



COMMUNE DE PRANGINS
MUNICIPALITE

PREAVIS No 74/06
AU CONSEIL COMMUNAL

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

"EGLANTINE – PEUPLIERS"

MARTINE BAUD, MUNICIPALE RESPONSABLE

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

L'Hôpital psychiatrique de Prangins, érigé en 1930, est propriété de l'Etat de Vaud.

En référence à l'Exposé des Motifs et Projet de Décret (EMPD) de juillet 2002, approuvé par le Grand Conseil en janvier 2003, les Hospices-CHUV doivent procéder à l'extension d'un des bâtiments de l'Hôpital, celui d'Eglantine-Peupliers, pour accueillir une unité de soins psychogériatriques en provenance de l'Hôpital de Gimel, qui ferme ce département. L'endroit où doit avoir lieu l'extension n'est pas affecté pour la recevoir. Il est donc nécessaire de passer par une procédure d'aménagement du territoire, via un Plan Partiel d'Affectation (PPA) pour légaliser l'aire où se fera cette extension.

La Municipalité a suivi de près l'élaboration de ce PPA avec la Direction de l'Hôpital. Elle a pu voir les 2 objectifs majeurs, développés et pris en charge au travers du nouveau plan et règlement qui constitueront la nouvelle base légale d'aménagement du territoire à appliquer aux parcelles de l'Hôpital de Prangins.

Ces objectifs sont :

- permettre l'évolution ultérieure du bâti par rapport aux besoins à long terme de l'ensemble hospitalier,
- mettre en valeur l'espace du parc et tous les éléments de l'environnement naturel, afin que la qualité générale et exceptionnelle du site soit maintenue et développée d'une manière harmonieuse.

Afin d'assurer ces objectifs, une intense collaboration a eu lieu avec les Hospices-CHUV, le Secteur Psychiatrique Ouest (SPO), le Service de l'Aménagement du Territoire, le Service des routes, ainsi que le Centre de conservation de la Faune et la Nature. Un relevé de la nouvelle limite forestière a été effectué, et fait partie de l'enquête. Enfin une étude historique et paysagère a complété l'ensemble des informations afin d'orienter l'Institution concernant la gestion du paysage à long terme.

Le dossier du PPA contient le plan établi à l'échelle 1/1000 et son règlement, le rapport justificatif (article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire). Il contient pour mémoire, copie du plan général d'affectation du 9 décembre 1983 et arrêté de classement de l'allée des charmes. Il contient également les annexes suivantes : "Etude des milieux naturels - Bureau d'ingénieurs CSD, septembre 2004", et "Projet de paysage, mesures de compensation - Atelier du paysage, J.-Y. Le Baron, décembre 2004".

Une information publique a été organisée en décembre 2005, à laquelle ont participé une trentaine de personnes. Suite à la mise à l'enquête publique du PPA, ayant eu lieu du 18 novembre au

18 décembre 2005, une opposition a été enregistrée, qui a été par la suite retirée par l'opposant.

2. Informations sur le PPA

CONTEXTE LEGAL ET REGLEMENTAIRE

Le plan de zones de la commune de Prangins date de 1983. Il montre sur les parcelles 447, 451 et 27 trois zones principales: la zone de forêt, la zone d'utilité publique sur laquelle sont érigés les bâtiments de Haute-Rive, de la Ruche (et autres dépendances), la zone de verdure sur laquelle sont érigés les bâtiments d'Eglantine-Peupliers et Les Cèdres. Par le nouveau plan du PPA, les bâtiments existants et futurs seront tous situés en zone d'utilité publique.

Le règlement du PPA, avec le plan auquel il est attaché, entrera en vigueur dès son approbation par le département compétent du Canton de Vaud. Il abrogera, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment le plan des zones du 9 décembre 1983 avec le règlement communal sur la police des constructions qui lui est attaché.

CESSION DE TERRAIN

Dans le cadre du Plan Partiel d'Affectation "Eglantine-Peupliers" et d'entente avec les Hospices-CHUV, la Commune de Prangins cède gratuitement, à l'Etat de Vaud, le chemin séparant les parcelles Nos 447 et 27. Ce dernier représente une surface de 985,5 m². La commune se libère ainsi de l'obligation d'entretien qui incombera, après cession, à L'Hôpital de Prangins. Dès le plan partiel d'affectation accepté, une mise à l'enquête pour cession de ce chemin sera entreprise. L'inscription de ce transfert au Registre Foncier sera à charge du nouveau propriétaire.

