C O M M U N E  D E  B E G N I N S

# PLAN DIRECTEUR LOCALISE «FRONT SUD»

*DOCUMENT SOUMIS A CONSULTATION PUBLIQUE*

AOUT 2002

SOMMAIRE

## RAPPORT EXPLICATIF

CONTEXTE DE L' ETUDE ..... 2

Le plan directeur communal ..... 2
ISOS, silhouette du village ..... 4
Périmètre du PDL et situation existante ..... 4
Statut légal du sol et droits à bâtir ..... 7
Consultation et participation des propriétaires ..... 9
Besoin en équipement collectif ..... 10

CONTRAINTES ET OPTIONS D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR ..... 11

## LE PLAN DIRECTEUR LOCALISE

LE CAHIER DES CHARGES DU PDL ..... 13

1 Chemin de Fleury, Route de Gland ..... 14
2 Le Front Sud ..... 17
3 Chemin du Stand et des Sports ..... 19

LE PLAN DIRECTEUR LOCALISE ..... 20

COUPES DE PRINCIPE PAR SECTEURS ..... 21

## ANNEXES

ILLUSTRATIONS (Plan et coupes) ..... 24
TESTS D'OCCUPATION POUR L'EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE ..... 26
PROPOSITION DE MODIFICATION DU PLAN PARTIEL D'EXTENSION ..... 29

# PREMIERE PARTIE : RAPPORT EXPLICATIF

CONTEXTE DE L' ETUDE

CONSULTATION DES PROPRIETAIRES

CONTRAINTES ET OPTIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEURS

## Le plan directeur communal

Le plan directeur communal, approuvé le 3 mai 2000, a permis d'établir des fiches de mesure qui décrivent, par secteurs ou par thème, la nature du problème à traiter et proposent la recherche de solutions et les démarches et études à entreprendre.

Le secteur du « front Sud » et les équipements publics ont fait l'objet de fiches dans le programme de mise en œuvre, dont des extraits sont repris ci-dessous. L'étude du plan directeur localisé est issue de ces propositions.

### *Équipements publics dans le Bourg (extrait)*

*(…) Le terrain communal voisin du Centre de Fleury (…) doit être réservé dans ce but et être affecté à une vocation qui permette de couvrir différents types de projets.*

*La commune procédera à une mise en zone d'intérêt général de ce terrain. Dans ce cadre, elle pourra définir quelques principes d'aménagement concernant notamment l'utilisation du terrain, la répartition préférentielle des constructions et des aménagements, les hauteurs à ne pas dépasser (dégagement de la vue de l'esplanade).*

*Cette démarche pourrait faire l'objet de la nouvelle procédure introduite par la récente révision de la LATC en créant une « zone d'intérêt général soumise à plan directeur localisé », en concevant ce plan directeur localisé puis en procédant au moment opportun à l'élaboration d'un plan de quartier de compétence municipale.*

### *Aménagement du front sud du Bourg (extrait)*

*(…) Le réaménagement de ce secteur devra tendre à suivre les recommandations suivantes:*

- *Régulariser définitivement le statut des constructions hors zone et de leurs terrains:*

  *Le front sud du Bourg doit être repensé en intégrant tout l'espace compris entre le Ch. de Fleury et le Ch. des Sports. Ce projet traitera du secteur d'extension des équipements publics, des constructions artisanales et des villas existantes en zone viticole.*

- *Revaloriser les espaces non bâtis et respecter les éléments naturels du site :*

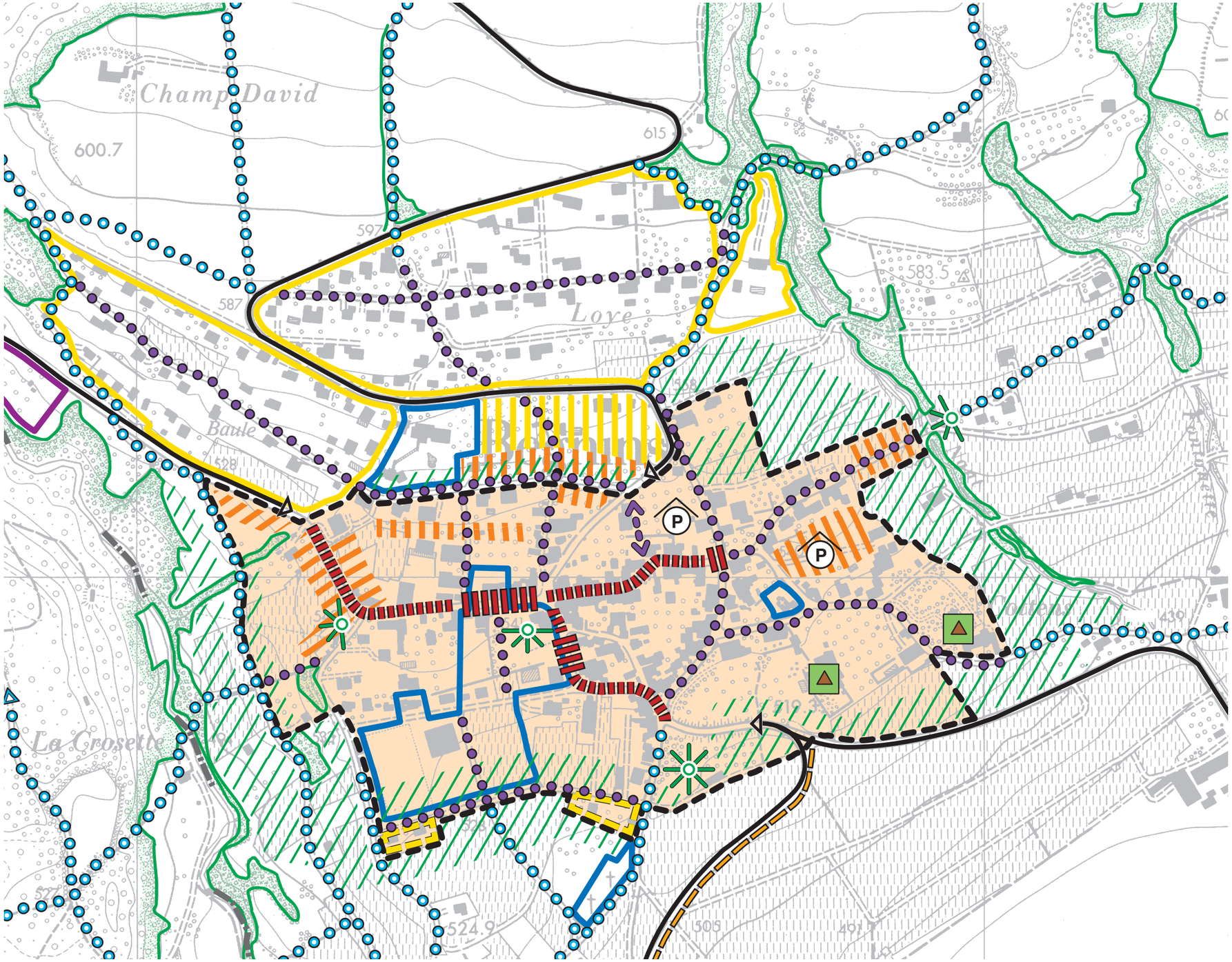
  *Les chemins de Fleury et des Sports ainsi que les espaces extérieurs (jardins privés, vergers, vignes, etc…) font respectivement partie du réseau des rues et des espaces de transition du Bourg et doivent donc être traités avec un soin particulier.*

*Un cahier des charges devra être défini fixant le programme d'aménagement du secteur (périmètre définitif, types de constructions et d'aménagement, nature du document à établir, etc…) d'un commun accord entre la commune d'une part (autorité et propriétaire) et les propriétaires privés inclus dans le périmètre.*

*La conduite du projet associera les propriétaires et la commune dans une démarche conjointe.*

# Extrait du schéma directeur communal

Echelle 1:5'000




Légende

- Périmètre du Bourg et de ses extensions
- Châteaux et parcs
- Secteur de faible densité existant / à confirmer
- Secteur de faible densité à développer
- Secteur de moyenne densité à développer
- Secteur d'équipement public et d'intérêt général existant et à développer
- Secteur artisanal existant
- Réseau routier régional
- Espace public principal (rues / places ) à valoriser
- Parcours piéton de liaison
- Liaison piétonne à établir
- Parcours piéton de pro-menade et de randonnée
- Bande cyclable à aménager
- Réserve pour la création de parkings souterrains périphé-riques du Bourg
- Point de vue
- Espace de transition en péri-phérie du Bourg
- Forêt
- limite communale

Octobre 1998

**Objectifs d'aménagement issu du PDCOM, repris dans le PDL:**

- Préserver et mettre en valeur les caractéristiques du site bâti et paysager.
- Assurer les surfaces nécessaires à l'exploitation de la viticulture et éviter les conflits secteurs de construction/vignoble.
- Redéfinir la qualité des espaces publics.
- Promouvoir des interventions de qualité, en particulier dans les secteurs d'extension.
- Assurer des dessertes suffisantes aux secteurs d'extension.
- Assurer la continuité des chemins pédestres à travers la commune.
- Définir des étapes cohérentes de développement .

