



CANTON DE VAUD  
COMMUNE DE PRANGINS



## PLAN DE QUARTIER "LA BARCAROLLE"

RAPPORT 47 OAT  
du 04.02.2010



ZIMMERMANN ARCHITECTES SA

12, RUE DU JURA – CH-1196 GLAND – SWITZERLAND - Tél. +41 (0) 22 364 54 54 - Fax +41 (0) 22 364 45 24  
Email: [info@zimmermansa.com](mailto:info@zimmermansa.com)  
N° TVA 320913

## 1. OBJECTIF GENERAL; AGRANDISSEMENT D'UN HOTEL

Le présent rapport a pour objectif l'agrandissement de l'établissement hôtelier "La Barcarolle", situé sur la Commune de Prangins, au lieu dit "en Champagne".

Une seule parcelle, propriété de la commune est directement concernée par cet aménagement: elle se situe en bordure du lac Léman.

A l'initiative de l'actuel gérant de l'établissement hôtelier, le processus d'élaboration du projet a été mis en place, impliquant divers interlocuteurs: représentants de la Commune de Prangins, responsables de l'établissement hôtelier, architecte et urbaniste.



Vue aérienne du site

## 2. EVALUATION DES BESOINS

L'établissement existant, l'un des seuls hôtels de la côte vaudoise de cette importance et de ce standing, offre un cadre d'exception au bord du lac, ainsi que des possibilités de promenades et de pratique de divers sports et loisirs (en particulier nautiques). Victime de son succès, la taille de l'établissement ne permet plus de satisfaire à une demande croissante, en particulier pour le tourisme d'affaire. En effet, proche des centres urbains de Genève et de Lausanne, l'hôtel offre de nombreuses salles de "travail" et d'espaces de "forum", permettant ainsi de concentrer en un même lieu les activités des participants (logements, loisirs, affaires, séminaires etc...).

Toutefois avec une capacité actuelle de 39 chambres, l'exploitation de l'hôtel est difficile et l'oblige à refuser divers grandes manifestations. Ceci n'est pas favorable à son image et ne permet pas d'optimiser son chiffre d'affaire.

Le potentiel légal a été entièrement utilisé dans la zone de parc; il apparaît clairement que la solution d'agrandir l'établissement existant est pertinente pour répondre à la demande; en effet, la création d'un autre centre hôtelier obligerait à doubler toutes les infrastructures, d'autant plus coûteuses et volumineuses que le standing est élevé. Il est à noter que les équipements et les installations existantes (en termes de réseaux) sont suffisants pour la future extension.

Notons également que, malgré la disparité des affectations légales, cette parcelle constitue un élément singulier dans la "gestion publique" du bord du lac. En effet, malgré l'importance de ses rives, la commune de Prangins, comme celle de Gland, n'a qu'un accès très limité au lac. A rappeler également, d'une part, que les propriétés communales pouvant accueillir de nouveaux équipements ne sont pas légion, et d'autre part, que ce manque de terrains ne permet pas aux autorités de conduire une politique d'incitation économique concrète.

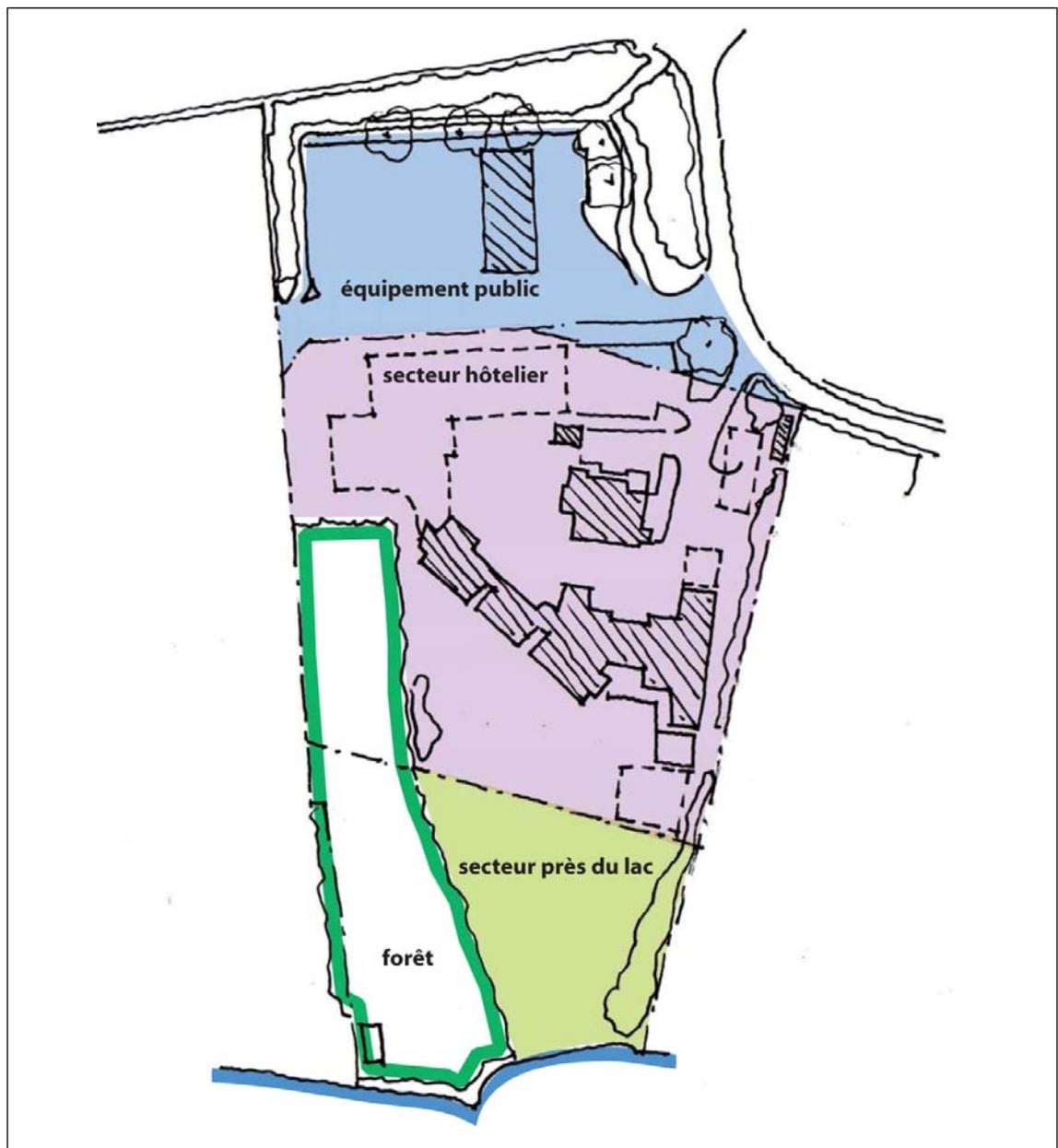


La parcelle 437, de la route suisse au lac, doit conserver 2 affectations majeures; au nord, l'équipement public, au sud, l'accès au lac. Le périmètre du nouveau plan de quartier ne concerne qu'une partie de cette parcelle; à savoir l'espace inscrit dans la convention d'utilisation comprenant la partie actuellement en zone de parc, cédée en droit de superficie par la commune, pour la construction de l'hôtel et la partie d'espace de verdure. Cette convention exclue la partie en zone d'utilité publique, qui n'est pas contenue dans le plan de quartier de "La Barcarolle".