MODIFICATIONS APPORTEES PAR LE PPA

Le réseau de circulation existant est conservé, avec en complément la création d'une aire de dégagement (stationnement) principale et évolutive à l'entrée du site. A long terme, les aires de dégagement existantes autour des bâtiments anciens seront réduites. La zone d'utilité publique redéfinie sera située le long de la route des Chaux.

Le chemin public qui traverse la propriété entre les parcelles 447 et 27, provoque une gestion peu satisfaisante du territoire et de son entretien. La Municipalité a proposé à l'Institution que ce chemin lui soit cédé et que cette dernière en assure définitivement l'entretien. Cette proposition a été acceptée et le chemin sera affecté à la parcelle 447.

Le plan partiel d'affectation permet également :

- La localisation de la nouvelle entrée principale pour tout le site, à proximité du bâtiment "Eglantine-Peupliers".

- La création de l'aire de stationnement principale et complémentaire à l'entrée du site.
- La mise en valeur du parc et des aires de verdure afin d'augmenter et pérenniser les qualités biologiques, historiques et paysagères du site.
- La mise en valeur du patrimoine historique construit existant.
- Il autorise l'intégration, à court ou long terme, de cheminements nécessaires aux piétons, patients et public, selon le plan directeur du paysage.
- Il autorise l'implantation d'équipements de jeux ou de loisirs sur la parcelle, à destination des patients, du public et des habitants de la commune de Prangins, dans les zones d'utilité publique.
- Il permet de réserver des surfaces de secteurs constructibles pour les développements futurs nécessaires.

La Municipalité, ayant suivi l'entier de la démarche, a constaté la nouvelle cohérence du plan au sens de l'aménagement du territoire et s'est assurée que les objectifs de mise en valeur du site et de protection de la nature ont été entièrement pris en charge.

3. 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 municipal No 74/06 concernant le Plan Partiel d'Affectation (PPA) "Eglantine-Peupliers" et son règlement,

vu 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'adopter le Plan Partiel d'Affectation "Eglantine-Peupliers" tel que soumis à l'enquête publique,


2. d'adopter le règlement dudit Plan Partiel d'Affectation également soumis à l'enquête publique,
3. de ratifier la cession de terrain en vue de la modification du nom du propriétaire au Registre Foncier,
4. de transmettre au Conseil d'Etat, pour approbation, le dossier complet de cet objet.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 21 février 2006, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

Le Secrétaire


H.-R. Kappeler




A. Zähringer

Annexes : - plan général d'affectation du 9 décembre 1983
- plan partiel d'affectation proposé
- règlement du PPA

