



**Commune de Prangins
Municipalité**

**Préavis No 13/12
au Conseil Communal**

**Approbation du Plan de Quartier "La Barcarolle",
au lieu-dit "En Champagne"**

**Autorisation de signer la modification
de droit de superficie du 17 janvier 2012 (DDP)**

**Approbation de la nouvelle convention
d'utilisation de la parcelle de la Barcarolle
du 13 novembre 2011**

Approbation de la lettre de levée d'opposition

Martine Baud, Municipale responsable

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

Le projet d'extension de l'Hôtel La Barcarolle a été mis sur pied à l'initiative de M. Richard Bays, propriétaire de l'actuel équipement hôtelier : il tend à combler en partie le déficit d'infrastructures d'hébergement et de locaux de congrès constaté dans cette catégorie d'établissement, dans la région lémanique. Il a été développé en accord avec la Municipalité et avalisé par celle-ci à chaque stade de son développement. Les frais de réalisation du Plan de quartier et de son rapport 47 OAT sont supportés par B.H. BAYS HOTELS SA.

2. Historique

En 1998, le Conseil Communal de Prangins acceptait la constitution d'un droit de superficie en faveur de B.H. BAYS HOTELS SA, sur la parcelle No 437, propriété de la Commune. Une infrastructure hôtelière offrant 39 chambres a été créée. Une convention d'utilisation a été établie conjointement à la constitution du droit de superficie.

En juillet 2005, la Municipalité accepte d'entrer en matière pour une extension de la capacité hôtelière.

En juillet 2006, un avant-projet est présenté par M. J.-P. Ortis, urbaniste, en collaboration avec le Bureau Zimmermann architectes. C'est l'occasion pour la Municipalité de déterminer l'emplacement du futur bâtiment de la voirie, afin que les deux projets voisins cohabitent harmonieusement.

En septembre 2006, un projet accepté par la Municipalité est soumis au Service du Développement Territorial du Canton de Vaud (ci-après : SDT) pour une première consultation. Plusieurs ajustements du projet ont alors été demandés par la suite.

M. J.-P. Ortis, urbaniste, décède en 2009. A partir de cette date, le projet est piloté par le bureau Zimmermann architectes.

Après une modification apportée au périmètre d'implantation des bâtiments, le Plan de Quartier est finalement accepté le 17 février 2010 par le SDT.

Il s'ensuit des négociations entre le propriétaire et la Municipalité relatives à la convention d'utilisation et à la modification du droit de superficie (DDP). Ces négociations se concrétisent en novembre 2011 et janvier 2012.

3. Situation actuelle et suite de la procédure

Le Plan de Quartier la Barcarolle a été soumis à l'enquête publique du 13 avril au 24 mai 2010. Ont été intégrées à cette mise à l'enquête les servitudes de passages publics à pied et pour véhicules ainsi que la délimitation forestière.

Une opposition a été enregistrée le 20 mai 2010.

Les opposants ont été reçus le 21 juillet 2010 par la Municipalité. Une proposition de levée d'opposition est soumise en annexe à l'approbation du Conseil Communal.

Une nouvelle convention, remplaçant la convention d'utilisation du 17 mars 1998, a été établie à l'initiative de la Municipalité. Cette convention permet de régler notamment les questions de répartition des frais entre B.H. BAYS HOTELS et la Commune et de réaliser/restaurer les cheminements prévus dans le même temps que l'extension hôtelière. Cette convention est acceptée par M. R. Bays et a été signée le 13 novembre 2011. Elle sera effective dès l'entrée en force du Plan de Quartier (PQ).

Un projet de modification de droit de superficie remplaçant l'acte de constitution de droit de superficie du 17 mars 1998 est établi par l'Etude de notaires Dubois à Nyon sur les bases suivantes : 618 m² supplémentaires superficiés, la redevance liée à cet accroissement de périmètre, la prolongation à 90 ans dudit acte de constitution. Ce projet est approuvé par M. R. Bays et sera signé dès l'approbation du Plan par le Conseil d'Etat.

