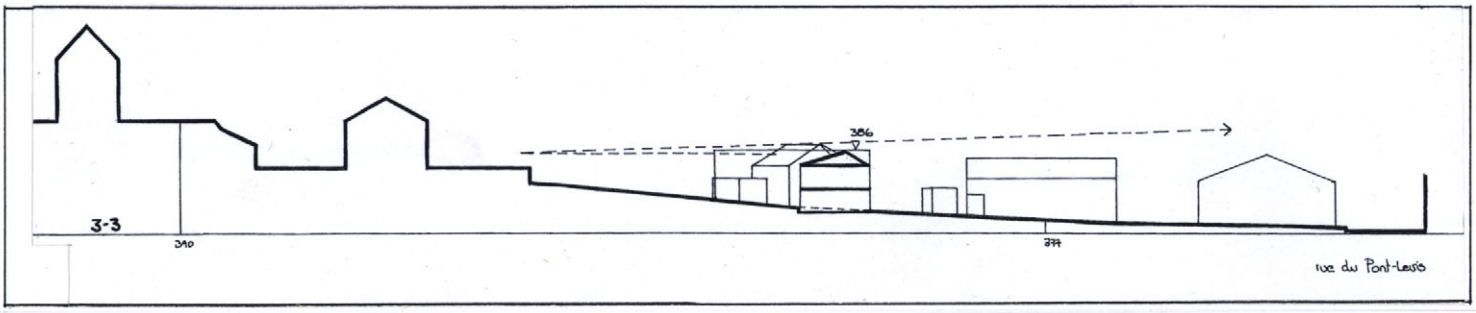
Préservation des vues sur le coteau, les maisons de maître et l'Eglise

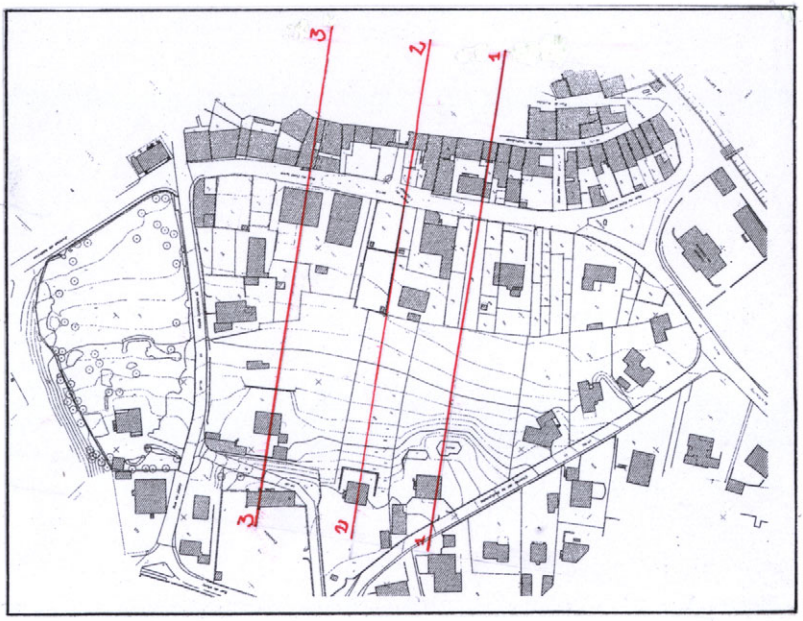


Coupes-type


1-1
386
310
rue du Pont-Levis


2-2
386
310
rue du Pont-Levis


3-3
386
310
377
rue du Pont-Levis


3
2
1

Domaine privé, secteur faubourg

Ce secteur est constitué de constructions existantes en front, sur les rues du Motty et du Pont-Levis, de quelques constructions à l'arrière (deuxième front) de plus faible densité, et en alternance à ces constructions, des jardins potagers.

