



Commune de Prangins
Municipalité

Communication municipale No. 2/2025
au Conseil communal

Etude d'aménagement de l'espace public des Abériaux

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers

La Municipalité informe le Conseil communal de la finalisation du rapport de l'étude d'aménagement de l'espace public des Abériaux que vous trouverez en annexe.

Ainsi adopté en séance de Municipalité du 22 décembre 2025

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique



Dominique-Ella Christin



Le secrétaire



Basile Kaiser

Annexe : Rapport de l'étude d'aménagement de l'espace public des Abériaux

Prangins - Les Abériaux

RAPPORT DE L'ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC DES ABÉRIAUX



Lausanne, novembre 2025

COMMUNE DE PRANGINS
La Place 2,
Prangins



Équipe de l'Étude

Monnier Architecture du Paysage SA
Rue Cité-Derrière 3
1005 Lausanne
+41 21 601 00 58

Urbanmoving
Chemin de Champ-Rond 36A
1010 Lausanne
+41 79 501 43 17

FWD Architectes SA
Rue de Bourg 20
1003 Lausanne
+41 21 323 70 81

Commune de Prangins

La Place 2,
Prangins

MAP | Monnier
Architecture du Paysage SA
Architectes paysagistes HES / FSAP

UrbanMöving

fwd

 **COMMUNE DE
PRANGINS**

SOMMAIRE

I - Les Abériaux, analyse du paysage et de son évolution.....	4
Du XVIII ^{ème} à aujourd’hui	
Entre héritage historique et usages modernes	
Les usages, redonner une lecture d’ensemble aux Abériaux	
Une stratégie végétale pour retrouver une unité globale	
II - Approche spatiale et organisation des espaces.....	9
Les usages, redonner une lecture d’ensemble aux Abériaux	
Une stratégie végétale pour retrouver une unité globale	
Une empreinte routière marquée	
III - Atmosphères et perception des espaces.....	12
Plan des aménagements extérieurs	
Estimation des coût	
La place de jeux sous les arbres et l’allée équipée	
Le mail arboré et le cordon boisé	
Les surfaces	
Les strates arbustives	
Les strates arborées	
IV - Approche bâtie.....	18
Introduction	
Contexte réglementaire	
Etat des lieux des bâtiments et locaux de l’espace public des Abériaux, y compris terre-plein du port, et utilisateurs des locaux	
Besoins en locaux supplémentaires ou en lieu et place de ceux attribués actuellement – Utilisateurs de l’espace public des Abériaux, y compris espace terre-plein du port	
Variante 1 : Nouvelle construction/WC publics	
Variante 2 : Nouvelle construction derrière le bâtiment de la STEP	
Variante 3 : Optimisation usages Villa du port et bâtiment de service du port	
Variante 4 : Assainissement énergétique Villa du port	
Variante 5 : Assainissement énergétique et transformation bâtiment des Abériaux	
Variante 6 : Agrandissement bâtiment des Abériaux	
Variante 7 : Nouvelle construction en lieu et place bâtiment des Abériaux	
Variante 8 : Extension de la nouvelle construction derrière bâtiment de la STEP	
V - Approche bâtie : coût.....	42
VI - Annexes.....	44
Annexes au Tableau <i>Etat des lieux des bâtiments et locaux de l'espace public des Abériaux</i>	

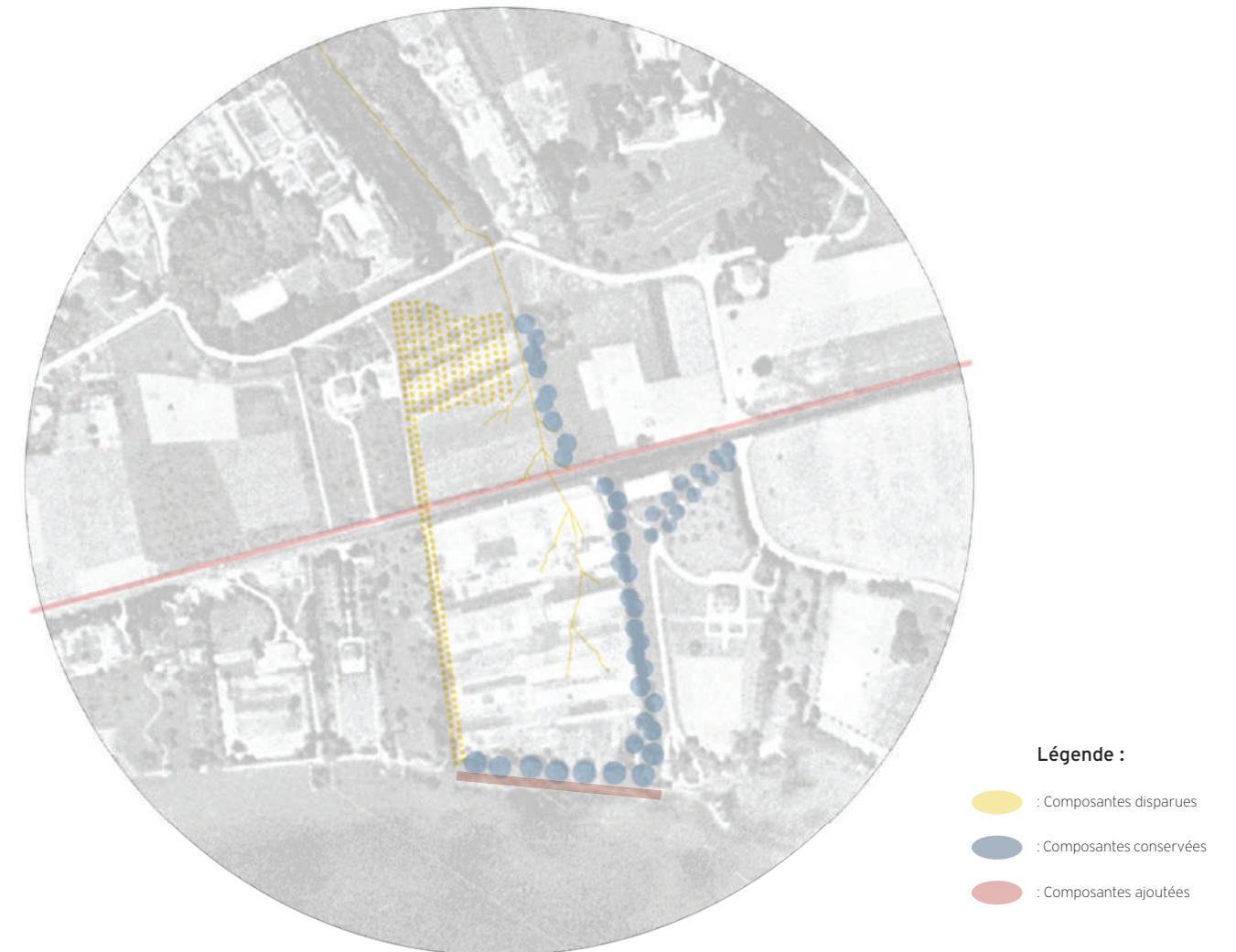
I - Les Abériaux, analyse du paysage et de son évolution

Du XVIII^{ème} à aujourd'hui

1743 (Carte Lecoutre)



1935 : 800 habitants



Des terres nourricières et de l'eau

À cette époque, les terres des Abériaux faisaient partie du vaste domaine du Château de Prangins **qui s'étendait jusqu'aux rives du Léman**. Elles étaient exploitées sous forme de pâturages et de vergers afin d'alimenter ses habitants. Un cours d'eau, alors non canalisé, traversait ces terres situées en contrebas du Château. Ce point d'eau servait alors d'abreuvoir pour le bétail, ce qui explique l'origine du nom « Les Abériaux », **issu du patois local signifiant « aux abreuvoirs »**.

La présence de cet ancien cours d'eau, combinée à la proximité du site en bord de lac, **a favorisé au fil du temps la formation d'argiles**. Les fines particules et sédiments transportés par l'eau se sont déposés sur place, enrichissant les sols grâce à l'altération de la roche mère. Cela a permis leur exploitation agricole, mais explique aussi les difficultés actuelles rencontrées par le club de football pour utiliser le terrain par temps de pluie.

Vers de nouvelles affectations

Les premiers changements majeurs aux Abériaux ont eu lieu entre 1925 et 1930, avec **l'enfouissement de l'ancien ruisseau**. Cette décision s'inscrivait dans la vision de l'époque, qui consistait à protéger les zones riveraines et agricoles des crues tout en facilitant le drainage des terres pour l'agriculture.

Dans les années 40', le port existe déjà **sous la forme de simple digue**. En parallèle, l'aménagement de la route du Lac marque la première césure avec le Château, rompant le lien piéton et paysager qui les unissait. Le site s'ouvre alors progressivement vers de nouvelles affectations, entraînant également **la disparition de ses caractéristiques hydrologiques naturelles et de ses fonctions primaires nourricières**.

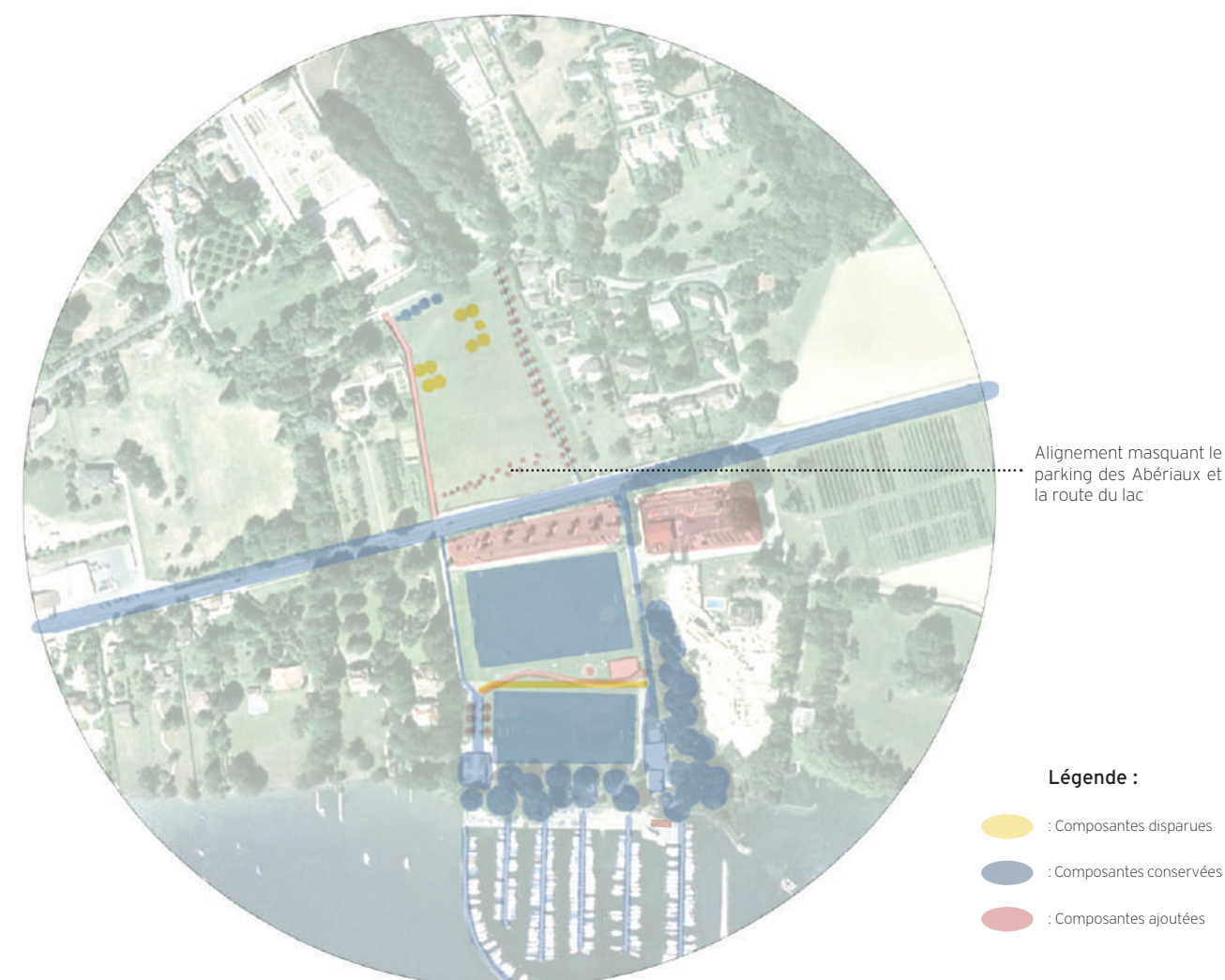
I - Les Abériaux, analyse du paysage et de son évolution

Du XVIII^{ème} à aujourd'hui

1975 : 1500 habitants



2000 : 3100 habitants



Un site qui s'oriente vers le Lac

Dans les années 1960, la commune de Prangins connaît une expansion démographique, entraînant le développement de nouvelles infrastructures pour répondre aux besoins économiques, sanitaires et récréatifs.

Peu à peu les anciens pâturages se transforment en espaces de loisirs et de détente. C'est ainsi qu'apparaissent différentes installations publiques, comme le premier terrain de football en 1940, suivi d'un second en 1974.

En 1960, la station d'épuration est construite, accompagnée de son emblématique bâtiment monobloc et d'un logement de fonction attenant. Parallèlement les aménagements de loisirs se développent avec l'installation de terrains de pétanque, de tables de pique-nique et d'aires de jeux.

À la fin des années 1980, le port se modernise grâce à la construction de pontons flottants et au renforcement des ouvrages de protection. Le bâtiment des Abériaux voit également le jour : il est conçu comme un espace de réunion pour les membres du club nautique de Prangins (CNPR) et du football club de Prangins (FC Prangins-Sport), avec des vestiaires et une buvette prévus pour ces usagers.

Un espace de loisirs au bord du Léman

Pendant cette période, l'augmentation de la population se poursuit, entraînant la transformation des Abériaux :

En 2003, le bâtiment des Abériaux est agrandi avec notamment l'agrandissement des vestiaires du FC Prangins-Sport. La buvette est transformée en café-restaurant avec la création d'une cuisine, tout en conservant sa vocation principale : permettre aux membres du CNPr et du FC Prangins-Sport de se réunir en priorité.

En 2009, la construction du bâtiment de service du port sur le terre-plein voit le jour, suivie en 2014 de l'installation d'un skate-park entre les deux terrains de football.