## ISOS, silhouette du village

L'inventaire ISOS a été réalisé pour la commune de Begnins et a été approuvé par les autorités cantonale et fédérale. Le Bourg de Begnins a été évalué « d'intérêt national » dans ce cadre, classification désormais contraignante pour la Confédération.

En ce qui concerne le front Sud, le rapport ISOS relève l'intérêt particulier de la silhouette du Bourg, posé sur un replat dominant le coteau viticole.

On peut relever que l'urbanisation récente dans la partie aval, cachée par un repli topographique, n'est pas signalée et ne semble donc pas avoir altéré cette silhouette aux yeux des recenseurs de l'ISOS.

## Périmètre du PDL et situation existante

Le périmètre du PDL, comprend les parcelles situées entre le Chemin de Fleury et le Chemin des Sports, ainsi que les parcelles bordant au Sud le Chemin des Sports, au Nord le Chemin de Fleury, et à l'Ouest du chemin du Stand.

Liste des propriétaires (situation en mars 2000) :

209, 210, 211, 179, 823, 197 : Commune de Begnins

180 : Jean - Noé Graff

674 : Berger Edgard 1/2 Schwabb

181 : Gervaix Dominique

208: Nicola Annette

203: Association de la paroisse catholique de Notre Dame

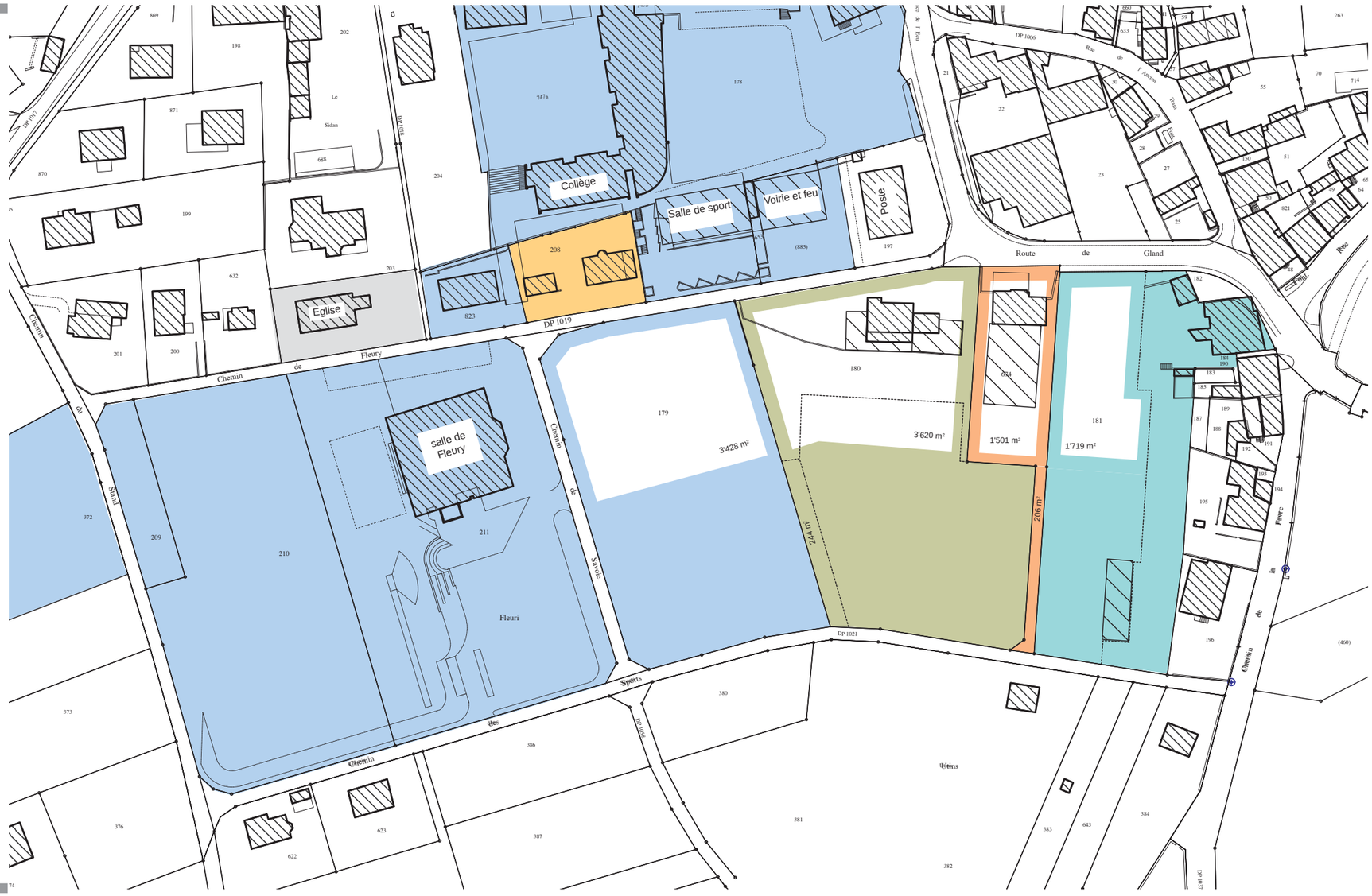
# Situation existante

Echelle 1:1'500

Septembre 2001

# Proprietaires

Echelle 1:1'500




## Légende

- Commune de Begnins (209, 210, 211, 179, 823, 885, 372)
- Jean-Noé Graff (180)
- Edgar Berger 1/2, Schwabb (674)
- Dominique Gervaix (181)
- Anette Nicola (208)
- Association de la paroisse catholique Notre Dame (203)
- Surface de parcelle destinée à la construction

Septembre 2001

## Statut légal du sol et droits à bâtir

L'actuel plan des zones a été approuvé par le Conseil d'Etat le 20 juillet 1994.

Les parcelles inclues dans le périmètre du PDL sont colloquées :

- en zone d'utilité publique pour les parcelles 209, 210, 211, 203, 885 et 197.
- en zone viticole de bourg pour les parcelles 179, 180, 181.
- en zone à aménager par plan spécial pour la parcelle 674.
- en zone viticole, et inclues dont le périmètre soumis à l'article 46 du règlement sur le plan d'extension, pour les parcelles 380, 381, 386, 623 et 622.

Les bâtiments longeant la rue de la Favre sont situés en zone de l'ancien bourg, ainsi que les prolongements extérieurs des bâtiments.

Le règlement ne prévoit aucune disposition particulière en ce qui concerne la zone à aménager par plan spécial, si ce n'est le renvoi à l'établissement d'un plan de quartier. Ni l'affectation, ni la densité maximale,ni le degré de sensibilité au bruit, ni le gabarit des constructions nouvelles ne sont spécifiés.

A l'intérieur de la zone viticole, seules des constructions destinées à l'exploitation de la viticulture et à l'habitation de l'exploitant et de son personnel sont autorisées. Les bâtiments existants sur les parcelles 180 et 181 sont conformes à ces dispositions. Par contre, ces constructions ne doivent pas porter atteintes au site, ce qui est le cas du hangar situé dans le bas de la parcelle 181.

La zone d'utilité publique permet la construction de bâtiments, s'intégrant correctement au site, et dont le nombre de niveaux apparents est limité à 3 sous la corniche.

Les villas situées dans le périmètre soumis à l'article 46 sont au bénéfice d'une dérogation réglementaire qui permet aux propriétaires une extension en surface des bâtiments sans augmentation de la hauteur, et jusqu'à un maximum de 2'00 m2 au total.

Afin de rendre constructibles les parcelles actuellement colloquées en zone viticole de bourg et en zone à aménager par plan spécial, des Plan partiels d'affectation devront être élaborés. La conjoncture actuelle ne permet pas d'inciter les propriétaires à établir un PPA commun, les intentions de chacun n'étant pas coordonnées dans le temps:

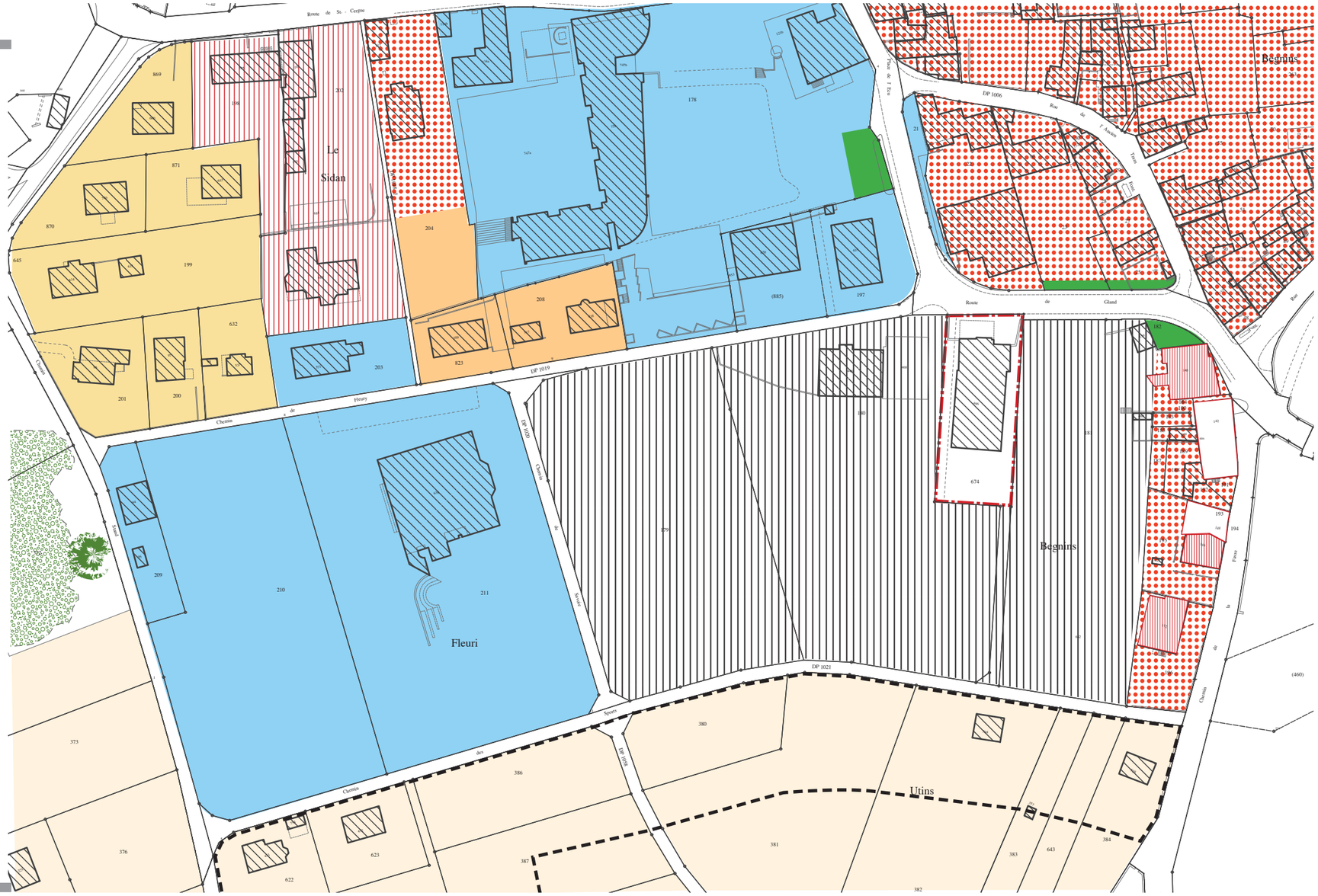
- la Commune doit pouvoir s'assurer de la faisabilité d'une extension du groupe scolaire dans les 5 à 10 prochaines années;
- Le propriétaire de la parcelle 674 est intéressé à sa valorisation à court terme.
- Les propriétaires des autres parcelles ne sont pas encore prêts à un changement d'activité, et donc de statut légal du sol.

Le PDL permet de fixer les principes d'aménagements sur l'ensemble de ce secteur. Il ne devrait pas être nécessaire d'établir de PQCM, les contraintes d'aménagement étant données par le PDL.

# Extrait du Plan d'Extension Partiel du Centre de Begnins

Echelle 1:1'500

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 20 juillet 1994




## Légende

- zone d'utilité publique
- zone viticole de bourg
- zone viticole
- zone à aménager par plan spécial
- périmètre soumis à l'art. 46
- zone d'habitation à faible densité
- zone d'habitation à moyenne densité
- zone de verdure et protection
- surface de prolongements extérieurs des bâtiments
- bâtiment B

Septembre 2001

### La Commune – parcelles 179, 211, 210, 209

Parcelle 179 : actuellement en zone viticole de bourg. Devrait être placée en zone d'intérêt général, réservée en principe à l'extension du groupe scolaire et à des installations de plein air (terrains de sports par exemple).

Parcelle 210 : Partiellement bâtie (salle de Fleuri). Bâtiment accueillant des activités en rapport avec la vie collective de la commune (salles de réunion , salle de gymnastique, locaux annexes tels que cuisine, abris, etc…). Terrain en stabilisé pouvant accueillir des évènements de plein air. Actuellement, deux pavillons abritant des classes primaires occupent le terrain de volley-ball, à l'Ouest du bâtiment.

Parcelle 210 et 211 : Terrain de foot. Sa mise aux normes a nécessité l'acquisition par la commune de la parcelle 209, et la démolition des bâtiments qui s'y trouvaient. Le réaménagement de ces deux parcelles doit se faire en corrélation avec les aménagements proposés sur le chemin de Fleury et chemin du Stand. Une buvette doit être implantée dans ce secteur.

### M. Graff – parcelle 180

Exploitation viticole en activité.

Bâtiment existant construit sans souci de l'intégration à la silhouette du village (plutôt le contraire), volonté de bâtir un bâtiment se démarquant de l'Ecu vaudois, construit à la même époque). Diverses extensions pour les besoins de l'exploitation ont été faites, avec plus ou moins de bonheur. Le bâtiment principal est « posé » sur un socle de deux étages occupés par des logements pour le personnel de l'exploitation et par des locaux destinés à l'activité viticole.

La volonté du propriétaire actuel est de continuer le plus longtemps possible son activité de vigneron. La structure actuelle peut être viable encore quelques années, moyennant quelques adaptations des bâtiments existants. Ces adaptations viseraient plus à améliorer l'esthétique de l'ensemble qu'à offrir de nouvelles constructions. Toutefois, à terme, ce terrain devrait s'inscrire dans la continuité de ce que les projets voisins vont amorcer plus rapidement. De nouvelles constructions pour du logement devraient pouvoir s'intégrer dans le respect des objectifs et principes définis par le PDL, et le maintien de l'activité viticole doit aussi pouvoir être assuré.

### M. Berger – parcelle 674

Cette parcelle, la plus étroite et la plus petite du secteur, abrite actuellement deux bâtiments : d'une part un bâtiment accueillant, au niveau de la route de Gland, un garage (station service) et des logements modestes dans les étages supérieurs et inférieurs, d'autre part un atelier de mécanique auquel on accède par le sud du terrain, via le chemin des Sports.

Le propriétaire actuel de cet ensemble souhaite vendre son terrain. Dans ce dessein, il a contacté un promoteur - architecte, qui a établi un projet de construction de logements. Ce projet a été présenté à la Municipalité, et discuté à maintes reprises. L'objectif était de prendre en compte les volontés du propriétaire, tout en fixant un

cadre à l'étude, en cohérence avec les objectifs du PDL. Le projet architectural et le PDL ont été étudiés en parallèle.

## M. Gervaix – parcelle 181

Exploitation viticole en activité. La propriété se divise en deux partie, l'une étant déjà bâtie, le long du chemin de la Favre, l'autre étant en culture de vigne. Un hangar est implanté dans le bas du terrain.

Le propriétaire a émis le souhait, au début de l'étude, de pouvoir construire un bâtiment accueillant une surface de vente et exposition de produits locaux, au niveau de la route de Gland, et de locaux annexes pour l'exploitation viticole au niveau inférieur. Le hangar existant au sud du terrain devrait être démoli et remplacé par les nouvelles constructions situées dans le périmètre de construction au Nord de la parcelle.

Comme pour la parcelle 180 se pose le problème du devenir de ces terrains en cas de la cessation d'activité. Des constructions doivent pouvoir être envisagées, accueillant du logement, et intégrées au site dans le respect des principes et mesures du PDL.

## Besoin en équipement collectif

Une estimation de l'évolution de l'effectif des élèves fréquentant le Collège de Begnins (établissement de l'Esplanade) a été faite pour l'ensemble des 8 communes faisant partie du regroupement scolaire.

*Situation actuelle (rentrée 2001) :*

| | |
|---|---|
| Primaire : | 6 classes, dont 2 dans les pavillons devant la salle de Fleury. |
| Secondaire : | 13 classes |
| Pré-gymnasiens : | à Gland |

*Situation estimée à la rentrée 2005 :*

| | |
|---|---|
| Primaire : | 2 classes supplémentaires, et 2 classes en remplacement des pavillons. |
| Secondaire : | 8 classes supplémentaires (dont 6 devraient être déjà à disposition en 2004), et l'équivalent de 6 classes pour les matières nécessitant de plus grand volume (sciences, musique, informatique, etc.). |

*Situation estimée à la rentrée 2010 :*

Intégration des pré-gymnasiens actuellement pris en charge par Gland, soit 8 classes supplémentaires.

A terme, il faut pouvoir proposer une extension du groupe scolaire pour l'équivalent de 33 classes, 1 salle de sport (gymnastique ou piscine), une salle de restaurant scolaire de 200 places, ce qui représente un doublement de la structure actuelle.