La convention actuelle précise 3 affectations:

- le secteur hôtelier où est construit l'actuel hôtel et où se situera la future extension
- le secteur de forêt, côté ouest de la parcelle
- le secteur près du lac, partie de la parcelle accessible au public.

Le périmètre du nouveau plan de quartier englobe ces 3 secteurs.



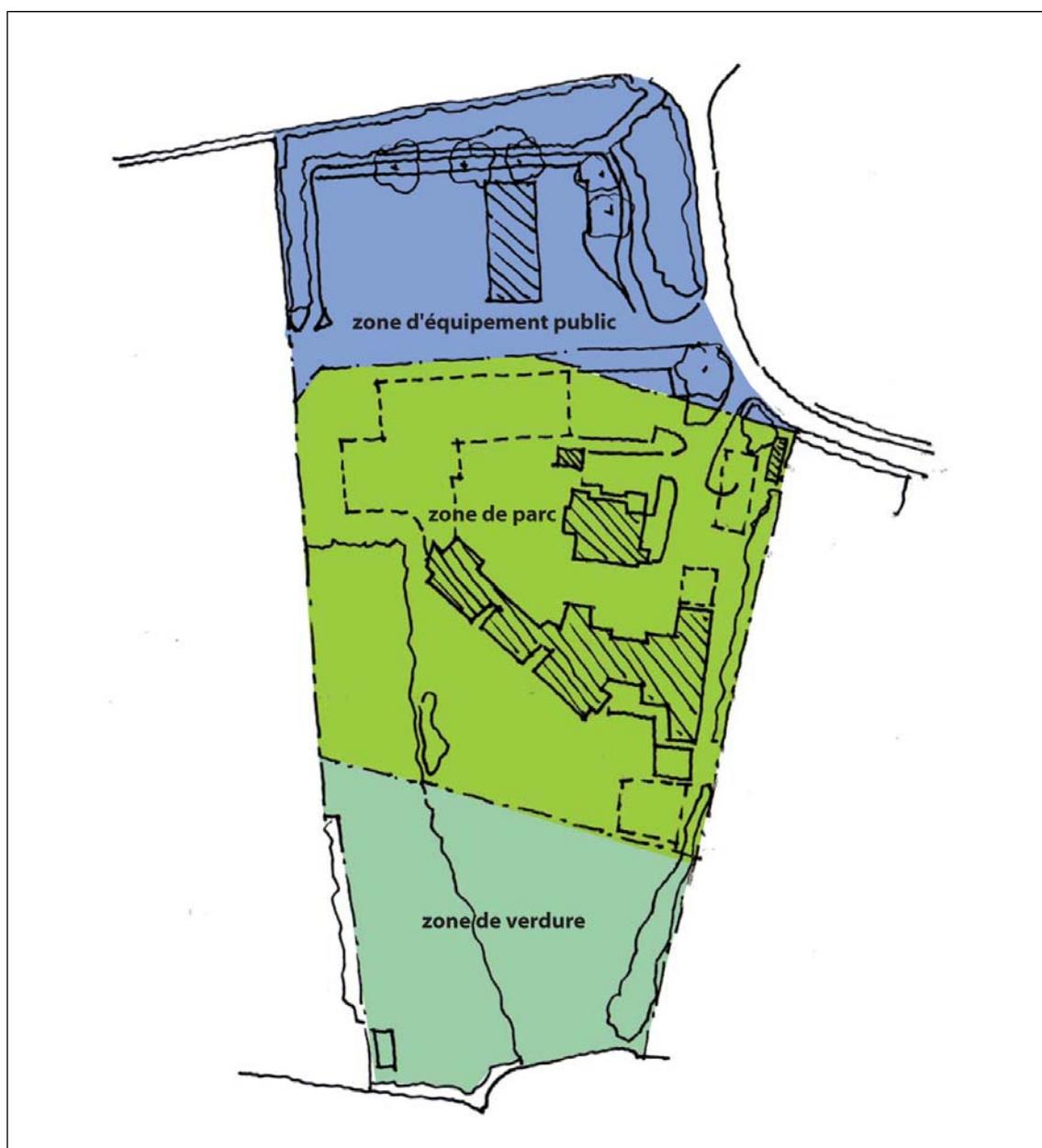
Occupation du sol  
Situation actuelle

## 5. SITUATION LEGALE

La parcelle 437 (25'205 m<sup>2</sup>) concernée par l'objet cité est divisée en 3 zones, à savoir:

- A. Une zone d'équipement public (7'135 m<sup>2</sup>) en bordure de la route cantonale, où le nouveau service de la voirie communale vient d'être réalisé.
- B. Une zone de parc (12'360 m<sup>2</sup>), dont la constructibilité a été utilisée au maximum par l'ensemble hôtelier existant. Cette zone se situe au centre de la parcelle.
- C. Une zone de verdure (5'710 m<sup>2</sup>) non constructible au bord du lac.

La construction de l'hôtel actuel a été possible en utilisant la partie du terrain sise en zone de parc autorisant, avec un cos maximum de 0,1, la construction d'équipements, en particulier hôtelier. L'aire forestière n'avait à ce jour pas fait l'objet de constatation de nature forestière.



Situation légale actuelle

Avec 1'830 m<sup>2</sup> de surface au sol, l'hôtel et ses dépendances ne pouvaient être agrandis sans une modification des règles de la zone de parc et des données qui la caractérisent. Il est donc proposé de la modifier et d'inclure en un seul plan de quartier à destination hôtelière les zones de parc et de verdure. Les surfaces de planchers bruts des constructions nouvelles principales et secondaires ainsi que celles des surélévations, couvertures de piscine et de terrasses, représentent en tant que mesures d'utilisation du sol et droit à bâtir les indices suivants :