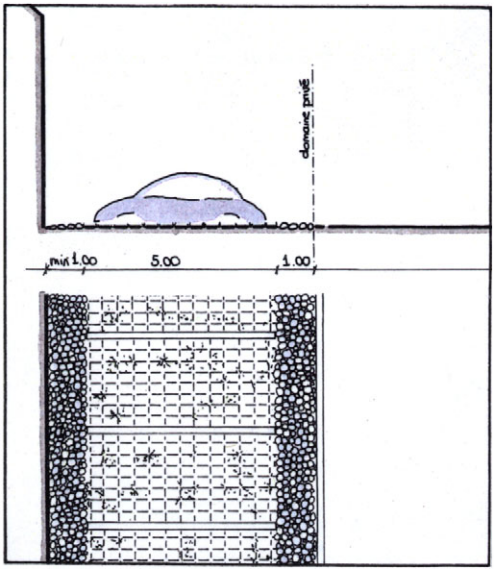
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
- implantation des bâtiments selon les périmètres indiqués - continuité dans les gabarits avec les constructions environnantes - préservation ou création d'espaces-cour en rapport avec la rue (dégagement, stationnement) ou de jardins limités par des murets - limitation des accès par leur regroupement (limitation des surfaces goudronnées) - aménagement paysager des accès et des aires de stationnement - préservation des jardins potagers qui participent à la qualité des lieux - préservation des vues sur le coteau et le Temple - gestion du stationnement par aménagement de parkings en souterrain ou aménagement provisoire de parkings en plein air	- affecter les terrains en zone permettant la mixité - élaborer des PQCM (PQCM 2 et 3) pour le secteur Faubourg-est permettant la rénovation des bâtiments existants et la réalisation de nouvelles constructions, assurant la réalisation de parkings souterrains et des accès (voir plan) - conclure avant la mise à l'enquête publique des constructions privées des actes de droit privé réglant les contiguïtés, les voisinages, le passage des véhicules et la gestion du stationnement	- veiller à l'application des principes impératifs du PDL lors du dépôt des projets - inciter les propriétaires à consulter la Municipalité avant la mise à l'enquête - inciter à des accords entre propriétaires, notamment concernant les constructions contiguës, le parcellaire, les accès et le stationnement - prévoir le suivi des PQCM - exiger des propriétaires lors de la mise à l'enquête de projets de réalisation ou lors de subdivision du parcellaire: . un plan des principes d'équipements et de raccordement aux réseaux communaux . l'inscription au registre foncier de servitude de passage pour les véhicules et autres équipements en faveur des parcelles concernées - veiller à la réalisation du système d'accès conformément aux principes retenus - exiger lors de la demande de permis de construire un plan des aménagements extérieurs

Variantes d'aménagement des limites entre domaine privé et domaine public

Aménagement de jardins et murets

Implantation du bâti en limite (selon plan)

Aménagement des cours devant le bâti



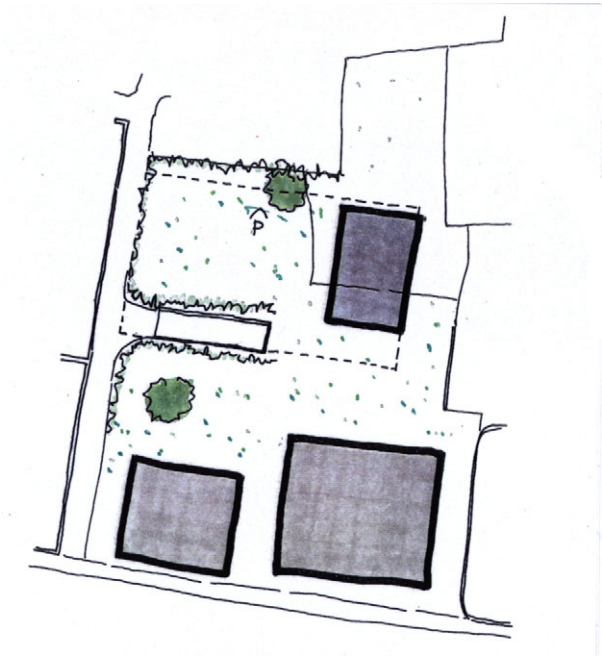
Périmètre Faubourg-Est : Variante de développement, PQCM 2

Les accords concernent :

- la contiguïté
- les distances aux limites
- le passage des véhicules
- le stationnement en souterrain
- des modifications parcellaires.