La commune a à disposition le terrain en contrebas du chemin de Fleury, parcelle 179. L'extension peut être prévue à cet endroit, après mise en zone d'utilité publique du terrain concerné. Des tests d'occupation du sol (voir annexe) effectués sur la base des besoins estimés ci-dessus montrent que la surface constructible de cette parcelle, en partie haute du terrain, ne permet pas de satisfaire tous les besoins. D'autres emplacements pouvant accueillir une extension du groupe scolaire ont donc étés recherchés, envisageant même la prise en charge d'une partie des besoins par des communes faisant partie du regroupement scolaire.

La commune est aussi propriétaire de la parcelle 823, actuellement occupée par un immeuble locatif. Une implantation de bâtiments sur cette parcelle et sur la parcelle 208 qui la jouxte, du même type que ceux abritant l'actuelle salle de gymnastique et locaux de voirie, dont les toitures terrasses offrent l'Esplanade, seraient une manière de confirmer le chemin de Fleury dans son caractère «publique», rassemblant les principaux équipements collectifs de Begnins en un même lieu.

La propriétaire de l'article 208 a été contactée, mais aucune démarche n'a pour l'instant abouti.

Les communes faisant partie du regroupement scolaire ont été approchées. Des solutions pourraient être trouvées en délocalisant certaines classes, bien que ce ne soit pas le souhait des enseignants et des parents d'élèves.

Si aucune des solutions énoncées ci-dessus ne peut être négociée, il faut envisager à terme l'occupation totale de la parcelle 179, y compris dans la partie basse du terrain. Il faut donc prévoir à ce stade de l'étude et des négociations la possibilité de bâtir une extension du groupe scolaire, en deux à trois étapes, selon les principes d'aménagement dictés par le PDL.

## CONTRAINTES ET OPTION D'AMÉNAGEMENT PAR SECTEUR

### Le front Sud

La limite Sud du territoire bâti de Begnins est marquée par une ligne de rupture de pente. La commune souhaite aménager ce lieu dans le respect de ses caractéristiques.

Actuellement, cette frange Sud voit se mêler des villas, une construction vigneronne villageoise, un hangar artisanal, un hangar agricole, des constructions à caractère public, de la vigne, des jardins privatifs et des vergers.

Un nouveau « front » devra être défini, délimitant la partie construite de la partie restant en vignes, celle-ci devant rester plus importante en surface que celle destinée aux constructions.

Les bâtiments existants devront être intégrés à l'ensemble, ou démolis et reconstruits pour être mis en conformité avec les objectifs et principes d'aménagement du secteur.

### Chemin de la Favre – prolongement du tissu villageois

Les bâtiments bordant le Chemin de la Favre (ancienne route du bourg) sont dans la continuité du tissu villageois, avec des façades en front de rue et des arrières en prolongements extérieurs de l'habitation (jardins, vergers, terrasses).

L'implantation de nouvelles constructions ne doit pas générer de conflit avec cet espace privatif.

Des règles permettant les constructions annexes devront être adoptées .

### Chemin de Fleury – au pied de l'Esplanade, avec vue au sud.

Le Chemin de Fleury, que surplombe l'esplanade du Collège, doit affirmer son caractère de rue «neuve» du village. La concentration de bâtiments abritant des services publics (Poste, voirie et service du feu, école, église, etc.) en fait un lieu très vivant, investi par les élèves du Collège, les usagers de la salle de Fleury.

Les bâtiments existant sur le côté aval du chemin de Fleury (propriété Graff, garage) sont implantés ponctuellement le long de rue. Ils offrent ainsi une façade sur le chemin de Fleury, et 3 à 4 niveaux côté Sud. Cette implantation diffère de celle du tissu du bourg. Elle est une caractéristique du chemin de Fleury, et sera reprise dans le cadre du PDL.

Les vues sur le paysage lointain depuis l'Esplanade seront préservées en fixant le gabarit des constructions. Au niveau du chemin de Fleury, des «coups d'œil» sur le vignoble seront ménagés entre les bâtiments.

L'aménagement de cet espace public, et la frange le démarquant de l'espace privé, doit être précisé. Les constructions bordant ce chemin devront améliorer ou confirmer leur relation à l'espace public.

### Groupe scolaire - extension des locaux et terrains de sports

L'augmentation de la population dans l'arrondissement scolaire, et l'évolution générale des besoins incitent la commune à proposer la construction d'une extension du groupe scolaire, et l'aménagement d'installations publiques (sport, loisir).

La commune souhaite pouvoir maintenir un tel équipement sur son territoire et entend affecter à cette vocation son terrain voisin du Centre de Fleury actuellement classé en zone viticole de bourg.

Face à l'incertitude dans laquelle s'inscrit l'évolution des besoins en équipements et installations publiques (scolaires, sportives, etc…), la recherche devra porter sur des solutions flexibles permettant de répondre de façon appropriée à la plus grande diversité de demandes.

Le terrain communal voisin du Centre de Fleury sera réservé dans ce but et devra être affecté à une vocation qui permette de couvrir différents types de projets.

Les bâtiments implantés dans la parcelle 179 devront participer à la structuration de l'espace public défini entre le socle de l'Esplanade et la façade des nouvelles constructions. Ils ne devront pas être une gêne à la vue de puis l'Esplanade.

Un concours d'architecture pourrait être envisagé pour la mise en œuvre de ce secteur.

### Chemin du Stand

L'adaptation aux normes du terrain de foot actuel a amené la commune à reprendre la parcelle qui le borde à l'Est, et à revoir l'aménagement de ce secteur, en englobant le chemin du Stand dans le projet.

Par sa situation, ce chemin est en balcon sur la vallée de la Serine et le Bois de Chêne, lieu de promenade privilégié. La déchetterie qui se trouve actuellement sur son côté Ouest sera à terme déplacée hors du village. En attendant ce déplacement, un aménagement devra être fait, afin de minimiser l'impact visuel de cette déchetterie sur la promenade. En contrepartie, un belvédère sera aménagé sur la partie de la parcelle qui n'est pas plantée. L'aménagement de cet espace public pourra être étendu à terme, lorsque la déchetterie sera relocalisée.

**Objectifs du PDL :**

- Préserver et mettre en valeur les caractéristiques du site bâti et paysager.
- Assurer les surfaces nécessaires à l'exploitation de la viticulture et éviter les conflits secteurs de construction/vignoble.
- Redéfinir la qualité des espaces publics.
- Promouvoir des interventions de qualité, en particulier dans les secteurs d'extension.
- Assurer des dessertes suffisantes aux secteurs d'extension.
- Assurer la continuité des chemins pédestres à travers la commune.
- Définir des étapes cohérentes de développement .

## 1 Chemin de Fleury, Route de Gland

### Objectifs sectoriels

- Redéfinir le front de rue au Sud et au Nord du chemin de Fleury .
- Préserver des vues depuis le chemin de Fleury vers le sud, et depuis l'esplanade du collège.
- Redéfinir le caractère de l'espace public .
- Assurer le cheminement des piétons.

| | Principes d'aménagement | Mesures d'aménagement | Programme d'action de la Municipaité |
|---|---|---|---|
| 1.1 | Aménager le chemin de Fleury en faveur des piétons et en adéquation avec les affectations des nouvelles constructions. | L'espace compris entre les nouvelles constructions de part et d'autre du chemin de Fleury (destinées au groupe scolaire) aura les caractéristiques d'une « place ».<br><br>Les espaces au pied des façades seront ouverts sur l'espace public.<br><br>Des arbres seront plantés en complément de ceux existants devant le bâtiment de la voirie (parcelle 885). | Projet d'aménagement de l'espace routier à établir en corrélation avec le concours d'architecture à mener pour l'extension du groupe scolaire. |
| 1.2 | Assurer la continuité du cheminement piétonnier depuis le centre du village, à travers l'esplanade, vers les secteurs d'extensions. | Aménagement d'un espace mettant en sécurité les piétons arrivant de l'esplanade et du Collège, et traversant le chemin de Fleury.<br><br>L'accès au parking doit être maintenu. | |