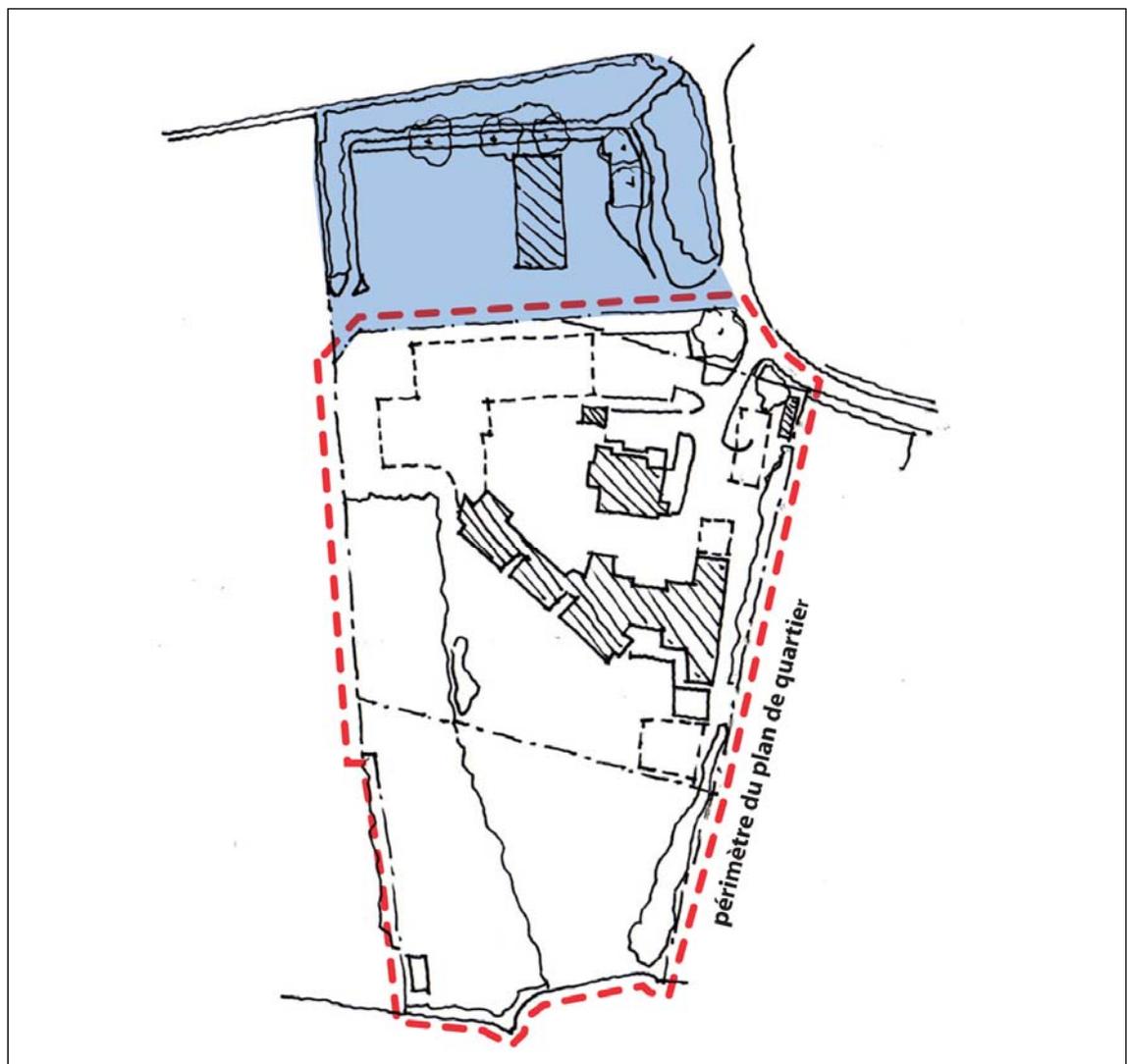
- indice d'occupation du sol COS: 0,27
- indice d'utilisation du sol CUS: 0,70

Toutefois et pour plus de clarté, la surface de plancher ainsi que le gabarit sont indiqués dans chaque périmètre.

Le terrain étant propriété de la commune, le droit de superficie en vigueur pour l'exploitation de l'hôtel doit, de ce fait, être revu pour être en phase avec l'évolution de cet équipement hôtelier.

Afin de prendre en compte la forêt et le cheminement piétonnier qui permet d'accéder à la zone de verdure et au lac, l'aire forestière a été intégrée au périmètre du plan.

Enfin, l'initiative d'agrandissement de cet équipement hôtelier par l'élaboration d'un plan de quartier, correspond au nouveau plan directeur cantonal, en particulier, l'orientation des lignes directrices 17 qui stipulent "organiser et valoriser l'intégration dans le territoire des activités de tourisme et de loisirs en maîtrisant leurs impacts sur l'environnement et le paysage".



## 6. L'EXTENSION: CONTEXTE BATI ET AMENAGEMENTS

Le plan de quartier exprime et justifie l'intégration architecturale et paysagère des futurs bâtiments. Il tient compte d'un périmètre élargi: des propriétés voisines, de la relation au château et à ses prolongements extérieurs, et des installations publiques alentours.



La parcelle jouxte, du nord-est au sud-est, des installations publiques, à savoir, le parking du château, le terrain de sport, zone sportive "des Abériaux" et le port. D'un point de vue communal, le contact de cette zone d'utilité publique et notamment de l'espace de sport "des Abériaux" est d'un intérêt évident. Le plan de quartier intègre donc cette proximité des sites publics, en les reliant les uns aux autres, par le renforcement d'un cheminement piétonnier de liaison à l'ouest de la parcelle.

Zone sportive "des Abériaux" jouxtant la parcelle

L'essentiel des nouvelles constructions, dans le prolongement de l'hôtel, se développe à l'arrière de ce dernier, définissant ainsi un espace de « patio » dont l'ancienne maison de maître serait le centre. Ce dispositif garantit le maintien du dégagement actuel vers le lac, pérennisant ainsi la notion de parc dans la partie en bordure du lac du périmètre. De plus, afin de maintenir la topographie devant les chambres actuelles, il a été privilégié d'implanter un élément pavillonnaire en prolongement du restaurant pour accueillir une salle de séminaire supplémentaire.

Bien que situé entre une zone boisée, des terrains de sports, et des grandes propriétés, l'isolement de l'ensemble hôtelier est relatif, car le château de Prangins domine largement le site. Afin de réduire l'impact visuel de l'ensemble, et d'intégrer les nouvelles constructions aux bâtis existants et à l'environnement naturel alentours, le règlement en limite la hauteur, prévoit des tons neutres appliqués aux façades et prescrit des toitures végétalisées en cas de constructions de toitures plates. De plus, les trottoirs situés des 2 côtés de l'extension, orientés sur les espaces publics seront bordés de végétations.



Vue du château, situation future



Vue du château, Zoom, situation actuelle

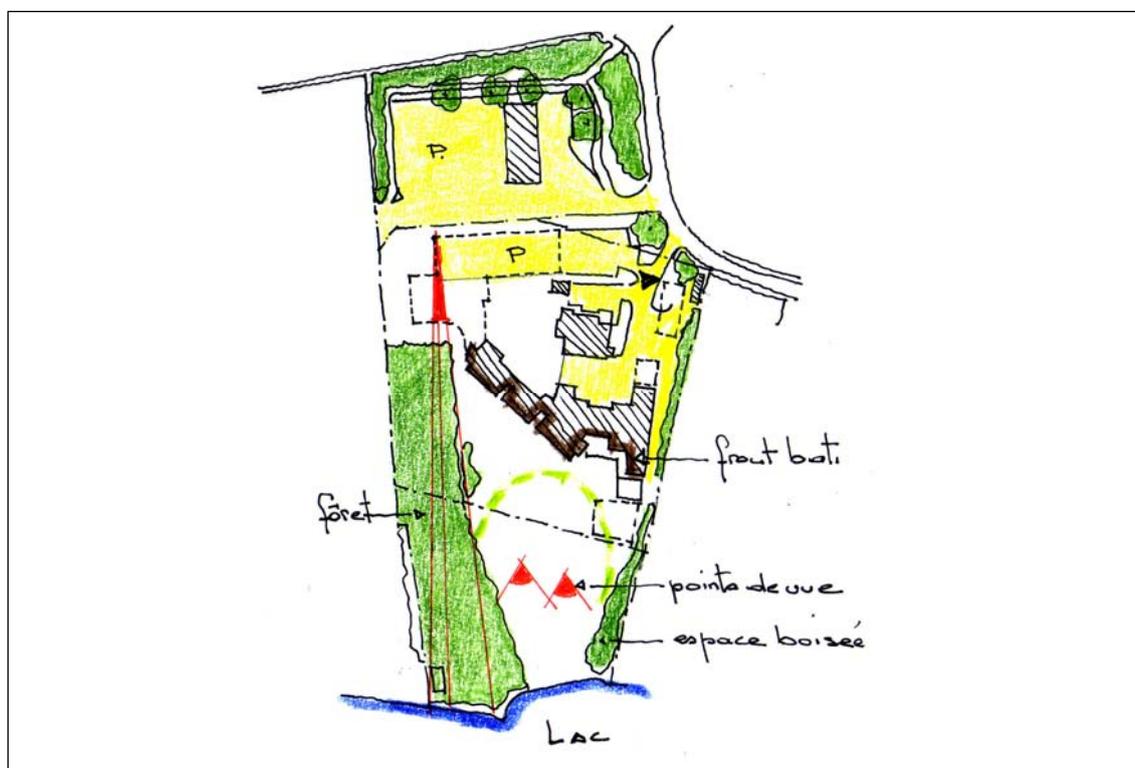


Vue du château, Zoom, situation future

## 7. RELATION AU MILIEU NATUREL ET AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Compte tenu de la forte augmentation du bâti sur la parcelle, ce projet intègre la valorisation du paysage et tient compte de l'ouverture exceptionnelle du site sur le lac, offrant ainsi une contrepartie au public; en effet, la privatisation de fait de l'espace-hôtel sera compensée par un renforcement de la qualité paysagère des rives. Outre le maintien intégral de l'aire forestière, l'identification et la protection des "masses arborées", les quelques abattages le long de la limite est seront compensés par la plantation d'une "haie mélangée" le long de la desserte nord prolongée par un alignement d'arbres jusqu'à l'aire forestière.

