



PPA La Chaumière
Préavis municipal no 6/2013

1. CONTEXTE

L'objectif du plan partiel d'affectation (ci-après PPA) "La Chaumière" est de fixer les règles d'aménagement et de construction pour permettre l'implantation d'une clinique de soin privée sur la parcelle no 424.

La parcelle no 424, d'une surface de 31'924 m², se situe au sud-ouest et en contrebas du centre du village de Lavigny, à environ 500 m à vol d'oiseau. Elle est en bordure Est du chemin des Caronies et contiguë à un quartier de villas.

Figure 1 : Situation de la parcelle no 424 (source GéoPlaNet)



2. SITUATION ACTUELLE

La parcelle no 424 est propriété de la Fondation Perceval qui y exerce ses activités de foyer pour personnes mentalement handicapées.

Un plan partiel d'affectation "Perceval" (en vigueur depuis le 8 mai 2008) avait été établi pour assurer le développement de l'institution Perceval sur le site où elle était déjà présente dans le bâtiment existant. Selon ce PPA, la parcelle est classée en zone spéciale définie "zone socio-éducative de la fondation Perceval" exclusivement liée à la Fondation Perceval et à ses activités.

Le site est actuellement occupé par trois bâtiments :

- > le bâtiment situé au nord de la parcelle, sur la partie haute, qui abrite le foyer d'hébergement actuel;
- > le bâtiment situé le long du chemin des Caronies, sur le bas de la parcelle à l'ouest, qui abrite des ateliers ;
- > une ruine (incendie datant de plus de 25 années) situé en contrebas, vers le centre de la parcelle en bordure d'un cordon boisé, qui est sans valeur du point de vue des monuments historiques.

Le programme de développement de la Fondation Perceval prévoyait, sur la parcelle et par le PPA Perceval, la démolition et reconstruction possible du bâtiment actuel, la construction de 3 foyers supplémentaires et d'un nouvel atelier, en remplacement de celui existant sur le chemin des Caronies.

Figure 2 : Illustration du PPA Perceval



Les possibilités de développement du site définies par le PPA Perceval n'ont pas été exploitées depuis sa mise en vigueur, aucune demande d'autorisation de construire n'a été déposée.

Aujourd'hui, à la demande du service cantonal SPAS, compétent pour les institutions de ce type, la fondation Perceval s'est vue contrainte de reconsidérer ses projets de développement en les relocalisant sur son site de St-Prex.

N'ayant ainsi plus l'usage du site de Lavigny, la fondation Perceval souhaite aujourd'hui vendre l'ensemble de la propriété.

3. PROJET DE CLINIQUE

Des investisseurs privés souhaitent acquérir le site de la Fondation Perceval afin de réaliser une clinique de soin, destinée au traitement de personnes faiblement dépendantes.

Pour la commune, il s'agit là d'une opportunité de voir s'implanter sur le site une nouvelle institution à but thérapeutique, même si elle est privée.

Le projet de clinique conserve un but de santé, mais il suppose toutefois une modification du PPA Perceval, lequel est défini de façon trop restrictive autour des activités de la fondation.

3.1 Programme de clinique

La clinique de soin sera entièrement privée et offrira des prestations hors LAMal destinée au traitement de personnes faiblement dépendantes ayant détecté un risque de perte de contrôle lié à un mode de vie stressant et/ou à des consommations excessives :

- > personnes souffrant de surpoids et désireuses d'équilibrer leur alimentation et de reprendre la pratique d'une activité physique;
- > personnes ayant identifié chez elles une consommation excessive d'alcool qui pourrait devenir handicapante;
- > personnes souhaitant arrêter de fumer;
- > personnes en situation de "burnout".

Le projet de clinique correspond à un lieu de soins et de remise en forme axé sur les thèmes du sevrage tabagique, du poids et de l'hygiène de vie (alcool, stress, burnout, etc.). Ce sera un lieu de prise en charge totalement personnalisée.