| | Principes d'aménagement | Mesures d'aménagement | Programme d'action de la Municipaité |
|---|---|---|---|
| 1.3 | ***Côté amont du ch. de Fleury (parcelles 823 et 208) :*** Implanter des constructions reprenant la volumétrie des bâtiments formant « socle » de l'esplanade. | Inscription d'une bande d'implantation pour les nouvelles constructions.<br><br>Respect des gabarits et échappées visuelles insrits dans les coupes. | Modifier le plan d'extension fixant les limites des constructions. |
| 1.4 | ***Côté amont du ch. de Fleury (parcelles 885 et 197) :*** Confirmer le front marqué par les façades de bâtiments existants . | Inscription du front d'implantation reprenant le tracé des façades existantes. | Modifier le plan d'extension fixant les limites des constructions. |
| 1 5 | ***Côté aval du ch. de Fleury (parcelles 180, 674, 181):*** Ouvrir sur l'espace public les espaces de prolongement extérieur (espaces privatifs de type cours) des bâtiments implantés en aval du chemin de Fleury. | L'affectation en commerce des rez-de-chaussée des bâtiments au Sud du chemin de Fleury sera favorisée.<br><br>Un espace suffisant sera réservé pour permettre d'organiser un stationnement de courte durée devant les bâtiments.(décrochements verticaux minimisés ).<br><br>Les espaces privatifs seront ouverts sur l'espace public. | Etablir un PPA<br><br>Elaborer un projet d'aménagement de l'espace public. |
| 1.6 | ***Côté aval du ch. de Fleury (parcelles 180, 674, 181):*** Implanter des constructions ponctuelles sur la partie nord des parcelles, reprenant la volumétrie du bâtiment existant sur la parcelle 180.<br><br>L'ordre contigu est autorisé.<br><br>Le gabarit des nouvelles constructions ne devra pas gêner la vue depuis l'esplanade du collège. | Inscription d'une bande d'implantation pour les façades donnant sur le ch.de Fleury.<br><br>Le gabarit des constructions sera limité à deux niveaux plus combles habitables côté chemin de Fleury<br><br>Inscription de l'orientation préférentielle des faîtes de toiture. | Modifier le plan d'extension fixant les limites des constructions.<br><br>Etablir un PPA |

| | Principes d'aménagement | Mesures d'aménagement | Programme d'action de la Municipaité |
|---|---|---|---|
| 1.7 | ***Côté aval du ch. de Fleury (parcelles 179 et 211):***<br><br>Autoriser l'implantation d'équipements publics, extension du groupe scolaire existant.<br><br>Créer une «place», limitée au sud par l'extension du groupe scolaire. | Les bâtiments seront implantés à l'intérieur du périmètre inscrit sur le plan.<br><br>La façade principale sera orientée sur le ch. de Fleury (hall d'acceuil, accès principal, locaux ouverts au public), en respectant la bande d'implantation. | Organiser un concours d'architecure por la réalisation de l'extension du groupe scolaire, dont le cahier des charges reprendra les termes du PDL. |
| 1.8 | ***Côté aval du ch. de Fleury (parcelles 180, 674 et 181):***<br><br>Laisser des espaces libres de constructions entre les bâtiments afin de préserver un dégagement pour les vues sur le sud. | Inscription d'espaces de non-bâtir, à aménager en jardins ou terrasses.<br><br>Ces espaces ne doivent pas être plantés d'arbres de hautes tiges ni aménagés de façon à entraver la vue depuis le chemin de Fleury. | Etablir un PPA |
| 1.9 | ***Côté aval du ch. de Fleury (parcelles 180, 674 et 181):***<br><br>Marquer la situation en « balcon » sur le sud du chemin de Fleury | Inscription d'une bande d'implantation pour les murs de soutènement des terrasses au niveau du chemin de Fleury, permettant une liaison entre les bâtiments. | Etablir un PPA |
| 1.10 | ***Côté aval (parcelle 210):***<br><br>Aménager l'espace entre le terrain de foot et le chemin de Fleury | Aménagement d'une aire de jeux pour les enfants, ouverte sur le chemin de Fleury, et en continuité avec l'aménagement prévu sur le chemin du Stand (belvédère). | Elaborer un projet d'aménagement de l'espace public. |

## 2 LE FRONT SUD

### Objectifs sectoriels

- Traiter la limite entre secteurs d'extensions et terrains en vigne.
- Améliorer le caractère de la « frange » sud du village.
- Prévoir l'extension des équipement collectifs (groupe scolaire, loisirs).
- Anticiper le changement d'affectation des exploitations viticoles en place.
- Offrir des possibilités d'extension de la zone bâtie.

| | Principes d'aménagement | Mesures d'aménagement | Programme d'action de la Municipaité |
|---|---|---|---|
| 2.1 | Marquer la limite entre secteur urbanisé et vignes. | Inscription d'une bande d'implantation à l'intérieur de laquelle doivent se trouver des aménagements marquant la limite entre jardins privés et terrain viticole, comme par exemple des murets, des abris de jardins, etc… | Etablir un PPA |
| 2.2 | Implanter des constructions en retrait de cette limite, et limiter l'impact visueldecesnouvellesconstructions depuis le chemin des Sports.- | Inscription de périmètres d'implantation des constructions.<br><br>Orientation des faîtes principaux reportée sur le plan.<br><br>Gabarit maximum:<br>- parcelles 180, 674, 181: 1 niveau plus combles et surcombles habitables, visible depuis le ch. des Sports ; 2 niveaux plus combles habitables à l'intérieur du périmètre.<br>- parcelle 179: 3 niveaux apparents ou 2 niveaux plus combles habitables depuis le ch. des Sport.<br><br>Limiter la surface de plancher constructible par parcelles, soit:<br>- 1200 m2 pour la parcelle 181;<br>- 1200 m2 pour la parcelle 674;<br>- 2'400 m2 pour la parcelle 180. | Etablir un PPA |

| | Principes d'aménagement | Mesures d'aménagement | Programme d'action de la Municipaité |
|---|---|---|---|
| 2.3 | Organiser la desserte des constructions depuis le Sud (chemin des Sports).<br><br>Souligner la limite entre tissu bâti et terrain en vigne. | Aménagement des dessertes existantes (gabarit de route de desserte de 4,50 m).<br><br>Aménagement d'un chemin (gabarit env. 4,00 m) le long du front Sud, pour l'usage agricole et permettre la desserte des secteurs de construction.<br><br>Des arbres d'alignement seront plantés de façon à ne pas géner la vue depuis les constructions implantées le long du front sud. | Négocier les emprises sur domaine privé pour l'aménagement des dessertes.<br><br>Etablir un PPA |
| 2.4 | Assurer la desserte interne des secteurs de construction | Réservation d'un espace destiné aux accès, et stationnement. | |
| 2.5 | Assurer la continuité des cheminements piétonniers, entre le bas du secteur et le centre du village. | Inscription de chemins piétons à l'intérieur des espaces entre construction, et dans le prolongement des chemins de desserte existants. | Négocier les emprises sur domaine privé pour l'aménagement du cheminement. |
| 2.6 | Préserver un espace non bâti entre les constructions afin de favoriser les prolongements extérieurs côté Ouest des constructions. | Réservation d'un espace destiné aux accès, stationnement, jardins, etc. | Mettre en oeuvre les principes du PDL. |
| 2.7 | Préserver le caractère viticole du Front Sud. | L'espace en aval du bâtiment scolaire sera réservé en priorité au maintien de la vigne, et si nécessaire, à l'implantation d'équipements collectifs de plein air. | Etablir un PPA |
| 2.8 | Confirmer le caractère de l'esplanade devant la salle de Fleury. | Réservation d'une aire destinée aux aménagements en relation avec les activités du secteur (place du 1er août, parking occasionnel, gradins, etc…). | |

## 3 CHEMIN DU STAND ET CHEMIN DES SPORTS

### Objectifs sectoriels

- Valoriser le caractère de promenade du chemin du Stand et des Sports.
- Préserver les vues sur le paysage environnant depuis ces chemins.
- Aménager le secteur de la déchetterie.

| | Principes d'aménagement | Mesures d'aménagement | Programme d'action de la Municipaité |
|---|---|---|---|
| 3.1 | Orienter progressivement la vue vers l'ouverture à l'Ouest .<br><br>Prolonger l'aire de jeux par un espace vert sur le côté Est du chemin du Stand. | Plantation d'arbres de même essence indigène que ceux existants le long du chemin de Fleury.<br><br>Maintien et renforcement de la haie existante.<br><br>Aménagement d'un cheminement pour piéton le long de la clôture du terrain de foot, jusqu'au niveau du belvédère. | Elaborer un projet d'aménagement de l'espace public. |
| 3.2 | Mettre en valeur la vue sur le vallon de la Serine. | Aménagement d'un belvédère , côté Ouest. | Elaborer un projet d'aménagement en vue de la réalisation. |
| 3.3 | Masquer et contenir le secteur de la déchetterie. | Renforcement de l'arborisation existante.<br><br>Mise en place d'une clôture autour du périmètre de la déchetterie. | Elaborer un projet d'aménagement en vue de la réalisation. |
| 3.4 | Confirmer le caractère de «promenade» du chemin des Sports.<br><br>Préserver le dégagement des vues sur les Alpes à l'aval du chemin, et sur la silhouette du village à l'amont. | La chaussée conservera une largeur minimale de 4.50 m, à usage mixte (véhicules et piétons).<br><br>Les vues sur le côté aval seront garanties par le maintien en vignes et terre agricole des terrains à l'aval.<br><br>Les vues sur le «Front Sud» seront assurées par l'espace de non-bâtir, maintenu en vignes. | |

LEGENDE :

Périmètre du plan directeur localisé

**Domaine public :**

Dégagement et "cadrage" de la vue depuis l'Esplanade, le ch.de Fleury et depuis le "belvédère".

Dégagement de la vue sur les Alpes et sur la silhouette du bourg depuis le ch. des Sports et le ch. du Stand (côté ouest).

Espace public à aménager (modération, requalification).