Si la proximité du port peut être source de nuisances sonores, en particulier pour les oiseaux, l'ensemble de la Barcarole et sa relation "apaisée" au lac constituent, avec les propriétés qui lui font suite à l'est, un espace "tampon" avec la réserve d'oiseaux d'eau et de migrateurs d'importance internationale et nationale "M117", pointe de la Promenthouse.



Situation paysagère actuelle

Le projet s'insère sur une parcelle boisée sur les côtés et offrant au sud-est, par une large ouverture sur le lac, des vues remarquables.



Zone de verdure et de parc, vue du lac



Zone de verdure et de parc, vue de l'hôtel

Un cheminement piétonnier, en site propre, ayant fait l'objet d'une servitude publique en faveur de la Commune, longeant le cordon boisé permet de relier la route suisse au lac. Ce parcours sera mis en valeur, et cela principalement au nord-ouest, à proximité de l'emplacement de la nouvelle construction, afin qu'il soit perceptible comme "espace public riverain"; en effet, fermé à l'heure actuelle par une grille, il devrait apparaître comme le prolongement du chemin qui traverse la zone de parcage depuis la RC 1b. Après la construction du nouveau bâtiment, en le contournant côté ouest, il sera réaménagé pour rejoindre le cordon boisé.



Cheminement menant au lac



Cheminement menant au lac, à travers la forêt



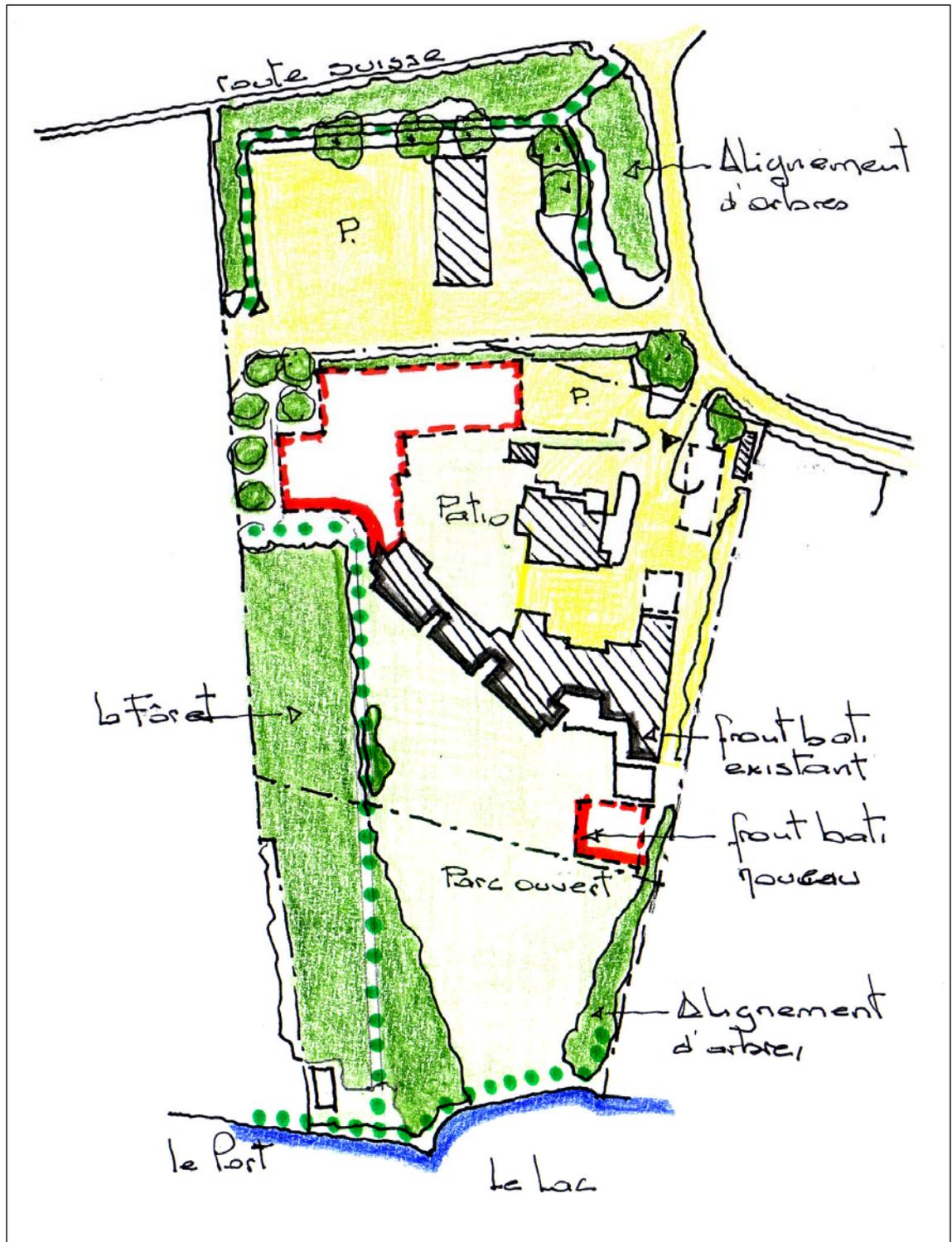
Grille d'entrée, situation actuelle

Au bord du lac, malgré les réticences du propriétaire actuel de la parcelle 172 (située à l'est), ce tracé pourra se poursuivre et faire partie d'un réseau à développer en direction de l'est. La zone de verdure contiguë au port et la zone sportive en constitue déjà un prolongement naturel permettant un accès d'excellente qualité au port.



Hangar existant

Le hangar à bateau (N° 861 ECA) doit être maintenu dans son gabarit et son affectation actuels. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. L'accès se fait par le chemin piétonnier.



Situation paysagère nouvelle

## 8. HOTEL - DESCRIPTION

Les constructions se développent principalement dans la partie nord-ouest de la parcelle, fermant les vues de l'ancienne maison existante (bâtiment rénové construit en 1927, de style néo-classique récent ne figurant pas à l'inventaire architectural), vers l'ouest.

La construction principale se développe en forme de « L », formant patio avec l'hôtel existant, d'une hauteur d'environ 11 mètres à la corniche, elle est directement reliée aux constructions existantes. Le sous-sol, semi enterré, sera affecté aux infrastructures de loisirs de l'hôtel, tel que fitness, sauna, etc. Au rez-de-chaussée, des services et 5 chambres sont prévus. Le premier et le deuxième étages sont réservés aux chambres. Le nouvel établissement comptera 45 chambres supplémentaires, les combles seront occupés par 2 à 4 suites.