Pour chaque individu, le séjour débutera par un bilan clinique et psychologique rigoureux qui permettra d'établir un programme de soins et d'activités thérapeutiques sur mesure. L'équipe thérapeutique et infirmière aura une expérience pointue dans les domaines des addictions et des troubles du comportement alimentaire. Les coach sportifs feront partie intégrante de l'équipe soignante et travailleront en synergie avec l'équipe médicale.

Il s'agira d'intervenir en prévention de l'évolution vers un comportement de dépendance et également, en prévention de risques sanitaires (cancéreux, cardiovasculaires, respiratoires ou psychiatriques).

Parallèlement, l'établissement s'adressera aux patients souhaitant se préparer à une intervention chirurgicale ou à un traitement d'hypofertilité dans les meilleures conditions de réussite et de limitation des risques d'effets indésirables ou d'échecs liés à un mauvais état général découlant des situations précitées.

Il sera proposé un séjour de deux à trois semaines durant lequel les patients recevront des prestations thérapeutiques éprouvées en thérapies comportementales et systémiques délivrées par des spécialistes du secteur, associées à une prise de conscience des possibilités corporelles et sensorielles.

3.2 Localisation de la clinique hors milieu urbain

La situation de la parcelle en pleine nature est indispensable au projet thérapeutique: les patients auront de nombreuses activités outdoor, ils réapprendront à respirer, à regarder les paysages, les plantes, sentir le souffle de l'air, hors de leur contexte habituel, et loin du stress des villes.

L'établissement doit s'apparenter à un havre de paix pour que chaque patient prenne conscience des effets néfastes du bruit et du stress des villes et qu'il puisse se ressourcer. La situation de la parcelle favorise la discrétion, la confidentialité, la rupture avec le milieu environnant pathogène.

Il faut savoir que chaque personne a un seuil individuel de tolérance aux situations stressantes. Cette susceptibilité au stress influence la susceptibilité à l'addiction (Piazza et Le Moal, 1996). L'inverse a également été récemment vérifié. En effet, des personnes accros à la cocaïne présentent une sensibilité exacerbée aux événements stressants (Fox et al. 2008). Le stress devient donc un facteur de risque d'une grande importance dans le phénomène de rechute. Ainsi, il est important de comprendre le rôle du stress comme facteur de risque dans le développement d'une addiction dont il faut tenir compte pour la prévention et les traitements.

Selon Alexander (the globalization of addiction, addiction research, 2000, 8,6 :501-526), l'addiction représente une forme d'adaptation aux conditions difficiles de vie, au stress et sollicitations diverses. L'addiction devenant une adaptation au culte de la performance, aux sollicitations compétitives, au syndrome du burnout, aux épuisements et à la "sur adaptation aux rythmes citadins".

3.3 Projet d'architecture

Un avant-projet de clinique a été développé par un bureau d'architectes, afin de vérifier la faisabilité et d'assurer l'intégration dans le site et dans le paysage environnant. L'architecture et la décoration seront luxueuses bien que sobres et élégantes.

La nouvelle clinique envisage pour le développement du site les interventions suivantes :

- > La construction d'un bâtiment de soins sur trois niveaux (sous-sol inclus) contenant le programme suivant :
 - au sous-sol, qui est partiellement enterré, se trouvent la piscine avec le spa, les locaux d'intendance, les dépôts, les locaux technique et le parking ;

- au rez-de-chaussée, correspondant à la "zone jour", se trouve l'entrée principale avec son foyer qui distribue une partie ouverte aux visiteurs (restaurant, salle de conférence, salles de soins, salles de détente, terrasse couverte) et une partie privée (administration, cuisine) ;
 - au 1^{er} étage, correspondant à la "zone nuit", se trouvent les chambres (5 chambres type "grande", 20 chambres type "moyenne", 5 chambres type "petite"), les espaces communs, les locaux pour les infirmiers et les locaux de service.
- > La création d'un parking extérieur.
 - > Le cheminement couvert pour atteindre la clinique depuis le parking extérieur.
 - > L'aménagement d'espaces extérieurs en dur tels que terrasses, espaces de rencontre (création d'un espace de rencontre sur les fondations de la ruine existante).
 - > L'aménagement paysager du parc.