Espace à caractère minéral/ végétal aménagé en faveur des piétons.

Espace à caractère privatif, ouvert sur le domaine public, de type "cours" ( en prolongement des activités ).

Haie arbustive à maintenir et/ou à compléter

Arbres à planter

Arbres à abattre

**Accès :**

Liaison piétonne existante et à conserver / à créer.

Accès au secteur à développer.

**Etat de fait :**

Bâtiments existants.

Vignes.

Arbres existants .

Accès au parking existant.

**Domaine privé :**

Aire destinée à un aménagement de l'espace préservant les vues depuis le chemin de Fleury et les constructions existantes (aménagement en terrasse, végétation basse, jardins) .

Aire destinée à la desserte des constructions.

Aire destinée aux prolongements extérieurs des habitations (jardins, terrasses).

Aire destinée au maintien de la vigne, ou à des équipements collectifs de plein air (terrains de sports, de jeux).

Aire destinée aux aménagements en relation avec les activités du secteur (place du 1er août, parking occasionnel, gradins, etc...)

Confirmation des bâtiments existants dans leur volumétrie et implantation.

Bâtiments à démolir

Périmètre d'implantation des équipements collectifs (bâtiments scolaires, de loisirs).

Aire d'implantation des nouvelles constructions.

Orientation des faîtes de toitures.

Bande d'implantation de la façade principale le long du chemin de Fleury.

Bande d'implantation pour les murs de soutènement limitant les terrasses au niveau du ch. de Fleury.

Confirmation de la limite entre secteur urbanisé et terrains en vignes ou espaces verts, par l'aménagement de la différence de niveau (mur de soutènement) entre jardins et chemin à créer .

# PLAN DIRECTEUR LOCALISE

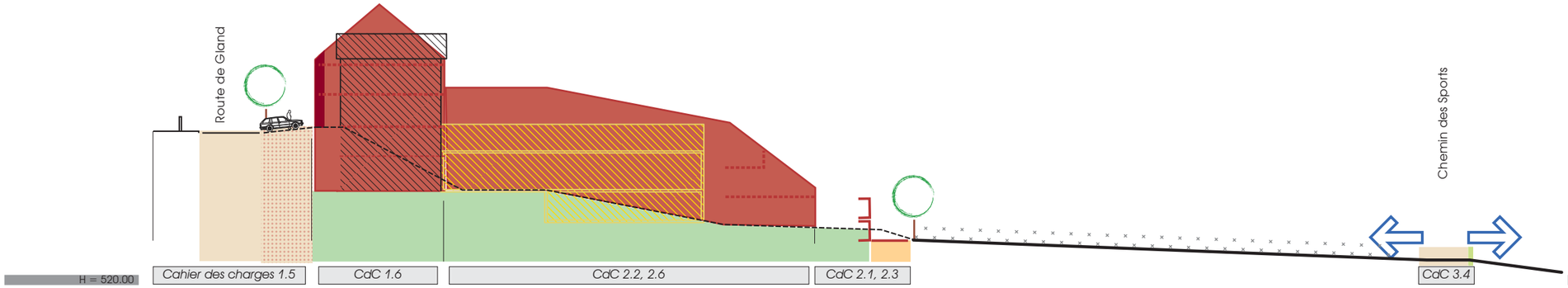
Echelle 1:1'000

urba plan
développement urbanisme environnement

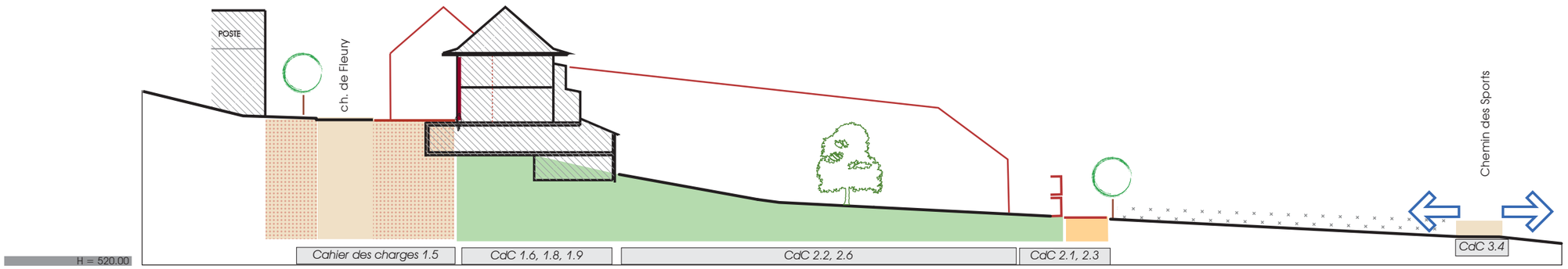
Août 2002

00668-PDLA4-26.07.02-EM-cr

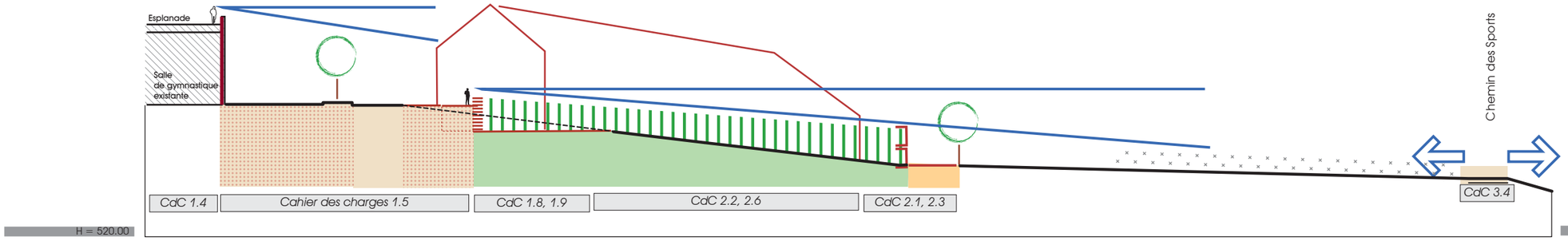
Echelle 1:500



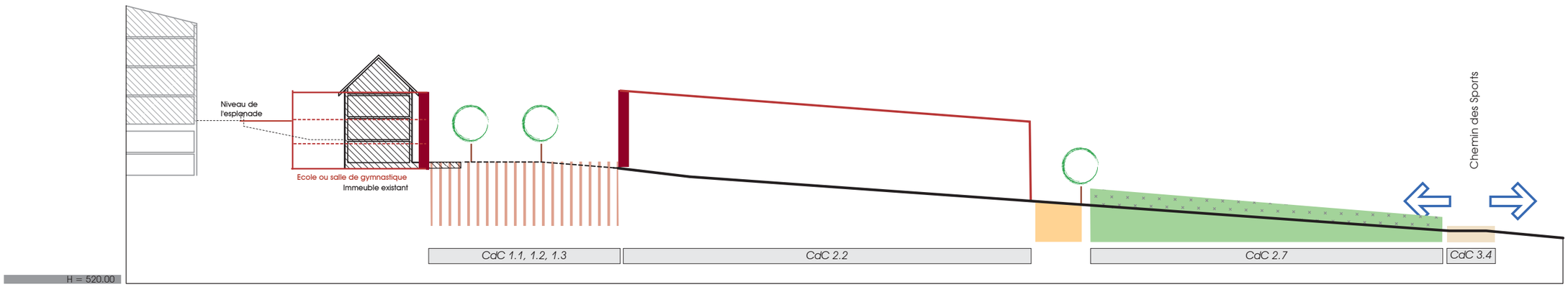

Coupe A-A
parcelle 674




Coupe B-B
parcelle 180




Coupe C-C
parcelle 180




Coupe D-D
parcelle 179

# PLAN DIRECTEUR LOCALISE

APPROBATION:

Approuvé par la Municipalité,

le : .....

Le Syndic, ..... Le Secrétaire, .....

Soumis à consultation publique,

du : .....
au : .....