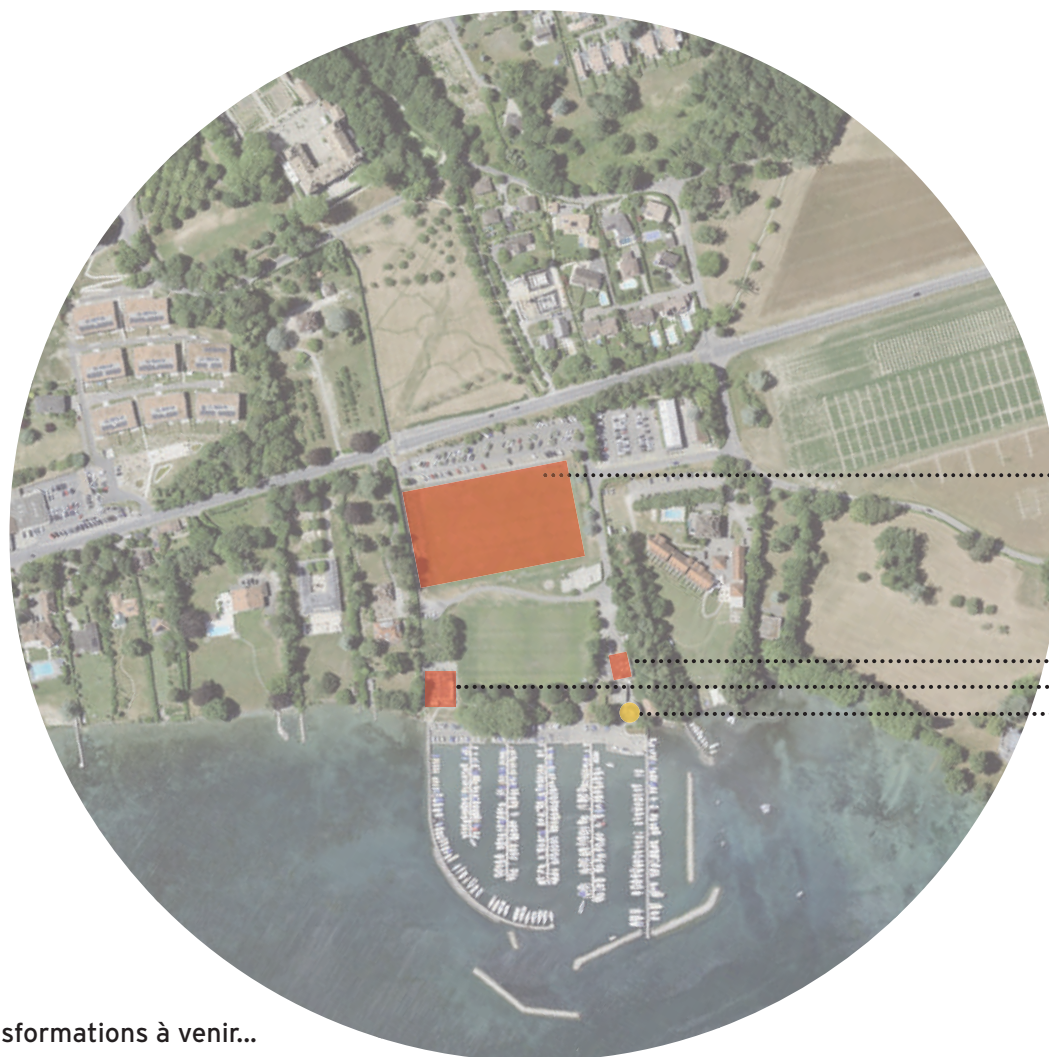
Cette croissance démographique a accéléré le processus de transformation des Abériaux en «une base de loisirs» et justifie notamment aujourd'hui le fait de mieux en équiper ses espaces publics. D'où les volontés de nouveaux sanitaires ou vestiaires émises par les usagers, afin de permettre de répondre à la demande.

Dans le même temps, cette évolution a accentué la dichotomie avec le Château de Prangins, notamment à travers la construction de deux parkings en périphérie de la route du Lac. Le château, alors reconverti en musée national en 1998, a d'ailleurs planté un alignement d'arbres en contrebas afin de tenter d'en effacer le parking de la perspective.

I - Les Abériaux, analyse du paysage et de son évolution

Du XVIII^{ème} à aujourd'hui

En 2025 : environ 4300 habitants



Préavis No.79/2025 : Transformation du terrain de foot engazonné en terrain synthétique aux Abériaux.

Préavis No. 39/2023 : démolition des anciennes installations de traitement des eaux usées (STEP) et installation d'une nouvelle station de pompage (STAP).

Préavis No. 52/2023 : optimisation et agrandissement (18 m²) des locaux du FC Prangins-Sport au sein du sous-sol du bâtiment des Abériaux.

Préavis à venir en 2026 : demande de crédit pour la démolition du monobloc de la station d'épuration des eaux usées (STEP).

Les transformations à venir...

Ces dernières années, l'augmentation de la population a fait émerger **de nouveaux besoins** en matière de **modernisation et d'optimisation des infrastructures communales**. Pour y répondre, plusieurs projets importants ont été réalisés tandis que d'autres sont prévus pour les mois à venir.

La station d'épuration (STEP) fera prochainement l'objet de travaux significatifs. Les anciennes installations de traitement des eaux usées situées au rez-de-chaussée seront démolies pour laisser place à une nouvelle station de pompage des eaux (STAP), qui sera installée au sous-sol. **Ces travaux, intégrés dans le cadre du Préavis No. 39/2023 pour un montant de CHF 3'100'000 TTC**, permettront d'acheminer efficacement les eaux usées de Prangins vers la station de pompage de Nyon-Rive. **Ce projet a été approuvé par le Conseil communal.**

Parallèlement, les locaux du Football Club de Prangins-Sport (FC Prangins-Sport), situés au sous-sol du bâtiment des Abériaux, feront également l'objet **d'une optimisation et d'un léger agrandissement (18 m²)**. Ces travaux seront réalisés dans le cadre du Préavis No. 52/2023, portant sur un crédit de CHF 80'000 TTC, **également approuvé par le Conseil communal.**

Le terrain de football actuellement engazonné va être **transformé en terrain synthétique**. Les travaux seront réalisés dans le cadre du **préavis 79.2025**, portant sur un crédit de CHF 2'154'000.TTC. **Ce projet a été approuvé par le Conseil communal.**

Enfin, afin de poursuivre **l'amélioration des infrastructures communales**, un nouveau projet sera soumis au Conseil communal d'ici juin 2026, avec **une demande de crédit de CHF 400'000 TTC pour la démolition du monobloc de la station d'épuration des eaux usées (STEP)**.

C'est au vu de ces transformations à venir que l'étude d'aménagement de l'espace public des Abériaux a été lancée. Elle vise à établir une vision d'ensemble **souple et évolutive du site**. Une vision capable **d'intégrer ces mutations**, d'identifier **les opportunités paysagères** et **les transformations des bâtiments existants ou construction de nouveaux bâtiments**.

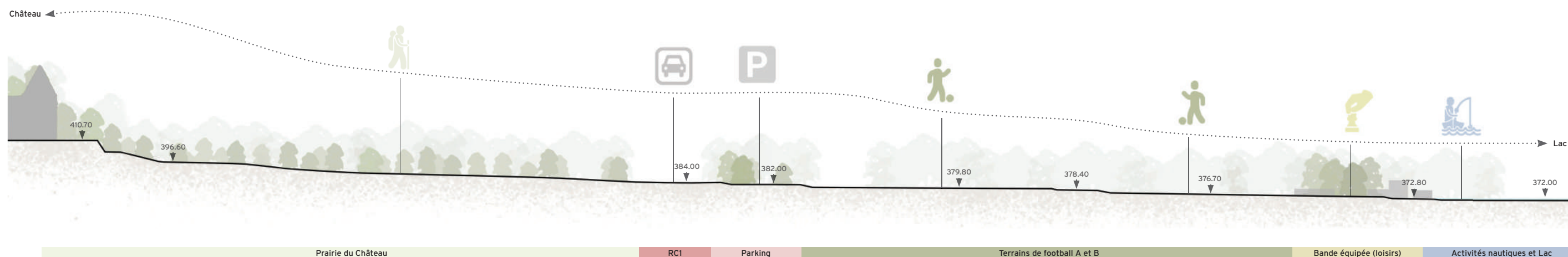
I - Les Abériaux, analyse du paysage et de son évolution

Entre héritage historique et usages modernes



Au fil des décennies, l'évolution du site des Abériaux témoigne d'un **détachement progressif de ses liens historiques avec le Château**. La construction de la route du Lac a marqué un tournant en favorisant **l'ouverture du site au public**, avec l'aménagement du port et des terrains de football. Cette transformation a **orienté les Abériaux vers le lac**, un mouvement qui s'est progressivement renforcé en intégrant de nouvelles activités de loisirs et de détente.

Ces changements ont d'ailleurs nécessité d'importants travaux, notamment des terrassements, pour accueillir ces nouveaux espaces publics. Le remodelage du terrain a ainsi donné naissance à une **organisation en terrasses des Abériaux**, tandis que le profil historique a su être conservé au niveau de la prairie du Château.



I - Les Abériaux, analyse du paysage et de son évolution

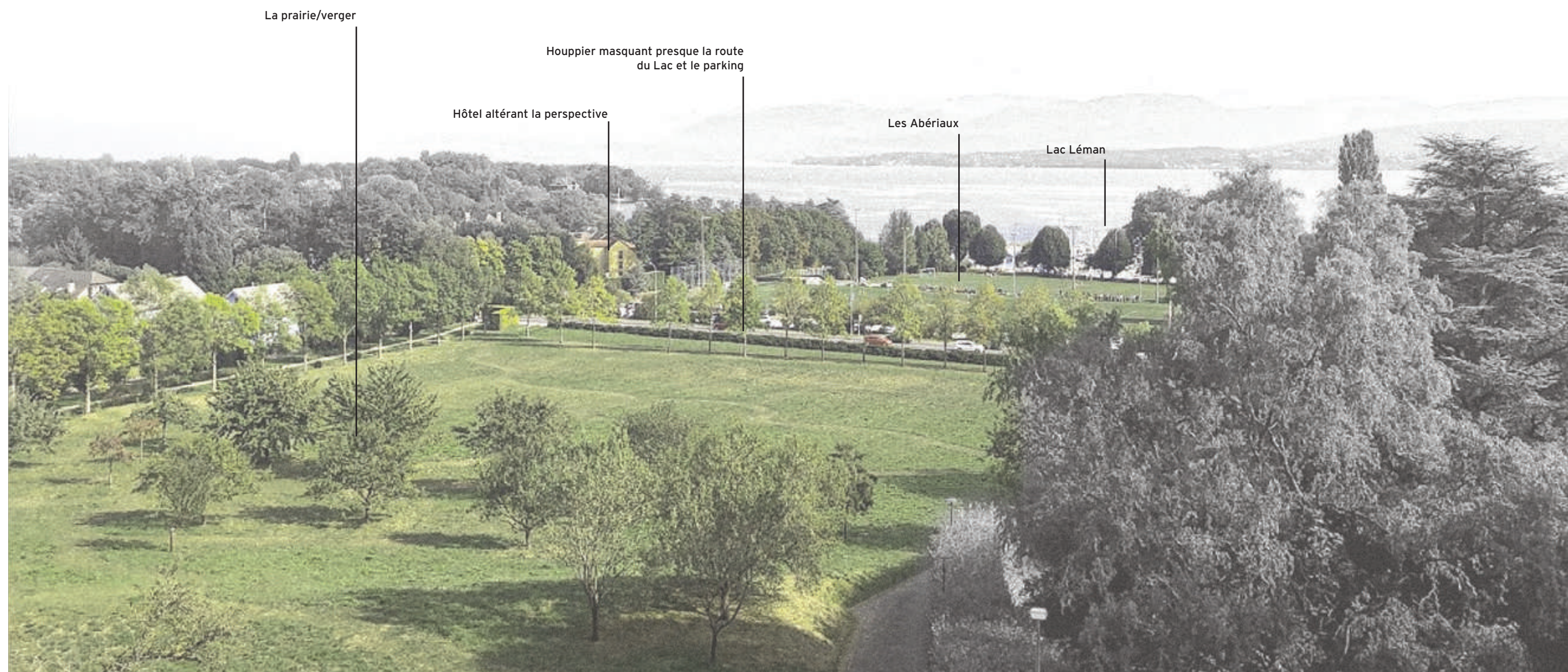
Entre héritage historique et usages modernes

Malgré ces transformations, certains éléments ont été préservés, permettant de lire les Abériaux comme une composante paysagère faisant partie intégrante du domaine du Château. En effet, les plantations latérales **renforcent les perspectives visuelles**, offrant des vues dégagées depuis les Abériaux vers le Château, et depuis le Château vers le lac.

Dans ce même mouvement, la prairie du Château qui a été réaménagée sous l'inspiration de sa forme historique de verger, renforce également cette perspective grâce à la conservation de l'ouverture spatiale. Les houppiers des arbres au bas de la prairie, **jouent un rôle de couture en dissimulant la route du Lac** ainsi que le parking des Abériaux, tentant ainsi de préserver ce continuum historique et paysager qui descend en pente douce vers le Lac.

Cette première analyse globale met en évidence plusieurs pistes quant à l'intégration et l'amélioration des équipements publics aux Abériaux. Préserver la continuité visuelle entre le lac et le château apparaît comme un enjeu majeur, qui pourrait être relevé en mobilisant plusieurs biais :

- Tirer parti de l'organisation topographique en terrasses ;
- Reconstituer les traces paysagères historiques ;
- Réinvestir certaines structures vouées à la destruction.



II - Approche spatiale et organisation des espaces

Les usages, redonner une lecture d'ensemble aux Abériaux



Activités sportives	Activités loisirs/détentes
Mobilité	Activités nautiques/port

Quelle identité pour les Abériaux ?

La parcelle des Abériaux présente aujourd'hui un **véritable patchwork de composantes**, reflet de son évolution au fil des années. À une échelle plus fine, on observe que ce lieu s'est progressivement **détaché de son lien historique avec le château**, perdant ainsi une part importante de son identité. Ce processus a débuté dans les années 40 avec la disparition des prés et la construction du premier terrain de football.