4. PPA LA CHAUMIERE

Le PPA "Perceval" est remplacé par le PPA "La Chaumière", dans le but de permettre l'implantation d'un établissement de santé de type clinique de soin privée.

Le PPA "La Chaumière" doit assurer l'intégration des constructions au site et au voisinage et la préservation des éléments naturels d'intérêt. Les principaux objectifs sont:

- > gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre,
- > préserver le caractère et les éléments paysagers du site,
- > privilégier la qualité de vie des futurs résidents du lieu,
- > assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage naturel et vis-à-vis de l'environnement construit,
- > créer un nouveau ruisseau,
- > réaliser un bassin de rétention assurant un laminage des débits dans le réseau public,
- > maintenir une liaison piétonne publique traversant le site.

4.1 Plan et règlement

Le PPA est constitué des documents suivants:

- > le plan avec les coupes à l'échelle 1/1000
- > le règlement

Figure 1: Extrait du plan du PPA, aires de constructions A, B et C



4.1.1 Affectation

Le plan est divisé en trois zones :

- > zone spéciale, selon l'art. 50a LATC, dite d'installations publiques;
- > zone naturelle protégée;
- > aire forestière.

La destination de la zone spéciale dite d'installations publiques est limitée exclusivement à des cliniques privées spécialisées dans le traitement du stress, de la pré-dépendance et des addictions. Ces établissements sont obligatoirement privés, ils doivent offrir des prestations hors LAMal et devront obtenir une autori-

sation d'exploiter du Département de la santé et de l'action sociale (DSAS). Leurs activités doivent être non gênantes pour le voisinage.

Le PPA ne prévoit pas de logement, excepté un logement de fonction pour le gardiennage dans l'aire de constructions A et de l'habitation dans le bâtiment existant de l'aire de constructions C. La destination de l'aire de construction C correspond aux dispositions existantes du PPA Perceval en vigueur.

La zone spéciale dite d'installations publiques est divisée en sept aires :

- > l'aire de constructions A est vouée à l'implantation de la clinique privée spécialisée (le bâtiment existant n° 283 devra être démoli), la cote d'altitude de 496.50 msm donne la hauteur maximale des constructions;
- > l'aire de constructions B est destinée à des constructions annexes au bâtiment principal (terrasse, rampe d'accès au parking enterré, couvert, escalier extérieur, etc.) qui n'ont pas de surface habitable, la cote d'altitude de 492.00 msm donne la hauteur maximale des constructions ;
- > l'aire de constructions C correspond à l'atelier existant et est destinée à la construction de bâtiments affectés à l'habitation à raison d'un seul logement et à des dépôts de type artisanal ou agri-viticole ;
- > l'aire d'aménagement de la ruine est destinée à l'aménagement d'un espace de rencontre à l'usage de l'établissement de santé ;
- > l'aire de mouvements et de stationnement est destinée aux accès véhicules et à l'aménagement des places de stationnement, elle donne accès au parking enterré des aires de constructions A et B ;
- > l'aire de voirie est destinée à être cédée au domaine privé communal pour une extension de la voirie de desserte existante ;
- > l'aire de verdure est destinée aux dégagements extérieurs des constructions par l'aménagement en parc et de chemins et/ou liaisons piétons.

La zone naturelle protégée est destinée à la protection des fonctions naturelles et biologiques du cours d'eau, avec des aménagements de type prairie ou cordon boisé riverain. Elle est inconstructible, exception faite:

- > des aménagements liées au ruisseau (bassin de rétention, digue, butte anti-crues, etc.);
- > des constructions de franchissement;
- > des chemins et/ou liaisons piétons;

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Le nouveau ruisseau et la liaison piétonne publique sont admis dans l'aire forestière.