HOPITAL DE PRANGINS - SPO

ANNEXE D'INFORMATION

PLAN GENERAL D'AFFECTATION

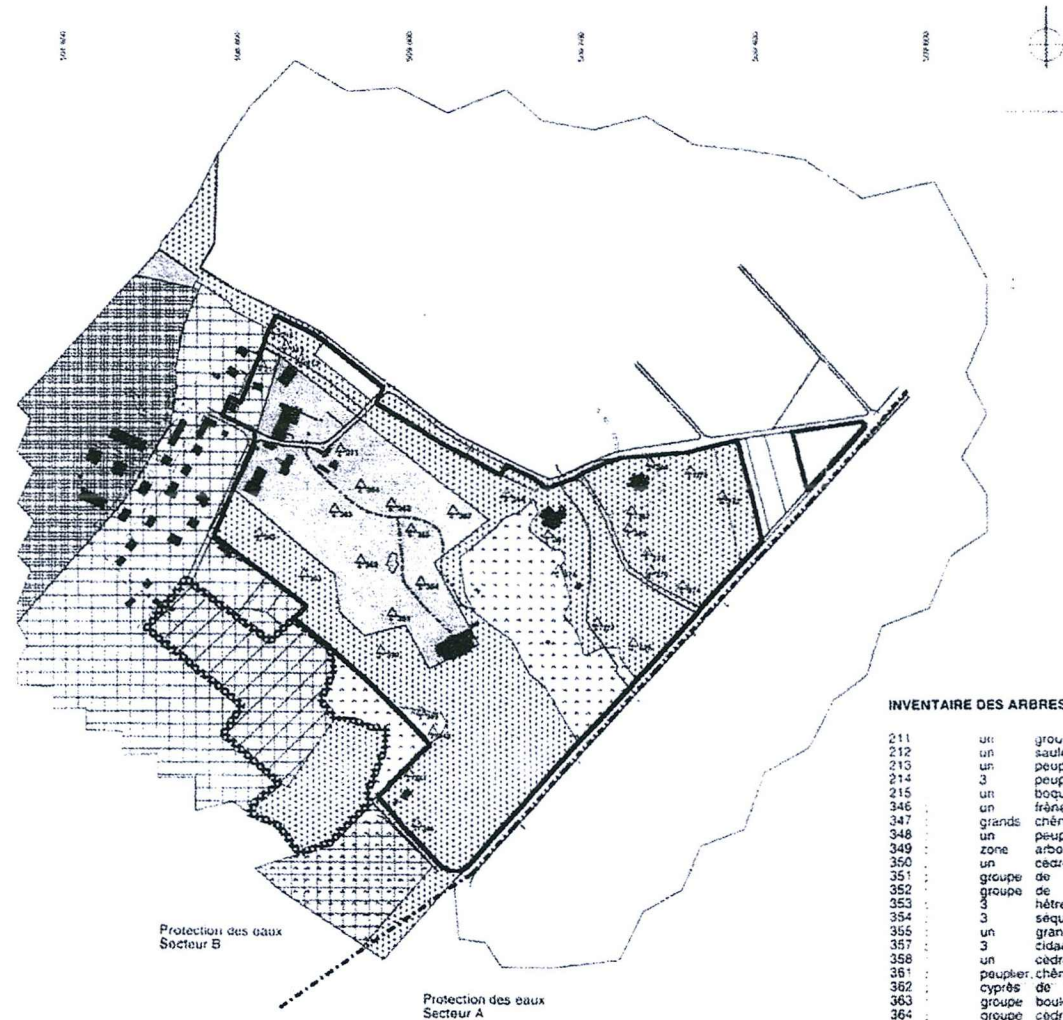
SECTEURS DE PROTECTION DES EAUX

INVENTAIRE DES ARBRES REMARQUABLES

100 m 28.02.94

LEGENDE :

- Zone forte densité
- Zone faible densité
- Zone faible densité et tertiaire
- Zone faible densité arboriser
- Limites plan de quartier
- Zone d'usage publique
- Zone de verdure
- Zone agricole
- Aire forestière
- Secteur de protection des eaux
- Limites du domaine



INVENTAIRE DES ARBRES :

| | | | | | | | | |
|-----|-----------|----------------------|----------------|----------------------|------------|--------------|---------|-----------------------|
| 211 | un | groupe de | 2 | peupliers, | un | platane, | un | bouleau, charme |
| 212 | un | sauze, | un | cypres | | | | |
| 213 | un | peuplier | | | | | | |
| 214 | 3 | peupliers, | un | cypres | | | | |
| 215 | un | boqueteau | chamaecyparis, | laurier du Portugal, | bouleau, | châtaignier, | | sapin |
| 346 | un | frêne, | 2 | peupliers, | 3 | chênes | | |
| 347 | grands | chênes, | bouleaux, | pins | 3 | syvestres | | |
| 348 | un | peuplier, | un | chêne | | | | |
| 349 | zone | arborisée | | | | | | |
| 350 | un | cedre du Liban, | 2 | liquidambars | | | | |
| 351 | groupe | de marronniers et | | tilleuls | | | | |
| 352 | groupe | de cèdres, séquoias, | | hêtre, pins | | | | |
| 353 | 3 | hêtres | | | | | | |
| 354 | 3 | séquoias | | | | | | |
| 355 | un | grand cedre et | 4 | petits | | | | |
| 357 | 3 | cidaceas | | | | | | |
| 358 | un | cedre, | 2 | chamaecyparis | | | | |
| 361 | peuplier, | chêne, | bouleaux, | essences diverses | | | | |
| 362 | cypres | de l'Arizona, | | charmières | | | | |
| 363 | groupe | bouleaux | | | | | | |
| 364 | groupe | cèdres, | hêtres, | liquidambar | | | | |
| 365 | groupe | sapins | | | | | | |
| 367 | 2 | groupes de | 3 | sapins | | | | |
| 368 | 2 | cedres bleus, | sapins, | pins, | peupliers, | | | bouleaux |
| 369 | un | tilleul | | | | | | |
| 370 | peuplier, | sapin, | thuya | | | | | |
| 372 | allée | de gros | peupliers | | | | | |
| 373 | gras | cedre du Liban | | | | | | |
| 374 | un | noyer | | | | | | |
| 375 | haie | haute | futaie, | 2 | gros | tilleuls, | sapins, | charmières |
| 376 | un | très | chêne | | | | | |
| 377 | groupe | pins, | peupliers, | bouleaux, | divers | conifères, | | cypres, chamaecyparis |
| 425 | un | platane | | | | | | |