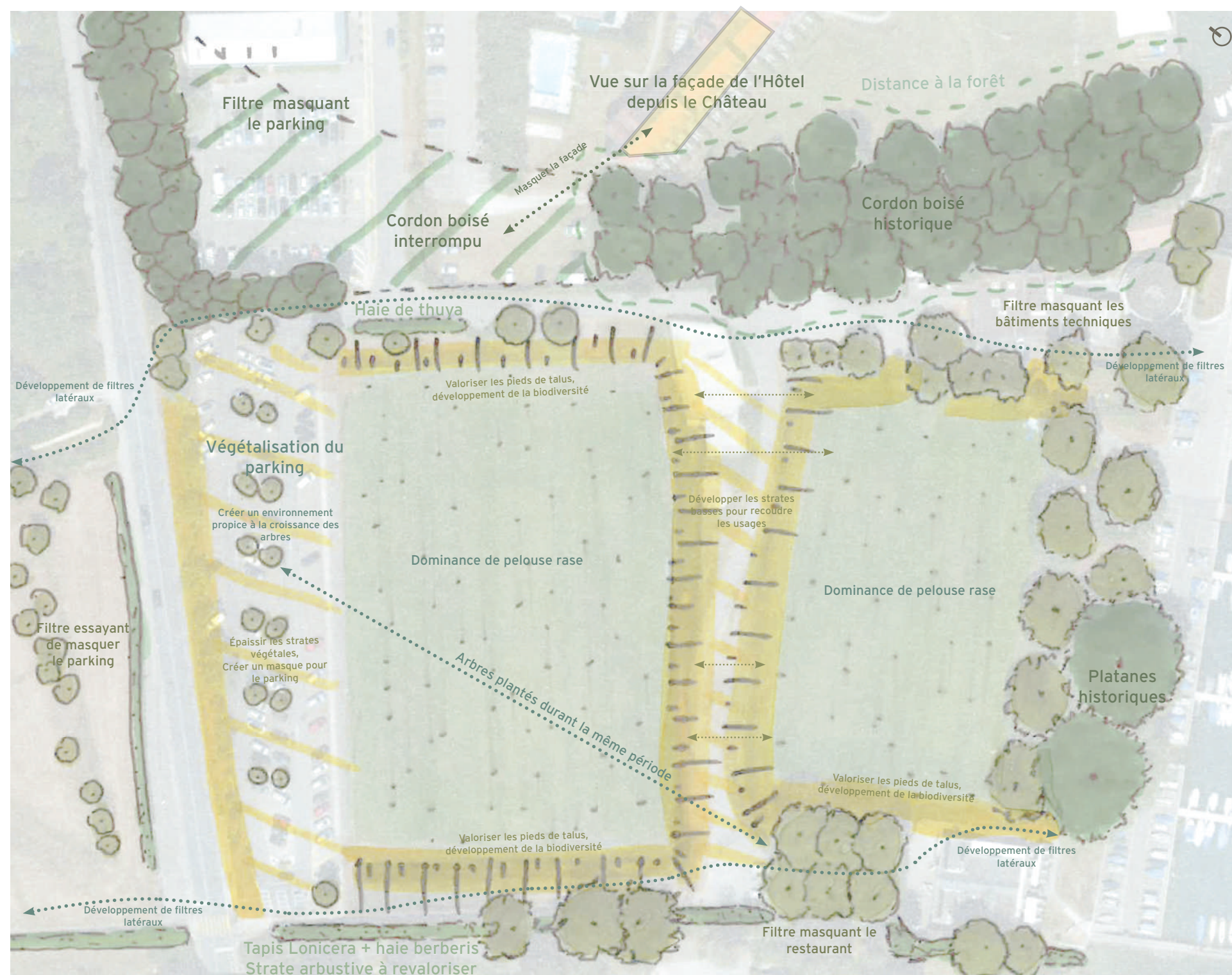
À cette époque, **cet espace alors vide et facile à aménager**, a fonctionné comme un véritable « receveur ». Au fil du temps, les « greffes » se sont multipliées en réponse à une croissance démographique rapide.





Au début du XXI^e siècle, la population de la commune a presque triplé, générant des demandes accrues en termes d'équipements et d'espaces publics. Les deux terrains de football, occupant une place centrale du site, ont laissé peu d'espace pour d'autres aménagements. C'est ainsi que de nouveaux éléments ont été insérés **là où il restait de la place**, créant une juxtaposition **d'infrastructures hétéroclites** : des locaux techniques liés au port et à la commune, des parkings, ainsi que des espaces sportifs et de loisirs pour la population.

Cette accumulation d'éléments disparates **rend difficile une lecture d'ensemble** de cet espace historique. Au fil des décennies, le lieu semble avoir perdu une partie de son unité. Ce patchwork révèle ainsi l'absence d'une vision d'ensemble cohérente pour ce lieu emblématique.

II - Approche spatiale et organisation des espaces

Une stratégie végétale pour retrouver une unité globale



	Strate arborée historique		Filtre végétal
	Pelouse		Valorisation et développement de strates intermédiaires

Développer une trame vivantes pour un parc de loisirs

À l'image des usages fragmentés du site, la végétation présente aux Abériaux apparaît également disparate. Certains cordons boisés historiques ont perduré, d'autres ont été déstructurés, tandis que d'autres se sont ajoutés au fil du temps, souvent en réponse à la construction des bâtiments. **L'objectif était alors de préserver les perspectives entre ce lieu et le Château.**

Cependant, ces strates arborées successives accentuent aujourd'hui cette **impression d'espace morcelé**, rendant tout aussi difficile la lecture d'une vision d'ensemble d'un véritable parc de loisirs en bord de lac.

Pourtant, certaines entités végétales existantes mériteraient d'être exploitées et prolongées. Par exemple, les écrans végétaux masquant les façades bâties pourraient être étendus jusqu'au parking. De telles extensions permettraient de **structurer des cheminements arborés** cohérents le long des Abériaux tout en **améliorant la lisibilité du continuum paysager depuis le Château.**

Enfin, ces nouveaux filtres arborés périphériques gagneraient à être accompagnés de végétation intermédiaire. Actuellement, les Abériaux sont largement dominés par des pelouses rases dédiées au football, ce qui limite le développement de la biodiversité. L'introduction de strates végétales intermédiaires permettrait donc de valoriser les talus, d'intégrer les parkings et, ainsi, de renforcer cette identité de parc ludique. **Cela favoriserait également les continuités écologiques et fonctionnelles** entre les différents usages du site, depuis le verger du Château jusqu'au lac.

II - Approche spatiale et organisation des espaces

Une empreinte routière marquée



Hiérarchiser les flux pour relier les usages

Les Abériaux disposent actuellement de deux zones principales de stationnement : un parking situé en face du bâtiment de la voirie et un parking principal entre la route du Lac et le terrain de football (**faisant l'objet d'une convention entre la commune et le musée national**). Ce dernier joue un rôle essentiel pour les utilisateurs, notamment les visiteurs du musée national, les usagers du port, les clients du café-restaurant, ainsi que les fréquentants des espaces de loisirs et les membres du FC Prangins-Sport, **dont la demande s'intensifie les jours de match**.

Le stationnement est régulé par un système de macarons bleus limitant la durée à 5 heures. Toutefois, les habitants de la commune et les propriétaires de bateaux bénéficient d'un macaron spécifique leur permettant un stationnement gratuit jusqu'à 72 heures par semaine. Si la capacité des parkings peut sembler surdimensionnée en semaine, elle s'avère insuffisante lors des week-ends, **des jours de match et durant toute la période estivale**.

Peu végétalisés et peu intégrés, ces espaces de stationnement constituent la porte d'entrée des Abériaux et lui confèrent ainsi un visage très routier. Par ailleurs, la dispersion des bâtiments nécessitant un accès motorisé (café-restaurant, STEP, terre-plein du port) a favorisé l'implantation de voies peu adaptées à un environnement de parc, accentuant la fragmentation des usages et générant des ruptures, notamment entre les deux terrains de football.

Une hiérarchisation des flux, associée à une priorité donnée aux mobilités douces, permettrait **d'atténuer et de réduire l'empreinte des infrastructures routières** qui fragmentent le site. Cette approche favoriserait une meilleure connexion entre les différents usages et usagers, redonnant au lieu des mobilités cohérentes et adaptées à l'échelle d'un parc de loisirs.

III - Atmosphères et perception des espaces

Plan des aménagements extérieurs



Un socle paysager flexible

Ce plan des aménagements extérieurs constitue un socle paysager **intégrant les préavis en force validés par le Conseil** (terrain synthétique, transformation de la STEP en STAP, etc.) ainsi que les préavis à venir, tels que la démolition du monobloc.

Cette base sert de référence pour les chapitres suivants, **dans lesquels seront superposées de nouvelles propositions d'organisation et d'optimisation des surfaces bâties au sein des Abériaux**. Ces propositions tiennent compte des besoins exprimés par la Commune et les usagers, notamment la création de toilettes PMR et de locaux supplémentaires.

En l'état, cette illustration a pour objectif de présenter une vision ambitieuse mais pragmatique de la requalification des aménagements extérieurs, sans interférer avec les projets futurs ni avec les demandes en cours de la Commune et des usagers des Abériaux.

La requalification du site s'organise ainsi selon une stratification des usages orientée vers le lac :

- ▶ Le terre-plein du port reste globalement inchangé, à l'exception de la suppression de deux places de stationnement pour bateaux, afin de permettre **l'agrandissement de la zone de stockage des déchets (à son emplacement d'origine) des utilisateurs de l'espace public, y compris des plaisanciers.**
- ▶ La petite plage des Abériaux **est valorisée par la pose d'un ponton de baignade le long de la digue A.**
- ▶ Derrière le terre-plein du port, l'espace de détente au bord du lac est modernisé et aménagé en une grande aire de jeux implantée sous les platanes et chênes existants. Cette zone est complétée par des tables de pique-nique et un terrain de pétanque, formant une séquence conviviale et ombragée.
- ▶ Le chemin situé entre les deux terrains de football est requalifié en allée sportive, équipée de mobilier de fitness et de tables de ping-pong, renforçant ainsi la vocation sportive de ce secteur. Cette allée **demeure carrossable à titre exceptionnel pour les livraisons du restaurant**, et les quatre places de stationnement existantes sont conservées devant l'alignement des six métaséquoias.
- ▶ Enfin, l'allée ouest retrouve son aspect historique grâce à la reconstitution d'un mail arboré **partagé entre piétons et cyclistes**. À l'inverse, l'allée à l'est reste carrossable afin de permettre l'accès à l'eau pour les plaisanciers depuis le port. Cette dernière se distingue du mail arboré par la densification du cordon boisé, affaibli au fil du temps par l'ajout de constructions.

Estimation des coûts

Installations de chantier	CHF	106 863,05
Travaux préparatoires	CHF	171 316,76
Constructions	CHF	96 156,00
Travaux de plantations	CHF	648 328,00
Equipements et mobiliers	CHF	363 400,00
Travaux de réseaux et canalisations	CHF	228 000,00
Travaux de revêtements	CHF	630 060,28
Divers et imprévus 15%	CHF	336 618,61
TOTAL HT PROJETà +/-15%	CHF	2 580 742,70

III - Atmosphères et perception des espaces

La place de jeux sous les arbres et l'allée équipée

Lausanne, place de jeux de Sauvabelin



Le Grand-Saconnex



Stade de la Californie, Collonge-Bellerive



III - Atmosphères et perception des espaces

Le mail arboré et le cordon boisé

Château de Prangins, Musée national



Lausanne, bois de Sauvabelin

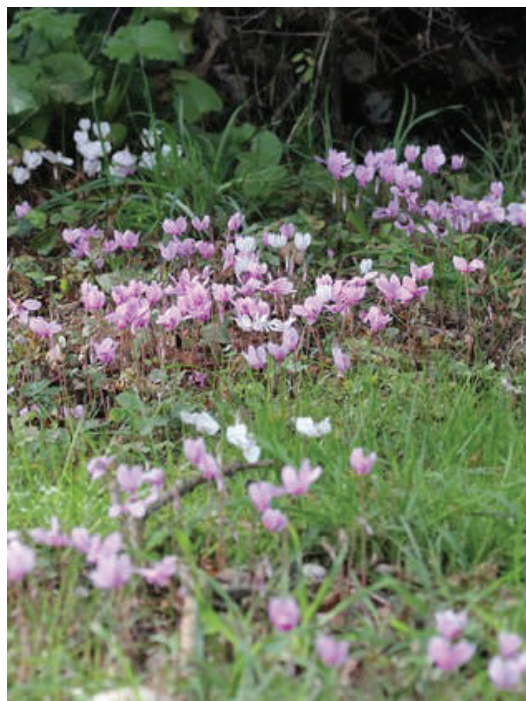


III - Atmosphères et perception des espaces

Les surfaces

- **Les surfaces :** Les accès principaux qui doivent être carrossables pour les véhicules de livraison du bâtiment des Abériaux et pour les véhicules accédant au port demeurent en enrobé bitumineux. Une résine de sable de bauxite colorée pourra être appliquée pour permettre d'effacer le caractère routier de ce type de revêtement, en particulier par la vision de puis la terrasse du château.
- Les accès secondaires comme celui qui traverse la zone de pique-nique sont en gravier engazonné pour rendre le cheminement des piétons agréable tout en s'effaçant dans le paysage du parc. Les surfaces de prairies et de gazon sont adaptées aux expositions afin de varier les typologies, les caractères écologiques et visuels : prairies et gazon de plantes heliophiles et xérophiles en situations ensoleillée, et prairies et gazon d'ombre sous les cordons arborés.

Prairie d'ombre



Prairie heliophile



Surface engazonnée



Gravier gazon



III - Atmosphères et perception des espaces

Les strates arbustives

- **Les arbustes** : Les arbustes existants sur les franges sous forme de tapis uniformes sont remplacés par des arbustes indigènes qui renforcent la valeur écologique du lieu grâce aux nombreuses baies disponibles pour l'avifaune. Une sélection d'arbustes intéressants pour la faune et pour leurs floraisons remplace les nombreux berberis et cotoneasters aujourd'hui placés sur la liste noire des plantes envahissantes.

Cornus sanguinea



Cornus mas



Rhamnus cathartica



Corylus avellana



Sambucus



Rosa canina



Prunus spinosa



Viburnum lantana



Ligustrum vulgare



Rosa rubiginosa



Euonymus europaeus



Crataegus sp.



III - Atmosphères et perception des espaces

Les strates arborées

- **Les arbres :** Dans ce lieu sensible en bordure de lac mais non dénué d'un caractère paysager d'envergure à proximité du château, les essences d'arbres indigènes côtoient des essences plus horticoles et remarquables. A titre d'exemple, des conifères élégants par leurs formes et leurs couleurs changeantes comme les *Cryptomeria japonica* imprègnent le site et magnifient le site par leurs silhouettes. Mêlés à des arbres ancrés dans le territoire comme les chênes, les tilleuls ou encore les érables et peupliers, cet ensemble compose une palette végétale qui fait dialoguer les enjeux écologiques et paysagers du site.

Charme



Chêne



Peuplier



Cèdre du Japon



Tilleul



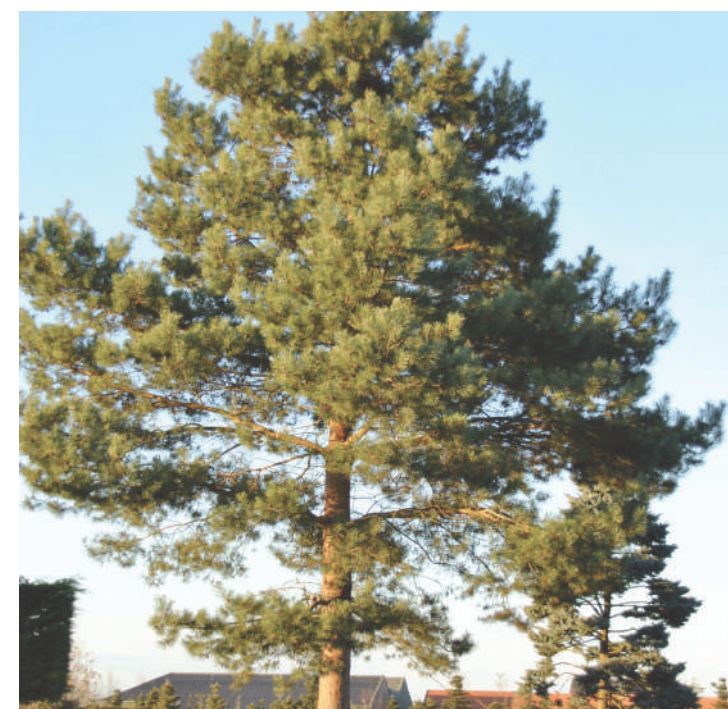
Sorbier



Erables



Pin



IV - Approche bâtie

Introduction

Les 8 variantes de transformation de bâtiments existants ou de construction de nouveaux bâtiments présentées dans ce chapitre font suite à l'état des lieux des locaux et bâtiments ainsi qu'aux besoins en locaux supplémentaires.