Le réaménagement des combles de l'ancien bâtiment permettra également d'ajouter une douzaine de chambres, soit un total de 57 chambres nouvelles, auxquelles s'ajoutent les 39 existantes.



Hôtel, situation actuelle



Hôtel, extension principale, situation future

2 petits bâtiments, l'un rattaché au volume construit de l'entrée, l'autre isolé (studios longues durées), d'un gabarit de rez-de-chaussée + 1 niveau se situeront au nord-est de la propriété.

## EXTENSION AU VOLUME DE L'ENTREE



Volume de l'entrée, situation actuelle



Extension au volume de l'entrée, situation future

## STUDIOS LONGUES DUREES



Situation actuelle



Studios longues durées, situation future

L'ensemble des constructions projetées seront réalisées dans un esprit de développement durable. A ce sujet, le bilan énergétique des bâtiments sera particulièrement maîtrisé, les bâtiments étant réalisés suivant les critères Minergie, voir Minergie ECO. La production d'énergie sera au gaz de ville, avec apport important de solaire.

Des annexes enterrées sont prévues. Sous l'aire de stationnement actuelle pour un parking souterrain de 64 véhicules, et 2 autres constructions, l'une se développant en direction de l'ancienne maison, l'autre en direction du lac, plus petite, liée au fonctionnement de l'hôtel (services, dépôts, etc).



Hôtel, situation actuelle



Hôtel, extension principale, situation future

Le projet prévoit également de recouvrir par des verrières la piscine existante, ainsi que les terrasses existantes du restaurant (face au lac).



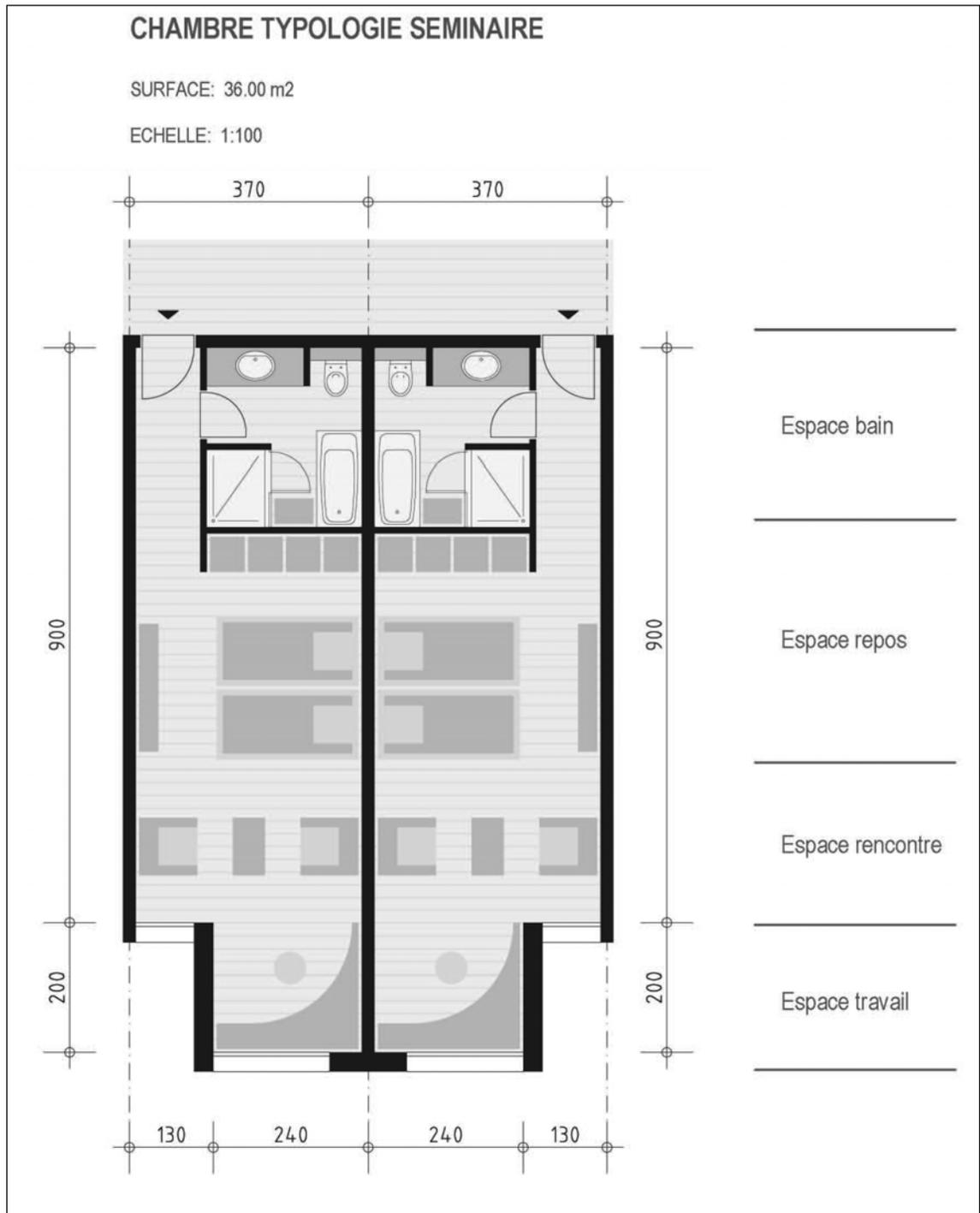
Vue des terrasses à recouvrir



Vue des terrasses à recouvrir

## 9. JUSTIFICATIF DE L'AMPLEUR DE L'EXTENSION PRINCIPALE AU NORD-OUEST.

L'extension nord-ouest comprend outre l'espace bien-être et les services hôteliers 45 chambres de 36 m<sup>2</sup> chacune, comprenant en plus des espaces usuels de repos, rencontre et bain, un espace travail lié aux séminaires et congrès pour lesquels l'hôtel est équipé.



Plan sans échelle:

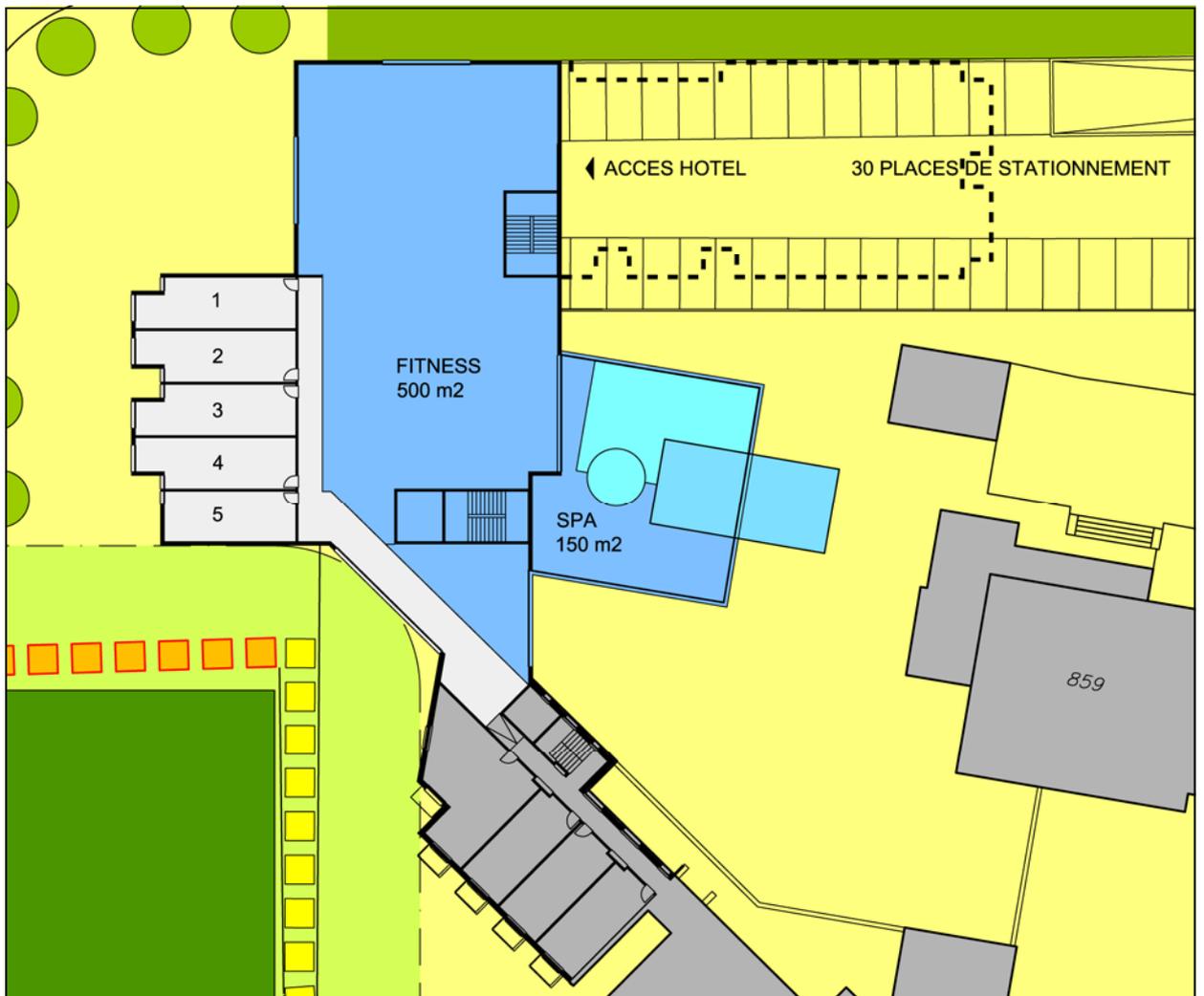
## 10. ILLUSTRATION DE L'EXTENSION PRINCIPALE AU NORD-OUEST

