



COMMUNE D'AUBONNE

Municipalité

1170 Aubonne, le 22 février 2008

PREAVIS MUNICIPAL N°1/08

Adoption du plan partiel d'affectation (PPA) "Aux Clos Dessus" et de son règlement (RPPA)

Au Conseil communal d'Aubonne

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Conformément aux dispositions légales en matière d'aménagement du territoire, nous vous soumettons, pour adoption, le plan partiel d'affectation (PPA) "Aux Clos Dessus" et son règlement (RPPA), soumis à l'enquête publique du 14 juillet au 13 août 2007.

1. PREAMBULE

1.1 Contexte général

L'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA) "Aux Clos Dessus" est motivée par la volonté de permettre l'installation de nouvelles infrastructures d'utilité publique à Aubonne, ainsi que quelques logements collectifs.

L'élaboration du PPA "Aux Clos Dessus" a été menée simultanément à la révision du plan général d'affectation (PGA). L'actuel plan des zones de la commune d'Aubonne affecte le périmètre du PPA "Aux Clos Dessus" partiellement en zone d'utilité publique et partiellement en zone d'habitation de moyenne densité. Cette affectation a été reprise dans la révision du PGA, en affectant le périmètre en "zone à aménager par plan spéciaux aux caractéristiques des zones d'utilité publique et d'habitation de moyenne densité".

1.2 Les objectifs du PPA "Aux Clos Dessus"

Le PPA "Aux Clos Dessus" vise à offrir à la commune d'Aubonne une extension des équipements hospitaliers existants, répondant ainsi à la demande régionale et à la politique sanitaire cantonale.

Les objectifs majeurs du PPA peuvent se résumer de la manière suivante :

- adaptation de la densité maximale de construction autorisée ;
- organisation du bâti en 3 secteurs :
 - un secteur d'utilité publique destiné aux infrastructures hospitalières et leurs extensions ;
 - un secteur d'habitation collective et semi-collective ;
 - la séparation des 2 secteurs précités par la définition d'un espace de verdure.
- réorganiser les accès et le stationnement, pour les secteurs d'utilité publique et d'habitation ;
- prévoir des aménagements extérieurs susceptibles d'assurer à la fois :
 - le dégagement des constructions existantes ;
 - la transition entre les secteurs d'utilité publique et d'habitation ;
 - la préservation des vues et espaces de dégagement.



2. PROJET

2.1 Principes de base

L'objectif principal est de réaménager le périmètre de façon à permettre la création de nouvelles infrastructures publiques et de réaliser de petits immeubles d'habitation, qui complètent la structure du quartier au Sud de l'Hôpital.

Il est question de concevoir éventuellement un centre de services médico-social qui pourrait comprendre différentes activités de soins, telles que soins à domicile, cabinets médicaux, appartements protégés, etc.

2.2 Urbanisation

Le PPA "Aux Clos Dessus" couvre une superficie totale de 19'774 m² de terrain. Les possibilités de construction sont fixées par le dispositif réglementaire.

Chacun des objectifs du plan définis à l'article 1^{er} du règlement, se traduit dans le cadre du plan technique, qui prévoit des espaces non constructibles destinés à :

- assurer une qualité de vie pour le bâtiment hospitalier existant et son voisinage (espaces de verdure, vues, etc.).

Pour ce qui concerne les espaces constructibles, le PPA prévoit :

- de densifier les possibilités de constructions du secteur d'utilité publique et du secteur d'habitation ;
- de réserver aux bâtiments hospitaliers existants la possibilité d'un développement de qualité, cohérent et harmonieux ;
- de compléter la structure du quartier d'habitation au Sud du bâtiment hospitalier existant ;
- d'intégrer les équipements publics existants et de créer ainsi le nouveau secteur d'habitation, dans son environnement naturel et bâti.

C'est au total 41'448 m³ de volume bâti, qui sont prévus par le PPA "Aux Clos Dessus" pour le secteur d'utilité publique, et 2'619 m² de surface de plancher brute (CUS = 0.50) pour le secteur d'habitation collective, ce qui représente un potentiel d'environ 15 logements supplémentaires.