- LEGENDE**
- Périmètre du plan partiel d'affectation
 - Bâtiments existants
 - Périmètre d'implantation du nouveau bâtiment
 - Zone d'utilité publique (ZUP)
 - Aire forestière, périmètre relevé le 10.6.2004
 - Lisière constatée, relevé du 10.6.04
 - Distance à 10 m à la lisière de l'aire forestière
 - Périmètre du plan de classement de l'allée de charmes
 - Zone de verdure
 - Plantation existante
 - Chemin piétonnier existant
 - Chemin piétonnier nouveau
 - Aire de mouvement existante
 - Aire de mouvement nouvelle
 - Résurgence d'eau
 - Région archéologique n° 307
 - Secteur avec intervention d'abattage
 - Mesures de compensation écologiques**
 - Affectation des secteurs en prairie extensive
 - Allée de chênes
 - Mise en valeur étang
 - Densification haie avec arbres indigènes
 - Chemin piétonnier / cyclable en grave
 - Aires de dégagement existantes
 - Aires de dégagement nouvelles
 - Accès principal au site de l'hôpital

COMMUNE DE PRANGINS - CANTON DE VAUD

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

HOSPICES - CHUV

SECTEUR PSYCHIATRIQUE OUEST

SITE DE PRANGINS

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION EGLANTINE - PEUPLIERS

| | |
|--------|------------|
| Numéro | 1 |
| Date | 01.11.2005 |

REGLEMENT



Atelier d'Architecture
Grand - Rue 67 - CH 1180 Rolle

M.-A. PRENAT
tél. +41 21 825 36 41

et collaborateurs
fax +41 21 825 37 53

Architecte EPFL - SIA

prenat.arch@bluewin.ch

REGLEMENT

1. GENERALITES

1.1 BUT

Le plan partiel d'affectation (PPA) concerne les parcelles 447, 451 et 27 de la commune de Prangins. Il permet la re-localisation de La zone d'utilité publique par rapport aux zones de verdure et de forêt, ainsi que la mise en valeur du patrimoine construit existant dans l'objectif majeur de la conservation et la mise en valeur du parc pour des raisons historiques, biologiques et paysagères.

Des dispositions sont prises sur le site entier pour améliorer l'accès et le stationnement, limiter la circulation des véhicules, faciliter celle des piétons. Les mesures d'application sont planifiées à terme en fonction des besoins et des moyens de l'institution.

La pérennité du parc est assurée par des mesures ciblées et planifiées.

Un plan détaillé des aménagements extérieurs sera soumis à la Municipalité lors de la mise à l'enquête sur les bâtiments ou séparément avant leur exécution pour approbation.

1.2 REFERENCES

Le présent règlement est sans préjudice des dispositions du règlement communal du plan d'extension et la police des constructions.

Restent réservées les dispositions de la législation cantonale, notamment :

- de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)
- de la loi cantonale sur la protection des monuments et des sites (LPMS)
- de la loi cantonale sur les routes (LR).

1.3 INVENTAIRE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le PPA englobe une partie de la région archéologique 307 selon l'art. 67 LPNMS, dans laquelle tous travaux dans le sol doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale de la part du DINF, Section Archéologie Cantonale. La région archéologique est inscrite sur le plan. Des sondages seront requis dans l'emprise des futures installations, afin de vérifier que celles-ci ne portent pas atteinte au site archéologique et pour définir, le cas échéant, les modalités de fouilles de sauvetage ou les mesures à prendre pour ménager les vestiges archéologiques.

2. AFFECTATION

2.1 ZONE D'UTILITE PUBLIQUE

Elle est destinée à recevoir les nouvelles constructions. La surface au sol des bâtiments n'est pas limitée, mais toutes les dispositions seront prises pour obtenir une bonne intégration au site et un respect de l'environnement naturel existant. L'architecture des bâtiments doit respecter les qualités du patrimoine existant (classe II à l'inventaire des Monuments et des Sites du canton de Vaud).