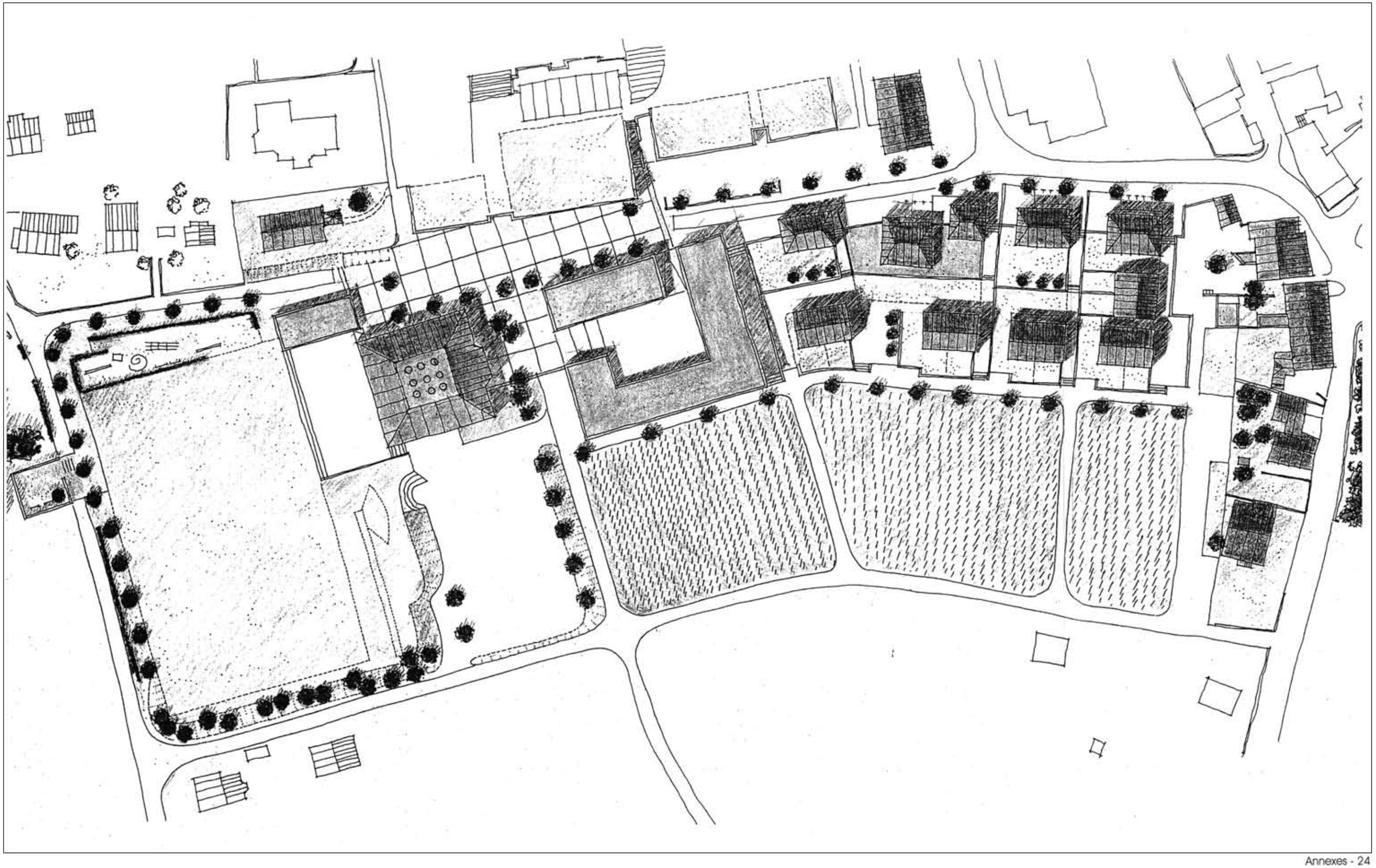
Le Syndic, ..... Le Secrétaire, .....

Adopté par le Conseil communal de Begnins dans sa séance du:

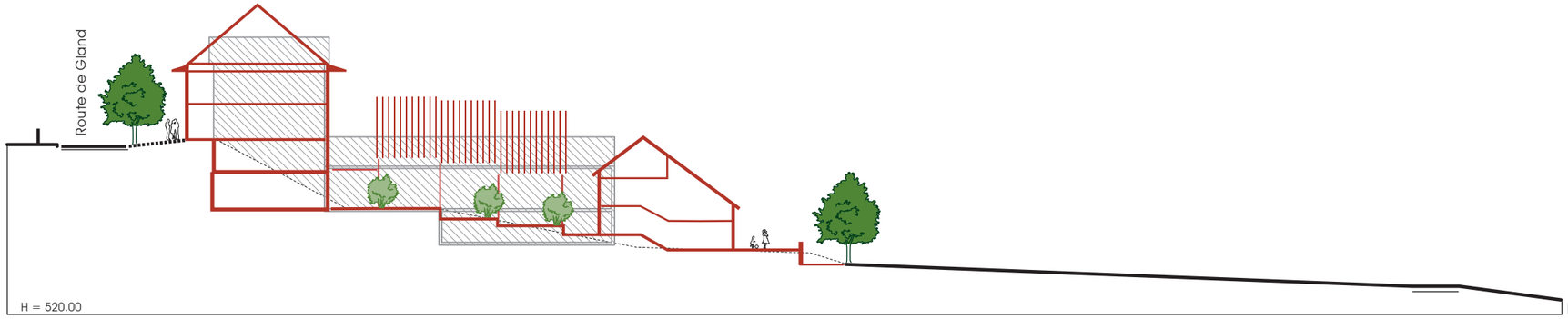
Le Président, ..... Le Secrétaire, .....

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud, le.....

L'atteste, le Chancelier : .....