La variante 8 permet de répondre globalement à l'ensemble des besoins en locaux supplémentaires listés dans le tableau des besoins.



IV - Approche bâtie

Contexte réglementaire

Type de zone : Zone d'utilité publique

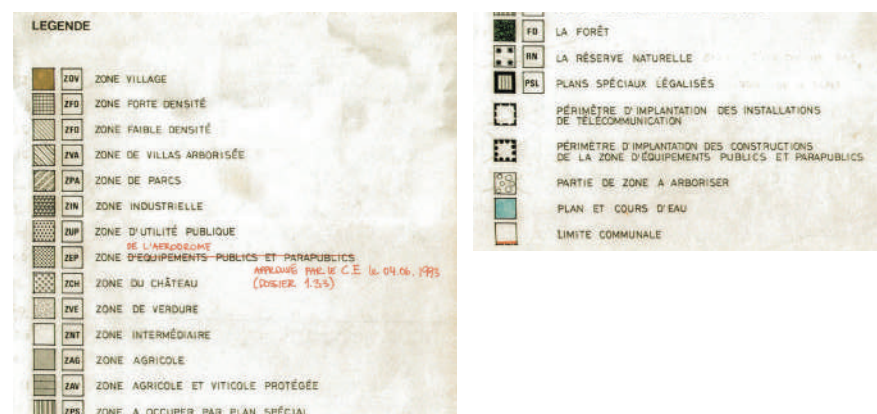
Règles applicables à la zone :

- ▶ Distance à la limite de propriété : minimum 5 mètres.
- ▶ Hauteur au niveau de la gouttière : maximum 9 mètres.
- ▶ Distance à la forêt : minimum 10 mètres.
- ▶ Distance à la rive du lac : minimum 15 mètres. La distance est considérée par rapport à la limite de la concession cantonale, délivrée par le canton de Vaud à la commune de Prangins, pour la réalisation du port.

Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction/installation ou rénovation majeure de bâtiment. Elles ne s'appliquent pas au bâti existant. Elles impliquent que :

- ▶ Rien ne pourra être construit à la place du monobloc, suite à sa démolition.
- ▶ Si un nouveau Bâtiment des Abériaux est construit, il ne pourra pas être implanté plus proche du lac.

Par ailleurs, l'étude de l'espace public des Abériaux tient compte du règlement en vigueur de 1983 mais également du nouveau Plan d'Affectation Communal (PACom) qui a été soumis à l'enquête publique du 15 janvier au 14 février 2025. Les règles applicables à la zone pour les distances à la limite et les hauteurs de bâtiment restent les mêmes avec le PACom. Elles précisent également que les parcelles déjà bâties peuvent faire l'objet d'un agrandissement, d'une construction supplémentaire ou d'une reconstruction correspondant à une augmentation de maximum 25% par rapport à la surface existante à l'entrée en force du futur PACom.



IV - Approche bâtie

Etat existant

L'espace public des Abériaux abrite 5 bâtiments :

Bâtiment de service du port

Bâtiment construit en 2009, non chauffé, situé à l'est du terre-plein du port, face à la grue. Divisé en 4 locaux attribués de la manière suivante : WC publics à l'usage de tous les utilisateurs de l'espace public des Abériaux, Chantier naval Gamper et Aebi, Ecole nautique GB Waypoint et Club Nautique de Prangins.

Monobloc de la STEP

Bâtiment construit en 1960, sera démoli suite à l'acheminement des eaux usées de Prangins vers Nyon.

Villa du port

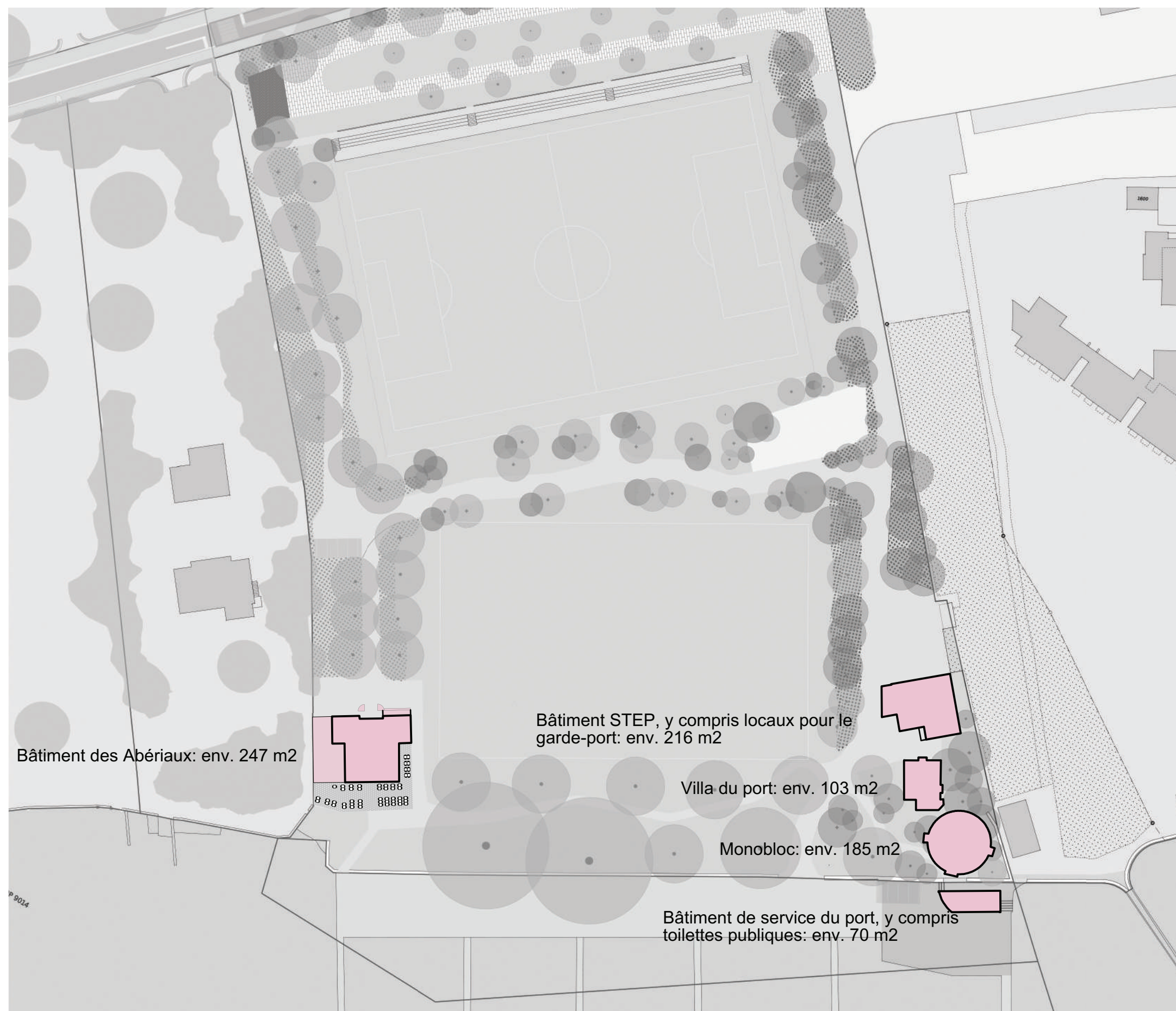
Bâtiment construit en 1960, attribué au Football Club Prangins-Sport, au Club Nautique de Prangins et à Swiss Disabled Sailing. Au rez-de-chaussée se trouve une grande salle polyvalente de détente partagée par ces 3 associations, ainsi qu'un bureau attribué au FC Prangins-Sport et un grand bureau partagé par CNPr et SDS. Au sous-sol, se trouve un atelier partagé entre le CNPr, SDS, GBWaypoint et Concept Lémanique.

Bâtiment de la STEP (et locaux garde-port)

Bâtiment construit en 1960, abrite au rez-de-chaussée des locaux pour le garde-port, soit un grand bureau, un vestiaire et des WC/douche, un atelier pour le garde-port ainsi que des locaux techniques pour traiter les eaux usées. Au sous-sol des locaux technique et de stockage.

Le Bâtiment des Abériaux

Bâtiment construit en 1989, abritait des vestiaires sportifs et une simple buvette n'offrant pas de véritable restauration. En 2003/2004, réalisation d'importants travaux d'agrandissement et de transformation. Suite à ces travaux, le rez-de-chaussée comprend des vestiaires sportifs pour le club nautique de Prangins ainsi qu'un café-restaurant. Le sous-sol comprend des vestiaires sportifs pour le Football Club Prangins-Sport.



IV - Approche bâtie

Etat des lieux des bâtiments et locaux de l'espace public des Abériaux, y compris terre-plein du port, et utilisateurs des locaux.

Bâtiment de service du port sur terre-plein		Surface en m2	Utilisateurs		Valeur technique	
Rdc	Sanitaires (1 douche, 1 urinoir, 1 cuvette)	12	Tous les utilisateurs de l'espace public des Abériaux (seuls WC)		Bâtiment non chauffé, construit en 2009. Implanté directement sur le terre-plein du port. Problématique de remontées d'eau par capillarité dans tous ces locaux rendant difficile le stockage à l'année; inondations ponctuelles par débordement du lac (1x par année)	
Rdc	Local de service	15	GB Waypoint - Entreprise - Ecole de Voile			
Rdc	Local de service	15	Gamper et Aebi - Entreprise - Chantier Naval			
Rdc	Local de service	20	Club Nautique Prangins (CNPr) (autorise Swiss Disabled Sailing)			
Villa du Port		Pièces	Surface en m2	Utilisateurs		Valeur technique
Rdc	Entrée/Salle polyvalente de détente	45	Rez-de-Chaussée : Football Club Prangins-Sport (FC Prangins-Sport), Club Nautique de Prangins (CNPr) et Swiss Disabled Sailing (SDS). Les deux bureaux sont privés et la salle polyvalente de détente, la cuisine ouverte, les sanitaires et la terrasse sont des espaces partagés.		Bâtiment construit en 1960, dans son état d'origine, et qui n'a jamais fait l'objet d'assainissement durant sa vie, uniquement de petites rénovations.	
Rdc	Cuisine ouverte sur salle polyvalente de détente	8				
Rdc	Sanitaires	5				
Rdc	Bureau avec armoires de rangement (FC Prangins-Sport)	10				
Rdc	Bureau avec armoires de rangement (CNPr et Swiss Disabled Sailing)	15				
Rdc	Terrasse couverte	15				
-1	Dégagement	13	Sous-sol : Club Nautique de Prangins, Swiss Disabled Sailing, ainsi que les entreprises Ecole de Voile GB Waypoint et Concept Lémanique Les espaces sont partagés et utilisés comme atelier avec alimentation électrique et point d'eau ainsi que comme lieu de stockage		Voir le détail dans l'étude CECB+ (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments) réalisée en 2025 qui comprend des recommandations pour les démarches futures. Il est indiqué que l'amélioration de l'enveloppe thermique semble difficile. Il est à noter toutefois que le bâtiment est utilisé de manière ponctuelle par les utilisateurs et principalement de manière saisonnière (avril à octobre). Il est indiqué dans le CECB+ que si l'option d'une rénovation énergétique est retenue, du point de vue de l'isolation de l'enveloppe, la variante maximale est la voie à suivre (isolation de l'enveloppe, changement des fenêtres, isolation sous dalle,)	
-1	Prolongement dégagement (Dégagement et prolongement utilisés comme atelier partagé avec alimentation électrique et point d'eau)	10				
-1	Local de stockage	8				
-1	Chaufferie	13				
-1	Sanitaires	6				
Bâtiment de la STEP		Pièces	Surface en m2	Utilisateurs		Valeur technique
Rdc	Hall/couloir	4	STEP - Garde port		Bâtiment technique construit en 1960 présentant de multiples possibilités d'aménagement en raison du carrelage au sol et de sa composition tout en béton. Les transformations nécessiteront des travaux. Tous les locaux sont fonctionnels (bureau avec accès internet etc...)	
Rdc	Bureau	15				STEP - Garde port
Rdc	Vestiaire	6				STEP - Garde port
Rdc	WC/Douche	4				STEP - Garde port
Rdc	Local technique 1	44	Actuellement utilisé pour la STEP - Espace qui sera libéré suite à la transformation de la STEP en STAP - Espace réservé pour une éventuelle transformation pour installation d'un chauffage à distance (CAD)			
Rdc	Local technique 2	44	Actuellement utilisé pour la STEP - Espace qui sera libéré suite à la transformation de la STEP en STAP - Espace réservé pour une éventuelle transformation pour installation d'un chauffage à distance (CAD)			
Rdc	Atelier	24	Garde port			
-1	Local de stockage 1	15	STEP - Garde port			
-1	Local de stockage 2	9	GB Waypoint - Entreprise			
-1	Local technique et cuve chlorure STEP	38	Actuellement utilisé pour la STEP - Emplacement pour l'installation de la future STAP suite à la disparition de la STEP (surface utile de 10 m2)			
Extérieur du bâtiment de la STEP	Garage pour stockage	22	CNPr (autorise Swiss Disabled Sailing)			
Extérieur du bâtiment de la STEP	Cabanon pour stockage	8	CNPr,			
Extérieur du bâtiment de la STEP	Garage pour stockage (bordure de forêt)	9	FC Prangins-Sport			
Estérieur du bâtiment de la STEP	Espace accès locaux techniques de la STEP 1 et 2 et stockage matériel	150	STEP - Garde port			
Bâtiment des Abériaux		Pièces	Surface en m2	Utilisateurs		Valeur technique
Rdc	Salle de consommation intérieure du café-restaurant (70 places)	75	Café-Retaurant		Bâtiment construit en 1989 qui étaient nettement plus modeste qu'aujourd'hui. D'importants travaux d'agrandissement et de transformation du bâtiment ont été réalisés en 2003/2004. Puis, des travaux de rénovation ont eu lieu en 2012/2013 avec notamment l'installation d'un chauffage à pellets. L'isolation de l'enveloppe serait à prévoir tout comme la réfection de la toiture et le changement des menuiseries. Nombreuses traces de moisissures et d'infiltrations au sous-sol, avec un problème général de ventilation.	
Rdc	Terrasse partiellement couverte du café-restaurant - Structure principale (50 places)	53				
Rdc	Cuisine café-restaurant	23				
Rdc	Espaces rangement, chambres froides en lien avec la cuisine	10				
Rdc	Bar intérieur	20				
Rdc	Bureau (adjacent au bar intérieur)	4				
Rdc	Dégagement	15				
Rdc	WC homme-WC femme du café-restaurant	10				
Rdc	Cour arrière extérieure du café-restaurant	50				
Rdc	Terrasse extérieure couverte côté Genève du café-restaurant (50 places)	75				
Rdc	Terrasse extérieure à ciel ouvert côté Lac du café-restaurant (84 places)	123				
Rdc	WC accessibles personnes à mobilité réduite	3	Club Nautique de Prangins (CNPr) (partagés avec utilisateurs du site)		Voir les détails dans le CECB+ (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments) réalisé en 2020 qui comprend des recommandations pour les démarches futures au point 3 du rapport . Il est indiqué que si l'option d'une rénovation énergétique est retenue, du point de vue de l'isolation de l'enveloppe, la variante maximale est la voie à suivre, soit des travaux importants d'isolation (toiture, façades, fenêtres, ...). Il est indiqué que ces travaux ne permettront tuteois pas d'atteindre les objectifs de la stratégie énergétique de la Confédération et que cela conduit à poser la question de la rénovation ou de la démolition et reconstruction du bâtiment des Abériaux.	
Rdc	Dégagement	4	Club Nautique de Prangins (CNPr)			
Rdc	Local douche	3	Club Nautique de Prangins (CNPr)			
Rdc	Vestiaire avec douches - Usage mixte	35	Club Nautique de Prangins (CNPr)			
-1	Vestiaire 7 d'appoint (partagé avec stockage). Pièce située au bas des escaliers avec une entrée séparée	18	Football Club Prangins-Sport (FC Prangins-Sport) (la description des locaux reflète l'état des lieux une fois que les travaux d'optimisation des vestiaires selon préavis No. 52/2023 auront été réalisés)			
-1	Vestiaire arbitre A	3				
-1	Vestiaire arbitre B	3				
-1	WC homme + WC femme	9				
-1	Vestiaire 1 avec zone douche	16				
-1	Vestiaire 2 avec zone douche (joignable avec vestiaire 1 pour grandes équipes)	16				
-1	Vestiaire 3 (partagé avec stockage)	17				
-1	Vestiaire 4 avec zone douche	27				
-1	Vestiaire 5 avec zone douche	26				
-1	Vestiaire 6 avec zone douche (joignable pour grandes équipes)	33				
-1	Local de stockage FC Prangins-Sport	8	Les plans du rez-de-chaussée et du sous-sol du bâtiment des Abériaux sont présentés en annexe			
-1	Chaufferie	8				