Coefficient d'Utilisation du Sol

Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) de la zone d'utilité publique est au maximum de 1,2 dans les différents secteurs composant la zone.

Hauteur des bâtiments

La hauteur des nouvelles constructions ne dépassera pas la hauteur au faite des bâtiments anciens (Haute-Rive / Eglantine-Peupliers), soit 19,80 mètres. Les bâtiments auront donc au maximum 5 niveaux complets (ou 4 + combles complets) habitables. La hauteur de 19,8m représentant le faite ou le niveau maximum de dalle de toiture).

2.1.1 AIRE DE MOUVEMENT

Elle est constituée par l'ensemble des routes existantes et les compléments nécessaires lors de réalisation de nouveaux bâtiments. En principe les aires de mouvement sont situées à l'arrière des bâtiments. Il sera pris soin de leur bonne intégration. Le principe de circulation doit être respecté. L'emplacement des nouveaux accès sur le plan est à titre indicatif.

L'accès principal au site hospitalier se fait depuis la route des Chaux.

La desserte communale (chemin public) qui traverse le domaine entre les deux parcelles 447 et 27 devient propriété de l'Etat de Vaud avec la ratification du présent PPA. Son statut privé sera indiqué au débouché sur le domaine public. L'accès à la route cantonale sera fermé aux véhicules, sauf aux machines agricoles. Une servitude de passage piétonnier sera inscrite au Registre Foncier.

Le parage des véhicules le long de la route des Chaux est interdit.

La route entre la Ruche et la route de la Bossière est privée. Une utilisation publique n'est pas autorisée.

2.1.2 AIRE DE DEGAGEMENT

Elle constitue la prolongation des aires de mouvements. Elle permet les aménagements des places de stationnement pour véhicules. Il s'agit, pour toute nouvelle construction, de garantir des places de stationnement en proportion nécessaire.

Elles doivent avoir une capacité d'accueil suffisante pour permettre du parage occasionnel de véhicules, si nécessaires, lors de manifestations particulières.

Les aires de dégagement sont situées à l'arrière ou latéralement aux constructions. Les places de stationnement doivent être intégrées au site. Les essences indigènes seront favorisées pour l'arborisation des ces aires. Des petites constructions (pergolas, couverts, édicules de jardin etc.) sont autorisés dans ce périmètre. Le principe de parage doit être respecté. L'emplacement des nouveaux parkings sur le plan est à titre indicatif.

Planification :

- Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins de l'institution. Dans ce but les aires de dégagement existantes P1, P2, P3 seront complétées par une nouvelle aire de stationnement P4 à l'entrée du site, ainsi qu'une autre P5 à proximité du nouveau bâtiment.
- La nouvelle aire P4 offre toutes les places complémentaires nécessaires au fonctionnement de l'ensemble hospitalier. Elle est construite par étapes au fur et à mesure des besoins.
- A long terme les aires de dégagement P1, P2, P3 seront réduites, dans le but de minimiser leur impact paysager, et compensées par une augmentation de l'aire de dégagement P4.
- En cas de manifestations, les secteurs de délestage seront prévus en continuation de l'aire de dégagement P4.

2.2 AIRE FORESTIERE

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.

Le présent plan partiel d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci.

Hors des zones à bâtir et de la bande des 10 mètres qui les confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par l'état des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

L'allée des Charmes a fait l'objet d'un arrêté de classement en date du 23 septembre 1977.

2.3 ZONE DE VERDURE

Elle assure la sauvegarde du parc. A l'intérieur de cette aire, des mesures appropriées seront prises pour conserver ou augmenter la valeur naturelle et paysagère du site, en particulier en mettant en application les projets paysagers proposés et figurant dans le rapport en annexe G4 (projet 2, projet 11, projet 12), ainsi qu'en introduisant la mesure 4 du rapport CSD, annexe G3, pour la densification des haies en bordure des Cèdres.

Cette zone n'est pas constructible. Elle est principalement composée d'éléments naturels tels prairies extensives, arbres isolés et groupes d'arbres, étangs, cultures, jardins. Elle peut accueillir des parcours piétons et quelques petits éléments de construction pour le public tels que couverts ou édicules de jardin dont la surface n'excédera pas 40m². Leur hauteur au faite ne peut pas être supérieure à 5 m à partir du terrain naturel.