### REZ DE CHAUSSEE

ESPACE SERVICES HOTELIERS: 650m<sup>2</sup>

HOTEL: 5 CHAMBRES

EXTENSION ET LIAISON AVEC 1er ETAGE EXISTANT



Plan schématique, échelle: 1:500

# 1er ETAGE

HOTEL: 20 CHAMBRES

EXTENSION ET LIAISON AVEC 2ème ETAGE EXISTANT



Plan schématique, échelle: 1:500

## 2ème ETAGE

HOTEL: 20 CHAMBRES



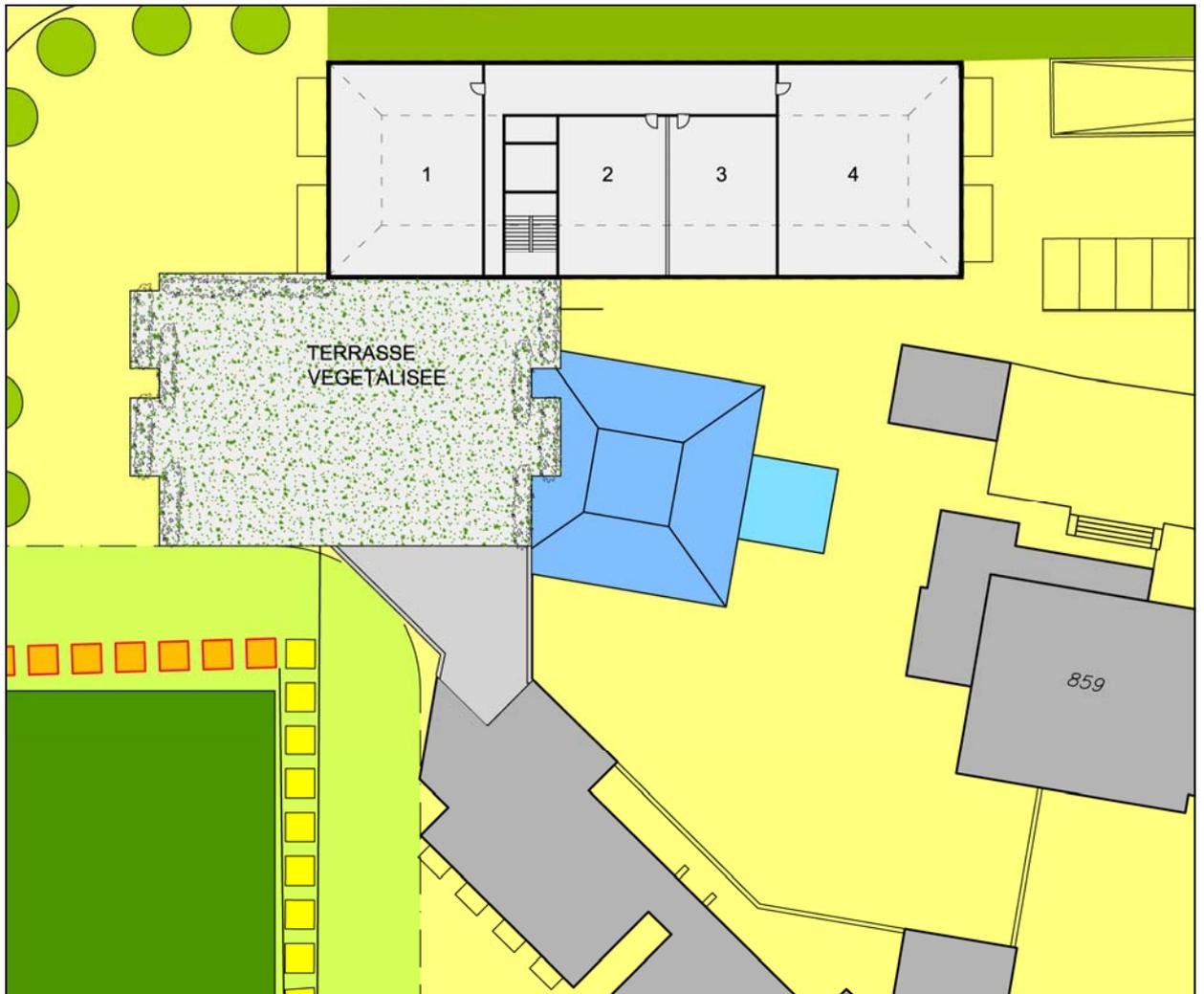
Plan schématique, échelle: 1:500

## COMBLES

4 SUITES: 550 m<sup>2</sup>

TERRASSE

VUE SUR LE LAC



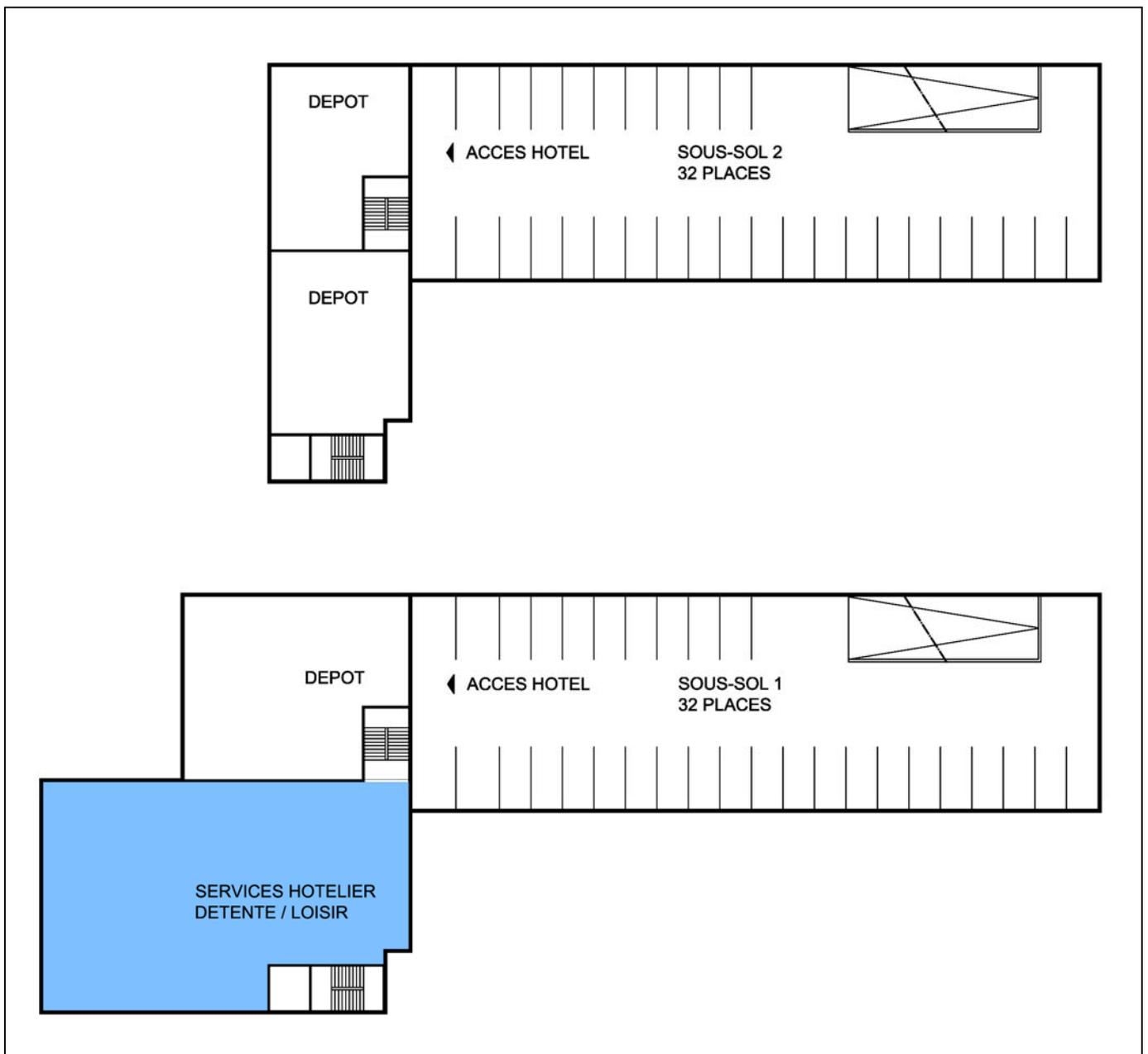
Plan schématique, échelle: 1:500

## SOUS-SOL 1 - 2

ESPACE SANTE: 500 m<sup>2</sup>

GARAGE SOUTERRAIN: 64PL.

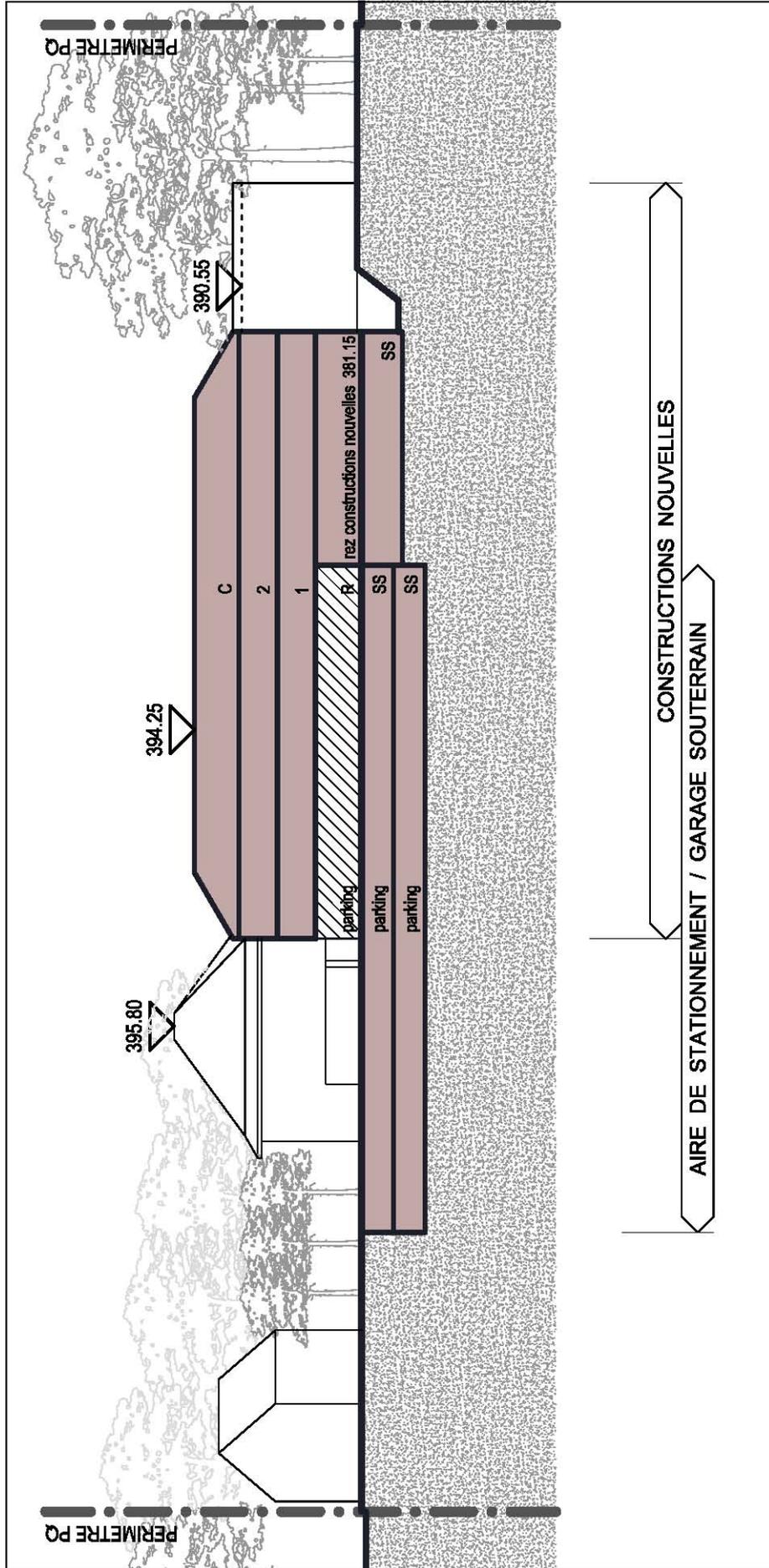
S. SOL DEPOTS: 500 m<sup>2</sup>



Plan schématique, échelle: 1:500

# COUPE LONGITUDINALE

ECH.: 1/500



---

## 11. CONCLUSION

La réalisation de ce projet, qui présente un plus économique certain pour la commune, permettrait de doubler la capacité d'accueil de l'hôtel, pour atteindre 97 chambres au total. Ce projet offre également des opportunités de développement d'équipements, pour l'organisation de congrès, de réceptions, de mariages ou autres événements.