IV - Approche bâtie

Besoins en locaux supplémentaires ou en lieu et place de ceux attribués actuellement – Utilisateurs de l’espace public des Abériaux, y compris espace terre-plein du port.

Utilisateurs	Besoins en locaux supplémentaires ou locaux en lieu et place de ceux attribués actuellement	Surface en m2	Commentaires
Tous les utilisateurs de l'espace public des Abériaux	Des WC supplémentaires, y compris WC pour personnes à mobilité réduite, autonettoyants, pour accueillir les nombreux usagers de l'espace public des Abériaux. Les sanitaires situés sur le terre-plein du port seront alors utilisés principalement par les navigateurs.	Environ 10 m2 (4.20 x 2.20)	
Club Nautique de Prangins (CNPr)	En lieu et place du vestiaire actuel de 35 m2 qui ne répond plus aux normes: besoins de 2 vestiaires séparés Hommes/Femmes avec douches, 2x10 personnes / 2x3 douches (avec si possible des WC)	2 x 20 m2	
	En lieu et place du rajout actuel de 3 m2 situé à côté du garage : une voilerie , soit un local non chauffé, mais très bien aéré, permettant d'entreposer les voiles au sec et de faire sécher le matériel (gilets, combinaisons, etc.). Idéalement pouvant servir de stockage au dériveurs en hiver	15-20 m2	Mutualisation possible vestiaires avec SDS et GB Waypoint
	Local supplémentaire : un atelier avec espace de stockage avec alimentation électrique et point d'eau permettant d'effectuer des réparations courantes au matériel (voiles déchirées, accastillage endommagée, petites réparations sur les coques) et permettant de stocker dans un lieu sécurisé le matériel. Matériel d'entretien et de réparation, etc.	15 m2	Mutualisation possible du local de voilerie avec Swiss Disabled Sailing Mutualisation possible de l'atelier
	La salle polyvalente de détente dans la Villa du port destinée aux membres du Comité et à leurs invités (partagée avec le Football Club Prangins-Sport et Swiss Disabled Sailing) devrait pouvoir être aussi un lieu de rencontre , soit un endroit où il est autorisé d'organiser des manifestations sociales, ce qui n'est pas possible actuellement	30-40 m2	
Football Club Prangins-Sport (FC Prangins-Sport)	Locaux supplémentaires : 2 vestiaires arbitres (en plus des 2 vestiaires arbitres actuels)	2 x 4m2	
	Locaux supplémentaires : 2 vestiaires joueurs (en plus des 7 vestiaires joueurs actuels)	2 x 25m2	
	Un local de stockage supplémentaire, idéalement à proximité du terrain de foot	15m2	
Swiss Disabled Sailing (SDS)	La salle polyvalente/de détente dans la villa du port destinée aux membres du Comité et à leurs invités (partagée avec le Football Club Prangins-Sport et Swiss Disabled Sailing) devrait pouvoir être aussi un lieu de rencontre , soit un endroit où il est autorisé d'organiser des manifestations sociales, ce qui n'est pas possible actuellement	40-60 m2	Mutualisation possible de la salle de rencontre avec CNPr
	Un vestiaire adapté , non genré, avec un lit bas de change, et une dizaine d'armoires vestiaires avec deux sanitaires pour personnes handicapés. La proximité du vestiaire avec l'activité située sur le terre-plein du port près du bâtiment de service du port est indispensable.	20m2	Mutualisation possible du local de voilerie avec CNPr
	Une voilerie (soit local de stockage et de séchage) pour voiles, gilets, sièges, sangles de lève-personnes ainsi que kits de pharmacie et de sécurité	25m2	
	Un atelier avec alimentation électrique et point d'eau	15m2	Mutualisation possible de l'atelier.
Commune - Garde-port	Un atelier avec alimentation électrique et point d'eau à placer proche de la grue	6m2	Mutualisation possible de l'atelier
Entreprises - Ecole de Voile. GB Waypoint	Un vestiaire	15m2	Mutualisation possible du vestiaire
	Un atelier avec alimentation électrique et point d'eau	15m2	Mutualisation possible de l'atelier
	En lieu et place du local de stockage situé dans le bâtiment de la STEP (9 m2) : un local de stockage plus vaste	15m2	
Entreprises - Concept Lémanique	Un atelier avec espace de stockage avec alimentation électrique et point d'eau	15m2	Mutualisation possible

IV - Approche bâtie

Variante 1 :

► Nécessités:

Des WC supplémentaires, y compris WC pour personnes à mobilité réduite, autonettoyants. Une fois ces nouveaux WC installés, les sanitaires situés dans le bâtiment de service du port, implanté sur le terre-plein du port seront utilisés principalement par les navigateurs. Ce sont donc des WC supplémentaires à ceux situés à l'est sur le terre-plein du port.

► Explications:

Nouvelle construction/WC publics

Actuellement, les seuls WC publics proposés au sein de l'ensemble de l'espace public des Abériaux se trouvent dans le Bâtiment de service du port implanté à l'est du terre-plein du port. Ces sanitaires ne sont pas adaptés à la fréquentation très élevée de l'espace public des Abériaux en belle saison.

De plus, leur emplacement en face de la zone de carénage du terre-plein du port, zone équipée d'une grue effectuant des manœuvres nécessitant que les passants gardent une certaine distance, pose un problème de sécurité. Les jours de grande affluence une file d'attente se crée pour utiliser les WC ce qui engendre des difficultés de circulation et remet en cause la sûreté des usagers compte tenu des mouvements de grue.

La création de WC publics supplémentaires permettra de diminuer considérablement le passage sur le terre-plein est du port tout en assurant un service de qualité aux utilisateurs de l'espace public des Abériaux.



Légende :

- Limite de propriétés (5m)
- Distance à la forêt (10m)
- Distance à la rive du lac (15m)

IV - Approche bâtie

Variante 1 :

► Nécessités:

Des WC supplémentaires, y compris WC pour personnes à mobilité réduite, autonettoyants. Une fois ces nouveaux WC installés, les sanitaires situés dans le bâtiment de service du port, implanté sur le terre-plein du port seront utilisés principalement par les navigateurs. Ce sont donc des WC supplémentaires à ceux situés à l'est sur le terre-plein du port.

► Explications:

Nouvelle construction/WC publics

Actuellement, les seuls WC publics proposés au sein de l'ensemble de l'espace public des Abériaux se trouvent dans le Bâtiment de service du port implanté à l'est du terre-plein du port. Ces sanitaires ne sont pas adaptés à la fréquentation très élevée de l'espace public des Abériaux en belle saison.

De plus, leur emplacement en face de la zone de carénage du terre-plein du port, zone équipée d'une grue effectuant des manœuvres nécessitant que les passants gardent une certaine distance, pose un problème de sécurité. Les jours de grande affluence une file d'attente se crée pour utiliser les WC ce qui engendre des difficultés de circulation et remet en cause la sûreté des usagers compte tenu des mouvements de grue.

La création de WC publics supplémentaires permettra de diminuer considérablement le passage sur le terre-plein est du port tout en assurant un service de qualité aux utilisateurs de l'espace public des Abériaux.



Légende :

- Limite de propriétés (5m)
- Distance à la forêt (10m)
- Distance à la rive du lac (15m)

IV - Approche bâtie

Variante 2: variante 1 + nouveaux éléments

► Nécessités:

(Swiss Disabled Sailing et CNPr) Une voilerie, soit un local non chauffé, mais très bien aéré, permettant d'entreposer les voiles au sec et de faire sécher le matériel (gilets, combinaisons, etc.).

(Entreprise GB Waypoint) Un local de stockage supplémentaire.

(Entreprise Concept Lémanique) Un local de stockage (mutualisation possible avec GB Waypoint)

(FC Prangins) Un local de stockage supplémentaire.

► Explications:

Nouvelle construction derrière Bâtiment de la STEP

Ce nouveau bâtiment répond aux besoins exprimés par les associations Football club Prangins-Sport (FC Prangins-Sport), Club Nautique de Prangins (CNPr), Swiss Disabled Sailing (SDS) et les entreprises Ecole de Voile GB Waypoint et Concept Lémanique, besoins de locaux de stockage supplémentaires (voir tableau Besoins en locaux supplémentaires ou en lieu et place de ceux attribués actuellement).



Légende :

- Limite de propriétés (5m)
- Distance à la forêt (10m)
- Distance à la rive du lac (15m)

IV - Approche bâtie

Variante 2: variante 1 + nouveaux éléments

► Nécessités:

(Swiss Disabled Sailing et CNPr) Une voilerie, soit un local non chauffé, mais très bien aéré, permettant d'entreposer les voiles au sec et de faire sécher le matériel (gilets, combinaisons, etc.).

(Entreprise GB Waypoint) Un local de stockage supplémentaire.

(Entreprise Concept Lémanique) Un local de stockage (mutualisation possible avec GB Waypoint)

(FC Prangins) Un local de stockage supplémentaire.

► Explications:

Nouvelle construction derrière Bâtiment de la STEP

Ce nouveau bâtiment répond aux besoins exprimés par les associations Football club Prangins-Sport (FC Prangins-Sport), Club Nautique de Prangins (CNPr), Swiss Disabled Sailing (SDS) et les entreprises Ecole de Voile GB Waypoint et Concept Lémanique, besoins de locaux de stockage supplémentaires (voir tableau Besoins en locaux supplémentaires ou en lieu et place de ceux attribués actuellement).



Légende :

----- Limite de propriétés (5m)

----- Distance à la forêt (10m)

----- Distance à la rive du lac (15m)

IV - Approche bâtie

Variante 3: variante 2 + nouveaux éléments

► **Nécessités:**

Nouvelle utilisation de la Villa du port en y autorisant les manifestations sociales du FC Prangins-Sport, du CNPr et de SDS suite à la sécurisation du monobloc (ou à sa démolition) et amélioration de l'accès pour les personnes à mobilité réduite en y créant une rampe d'accès.

Nouvelle attribution d'un des locaux au sein du Bâtiment de service du port afin que le garde-port bénéficie d'un atelier situé sur le terre-plein du port face à la grue.

► **Explications:**

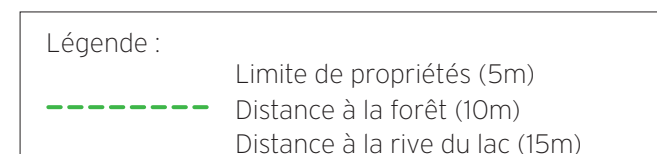
Optimisation usages Villa du port et Bâtiment de service du port

Le Bâtiment de service du port est situé à l'est du terre-plein du port face à la zone de carénage du port équipée d'une grue. Ce bâtiment non-chauffé construit en 2009 est utilisé principalement d'avril à fin octobre. Il est divisé en 4 locaux attribués de la manière suivante:

- ▶ Sanitaires
- ▶ Chantier naval Gamper et Aebl
- ▶ Ecole nautique GB Waypoint
- ▶ Espace mis à disposition du CNPr.

Une fois le monobloc de la station d'épuration des eaux (STEP) démolì (ou sécurisé à l'aide de barrières en empêchant l'accès), la Villa du port dans sa salle polyvalente de détente pourra accueillir des manifestations sociales organisées par le FC Prangins-Sport, le CNPr ou SDS. Ainsi, le local actuellement mis à disposition du CNPr sera libéré car le CNPr aura à disposition l'espace au sein de la Villa du port.

Le local dans le Bâtiment de service du port est réattribué au garde-port qui a exprimé le besoin d'avoir un atelier situé à proximité de la grue afin d'y entreposer notamment le matériel pour la grue et les outillages d'entretien de bateau. Ce local pourrait également accueillir un petit centre de tri pour les déchets d'entretien des bateaux.



IV - Approche bâtie

Variante 3: variante 2 + nouveaux éléments

► Nécessités:

Nouvelle utilisation de la Villa du port en y autorisant les manifestations sociales du FC Prangins-Sport, du CNPr et de SDS suite à la sécurisation du monobloc (ou à sa démolition) et amélioration de l'accès pour les personnes à mobilité réduite en y créant une rampe d'accès.

Nouvelle attribution d'un des locaux au sein du Bâtiment de service du port afin que le garde-port bénéficie d'un atelier situé sur le terre-plein du port face à la grue.

► Explications:

Optimisation usages Villa du port et Bâtiment de service du port

Le Bâtiment de service du port est situé à l'est du terre-plein du port face à la zone de carénage du port équipée d'une grue. Ce bâtiment non-chauffé construit en 2009 est utilisé principalement d'avril à fin octobre. Il est divisé en 4 locaux attribués de la manière suivante:

- Sanitaires
- Chantier naval Gamper et Aebl
- Ecole nautique GB Waypoint
- Espace mis à disposition du CNPr.

Une fois le monobloc de la station d'épuration des eaux (STEP) démoli (ou sécurisé à l'aide de barrières en empêchant l'accès), la Villa du port dans sa salle polyvalente de détente pourra accueillir des manifestations sociales organisées par le FC Prangins-Sport, le CNPr ou SDS. Ainsi, le local actuellement mis à disposition du CNPr sera libéré car le CNPr aura à disposition l'espace au sein de la Villa du port.