4.1.2 Mesure d'utilisation du sol et volumétrie

La surface maximale d'occupation du sol dans les aires de constructions A et B du PPA La Chaumière est d'environ 3'690 m² (3'040 m² dans l'aire A selon la surface dessinée en plan et 650 m² dans l'aire B selon l'art. 25 du règlement). Elle ne représente que le 60% de la surface bâtie légalisée du PPA Perceval qui est de 5'980 m².

Pour la ou les constructions principales, la surface brute de plancher maximale du PPA La Chaumière est de 6'300 m². Elle ne représente que le 75% de la surface habitable légalisée du PPA Perceval qui est de 8'400 m².

Pour l'aire de construction A, la cote d'altitude de 496.50 msm donne la hauteur maximale des constructions. Ce gabarit permet la construction de 2 niveaux hors terre en amont et de 3 niveaux en aval, avec des hauteurs maximales de construction respectives de 8.5 m en amont et 11.5 m en aval. Comparativement au PPA Perceval, pour les aires de constructions correspondantes le gabarit du présent PPA est plus restrictif en amont (env. -2 m) et plus permissif en aval (env. +2 m).

Compte tenu des surfaces de plancher prévues, on peut affirmer que l'ordre de grandeur des volumes prévus représente moins de 75% des volumes constructibles du PPA en vigueur. Pour ce qui est de l'occupation du sol, elle est également réduite par la possibilité de créer un bâtiment plus grand mais d'un seul tenant. Ces éléments sont favorables à l'intégration des constructions dans le site et également à la perception depuis le village. La réduction de la hauteur maximale sur le front nord du bâtiment diminue également l'impact visuel.

Dans le projet de clinique et selon le présent PPA, la toiture se présente sous forme d'un toit plat végétalisé. Partant de l'idée que les vues plongeantes depuis le village sont celles à préserver en priorité, la végétalisation prévue devrait participer à réduire l'impact visuel du futur bâtiment qui sera en outre également masqué par la plantation d'arbres et arbustes.

Le projet de clinique prévoit une partie du parking enterré, au sous-sol du nouveau bâtiment, accessible par une rampe depuis la voie de desserte au nord, ce qui réduit également l'impact construit du site.

4.2 Accès, desserte, trafic et stationnement

Le trafic engendré par l'extension de la Fondation Perceval dans le cadre du PPA Perceval était un point sensible. Afin d'évaluer le nouveau projet, il s'agit dans un premier temps de comparer le projet de clinique avec le PPA validé en regard du nombre de personnes sur le site et des charges de trafic qu'il engendre.

4.2.1 Présence sur le site

PPA Perceval

42 personnes sont actuellement présentes quotidiennement sur le site, dans les locaux de la Fondation Perceval. Le projet de la Fondation Perceval prévoyait de doubler les effectifs ; le site aurait ainsi pu accueillir 90 personnes au maximum.

PPA La Chaumière

La clinique disposerait d'environ 40 lits. Le nombre de pensionnaires y résidant est évalué à une trentaine, la capacité maximum n'étant pas toujours atteinte.

Le site accueillera 73 personnes au maximum de jour et 43 de nuit. Cet effectif est inférieur au nombre de personnes prévues sur le site pour le projet de la Fondation Perceval (90 personnes).

4.2.2 Charges de trafic

Le projet de clinique privée engendre environ 106 trajets par jour, alors que le projet de la Fondation Perceval en prévoit 80 dans le PPA en vigueur. Il s'agit d'une augmentation faible, ne nécessitant pas de mesures particulières. Avec l'aménagement du chemin des Caronies, les croisements seront assurés et la sécurité sera améliorée.

4.2.3 Accès véhicules

Les lieux d'accès et de stationnement du présent PPA sont similaires à ceux définis pour le PPA Perceval :

- > L'accès véhicules au nord est maintenu, il dessert l'accès au bâtiment principal, le stationnement extérieur et la rampe d'accès au parking enterré.
- > L'accès au dépôt existant (aire de construction C) est maintenu.