Il est à noter qu'aucune redevance supplémentaire ne peut légalement être perçue sur la densification de la parcelle déjà en droit de superficie.

Pour entrer en force, le Plan de Quartier doit être avalisé par le Conseil Communal et l'opposition levée par le Canton.

Une fois le Plan de Quartier entré en force, le propriétaire devra déposer un dossier de mise à l'enquête publique de la construction proprement dite, en vue de l'obtention d'un permis de construire.

4. Le projet d'extension

Le plan de quartier concerne la parcelle No 437 qui garde les 3 affectations actuelles : le secteur hôtelier, le secteur de forêt, le secteur près du lac qui est public.

Le périmètre du plan de quartier diffère peu de l'assiette du droit de superficie précédemment définie dans l'acte du 17 mars 1998, la variation étant de 618 m² supplémentaires.

Le tiers de la parcelle reste public.

La capacité hôtelière va passer de 39 chambres à 97 chambres. Des équipements seront développés pour permettre l'accueil de congrès et de réceptions. Cette extension présente un atout de développement économique et touristique sur le pan communal et régional. Selon des études entreprises par le propriétaire, elle correspond à la taille "viable" économiquement parlant pour un tel établissement.

L'impact visuel du bâti n'est pas négligeable. Des efforts d'intégration architecturale ont été consentis par l'architecte du projet, à plusieurs reprises. Une ultime variante avalisée par la Municipalité a été acceptée par le SDT.

La Municipalité tient à disposition de la Commission chargée d'étudier ce préavis :

- l'acte constitutif de DDP du 17 mars 1998;
- la lettre de M. R. BAYS acceptant le nouvel acte;
- la convention d'utilisation du 17 mars 1998;
- le rapport 47 OAT du plan de quartier;
- le plan de quartier 2010 et son règlement en grand format.

5. 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

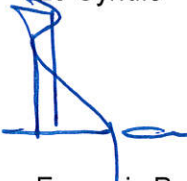
- vu le préavis No 13/12, relatif à :
l'approbation du Plan de Quartier "La Barcarolle", au lieu-dit "En Champagne",
l'autorisation de signer la modification de droit de superficie du 17 janvier 2012 (DDP),
l'approbation de la nouvelle convention d'utilisation de la parcelle de la Barcarolle du 13 novembre 2011,
l'approbation de la lettre de levée d'opposition,
- lu le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï 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'accepter le préavis No 13/12, relatif à :
l'approbation du Plan de Quartier "La Barcarolle", au lieu-dit "En Champagne",
l'autorisation de signer la modification de droit de superficie du 17 janvier 2012 (DDP),
l'approbation de la nouvelle convention d'utilisation de la parcelle de la Barcarolle du 13 novembre 2011,
l'approbation de la lettre de levée d'opposition.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 23 janvier 2012, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

François Bryand

Le Secrétaire

Daniel Kistler



Annexes :
Nouvelle convention d'utilisation de la parcelle de la Barcarolle du 13 novembre 2011;
Projet de modification de droit de superficie du 17 janvier 2012;
Projet de lettre de levée d'opposition;
Le Plan de quartier et son règlement.

CONVENTION D'UTILISATION

PARCELLE DE LA BARCAROLLE A PRANGINS

conclue entre

Commune de Prangins, représentée par sa Municipalité, au nom de laquelle agissent son Syndic François Bryand, domicilié à Prangins, et sa Secrétaire municipale adjointe Nelly Pichon, domiciliée à Begnins, qui l'engagent par leur signature collective,

d'une part,

et

B.H. Bays Hotels SA, société anonyme dont le siège est à Prangins, représentée par Richard Bays, Président du Conseil d'administration, qui l'engage par sa signature individuelle,

d'autre part.