2.3 Accès et stationnement

Le PPA "Aux Clos Dessus" prévoit un système d'accès et de stationnement propres à chaque secteur. Pour le secteur d'utilité publique, ils sont les suivants :

- aménager un nouvel espace d'entrée qui articule anciens et nouveaux bâtiments ;
- maintenir ou réorganiser les places de stationnement nécessaires ;
- limiter l'impact visuel des places de stationnement en favorisant le parking enterré ou semi-enterré ;
- proposer un nouveau traitement du raccord sur la rue de Trévelin ;
- créer un chemin pour piétons qui traverse le périmètre Nord-Sud et lie la rue de Trévelin au ch. des Clos ;
- prévoir une accessibilité aisée pour les pompiers.

Pour le secteur d'habitation, ils sont les suivants :

- desservir le secteur depuis le ch. des Clos ;
- limiter l'impact visuel des places de stationnement.

2.4 Aménagements extérieurs

Le développement du périmètre du PPA "Aux Clos Dessus" prévoit des objectifs propres à chaque secteur. Pour le secteur d'utilité publique, ils sont les suivants :

- garantir les dégagements des constructions existantes et réserver un espace de détente pour tous les utilisateurs du secteur ;



- assurer la transition entre les secteurs d'utilité publique et d'habitation collective ;
- créer une aire d'accès au secteur de la zone d'utilité publique.

Pour le secteur d'habitation collective, ils sont les suivants :

- aménager une desserte au secteur d'habitation depuis le ch. des Clos ;
- préserver la transparence du paysage et éviter de cloisonner l'espace

3. PROCEDURE

3.1 Concertation

L'élaboration du PPA "Aux Clos Dessus" est le résultat d'une concertation entre :

- la Municipalité d'Aubonne ;
- la Fondation pour le patrimoine hospitalier d'Aubonne ;
- les services cantonaux, en particulier les Services du développement territorial (SDT) et de la santé publique ;
- les propriétaires voisins.

L'ensemble de ces démarches a permis de conformer le projet présenté aux dispositions cantonales ou fédérales légales en vigueur, ainsi qu'aux planifications supérieures (plan directeur cantonal).

Finalement, conformément à l'article 3 LATC, une séance d'information publique a été organisée le 1^{er} septembre 2007. Une nouvelle séance organisée le 25 septembre 2007 a permis aux intéressés de poser toutes les questions utiles à la bonne compréhension du projet.

3.2 Examen préalable

Les Services concernés de l'Etat de Vaud ont examiné le PPA "Aux clos Dessus" et son règlement, ainsi que le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT.

Le service du développement territorial (SDT) a examiné préalablement le dossier, conformément à l'art. 56 LATC. Cet examen a été interrompu et a fait l'objet d'une synthèse provisoire transmise à la Municipalité d'Aubonne le 4 juillet 2006.

Après concertations avec le SDT et les précisions apportées sur ces différentes questions, le dossier complété et modifié a été transmis pour la suite de l'examen préalable. Le rapport d'examen préalable a été transmis à la Municipalité d'Aubonne le 31 janvier 2007.

Le dossier a été préavisé favorablement par les Services concernés de l'Etat de Vaud et moyennant les modifications demandées, il a pu poursuivre la procédure d'adoption.

3.3 Enquête publique

Le PPA "Aux Clos Dessus" a été mis à l'enquête publique du 14 juillet au 13 août 2007, conformément à l'article 57 LATC. Dans ce même délai, le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT a été mis en consultation publique.

Durant le délai d'enquête et de consultation publique, 12 oppositions ont été déposées.

4. REPONSES AUX OPPOSITIONS

La teneur des oppositions a été analysée afin de déterminer quels étaient les sujets qui les suscitaient. Les réponses proposées par la Municipalité sont exposées par thème, afin d'éviter des réponses récurrentes pour plusieurs opposants.