- > L'espace de rebroussement tout au sud du chemin des Caronies est également maintenu.

4.2.4 Stationnement

La norme VSS 640 281 fixe le nombre de places de stationnement maximum pour les petits hôpitaux et les cliniques. Le projet devrait donc comporter une soixantaine de places de stationnement.

A titre indicatif, le règlement du PPA Perceval autorisait un maximum de 55 places de stationnement sur le site.

4.3 Eléments naturels

L'objectif est de préserver dans la mesure du possible le caractère naturel du site et de préserver impérativement les éléments naturels protégés. Les mesures sont les suivantes :

- > La topographie sera respectée et les nouvelles constructions ou les aménagements extérieurs s'inscriront dans le respect de la pente.
- > Les cordons boisés seront préservés de toute atteinte, les constructions seront éloignées au minimum de 10 m de la lisière, à l'exception de chemins de promenade.
- > Le verger sera, dans la mesure du possible, maintenu et entretenu comme élément paysager du site.
- > Les grands arbres existants sur le site seront en principe maintenus ou le cas échéant remplacés.
- > Les espaces verts seront traités, dans la mesure du possible, en pré-champ (fauches espacées, entretien léger, gestion naturelle et extensive des aires).
- > Le ruisseau existant et le nouveau ruisseau seront préservés de toute atteinte, ils feront l'objet de compensations écologiques.
- > L'espace cours d'eau, d'une largeur minimale de 11 m, est préservé des constructions.
- > Les ruisseaux et leur végétation riveraine formeront la transition entre le PPA et la zone agricole.

4.4 Ruisseau et bassin amortisseur de crue (BAC)

4.4.1 Dangers d'inondation

Le ruisseau de La Chaumière, comme celui du Flumeau, subit des crues importantes et présentent des problèmes d'érosion sur le territoire communal. Un

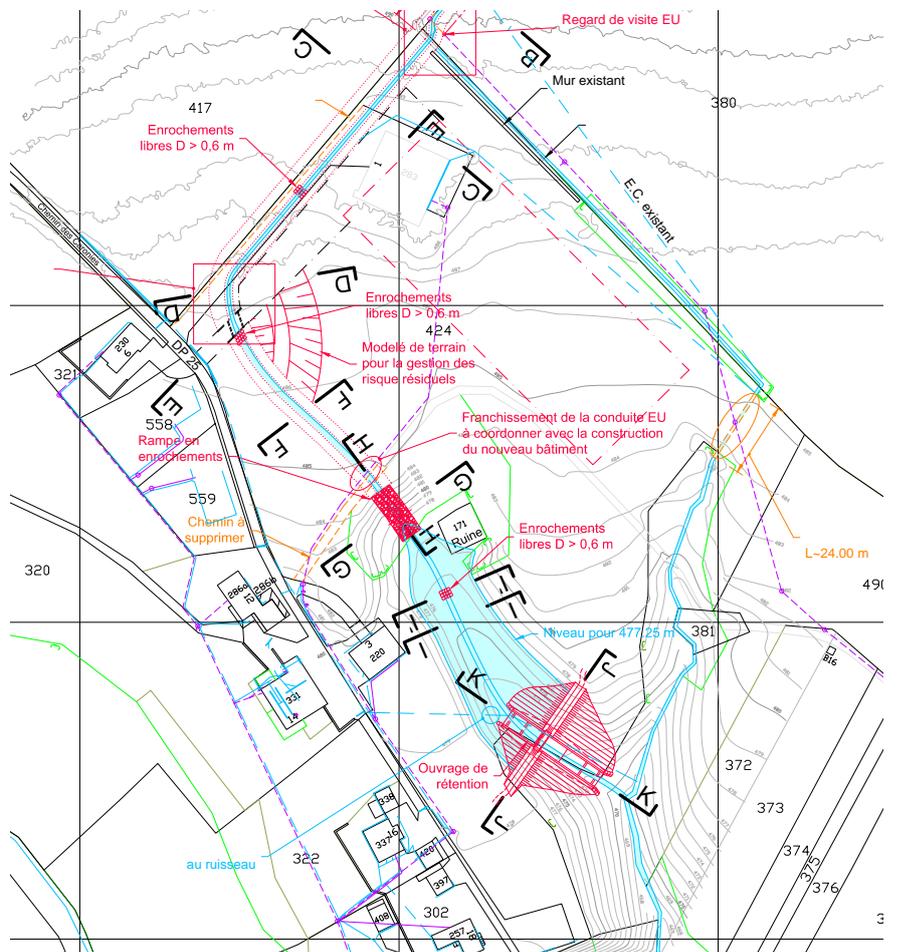
risque de débordement du ruisseau La Chaumière est avéré sur la parcelle 424 et des zones de dangers touchent les secteurs constructibles.