- Le tiers de cette grande parcelle reste accessible au public et en accord avec les objectifs communaux, conserve sa vocation de lieux de détente facilitant l'accès aux rives du lac: le cheminement par la forêt est mis en valeur et ce site privilégié devient partie intégrante du réseau de "promenades" communales.

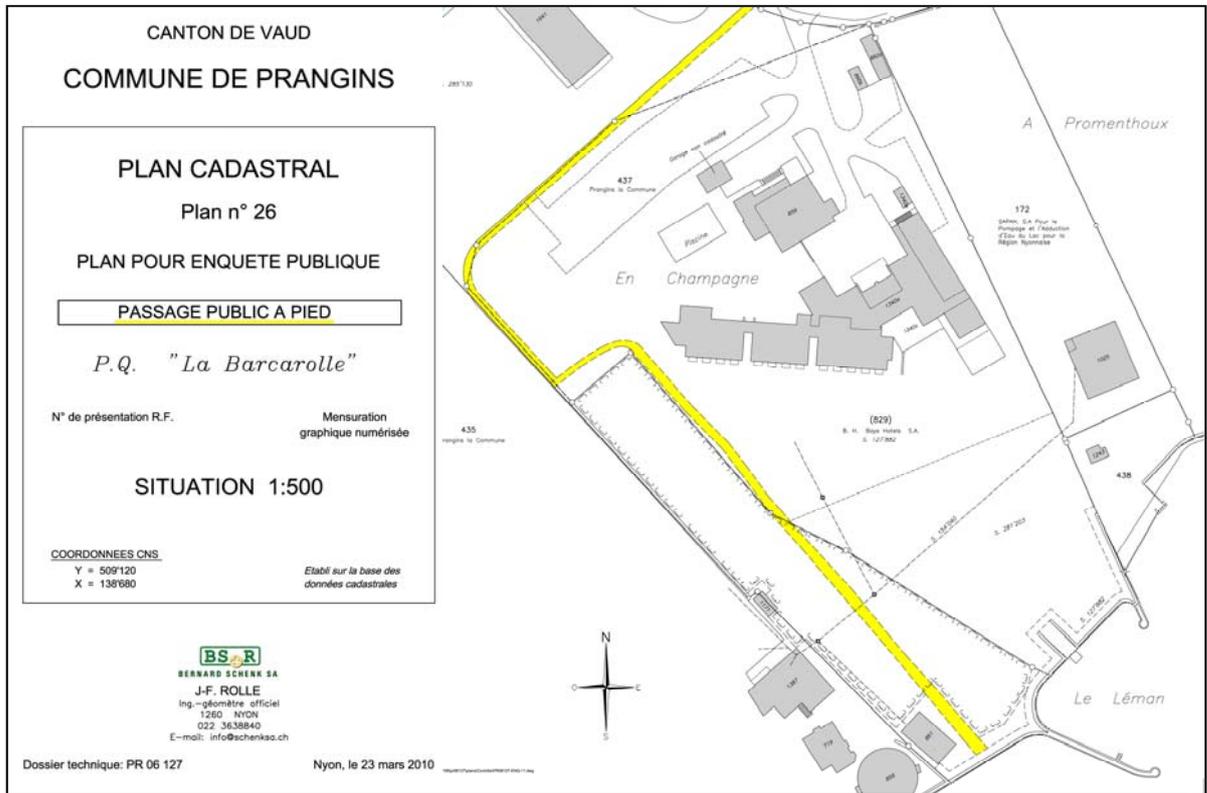
- Les communes avoisinantes pourront aussi profiter des "lits" disponibles dans cet hôtel, et y loger leurs visiteurs. Cette perspective peut motiver l'organisation de manifestations diverses dans la région, ou tout au moins en faciliter certains aspects.

- La venue de "clients" supplémentaires est un atout pour le développement économique de la région. Sur le plan touristique, la région offre de nombreux points d'intérêts, naturels et culturels, et le Château de Prangins, musée national, est localisé à moins d'un kilomètre de l'hôtel.

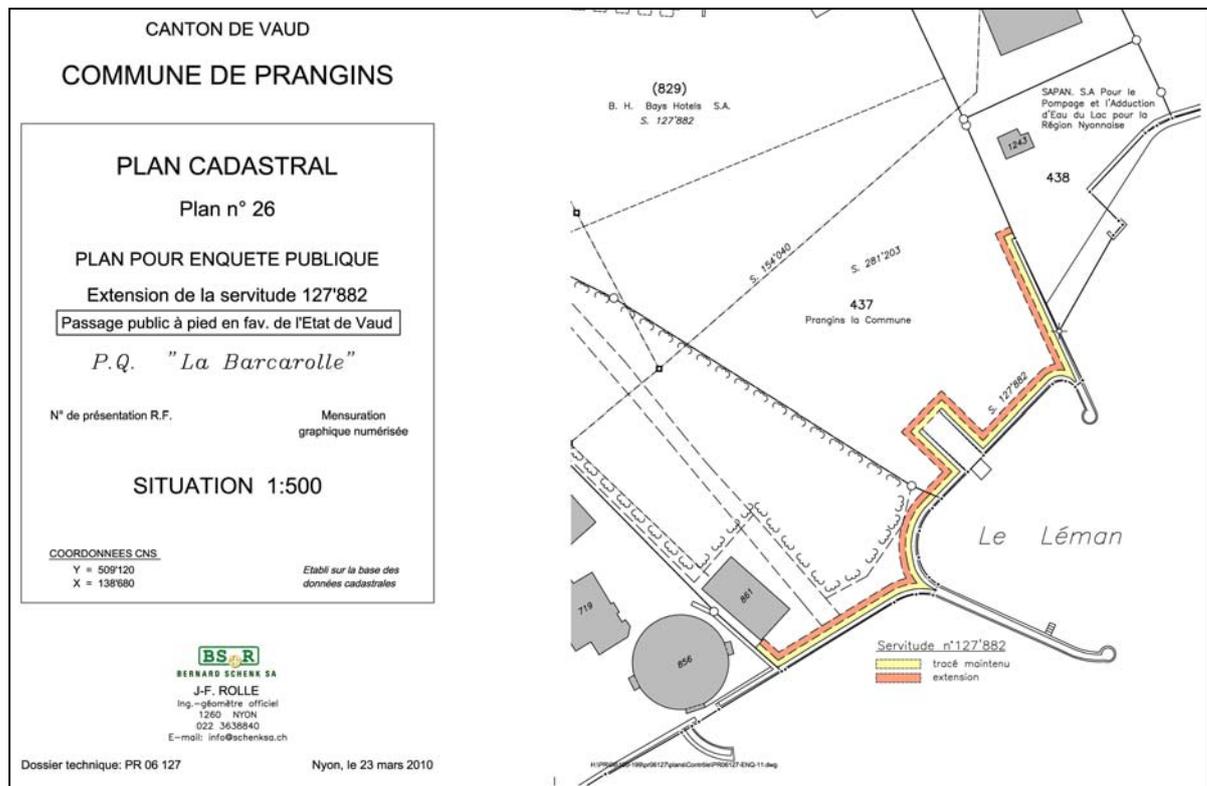
## 12. ANNEXE 1: PLAN DE QUARTIER



## ANNEXE 2: SERVITUDE



Plans sans échelle



Plans sans échelle