Etape avec aménagement d'un parking en plein air

Etape avec réalisation des droits à bâtir et d'un parking souterrain

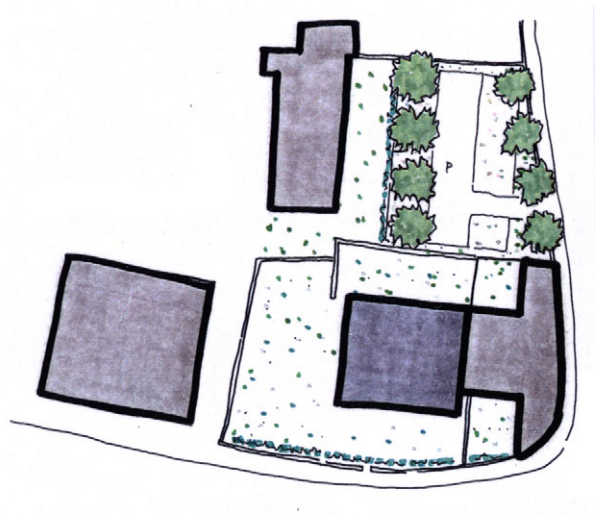


Périmètre Faubourg-est élaboration d'un PQCM 3 :

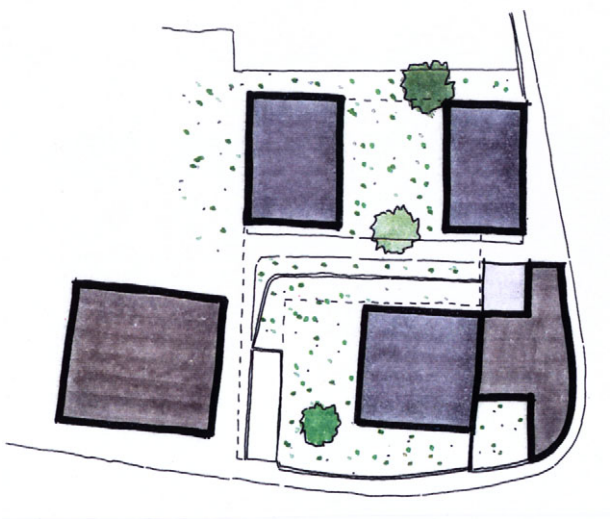
Les accords concernent :

- la contiguïté
- les distances aux limites
- le passage des véhicules
- le stationnement en souterrain
- des modifications parcellaires.

Etape avec aménagement d'un parking en plein air



Etape avec réalisation des droits à bâtir et d'un parking souterrain



Domaine privé, secteur Guergoulaz

Ce secteur est occupé par des villas récentes

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
- confirmation de la vocation résidentielle du secteur - construction le long du chemin - préservation des jardins - traitement végétalisé des limites le long du chemin	- affecter les terrains en zone d'habitations individuelles	- veiller au respect des principes impératifs du PDL lors du dépôt de projet