Cette notion de zone de dangers n'existait pas lors de l'établissement du PPA Perceval, mais doit être prise en compte pour le nouveau PPA La Chaumière.

Deux mesures de protection ont été prises dans le PPA La Chaumière:

- > un nouveau tracé est défini pour le ruisseau La Chaumière avec des aménagements de son lit permettant de lever le risque de débordement et de supprimer les dangers d'inondation pour les bâtiments du PPA. Le ruisseau existant est maintenu, mais il ne recueillera que les eaux de ruissellement résiduelles;
- > un bassin amortisseur de crue (BAC) doit être réalisé sur le site, en amont du pont existant, pour limiter les problèmes d'érosion localisés en aval. Le BAC régule le débit des eaux issues de tout le bassin versant du ruisseau, il répond essentiellement aux besoins communaux et accessoirement au besoin local du site.

Figure 3 : Projet de nouveau tracé du ruisseau La Chaumière et de BAC



4.4.2 Nouveau ruisseau

Le nouveau ruisseau suit partiellement le tracé historique qui a été révélé par un ancien plan cadastral de la commune. Il présente un aspect naturel sur la majeure partie de son parcours. Les techniques de génie biologique sont favorisées (lit de plants et plançons, fascines), mais les enrochements ponctuels sont acceptés pour stabiliser les secteurs soumis à de forts débits ou érosion.

Le lit est irrégulier et varié (largeur et profondeur) afin de favoriser la progression et la survie de la faune piscicole. Caches à poissons, lits de graviers peuvent être aménagés ponctuellement.

Le nouveau ruisseau est mis en domaine public et l'espace cours d'eau est transcrit en zone naturelle protégée, conformément aux directives cantonales.

4.5 Forêt

La réalisation de la digue de retenue et de la rampe en empierrement nécessite un défrichage dans l'aire forestière. Une demande de défrichage a été établie.

Le reboisement compensatoire se fait dans le périmètre du PPA, il compense quantitativement et qualitativement le défrichage. Un délai de deux ans est donné pour le reboisement après le défrichage.

4.6 Liaison piétonne publique

La commune demande que la liaison piétonne publique passant dans la propriété soit maintenue et qu'une servitude soit inscrite pour assurer son existence.

Le tracé actuel de la liaison piétonne passe devant le bâtiment projeté de clinique. Cette proximité ne permet pas de préserver l'espace privatif de la clinique et compromet son fonctionnement.

Le présent PPA prévoit un nouveau tracé de liaison piétonne publique qui passe plus au sud du terrain, à distance du bâtiment de clinique. Depuis le chemin des Caronies (au droit de la parcelle 322), la liaison piétonne traverse la zone de verdure, passe sur la digue en enjambant le nouveau ruisseau (création d'un pont piéton), descend dans l'aire forestière selon un tracé favorisant le confort des

utilisateurs (pente douce et régulière), rejoint le pont piéton existant et le tracé de la promenade existante.

Figure 4 : Tracé de la liaison piétonne publique (ronds rouges)



A noter que la réalisation du nouveau chemin dépendra de la réalisation du BAC.