* * * * *

L'entretien de la forêt est du ressort de la Commune. Cette forêt sera nettoyée régulièrement et les arbres seront entretenus. L'art. IV litt. d est réservé, s'agissant du cheminement n° 2 qui traverse la forêt.

III.- Secteur public près du lac

Le secteur public près du lac (secteur C de l'annexe 1 à la présente convention), correspondant à l'assiette de la servitude « usage de jardin et d'emplacement de détente » constituée en faveur de la Commune de Prangins dans l'acte constitutif du droit de superficie du 17 mars 1998 (art. II, p. 4), doit être entretenu de la façon suivante :

- a) Gazon, fleurs et arbustes sont du ressort du superficiaire.
- b) Le mur de soutènement du bord du lac, le cheminement le long du lac, les digues et les embranchements relèvent de la Commune, au même titre que les taxes s'y référant.
- c) Les installations portuaires (pontons, bouées, amarrages, etc.) sont à la charge du superficiaire.
- d) Un dragage éventuel du port fera l'objet d'un accord entre les parties. Si le niveau fixé devrait être abaissé en dessous des cotes actuelles (cf. annexe 2 à la présente convention) par la volonté du superficiaire, les frais seraient alors à sa charge. En cas de force majeure, dégâts dus aux forces de la nature ou ensablement du port, la Commune interviendra à ses frais pour le maintenir aux cotes actuelles.

IV.- Accès

Les cheminements de passage public figurent sur l'annexe 3 à la présente convention.

a) Cheminement n° 1

Il s'agit du trottoir bordant la parcelle et la route privée communale partant de la route de Promenthoux et se déployant jusqu'à l'accès pour les services de secours.

Ce chemin pour piétons a pour vocation de favoriser, à moyen terme, le passage entre le port et la route de Promenthoux/plage.

La réalisation de ce cheminement est à la charge de la Commune de Prangins.

- d) Les projets d'aménagement des cheminements 1, 2 et 3 ont fait partie intégrante du dossier relatif au plan de quartier « La Barcarolle », tel que soumis à l'enquête publique. Les projets 1 et 2 seront établis par le constructeur en accord avec la Municipalité. Le projet 3 sera établi par la Municipalité, en accord avec B.H. Bays Hotels SA.

Les travaux d'aménagement des cheminements 1 et 2 seront réalisés en même temps que les travaux de construction de l'hôtel et devront être achevés avant la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser.

Pour les cheminements 1 et 2, les charges de nettoyage et d'entretien des surfaces en gravier et des plantations sont assurées par B.H. Bays Hotels SA. L'éclairage public est à la charge de la Commune. Le mobilier urbain (poubelles, robydog, banc, ...) est à la charge de B.H. Bays Hotels SA (achat, remplacement et entretien).

V.- Installation temporaire en aire de verdure

Il est rappelé que selon l'art. 21 du règlement du plan de quartier « La Barcarolle », l'aire de verdure correspond à des espaces en nature de pré et de bois (masses arborées) qui constituent l'essentiel du parc communal. Toute construction y est interdite. Des cheminements piétonniers peuvent y être aménagés, l'itinéraire en bordure du lac et en continuité avec le port étant impératif (matière perméable).

* * * * *

Ainsi fait en deux exemplaires originaux à Prangins.

Le 2 novembre 2011


AU NOM DE LA MUNICIPALITE DE PRANGINS :

Le Syndic : La Secrétaire adjointe :

 François Bryand   Nelly Pichon

Le 13 Novembre 2011

Pour B.H. Bays Hotels SA :


Richard Bays
B.H. BAYS HOTELS
RT. DE PROMETHOUX
1197 PRANGINS

Annexes :

- 1.- Plan relatif aux secteurs hôtelier (A), de forêt (B) et près du lac (C)
- 2.- Relevé du fond du lac
- 3.- Plan relatif aux cheminements de passage public