Thème n°1 : la pose de gabarits est nécessaire pour fixer la hauteur des constructions



Proposition de réponse :

Les coupes présentées sur le plan technique fixent des gabarits maximums. Ces gabarits déterminent le cadre maximum dans lequel les constructions nouvelles peuvent s'inscrire.

La pose de gabarits ne se fera qu'au moment de la mise à l'enquête du projet de réalisation architecturale.

Thème n°2 : a) la hauteur maximale des constructions doit être limitée par le PPA

b) Celle de 12.50 m. au faite ou à l'acrotère est trop élevée pour des bâtiments hospitaliers

Propositions de réponses :

- a) Le PPA "Aux Clos Dessus" limite la hauteur des constructions à 12.50 m. au faite ou à l'acrotère, selon la forme de la toiture (à pans ou plate), pour les bâtiments sis dans le secteur d'utilité publique et à 10.50 m. au faite pour les bâtiments sis dans le secteur d'habitation.
- b) L'augmentation cantonale des besoins en infrastructures hospitalières a également ses conséquences sur la commune d'Aubonne qui, pour répondre à la demande régionale, se doit d'augmenter sa capacité de soins et de possibilités d'accueil de nouveaux patients. Les bâtiments actuels ont déjà un volume équivalent à 1.5 m³/m² et une hauteur de 12.50 m. au faite et ne suffisent toutefois pas à couvrir la demande actuelle. La hauteur proposée correspond à celle des bâtiments hospitaliers existants. Elle est adaptée pour que les futurs bâtiments complètent de façon équilibrée les infrastructures existantes tout en s'intégrant dans le site.

Thème n°3 : préservation des vues

Proposition de réponse :

Le concept bâti du PPA "Aux Clos Dessus" a été élaboré de manière à, d'une part, apporter à Aubonne l'infrastructure hospitalière suffisante pour assurer les besoins actuels et futurs de la région et, d'autre part, de garantir la meilleure insertion possible des constructions nouvelles, afin de préserver les espaces verts et les dégagements visuels.

Le PPA "Aux Clos Dessus" sépare les zones constructibles (secteur d'utilité publique et secteur d'habitation) par un espace de verdure visant à la fois à conférer au bâti un environnement de qualité, à préserver les dégagements visuels et à dissocier les différentes poches constructibles en fonction de leur affectation.

Le maître d'ouvrage organisera un concours d'idées, qui permettra d'obtenir des projets de qualité, assurant à la fois l'intégration des constructions au site et la préservation des vues depuis le proche voisinage en direction du lac et des Alpes ainsi que depuis le bas du territoire communal.

Thème n°4 : a) limiter la hauteur des arbres

b) plantation d'une haie préservant l'intimité de la PPE Rond-Point 1

Propositions de réponses :

- a) La limitation de la hauteur des plantations est assurée par le Code rural et foncier (art. 56) et est fixée de la manière suivante :
- si les plantations se situent entre 0 et 2 m. de la limite de propriété, elles doivent être maintenues à une hauteur maximale de 3 m. ;
 - si les plantations se situent entre 2 et 4 m. de la limite de propriété, elles doivent être maintenues à une hauteur maximale de 9 m. ;
 - en deçà de ces limites, la hauteur des arbres est libre et leur écimage/élagage ne peut être exigé que s'ils obstruent le jour des habitations voisines de manière trop importante (à déterminer de cas en cas).



Il n'est donc pas nécessaire de fixer une disposition spécifique pour limiter la hauteur des plantations dans le PPA "Aux Clos Dessus", seules les essences indigènes variées devant être favorisées.

- b) L'espace de verdure délimité au centre du périmètre est caractérisé par son inconstructibilité, sa destination à accueillir un cheminement piéton et sa prédisposition à être planté d'espèces indigènes variées. En outre, à l'intérieur des deux secteurs constructibles (secteurs d'utilité publique et d'habitation), tout espace non construit doit être traité à titre d'aménagements extérieurs et peut notamment revêtir la forme d'aménagements paysagers.

La plantation d'une haie ne peut dès lors pas être prévue au stade de la planification, mais devra être envisagée lors de la réalisation du site dans les aménagements extérieurs.