4.7 Comparaison des PPA Perceval et La Chaumière

Comparativement au PPA Perceval, les principales similitudes et différences avec le présent PPA sont les suivantes :

> Principales similitudes :

- Hauteur moyenne des constructions identique.
- Génération de trafic à peu près équivalente.
- Programme thérapeutique.

> Principales différences :

- Réduction de l'occupation du sol et des SBP.
- Volumétrie d'un seul tenant.
- Création d'un nouveau ruisseau.
- Dimensionnement du bassin amortisseur de crues pour des besoins plus larges que ceux du site propre.
- Modification du tracé de la liaison piétonne publique.

4.8 Modification de l'état parcellaire

Le plan du PPA illustre les modifications de l'état parcellaire:

- > une nouvelle parcelle est créée pour l'aire de voirie située au sud afin qu'elle soit cédée au domaine privé communal ;
- > un domaine public est créé pour le nouveau ruisseau.

4.9 Participations financières

Le propriétaire contribue financièrement à l'adaptation des réseaux routiers cantonal et communal, des réseaux d'adduction d'eau potable, d'évacuation et d'épuration des eaux comprenant l'aménagement d'un bassin amortisseur de crues que nécessite le plan.

Le propriétaire participe à la réalisation de la liaison piétonne publique, son entretien incombe à la commune. Une éventuelle participation financière du propriétaire pour le nouveau ruisseau La Chaumière est à définir.

Tous les autres équipements à l'intérieur du PPA, nécessaires à sa réalisation, incombent au propriétaire.

Les équipements à l'intérieur du PPA que sont le point de collecte des déchets et l'aire de voirie sont à réaliser et à entretenir par la commune.

4.10 Convention

Une convention signée par le propriétaire et la commune règle les cessions de terrain, la participation aux coûts de réalisation, les aspects nécessaires à la faisabilité et à la pérennité des équipements du PPA et les servitudes à constituer.

La convention prend en compte les objets suivants :

- > La réalisation du bassin amortisseur de crues et des mesures de compensation (financement, accès, entretien).
- > La réalisation du nouveau ruisseau (financement, statut foncier, entretien).
- > La réalisation de la liaison piétonne publique et des mesures de compensation (financement, accès, entretien).
- > Le réaménagement du chemin des Caronies (financement).
- > La cession de l'aire de voirie au domaine privé communal.

> L'accord sur le défrichement de l'aire forestière pour le nouveau ruisseau et le reboisement compensatoire.

5. PROCEDURE

La modification du PPA a été élaborée en partenariat avec différents acteurs concernés: autorité communale, services cantonaux, urbanistes, spécialistes techniques, propriétaires.

Dans le cadre de la procédure d'approbation des plans, l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) demande de démontrer, d'une part la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et, d'autre part, la prise en compte des observations émanant de la population.

Concernant le premier point, le projet est conforme aux planifications communale, cantonale et régionale.

Le rapport d'examen préalable a été transmis à la Municipalité. Le dossier a été adapté selon les remarques des services cantonaux consultés puis soumis pour contrôle au SDT. Il a été déposé à l'enquête publique pendant 30 jours. La population n'a pas émis de remarques, ni d'oppositions.

Le dossier est ensuite soumis à l'adoption du Conseil communal.

Une fois adopté par le Conseil communal et passé le délai référendaire, le dossier est envoyé au Département compétent pour approbation préalable par le Chef du Département. Les recours à la Cour de droit administratif et public sont possibles. Les articles 31 ss LJPA sont applicables.

6. CONCLUSION

C'est pourquoi, au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les conseillers communaux, de bien vouloir prendre la décision suivante :

Le Conseil communal

- vu le préavis municipal No 6/2013 relatif au PPA La Chaumière,

- ouï le rapport de la commission *ad hoc*,
- considérant que cet objet figure à l'ordre du jour,

décide

- d'adopter le plan partiel d'affectation La Chaumière et son règlement.

Ainsi délibéré en séance ordinaire de Municipalité, le 23 septembre 2013

LA MUNICIPALITE