Domaine privé, secteur Chauchy

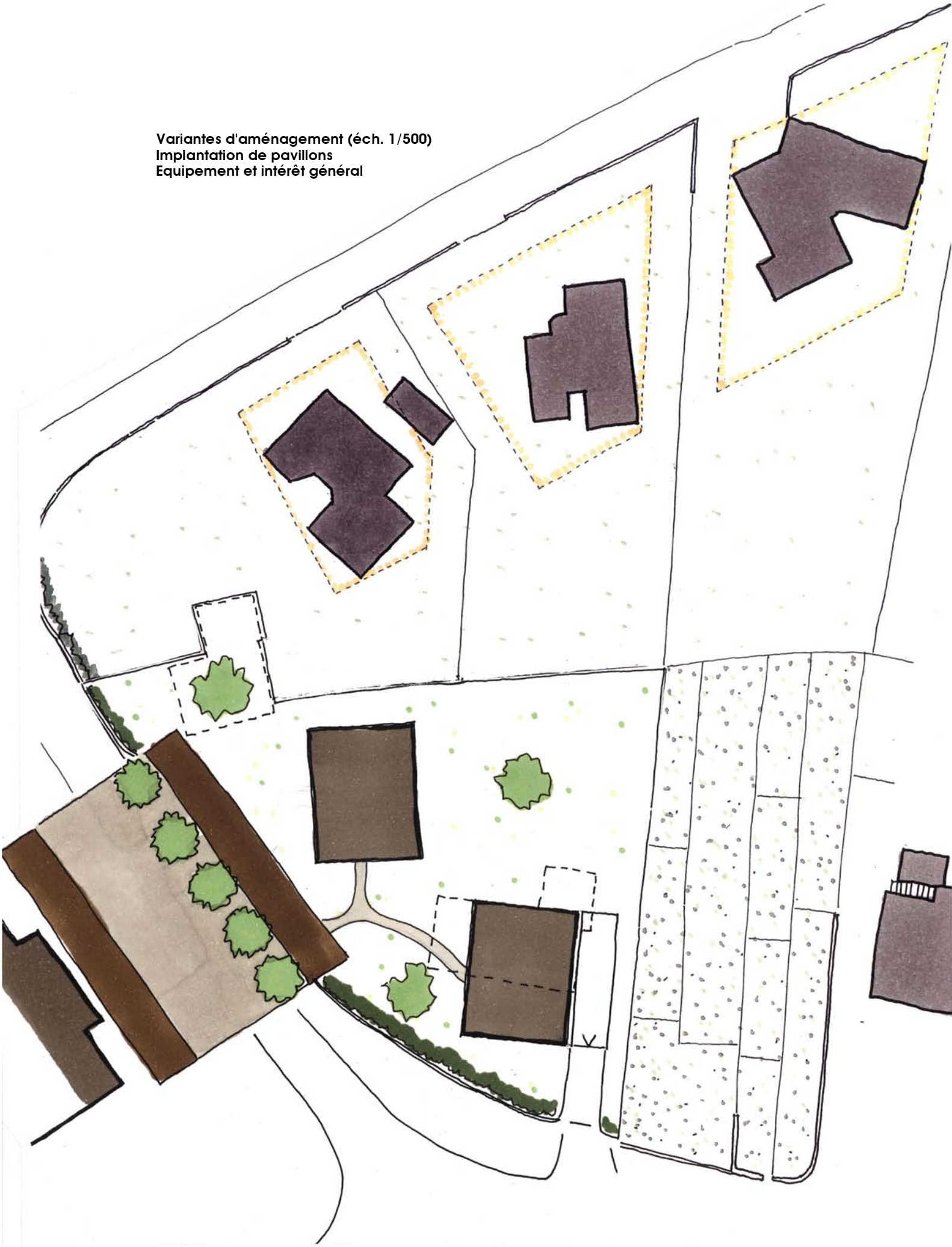
Ce secteur est caractérisé par un jardin où étaient implantées deux maisons récemment démolies. Dans l'attente de poursuivre la planification de ce secteur, des installations provisoires telles que stationnement, places de jeux (en relation avec les infrastructures scolaires) sont prévues.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
- ~~options sur l'affectation~~ ~~. programme permettant de réaliser des habitations collectives en prolongement des constructions le long du chemin du Pont Levis et un programme d'activités compatibles avec le caractère résidentiel d'hébergement hôtelier ou autres programmes d'activités compatibles avec le caractère résidentiel~~ - programme d'intérêt général **(école, accueil, para-scolaire, crèche, garderie, logements à loyer modeste, logements protégés, etc,...) (Modification selon décision du Conseil communal du 31 octobre 2007)** - continuité avec les hauteurs et les volumétries des constructions environnantes (villas le long du chemin de Guergoulaz ou constructions le long de la rue du Pont-Levis) - option sur l'implantation: 1. constructions ponctuelles de type pavillonnaire en continuité des implantations le long du chemin de Guergoulaz	- affecter les terrains en zone à options - admettre les activités compatibles avec la vocation résidentielle - élaborer un PQCM (PQCM 1) donnant la vision globale du développement du secteur (gestion des accès souterrain et plein air, implantation du bâti, aménagements extérieurs, …)	- veiller à l'application des principes impératifs du PDL lors du dépôt des projets - prévoir le suivi du PQCM - établir lors de la demande de permis de construire un plan des aménagements extérieurs