Thème n°5 : Trafic : a) augmentation du trafic sur le ch. des Clos

b) possibilité de circuler et de stationner sur le ch. des Allobroges

Propositions de réponses :

- a) Le trafic supplémentaire généré par la réalisation du PPA "Aux Clos Dessus" pourra être supporté par la rue de Trévelin, le ch. des Clos et le ch. des Allobroges qui ne s'en trouveront pas saturés.
- b) Le ch. des Allobroges continuera à servir à la circulation, notamment pour assurer l'accès Nord au périmètre et au futur parking. Il pourra également continuer à accueillir du stationnement public.

Thème n°6 : les toitures plates sont inacceptables ou devraient être végétalisées

Proposition de réponse :

Les toitures plates sont autorisées, mais non obligatoires, pour les bâtiments sis dans le secteur d'utilité publique uniquement. Les coupes présentées sur le plan technique exposent des constructions à toitures plates à titre d'exemple.

En cas de toitures plates, celles-ci devront assurer une fonction de rétention des eaux de pluie et seront végétalisées. Cette notion fait partie du règlement et constitue donc une obligation.

Thème n°7 : quid de l'information publique ?

Proposition de réponse :

L'information publique a eu lieu en présence du Syndic et de représentants du Conseil de la Fondation du Patrimoine hospitalier d'Aubonne (FPHA) le 1^{er} septembre 2007, peu après l'enquête publique, lors d'une exposition du projet dans le cadre d'une Fête de l'Hôpital.

La Municipalité d'Aubonne et l'urbaniste ont organisé ensuite une séance de concertation avec les opposants en date du 25 septembre 2007, ayant permis aux intéressés de poser toutes les questions utiles à la bonne compréhension du projet.

Thème n°8 : a) conformité au plan des zones et son règlement

b) densité des constructions

Propositions de réponses :

- a) L'actuel plan des zones et son règlement datent de 1976 et font actuellement l'objet d'une révision. Dans cette révision, le secteur concerné par le périmètre du PPA "Aux Clos Dessus" est affecté en "Zones à aménager par plans spéciaux", c'est-à-dire qu'elle doit faire l'objet d'une étude par plan partiel d'affectation (PPA) ou par plan de quartier (PQ) pour pouvoir être ensuite réalisée conformément à cette étude.

L'élaboration d'un PPA ou d'un PQ sert à la commune à offrir à une portion de son territoire des possibilités de développement adaptées en vue de ce qu'elle souhaite y voir réalisé. Ceci est fait en coordination avec le Canton, notamment pour ce qui est de l'analyse des besoins et de la conformité aux perspectives cantonales, régionales et locales et avec les propriétaires privés concernés. Les plans de détails servent le plus souvent à la réalisation, sur une portion déterminée de territoire, de ce qui ne serait pas autorisé par le plan général d'affectation sur cette même portion de territoire.

Les infrastructures hospitalières en place dépassent déjà largement la mesure d'utilisation du sol en vigueur.

Concernant le PPA "Aux Clos Dessus", la FPHA a décidé de son élaboration afin de rendre les constructions hospitalières actuelles conformes tout en permettant leur extension, de manière à répondre aux besoins en infrastructures hospitalières régionales, et d'autoriser une densité adaptée au secteur d'habitation, conformément à la révision du plan des zones en cours. A cette fin, le PPA "Aux Clos Dessus" permet une densité de $3m^3/m^2$ (coefficient de masse), pour les bâtiments hospitaliers, et une densité de 0.50 (coefficient d'utilisation du sol) pour les bâtiments d'habitation.

- b) La densité autorisée pour les bâtiments hospitaliers est plus élevée que ce que prévoit le plan des zones en vigueur pour les bâtiments d'utilité publique ($1m^3/m^2$), afin d'être adaptée aux besoins régionaux en infrastructures hospitalières. La densité autorisée pour le secteur d'habitation (CUS = 0.50) est quant à elle la même que pour la zone de moyenne densité du plan des zones en cours de révision. Ces options s'inscrivent dans le sens de la mise en œuvre des objectifs cantonaux de densification des zones constructibles.