Le local dans le Bâtiment de service du port est réattribué au garde-port qui a exprimé le besoin d'avoir un atelier situé sur le terre-plein à proximité de la grue afin d'y entreposer notamment le matériel pour la grue et les outillages d'entretien de bateau. Ce local pourrait également accueillir un petit centre de tri pour les déchets d'entretien des bateaux.

Légende :

- Limite de propriétés (5m)
- Distance à la forêt (10m)
- Distance à la rive du lac (15m)



IV - Approche bâtie

Variante 4: variante 3 + nouveaux éléments

► **Nécessités:**

Travaux d'assainissement énergétique de l'enveloppe
du bâtiment de la Villa du port.

► Explications:

Assainissement énergétique de la Villa du port

Ce bâtiment, dénommé Villa du port, a été construit en 1960. En 2025, un CECB+ (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments) a été réalisé qui comprend des recommandations pour les démarches futures. Il est précisé que si l'option d'une rénovation énergétique est retenue, du point de vue de l'isolation de l'enveloppe, la variante maximale est la voie à suivre (isolation de l'enveloppe, changement des fenêtres, isolation sous dalle,...).

Il est toutefois à noter que la Villa du Port, mise à disposition du Football Club Prangins-Sport (FC Prangins-Sport), du Club Nautique de Prangins (CNPr) et de Swiss Disabled Sailing (SDS), est utilisée principalement de manière saisonnière (avril à octobre).



Légende :

Limite de propriétés (5m)

Distance à la forêt (10m)

Distance à la rive du lac (15m)

IV - Approche bâtie

Variante 4: variante 3 + nouveaux éléments

► **Nécessités:**

Travaux d'assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment de la Villa du port.

► **Explications:**

Assainissement énergétique de la Villa du port

Ce bâtiment, dénommé Villa du port, a été construit en 1960. En 2025, un CECB+ (Certificat Energétique Cantonal des Bâtiments) a été réalisé qui comprend des recommandations pour les démarches futures. Il est précisé que si l'option d'une rénovation énergétique est retenue, du point de vue de l'isolation de l'enveloppe, la variante maximale est la voie à suivre (isolation de l'enveloppe, changement des fenêtres, isolation sous dalle,...).

Il est toutefois à noter que la Villa du Port, mise à disposition du Football Club Prangins-Sport (FC Prangins-Sport), du Club Nautique de Prangins (CNPr) et de Swiss Disabled Sailing (SDS), est utilisée principalement de manière saisonnière (avril à octobre).



Légende :

— Limite de propriétés (5m)

- - - Distance à la forêt (10m)

... Distance à la rive du lac (15m)

IV - Approche bâtie

Variante 5: variante 4 + nouveaux éléments

► **Nécessités:**

(CNPr) En lieu et place des locaux existants de 45 m² situés au rez-de-chaussée du Bâtiment des Abériaux, transformation : 2 vestiaires séparés Hommes/Femmes (2 x 10 personnes) avec douches (2 x 3 douches), avec au moins un WC.

Travaux d'assainissement énergétique de l'enveloppe
du bâtiment des Abériaux.

► Explications:

Transformation et assainissement énergétique du Bâtiment des Abériaux

La transformation des locaux mis à disposition du Club Nautique de Prangins au rez-de-chaussée du bâtiment répond à une demande exprimée par cette association (voir tableau Besoins en locaux supplémentaires ou en lieu et place de ceux attribués actuellement).

Lors de sa construction en 1989, le bâtiment des Abériaux était nettement plus modeste qu'aujourd'hui. Il abritait des vestiaires sportifs et une simple buvette n'offrant pas de véritable restauration.

En 2003/2004 d'importants travaux d'agrandissement et de transformation du bâtiment ont été réalisés. Suite à ces travaux, le rez-de-chaussée comprend des vestiaires sportifs pour le club nautique de Prangins (CNPr) ainsi qu'un établissement composé d'une cuisine moderne avec équipement complet, d'une salle de consommation intérieure de 70 places et d'une terrasse de 50 places, dont une partie couverte. Le sous-sol comprend des vestiaires sportifs pour le Football Club Prangins-Sport (FC Prangins-Sport).

En 2012/2013 des travaux de rénovations ont eu lieu qui ont notamment permis de réduire les déperditions énergétiques du bâtiment par la rénovation de la toiture et de s'affranchir des énergies fossiles par l'installation d'un agent énergétique renouvelable (pellets).

En 2020, un CECB+ (Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments) a été réalisé qui comprend des recommandations pour les démarches futures au point 3 du rapport. Il est précisé que si l'option d'une rénovation énergétique est retenue, du point de vue de l'isolation de l'enveloppe, la variante maximale est la voie à suivre, soit des travaux importants d'isolation (toiture, façades, fenêtres, ...). Il est ajouté que ces travaux ne permettront toutefois pas d'atteindre les objectifs de la stratégie énergétique de la Confédération et que cela conduit à poser la question de la rénovation ou de la démolition et reconstruction du bâtiment des Abériaux.

Légende :

- Limite de propriétés (5m)
- Distance à la forêt (10m)
- Distance à la rive du lac (15m)



IV - Approche bâtie

Variante 5: variante 4 + nouveaux éléments

► Nécessités:

(CNPr) En lieu et place des locaux existants de 45 m² situés au rez-de-chaussée du Bâtiment des Abériaux, transformation: 2 vestiaires séparés Hommes/Femmes (2 x 10 personnes) avec douches (2 x 3 douches), avec au moins un WC.

Travaux d'assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment des Abériaux.

► Explications:

Transformation et assainissement énergétique du Bâtiment des Abériaux

La transformation des locaux mis à disposition du Club Nautique de Prangins au rez-de-chaussée du bâtiment répond à une demande exprimée par cette association (voir tableau Besoins en locaux supplémentaires ou en lieu et place de ceux attribués actuellement).

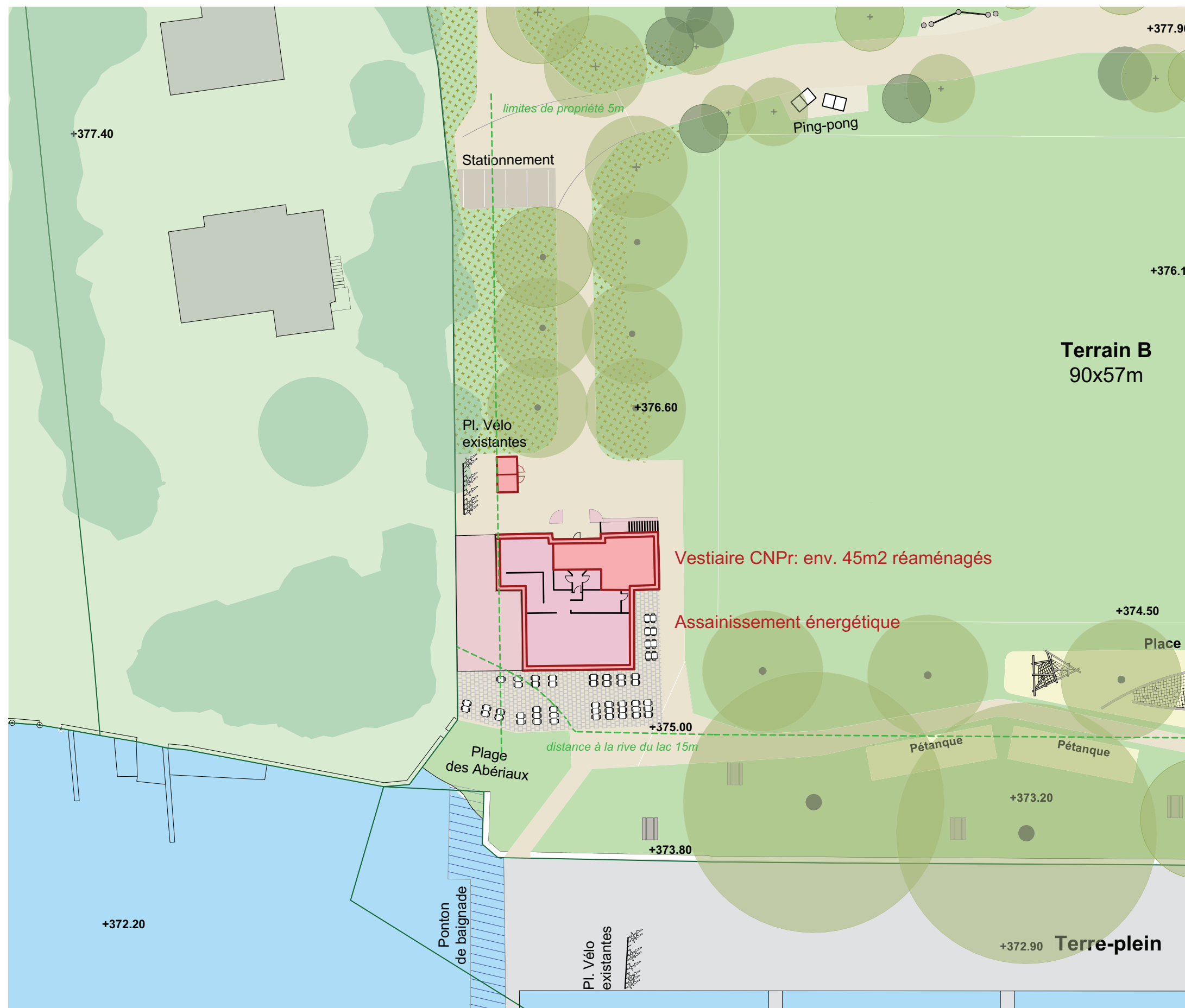
Lors de sa construction en 1989, le bâtiment des Abériaux était nettement plus modeste qu'aujourd'hui. Il abritait des vestiaires sportifs et une simple buvette n'offrant pas de véritable restauration.

En 2003/2004 d'importants travaux d'agrandissement et de transformation du bâtiment ont été réalisés. Suite à ces travaux, le rez-de-chaussée comprend des vestiaires sportifs pour le club nautique de Prangins (CNPr) ainsi qu'un établissement composé d'une cuisine moderne avec équipement complet, d'une salle de consommation intérieure de 70 places et d'une terrasse de 50 places, dont une partie couverte. Le sous-sol comprend des vestiaires sportifs pour le Football Club Prangins-Sport (FC Prangins-Sport).

En 2012/2013 des travaux de rénovations ont eu lieu qui ont notamment permis de réduire les déperditions énergétiques du bâtiment par la rénovation de la toiture et de s'affranchir des énergies fossiles par l'installation d'un agent énergétique renouvelable (pellets).

En 2020, un CECB+ (Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments) a été réalisé qui comprend des recommandations pour les démarches futures au point 3 du rapport. Il est précisé que si l'option d'une rénovation énergétique est retenue, du point de vue de l'isolation de l'enveloppe, la variante maximale est la voie à suivre, soit des travaux importants d'isolation (toiture, façades, fenêtres, ...). Il est ajouté que ces travaux ne permettront toutefois pas d'atteindre les objectifs de la stratégie énergétique de la Confédération et que cela conduit à poser la question de la rénovation ou de la démolition et reconstruction du bâtiment des Abériaux.

Légende :
----- Limite de propriétés (5m)
----- Distance à la forêt (10m)
----- Distance à la rive du lac (15m)



IV - Approche bâtie

Variante 6: variante 5 + nouveaux éléments

► **Nécessités:**

(FC Prangins) Locaux supplémentaires à ceux situés au sous-sol du Bâtiment des Abériaux: 2 vestiaires arbitres (en plus des 2 vestiaires arbitres selon état des lieux) et 2 vestiaires joueurs (en plus des 7 vestiaires joueurs selon état des lieux)

► Explications:

Agrandissement Bâtiment des Abériaux

L'agrandissement du bâtiment des Abériaux répond à une demande exprimée par le Football Club Prangins-Sport (voir tableau Besoins en locaux supplémentaires ou en lieu et place de ceux attribués actuellement).



Légende :

- Limite de propriétés (5m)
- Distance à la forêt (10m)
- Distance à la rive du lac (15m)

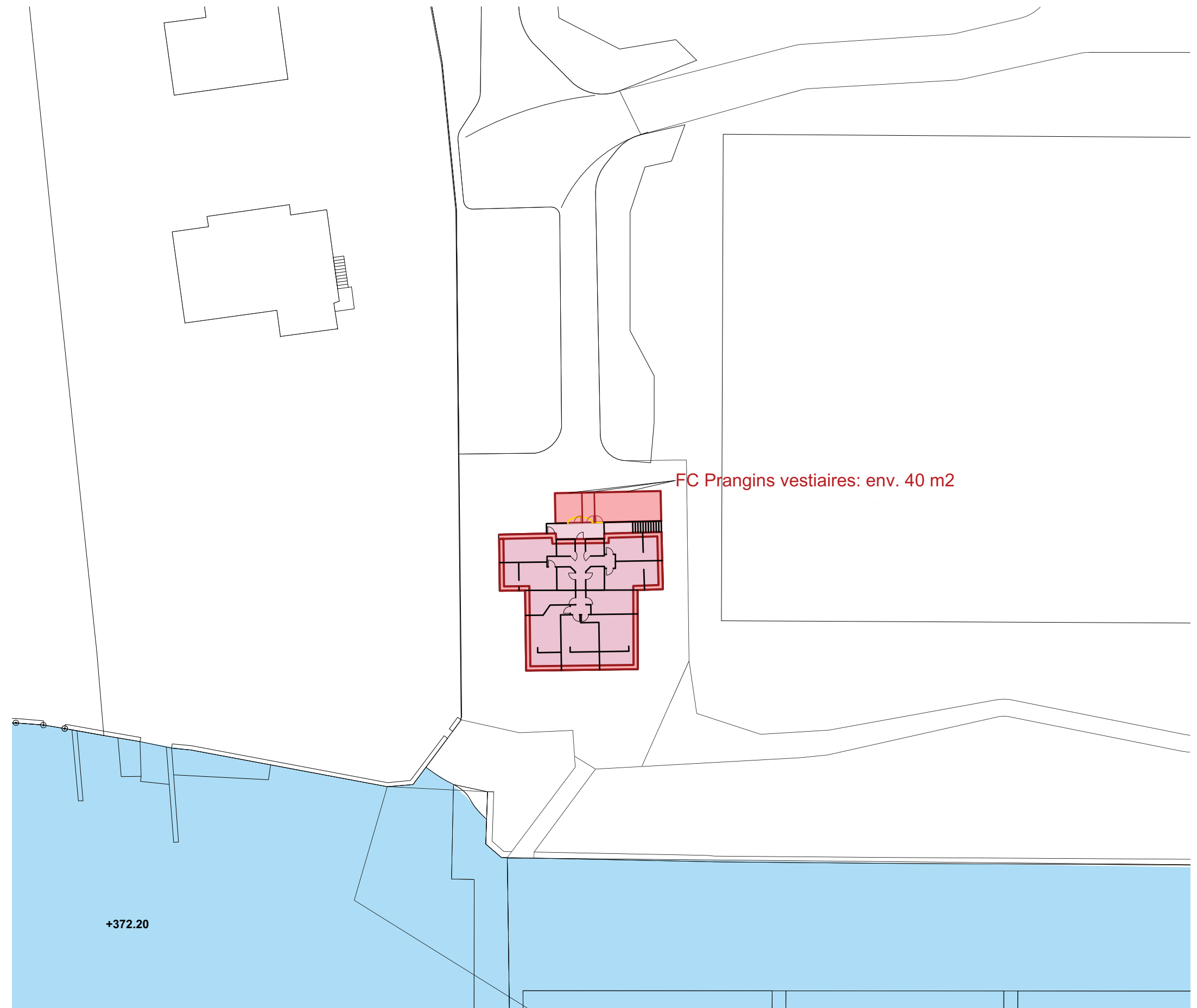
IV - Approche bâtie

Variante 6: variante 5 + nouveaux éléments

► **Nécessités:**

(FC Prangins) Locaux supplémentaires à ceux situés au sous-sol du Bâtiment des Abériaux: 2 vestiaires arbitres (en plus des 2 vestiaires arbitres selon état des lieux) et 2 vestiaires joueurs (en plus des 7 vestiaires joueurs selon état des lieux)