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
2. bâtiment traitant la limite du faubourg marquant une entrée - création d'un accès commun - implantation d'un parking souterrain pour répondre aux besoins de stationnement - aménagement paysager des aires de stationnement extérieures - préservation des jardins autour des constructions, des haies et des murets en limite de parcelle		

Suppression des illustrations liées au programme mixte (selon décision du Conseil communal du 31 octobre 2007).

Variantes d'aménagement (éch. 1/500)
Implantation de pavillons
Equipement et intérêt général



Variantes d'aménagement (éch. 1/500)
Implantation d'un bâtiment marquant la limite du faubourg
Equipement et intérêt général

Variantes de parkings souterrains selon programmes

Domaine privé, secteur Motty

Le secteur Motty entre la rue du Motty et le Vieux-Moulin est occupé dans sa partie haute par une vieille maison d'habitations et d'activités et par une maison de maître, et dans la partie basse par un vaste parc s'étendant jusqu'à l'avenue de Taillecou.

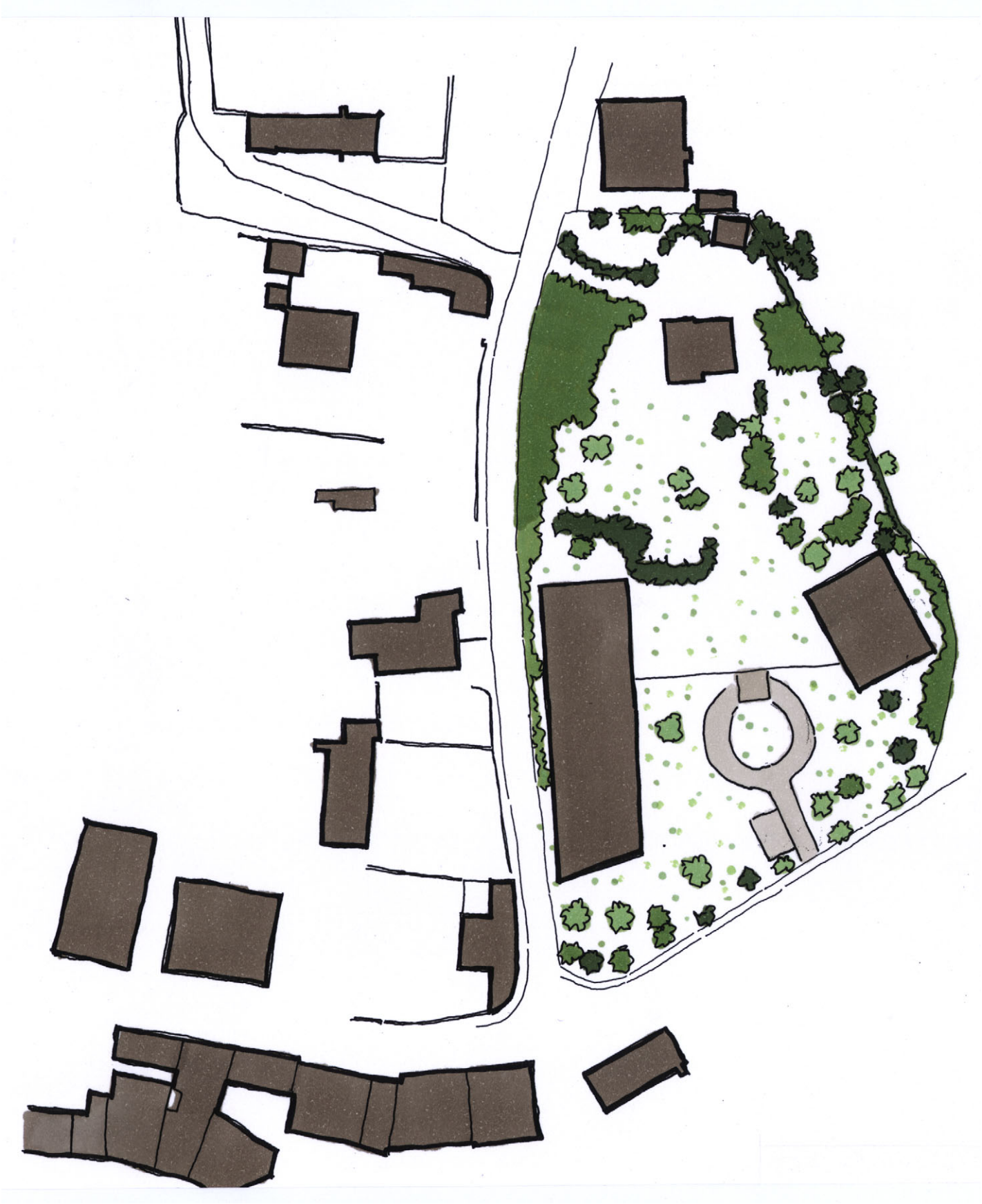
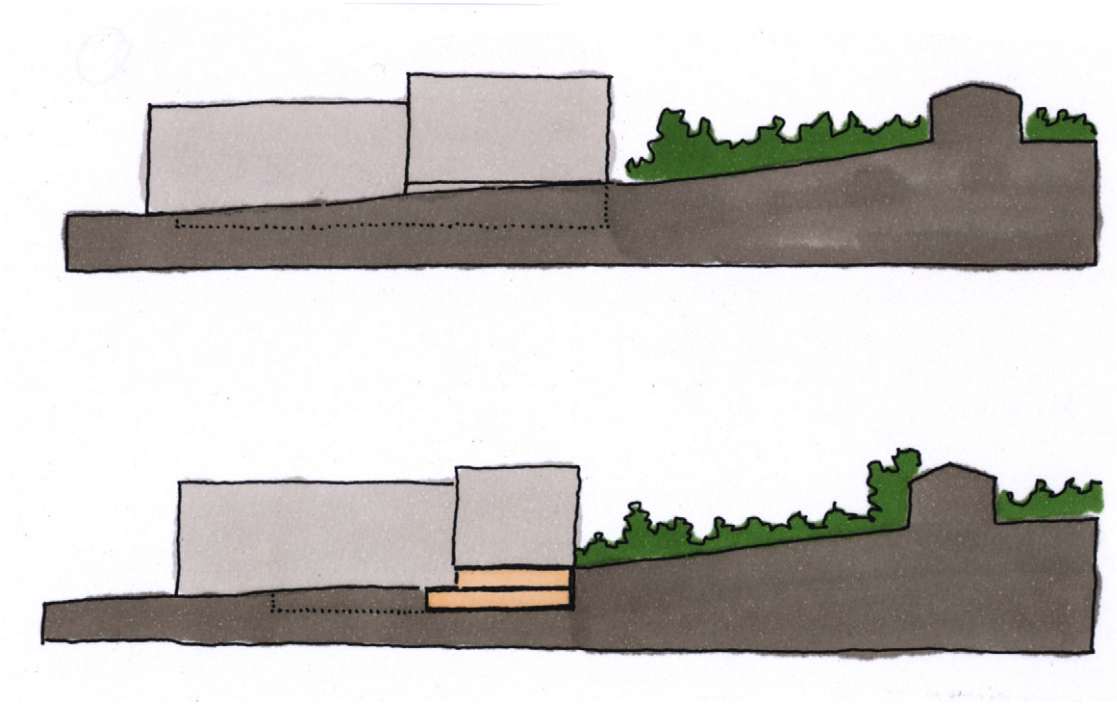
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
- maintien de la mixité habitat/activités dans la partie haute avec le maintien du bâtiment existant; en cas de démolition, reconstruction selon les dispositions de la zone d'habitation collective A - implantation dans la partie basse soit d'une structure d'hébergement et de restauration (hôtel, centre de détente, …) soit un programme