Thème n°9 : suppression du droit de passage à piedProposition de réponse :

Le concept d'aménagement du PPA "Aux Clos Dessus" a été étudié avec la volonté de fixer un cheminement piéton qui traverse le site du Nord au Sud, de manière à relier la rue de Trévelin au ch. des Clos. Ce chemin sera aménagé avec des espaces de détente et du mobilier urbain (bancs, lampadaires, fontaines, etc.) et son rapport avec les espaces privatifs et semi-privatifs avoisinants sera considéré avec soin.

Ce cheminement piéton pourra aussi être l'une des exigences à prendre en compte lors de l'organisation du concours d'idées sur appel pour la réalisation du site.

Suites de la séance du 25 septembre 2007Introduction

A la suite de cette séance, certains copropriétaires de la PPE sise au ch. du Rond-Point 1, ont soumis à la Municipalité une autre proposition d'implantation des constructions d'habitation, sur la partie aval du périmètre du PPA "Aux Clos Dessus". Cette autre proposition a notamment pour but de libérer les abords immédiats de la PPE susmentionnée, afin de garantir l'intimité des copropriétaires et les dégagements visuels depuis cet immeuble.



Cette nouvelle implantation propose :

- a) de libérer l'angle Est du périmètre du PPA de toute construction et d'y prolonger l'espace de verdure ;
- b) de concentrer les 5 points d'implantation des constructions d'habitation, illustrés initialement par le rapport 47 OAT (p. 11), en 2 points différents, le premier réunissant 3 bâtiments sur les parcelles n°513 et 514 et le second réunissant 2 bâtiments sur la parcelle n°512.

Propositions de réponses :

- a) Le remaniement parcellaire proposé initialement par le PPA "Aux Clos Dessus" permet de trouver la formation parcellaire idéale pour séparer le secteur d'utilité publique, concentré sur les parcelles n°408, 409, 342, 1'714 et 1'715, du secteur d'habitation, concentré sur les parcelles n°512, 513 et 514 après corrections de limites. Le tout est séparé par un espace de verdure, dont la surface empiète intégralement sur le secteur d'utilité publique, afin de ne pas diminuer les droits à bâtir destinés à l'habitation.

La structure parcellaire proposée par les opposants ne respecterait pas l'échange de surface m² pour m² en zone constructible entre les parcelles n°1'714, 512, 513 et 514. En effet, la parcelle n°512 se trouverait amputée dans sa surface totale d'une partie qui devait être initialement affectée au secteur d'habitation et qui se retrouverait affectée en espace de verdure.

L'affectation de l'angle Est du périmètre du PPA en espace de verdure n'est pas possible sans que les propriétaires des parcelles, actuellement affectée par le plan des zones en zone d'habitation de moyenne densité, doivent renoncer à une partie de leurs droits à bâtir pour voir une partie de la surface de leurs parcelles affectée à l'espace de verdure. Dans la proposition initiale, l'espace de verdure est intégralement inscrit dans le secteur d'utilité publique.

- b) Cette nouvelle proposition de répartition des droits à bâtir sur le secteur d'habitation respecte la densité initialement prévue (CUS = 0.50). En revanche, elle est contraire à l'art. 18 du règlement du PPA qui n'autorise la construction que de deux bâtiments contigus et non trois.

Si cette proposition a l'avantage de dégager la vue devant la PPE sise au ch. du Rond-Point 1, elle a pour inconvénient de concentrer la densité bâtie à l'angle Sud du périmètre. En effet, les zones adjacentes présentent des constructions ponctuelles proches desquelles il n'est pas opportun d'autoriser trois unités bâties accolées.

Conclusion

L'élaboration du PPA "Aux Clos Dessus" a pour but de proposer une nouvelle réalisation d'une portion de territoire qui est déjà affectée à la zone constructible par le plan des zones en vigueur. Il a pour avantage de proposer deux concentrations bâties distinctes pour les deux types d'affectations autorisés, la première (utilité publique) à l'amont du périmètre et la deuxième (habitation), à l'aval du périmètre. L'espace de verdure séparant les deux secteurs de construction a été positionné de manière à n'empiéter que sur le secteur dévolu aux constructions d'utilité publique, ce afin de préserver au maximum les possibilités de réalisation d'habitation à l'aval du périmètre. Cette proposition d'affectation évite l'implantation directe de bâtiments hospitaliers en vis-à-vis des bâtiments d'habitation du proche voisinage.