Sous-sol



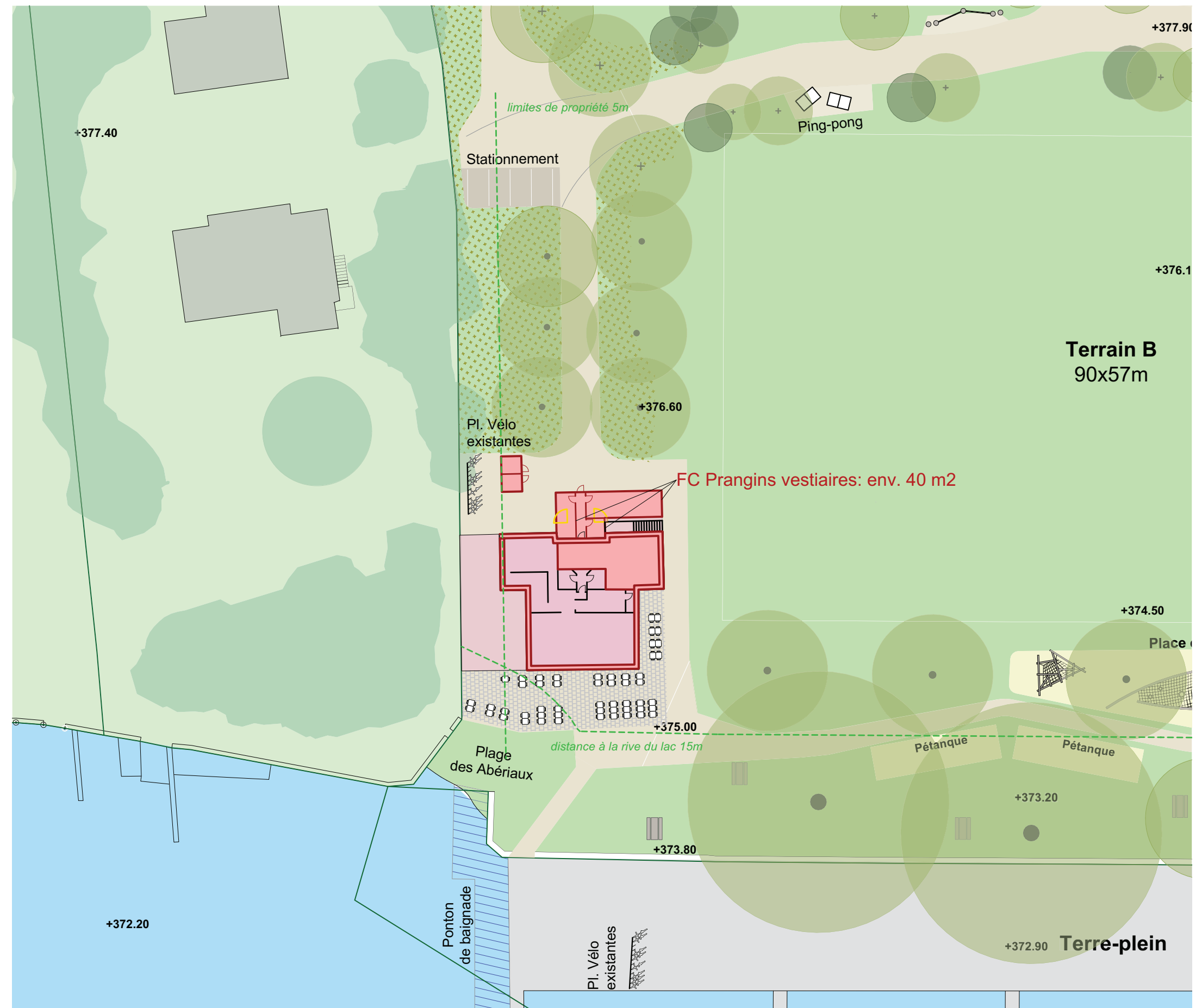
IV - Approche bâtie

Variante 6: variante 5 + nouveaux éléments

► **Nécessités:**

(FC Prangins) Locaux supplémentaires à ceux situés au sous-sol du Bâtiment des Abériaux: 2 vestiaires arbitres (en plus des 2 vestiaires arbitres selon état des lieux) et 2 vestiaires joueurs (en plus des 7 vestiaires joueurs selon état des lieux)

Rez-de-chaussée



Légende :	Limite de propriétés (5m)
-----	Distance à la forêt (10m)
-----	Distance à la rive du lac (15m)

IV - Approche bâtie

Variante 7: variante 4 + nouveaux éléments

► Nécessités:

(FC Prangins et CNPr) Nouveau bâtiment auquel on ajoute les besoins en vestiaires supplémentaires du FC Prangins Sport et les nouveaux locaux souhaités par le CNPr.

Selon le Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiment réalisé en 2020, la construction d'un nouveau bâtiment est nécessaire si l'atteinte des objectifs de la stratégie énergétique de la Confédération est souhaitée.

► Explications:

Nouvelle construction en lieu et place Bâtiment des Abériaux

En 2020, un CECB+ (Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiments) a été réalisé qui comprend des recommandations pour les démarches futures au point 3 du rapport. Il est précisé que si l'option d'une rénovation énergétique est retenue, du point de vue de l'isolation de l'enveloppe, la variante maximale est la voie à suivre, soit des travaux importants d'isolation (toiture, façades, fenêtres, ...). Il est ajouté que ces travaux ne permettront toutefois pas d'atteindre les objectifs de la stratégie énergétique de la Confédération et que cela conduit à poser la question de la rénovation ou de la démolition et reconstruction du bâtiment des Abériaux.

Le nouveau bâtiment répond à la demande en locaux supplémentaires exprimée par le Football Club Prangins-Sport ainsi qu'à la nouvelle configuration de locaux souhaitée par le Club Nautique de Prangins (voir tableau Besoins en locaux supplémentaires ou en lieu et place de ceux attribués actuellement).



IV - Approche bâtie

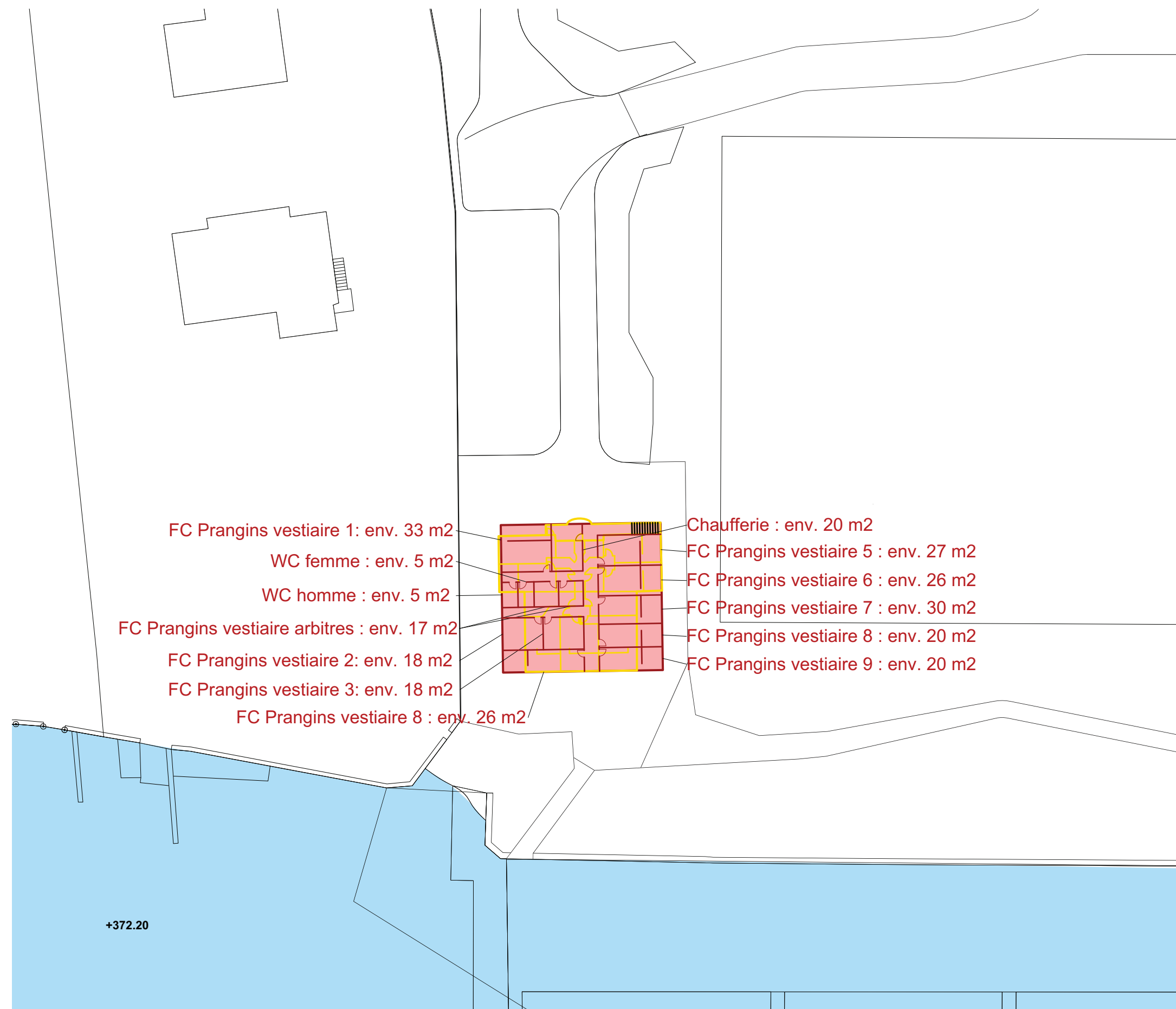
Variante 7: variante 4 + nouveaux éléments

► **Nécessités:**

(FC Prangins et CNPr) Nouveau bâtiment auquel on ajoute les besoins en vestiaires supplémentaires du FC Prangins Sport et les nouveaux locaux souhaités par le CNPr.

Selon le Certificat Energétique Cantonal des Bâtiment réalisé en 2020, la construction d'un nouveau bâtiment est nécessaire si l'atteinte des objectifs de la stratégie énergétique de la Confédération est souhaitée.

Sous-sol



IV - Approche bâtie

Variante 7: variante 4 + nouveaux éléments

► Nécessités:

(FC Prangins et CNPr) Nouveau bâtiment auquel on ajoute les besoins en vestiaires supplémentaires du FC Prangins Sport et les nouveaux locaux souhaités par le CNPr.

Selon le Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiment réalisé en 2020, la construction d'un nouveau bâtiment est nécessaire si l'atteinte des objectifs de la stratégie énergétique de la Confédération est souhaitée.

Rez-de-chaussée



IV - Approche bâtie

Variante 7: variante 4 + nouveaux éléments

► Nécessités:

(FC Prangins et CNPr) Nouveau bâtiment auquel on ajoute les besoins en vestiaires supplémentaires du FC Prangins Sport et les nouveaux locaux souhaités par le CNPr.

Selon le Certificat Énergétique Cantonal des Bâtiment réalisé en 2020, la construction d'un nouveau bâtiment est nécessaire si l'atteinte des objectifs de la stratégie énergétique de la Confédération est souhaitée.

Toiture



Légende :
 --- Limite de propriétés (5m)
 --- Distance à la forêt (10m)
 --- Distance à la rive du lac (15m)

IV - Approche bâtie

Variante 8: variante 6 + nouveaux éléments

► Nécessités:

(SDS et Waypoint) Bâtiment avec un vestiaire adapté aux personnes à mobilité réduite, non genrés, avec un lit bas de change, une dizaine d'armoire de séchage et un WC handicapés (doit être implanté à proximité du terre-plein côté Lausanne car ne peut pas être trop éloigné du lieu des activités de SDS).

► Explications:

Extension nouvelle construction derrière Bâtiment de la STEP

Cette extension répond aux besoins exprimés par SDS (voir tableau Besoins en locaux supplémentaires ou en lieu et place de ceux attribués actuellement).



IV - Approche bâtie

Variante 8: variante 6 + nouveaux éléments

► **Nécessités:**

(SDS et Waypoint) Bâtiment avec un vestiaire adapté aux personnes à mobilité réduite, non genrés, avec un lit bas de change, une dizaine d'armoire de séchage et un WC handicapés (doit être implanté à proximité du terre-plein côté Lausanne car ne peut pas être trop éloigné du lieu des activités de SDS).

► Explications:

Extension nouvelle construction derrière Bâtiment de la STEP

Cette extension répond aux besoins exprimés par SDS (voir tableau Besoins en locaux supplémentaires ou en lieu et place de ceux attribués actuellement).



V - Approche bâtie : coûts

Variante 1

Nouvelle construction/WC publics



► Nécessités:

Des WC supplémentaires, y compris WC pour personnes à mobilité réduite, autonettoyants. Une fois ces nouveaux WC installés, les sanitaires situés dans le bâtiment de service du port, implanté sur le terre-plein du port seront utilisés principalement par les navigateurs. Ce sont donc des WC supplémentaires à ceux situés à l'est sur le terre-plein du port.

► Surface, volume et coûts

Potentiel d'extension : + 10 m²

EXISTANT : 1387 m² (étages compris)

démolitions: 0 m²

extension(s): + 10 m²

Total Variante 1: 1397 m²

Volume bâti : 30 m³

Coûts estimatifs :

WC : 185'000.- HT

Variante 2: variante 1 + nouveaux éléments

Nouvelle construction derrière le bâtiment de la STEP



► Nécessités:

(Swiss Disabled Sailing et CNPr) Une voilerie, soit un local non chauffé, mais très bien aéré, permettant d'entreposer les voiles au sec et de faire sécher le matériel (gilets, combinaisons, etc.).

(Entreprise GB Waypoint) Un local de stockage supplémentaire.

(Entreprise Concept Lémanique) Un local de stockage (mutualisation possible avec GB Waypoint)

(FC Prangins) Un local de stockage supplémentaire.