3. ENVIRONNEMENT

Le parc des Rives de Prangins a d'exceptionnelles qualités paysagères et biologiques qui doivent être mises en valeur. Deux rapports doivent être pris en considération dans l'optique d'assurer la pérennité du site :

- L'étude faune-nature qui a été faite par CSD sur l'entier du parc en été 2004, en accord avec le Centre de conservation de la faune et de la nature. Son rapport est joint en annexe G3. La demande de maintenir les caractéristiques biologiques du site à long terme est impérative. Des compensations écologiques sont demandées par de nouvelles plantations localisées, ainsi que des mesures de compensation pour un certain nombre d'arbres à renouveler lors d'abattages dus à l'entretien ou la construction de nouveaux bâtiments.

- Le rapport « Projet de Paysage et mesures de compensation » réalisé par L'Atelier du paysage – J-Y. Le Baron, en décembre 2004, définit les principes directeurs paysagers du parc par la mise en valeur des qualités historiques, paysagères et biologiques existantes. Ce rapport est joint en annexe G4.

Un inventaire des arbres a été exécuté dans le cadre de cette étude et a valeur de référence.

L'étude propose une série de projets distincts, dont certains ont déjà vu le jour, et offrent des mesures de compensation demandées par le SFFN. Les projets restants prendront place dans le moyen et le long terme, selon les priorités établies par le Maître de l'ouvrage.

En première étape seront prises en considération les mesures de compensation liées à la construction du nouveau bâtiment (extension de Eglantine-Peupliers). Il s'agit, dans un délai d'une année après la construction de l'extension, de :

- A- installer trois secteurs de prairie extensive (mesures 1-2-3 sur le plan)
- B- remplacer la haie de peupliers par une haie bocagère (mesure 4 sur le plan) (120ml dont 12 Quercus robur et 22 Acer campestre)
- C- planter quelques chênes complémentaires sur la liaison Haute-Rive – La Ruche (mesures 5 sur le plan)
- D- planter quelques chênes le long de la sente qui rejoint la route suisse depuis Haute-Rive, dégraper le béton bitumineux existant sur l'intégralité du chemin et mettre en place un concassé naturel perméable comme revêtement de surface (mesure 6 sur le plan)

- E- éradiquer les bambous autour du bassin existant, et mettre en lumière le plan d'eau (mesure 7 sur le plan)
- F- épaissir le cordon boisé en bordure des Cèdres (mesure 8 sur le plan, en rapport avec annexe G3)
- G- dégraper le béton bitumineux existant sur l'intégralité du chemin rural des Cèdres à la route suisse et mettre en place un concassé naturel perméable comme revêtement de surface. Renforcement du réseau de la mobilité Suisse, piéton et cycles. (mesure 9 sur le plan)

Les mesures de compensation liées aux abatages d'arbres d'une des parcelles 451, 27 ou 447, peuvent être mises en application sur une autre des 3 parcelles du domaine pour autant qu'elles s'inscrivent dans les mesures indiquées par le plan directeur du paysage.

4. DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

Conformément aux dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, le degré de sensibilité (DS) au bruit attribué aux parcelles concernées par le plan d'affectation est II.

5. EQUIPEMENT DES PARCELLES

L'équipement actuel de la propriété en eau sous pression, eaux claires, eaux usées, gaz, électricité, est assuré par un réseau en place en périphérie et sur la parcelle suffisant pour les besoins présents. Toute adaptation ou modification sera faite en concertation avec la commune.

6. INFORMATION GENERALE

Une information concernant le plan partiel d'affectation présent sera donnée auprès de la population avant la mise à l'enquête publique par la Municipalité.

7. DISPOSITIONS FINALES

Les législations cantonales et fédérales restent réservées.

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les dispositions ordinaires du règlement communal et de la législation cantonale sont applicables.

Dans le cadre de l'art. 85 LATC, la municipalité peut accorder des dérogations au présent plan.

Le présent règlement avec le plan auquel il est attaché est mis en vigueur suite à son approbation préalable par le Département compétent. Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment :

- le plan des zones du 9 décembre 1983 avec le règlement communal sur la police des constructions qui lui est attaché.

ADOPTION ET APPROBATION

LE PRESENT DOCUMENT A ETE :

Approuvé par la Municipalité

le

Syndic

Secrétaire

Soumis à l'enquête publique

du

au

Au nom de la Municipalité
Syndic

Secrétaire

Adopté par le Conseil de la Commune

le

Président

Secrétaire

Approuvé par le Département concerné du canton de Vaud

Lausanne, le

Le Chef du Département

Mise en vigueur du plan

Date :