d'habitations et d'activités compatibles - préservation et rénovation de la maison de maître existante - possibilité d'extension de peu d'importance pour la maison de maître - possibilité de réaménager et d'agrandir légèrement la maison de maître avec un programme complé-mentaire de la structure d'hébergement - possibilité d'agrandir légèrement les constructions annexes existantes ou d'implanter de nouvelles constructions annexes dans le même esprit - possibilité d'utiliser le volume sous le socle de la maison de maître - aménagement d'un parking souterrain pour la variante du programme hôtelier, souterrain ou semi-souterrain pour la variante du programme de logements (selon densification) - accès au parking souterrain depuis le Vieux-Moulin ou la rue du Motty	- mise en zone d'habitation collective A de la maison d'habitations et d'activités - affecter les terrains en zone à options - exiger un PQCM (PQCM 4) dans le secteur selon périmètre inscrit en plan pour assurer le développement du secteur prenant en compte les qualités du parc, l'implantation de parkings souterrains, la gestion des accès - élaborer un projet pour le traitement de la transition entre le domaine privé et public	- veiller à l'application des principes impératifs du PDL lors du dépôt des projets - prévoir le suivi du PQCM - inciter les propriétaires à consulter la Municipalité avant la mise à l'enquête - exiger des propriétaires lors de la mise à l'enquête de projets de réalisation ou lors de subdivision du parcellaire : . un plan des principes