► Surface, volume et coûts

Potentiel d'extension : + 80m²

EXISTANT : 1387 m² (étages compris)

démolitions: 0 m²

extension(s): + 80 m²

Total Variante 2: 1467 m²

Volume bâti : 240 m³

Coûts estimatifs :

Variante 1 : 185'000.- HT

Nouveaux locaux de stockage : 180'000.- HT

Variante 3: variante 2 + nouveaux éléments

Optimisation usages de la Villa du port et du Bâtiment de service du port



► Nécessités:

Nouvelle utilisation de la Villa du port en y autorisant les manifestations sociales du FC Prangins-Sport, du CNPr et de SDS suite à la sécurisation du monobloc (ou à sa démolition) et amélioration de l'accès pour les personnes à mobilité réduite en y créant une rampe d'accès.

Nouvelle attribution d'un des locaux au sein du Bâtiment de service du port afin que le garde-port bénéficie d'un atelier situé sur le terre-plein du port face à la grue.

► Surface, volume et coûts

Potentiel d'extension : + 80 m²

EXISTANT : 1387 m² (étages compris)

démolitions: - 185 m²

extension(s): + 80 m²

Total Variante 3: 1282 m²

Volume bâti : 240 m³

Coûts estimatifs :

Variante 2 : 365'000.- HT

Construction d'une rampe : 20'000.- HT

Variante 4: variante 3 + nouveaux éléments

Assainissement énergétique Villa du port



► Nécessités:

Travaux d'assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment de la Villa du port.

► Surface, volume et coûts

Potentiel d'extension : + 80 m²

EXISTANT : 1387 m² (étages compris)

démolitions: - 185 m²

extension(s): + 80 m²

Total Variante 4: 1282 m²

Volume bâti : 240 m³

Volume assaini : 618 m³

Coûts estimatifs :

Variante 3 : 385'000.- HT

Villa : 350'000.- HT (250'000.- de toiture et 100'000 d'intérieur)

V - Approche bâtie : coûts

Variante 5: variante 4 + nouveaux éléments

Assainissement énergétique et transformation Bâtiment des Abériaux



► Nécessités:

(CNPr) En lieu et place des locaux existants de 45 m² situés au rez-de-chaussée du Bâtiment des Abériaux, transformation : 2 vestiaires séparés Hommes/Femmes (2 x 10 personnes) avec douches (2 x 3 douches), avec au moins un WC.

Travaux d'assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment des Abériaux.

► Surface, volume et coûts

Potentiel d'extension : + 80 m²

EXISTANT : 1387 m² (étages compris)

démolitions: - 185 m²

extension(s): + 80 m²

Total Variante 5: 1282 m²

Volume bâti : 240 m³

Volume assaini : 2100 m³

Coûts estimatifs :

Variante 4 : 735'000.- HT

Bâtiment des Abériaux : 600'000.- HT

Variante 6: variante 5 + nouveaux éléments

Agrandissement Bâtiment des Abériaux



► Nécessités:

(FC Prangins) Locaux supplémentaires à ceux situés au sous-sol du Bâtiment des Abériaux: 2 vestiaires arbitres (en plus des 2 vestiaires arbitres selon état des lieux) et 2 vestiaires joueurs (en plus des 7 vestiaires joueurs selon état des lieux)

► Surface, volume et coûts

Potentiel d'extension : + 120 m²

EXISTANT : 1387 m² (étages compris)

démolitions: - 185 m²

extension(s): + 160 m²

Total Variante 6: 1322 m²

Volume bâti : 480 m³

Volume assaini : 2100 m³

Coûts estimatifs :

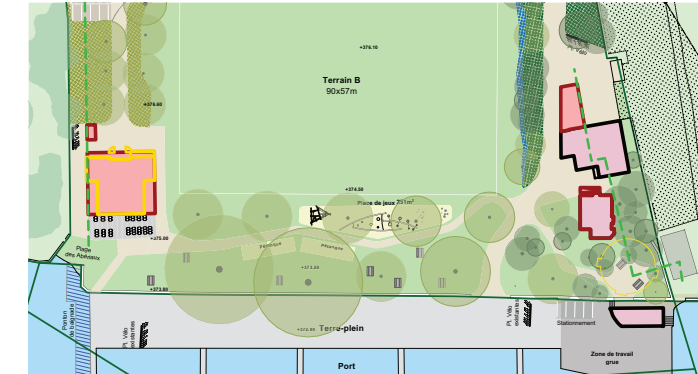
Variante 5 : 1'335'000.- HT

Extension du bâtiment des Abériaux sur 2 niveaux :

600'000.- HT

Variante 7: variante 4 + nouveaux éléments

Nouvelle construction en lieu et place Bâtiment des Abériaux



► Nécessités:

(FC Prangins et CNPr) Nouveau bâtiment auquel on ajoute les besoins en vestiaires supplémentaires du FC Prangins Sport et les nouveaux locaux souhaités par le CNPr.

Selon le Certificat Energétique Cantonal des Bâtiment réalisé en 2020, la construction d'un nouveau bâtiment est nécessaire si l'atteinte des objectifs de la stratégie énergétique de la Confédération est souhaitée.

► Surface, volume et coûts

Potentiel d'extension : + 815 m²

EXISTANT : 1387 m² (étages compris)

démolitions: - 679 m²

extension(s): + 815 m²

Total Variante 7: 1523 m²

Volume bâti : 2445 m³

Volume détruit : 1037 m³

Volume assaini : 618 m³

Coûts estimatifs :

Variante 4 : 735'000.- HT

Démolition : 100'000.- HT

Nouveau bâtiment des Abériaux : 3'100'000.- HT (1'300'000 de sous-sol et 1'800'000 de rez-de-chaussée)

Variante 8: variante 6 + nouveaux éléments

Extension de la nouvelle construction derrière Bâtiment de la STEP



► Nécessités:

(SDS et Waypoint) Bâtiment avec un vestiaire adapté aux personnes à mobilité réduite, non genrés, avec un lit bas de change, une dizaine d'armoire de séchage et un WC handicapés (doit être implanté à proximité du terre-plein côté Lausanne car ne peut pas être trop éloigné du lieu des activités de SDS).

► Surface, volume et coûts

Potentiel d'extension : + 180 m²

EXISTANT : 1387 m² (étages compris)

démolitions: - 185 m²

extension(s): + 180 m²

Total Variante 8: 1382 m²

Volume bâti : 540 m³

Volume assaini : 2100 m³

Coûts estimatifs :

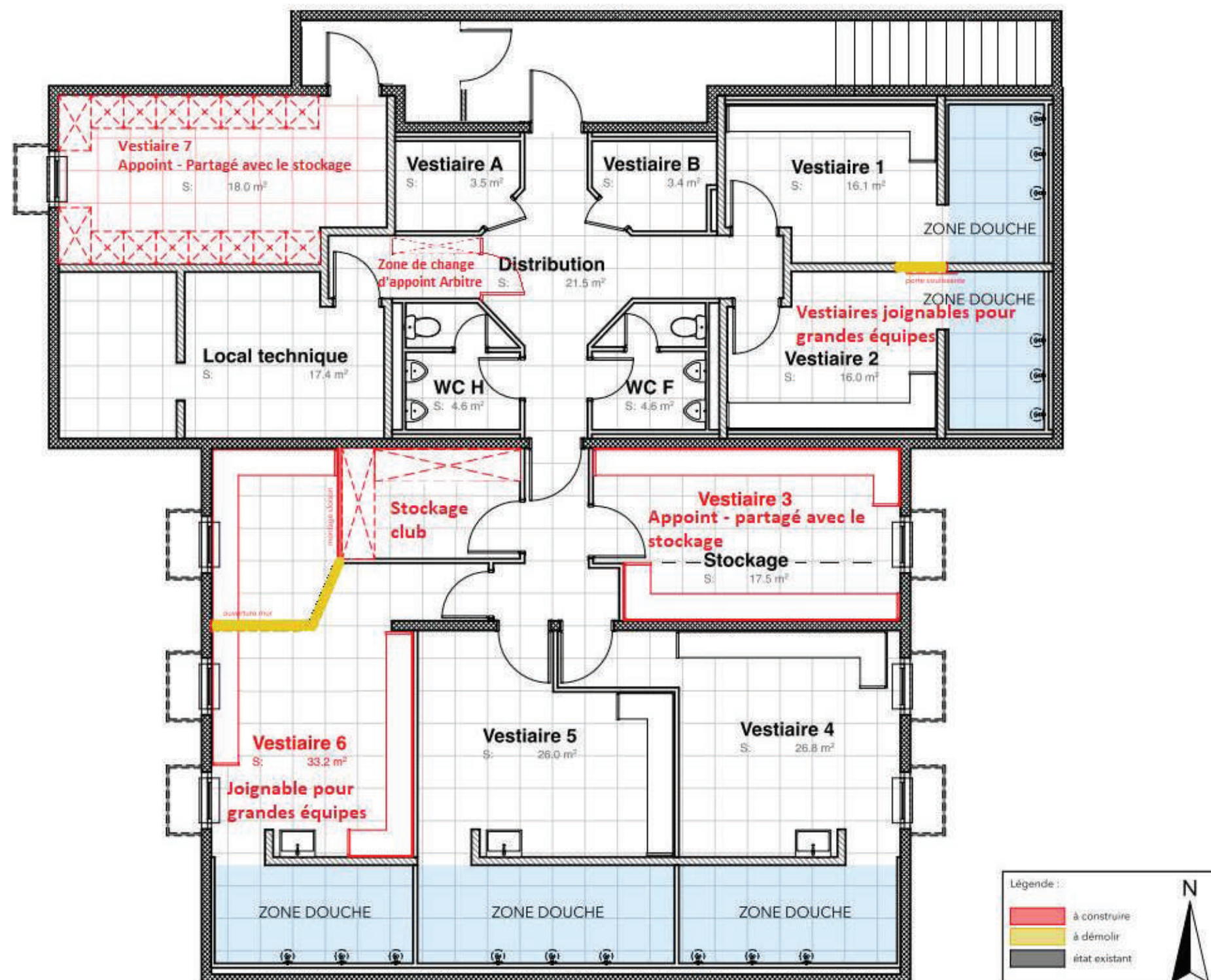
Variante 6 : 1'935'000.- HT

Nouveau vestiaire : 120'000.- HT

VI - Annexes

Sous-sol du Bâtiment des Abériaux - Annexe au tableau : Etat des lieux des bâtiments et locaux de l'espace public des Abériaux, y compris terre-plein du port, et utilisateurs des locaux

Schéma du sous-sol du bâtiment des Abériaux tel qu'il figure dans le préavis No. 52/2023 "Demande de crédit de CHF 80'000.- TTC pour l'optimisation des vestiaires du FC Prangins Sport situés au sous-sol du bâtiment des Abériaux" et tel que présenté dans l'état des lieux du sous-sol du bâtiment



VI - Annexes

Rez-de-chaussée du Bâtiment des Abériaux - Annexe au tableau : Etat des lieux des bâtiments et locaux de l'espace public des Abériaux, y compris terre-plein du port, et utilisateurs des locaux

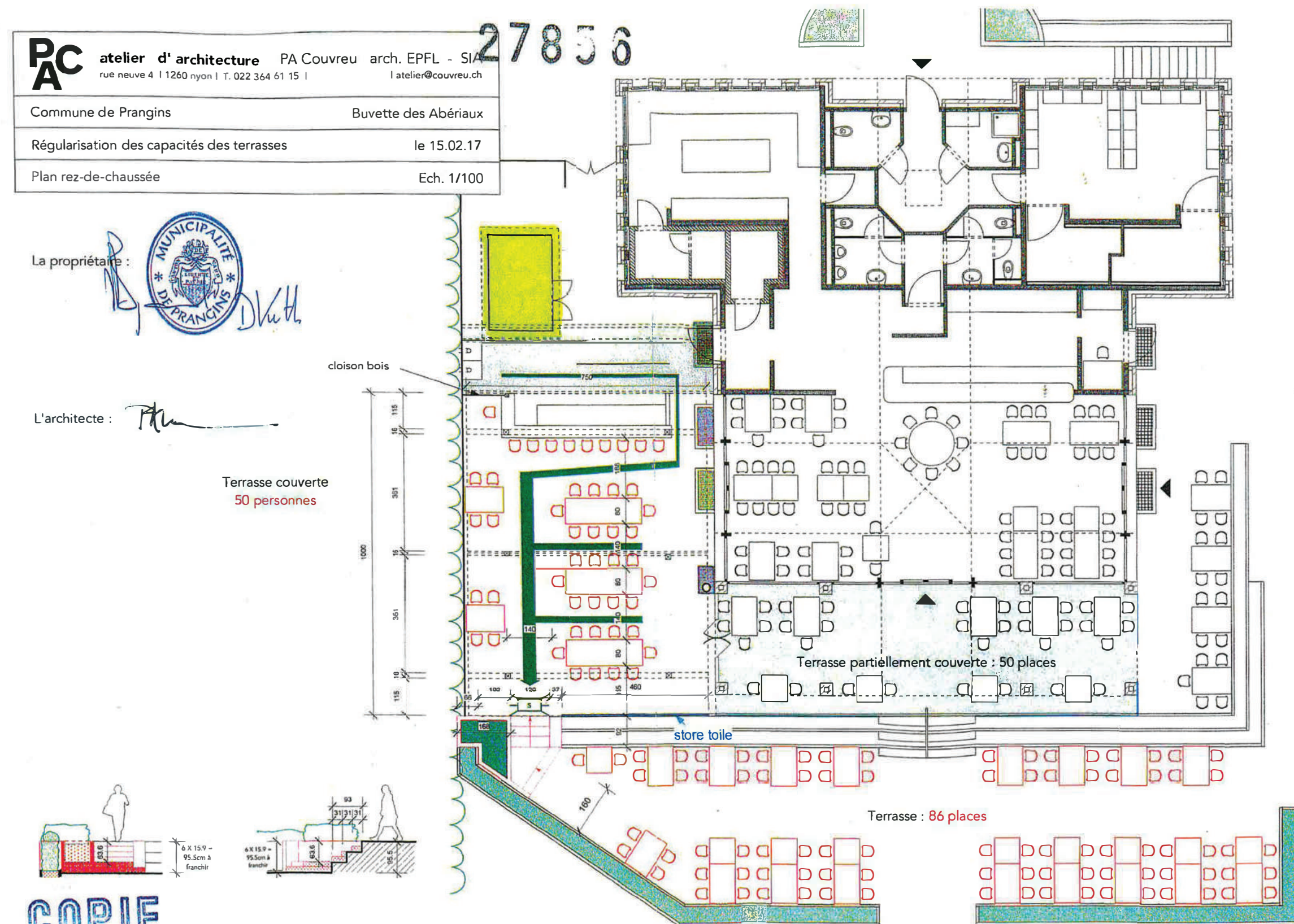


Schéma du rez-de-chaussée des Abériaux tel qu'il figure dans le préavis No.42/2023 "Demande de crédit pour la rénovation des vestiaires (...) situés au sou-sol du bâtiment des Abériaux"