Le PPA vise aussi à permettre une densité de constructions adaptée à la fois aux besoins en infrastructures hospitalières et en habitation. Les densités proposées sont conformes aux besoins et aux perspectives de développement fixés par le Canton dans son plan directeur cantonal, adopté par le Grand conseil le 5 juin 2007 (PDCn 2007). Ces densités respectent la proportion d'utilisation du sol du voisinage direct, tout en répartissant sur l'entier du périmètre les droits à bâtir, ceci afin d'offrir une harmonie au tissu bâti des espaces de dégagement et des vues convenablement dimensionnées, tout en gardant une certaine structure urbaine.

Le dégagement entre les constructions voisines et les nouveaux bâtiments sera assuré par le respect des distances aux limites de propriété et entre bâtiments.

Le PPA "Aux Clos Dessus" est complété, par rapport à la version soumise à l'enquête publique, par une disposition visant à limiter la longueur des façades des bâtiments d'habitation uniquement (secteur aval) à 25.00 m. La distance à respecter à la limite de propriété est donc fixée de manière uniforme à 6.00 m., distance qui est doublée entre bâtiments construits sur la même parcelle.

La perspective d'organiser un concours d'architecture, afin de trouver le projet le plus adapté au site et à son voisinage direct, marque la volonté du maître d'ouvrage et de la Municipalité d'Aubonne d'assurer la qualité



des réalisations futures, l'intégration au site à petite et grande échelle et la préservation des vues, aussi bien depuis le voisinage que depuis le bas du territoire communal sur la Vieille Ville d'Aubonne.

5. MODIFICATION APPORTEE PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le chapitre III – secteur d'habitation – du règlement (RPPA) est complété par une nouvelle disposition visant à limiter la longueur des façades des bâtiments. Cette disposition a la teneur suivante :

Article 23 – Longueur des façades

La longueur maximale des façades est limitée à 25.00 m.

6. CONCLUSIONS

Ainsi et comme mentionné précédemment, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

- vu le préavis municipal n°1/08 , relatif à l'Adoption du plan partiel d'affectation (PPA) "Aux Clos Dessus " et de son règlement (RPPA),
- oui le rapport de la Commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

de voter le décret suivant:

LE CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

adopte :

1. les réponses aux oppositions émises lors de l'enquête publique ayant eu lieu du 14 juillet au 13 août 2007 et de lever les oppositions y relatives ;
2. le plan partiel d'affectation (PPA) "Aux Clos Dessus" et son règlement (RPPA) ;
3. la modification du chapitre III – secteur d'habitation – du RPPA, par l'adjonction d'une disposition dont la teneur est la suivante : "*Article 23 – Longueur des façades – La longueur maximale des façades est limitée à 25.00 m.*;
4. et autorise la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et le cas échéant à plaider cette affaire, si nécessaire, devant toute instance.

Ainsi délibéré en séance ordinaire de la Municipalité le 19 février 2008.

Au nom de la Municipalité

Le vice président :

L.-E. Rossier

Le secrétaire :

W. Haenggeli

Délégué municipal:

- M. René Mamin, municipal

Préavis déposé devant le Conseil communal d'Aubonne en séance du 19 février 2008



7. VOIES DE RECOURS

La présente décision peut faire l'objet d'un recours motivé au Département de l'économie (DEC), en vertu des articles 61 et 61a LATC.

La déclaration de recours, datée et signée par le recourant ou son mandataire, ainsi que les motifs invoqués doivent être remis dans les 20 jours suivant la communication de la décision.

Le mémoire sera accompagné des pièces utiles, en particulier de la décision attaquée et, le cas échéant, de la procuration du mandataire.