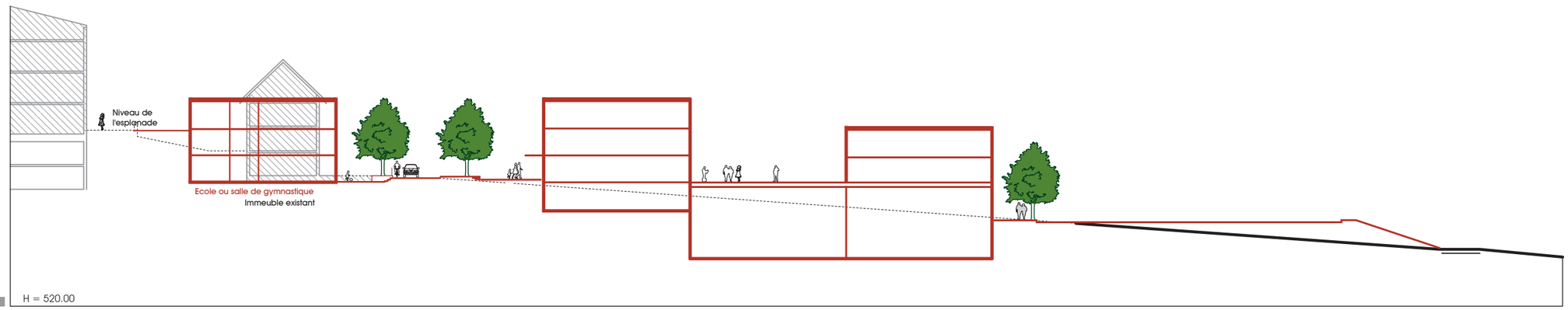
Echelle 1:500



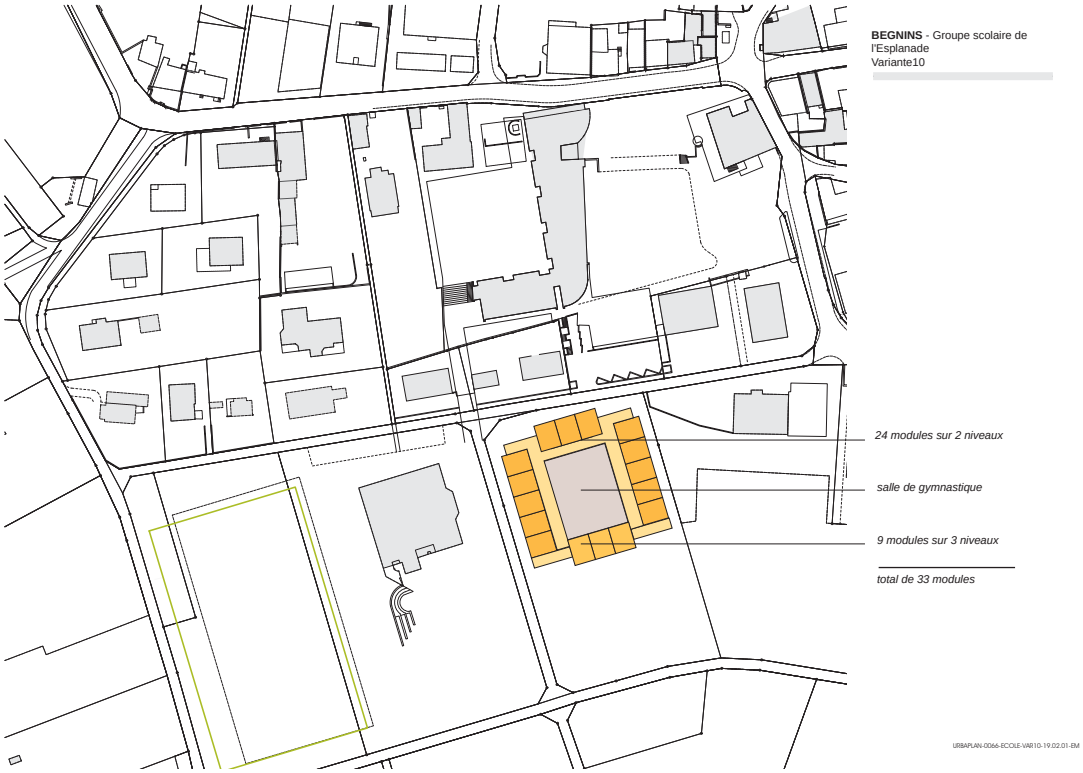

Coupe A-A
parcelle 674

Coupe B-B
parcelle 180

Coupe C-C
parcelle 180

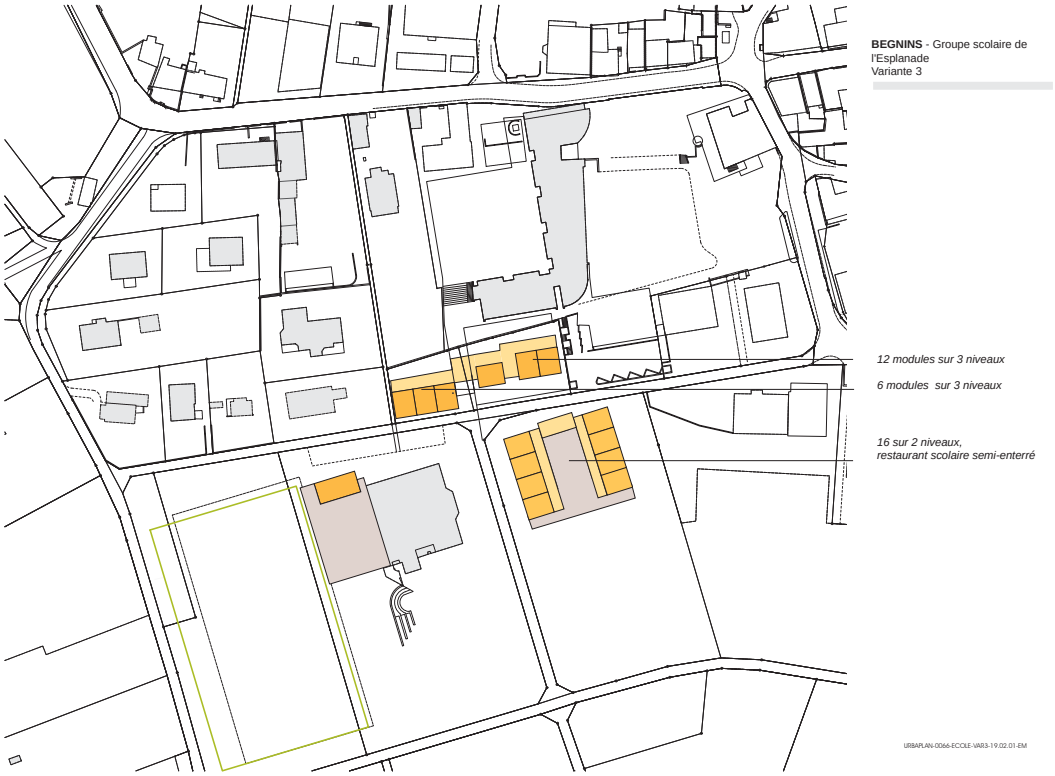



Coupe D-D
parcelle 179


**BEGNINS** - Groupe scolaire de l'Esplanade
Variante10
24 modules sur 2 niveaux
salle de gymnastique
9 modules sur 3 niveaux
total de 33 modules
URBAPLAN-0066-ECOLE-VAR10-19.02.01-EM

**BEGNINS** - Groupe scolaire de l'Esplanade
Variante 9a
salle de gymnastique + esplanade
9 modules sur 3 niveaux
24 modules sur deux niveaux
restaurant scolaire semi-enterré
URBAPLAN-0066-ECOLE-VAR09-19.02.01-EM

**BEGNINS** - Groupe scolaire de l'Esplanade
Variante 5
salle de gymnastique + esplanade
9 modules sur 3 niveaux
12 modules sur 2 niveaux
12 modules sur 2 niveaux
33 modules
URBAPLAN-006-éCOLE-VAR3-19.02.01-EM


**BEGNINS** - Groupe scolaire de l'Esplanade
Variante 3
12 modules sur 3 niveaux
6 modules sur 3 niveaux
16 sur 2 niveaux,
restaurant scolaire semi-enterré
URBAPLAN-006б-ECOLE-VAR3-19.02.01-EM

**BEGNINS** - Groupe scolaire de l'Esplanade
Variante 1

URBAPLAN-0066-ECOLE-VAR1-19.02.01-EM

**BEGNINS** - Groupe scolaire de l'Esplanade
Variante 2

URBAPLAN-0066-ECOLE-VAR2-19.02.01-EM

# Modifications à porter au PEP du centre.

Echelle 1:1'500

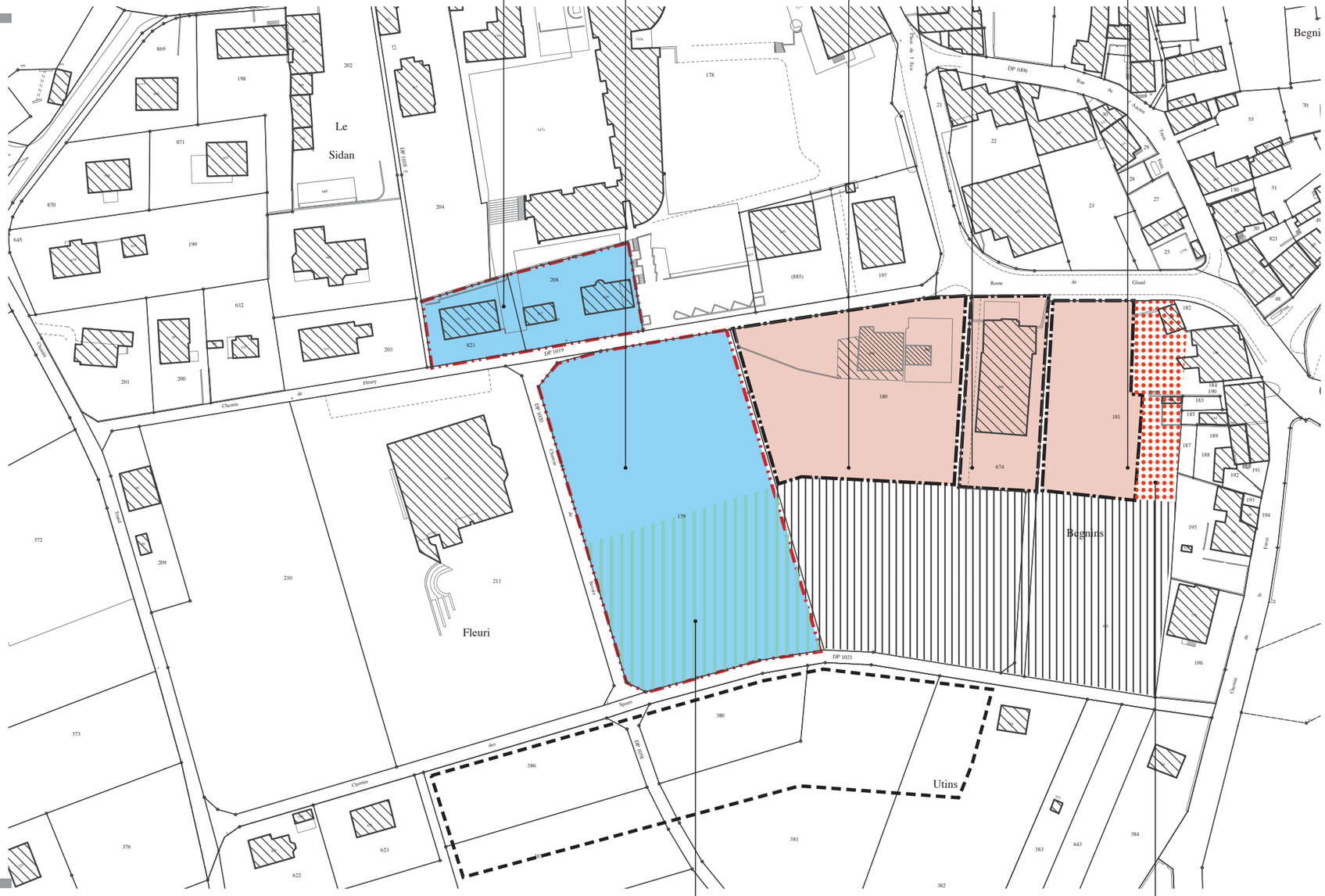
Eventuellement, modifica-tion de zone pour les par-celles 208 et 823. (-> Equipements publics).

Mise en zone par PPA de la par-celle 179. (Equipements publics - zone à option). Concours d'architecture

Mise en zone par PPA de environ 3'690 m² sur la parce'lle 180

Mise en zone par PPA de environ 1'500 m² sur la parce'lle 674

Mise en zone par PPA de environ 1'720 m² sur la parce'lle 181




Zone à option, autorisant:
- maintien en vigne
- équipements collectifs de plein air

Passe de la zone viticole de bourg à "surface de prolongements extérieurs des bâtiments".

## Légende

- secteur devant faire l'objet de PPA
- périmètre devant faire l'objet d'un concours
- zone viticole de bourg
- surface de prolongements extérieurs des bâtiments
- périmètre inconstructible