d'équipements et de raccordement aux réseaux communaux . l'inscription au registre foncier de servitude de passage pour les véhicules et autres équipements en faveur des parcelles concernées - veiller à la réalisation des accès extérieurs et au parking souterrain conformément aux principes retenus - mener des négociations avec le propriétaire pour l'aménagement de la transition entre le parc et la future promenade dans la partie basse - exiger lors de l'élaboration du PQCM ou de la demande de permis de construire un plan des aménagements extérieurs

Domaine privé, secteur Motty (suite)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	MESURES D'AMENAGEMENT	PROGRAMME D'ACTION DE LA MUNICIPALITE
- pour la variante du programme hôtelier: accès extérieur au bâtiment principal dans la partie basse et système de dépose par la rue du Motty ou l'avenue du Taillecou, pour le programme d'habitation: accès aux logements par la rue du Motty - accès à la partie haute par la rue du Motty, utilisation de l'accès existant - traitement de la limite entre le domaine privé et public - aménagement paysager des aires de stationnement - préservation du caractère de parc privé qui participe à la qualité des lieux - préservation des vues depuis la maison de maître - préservation d'un espace central non bâti entre la maison existante dans la partie haute et les nouvelles constructions dans la partie basse		

Implantation d'un hôtel (éch. 1/1000), variante

Implantation d'un hôtel (éch. 1/1000), variante



Coupes-type (éch. 1/1000)