

K:\MANDATS\Saint_Prex\17020_Motty\07_presentations\17020_20221031_presentation2eme_seance_conciliation_v1.indd



Saint-Prex

Plan d'affectation "Le Motty"

Séance de conciliation du 12 décembre 2023

Ordre du jour



01 Introduction municipale

02 Réponses aux motifs d'opposition
et adaptations du projet

03 Suite des opérations

01 | Introduction municipale

Enquête publique du 2 novembre au 1^{er} décembre 2022
Séance de conciliation

*Documents
mis à l'enquête*

le plan d'affectation "Le Motty" et son règlement

la servitude de passage public à pied

*Documents
mis en consultation*

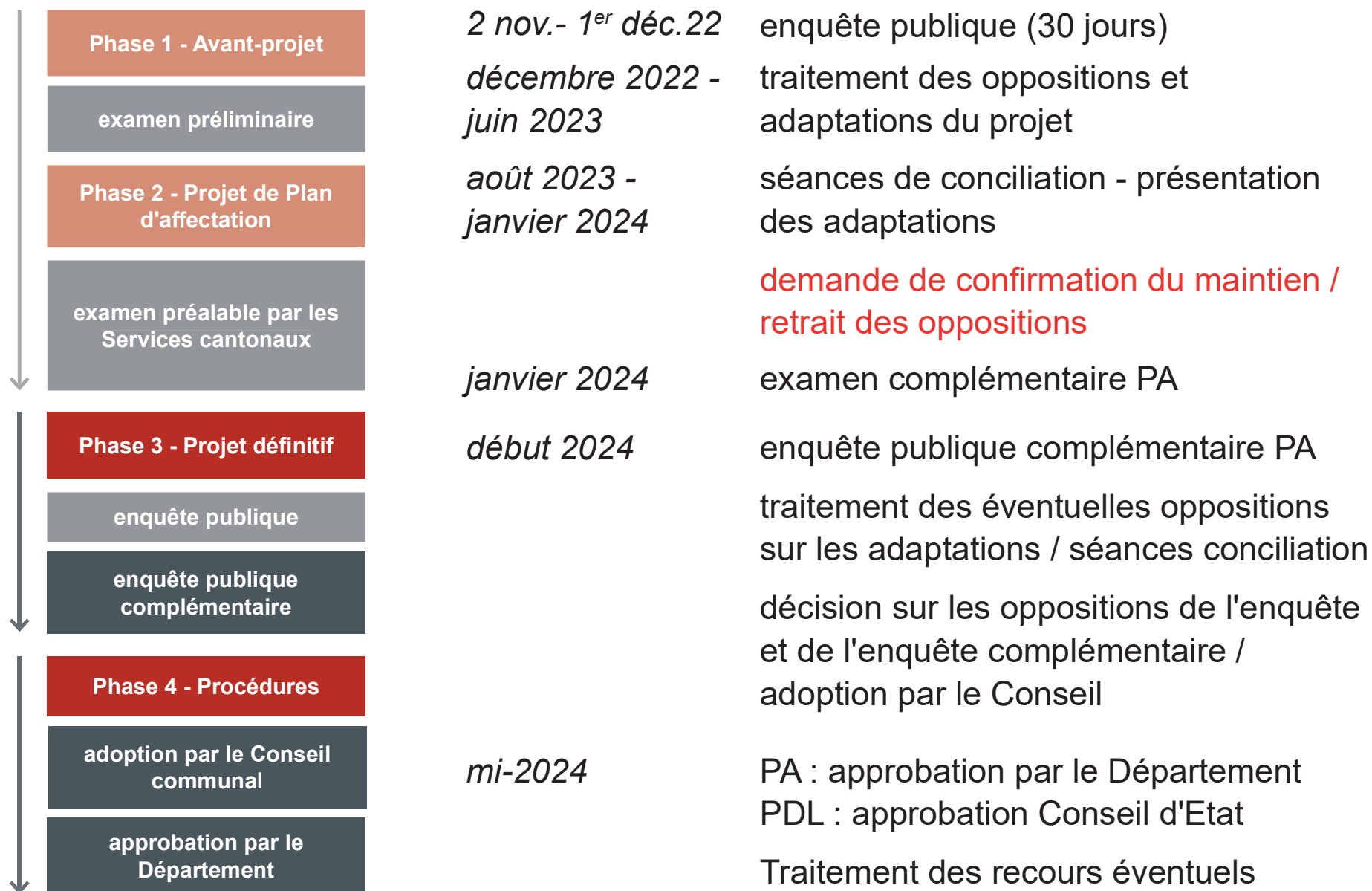
le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT et ses annexes, notamment :

- les études de spécialistes : mobilité, valeurs naturelles, hydrogéologie, évacuation des eaux
- les préavis cantonaux

la modification du Plan directeur localisé (PDL)
"Devant-la-Ville - secteur Motty"

- la modification du règlement du PDL
 - le plan de modification du PDL
 - le rapport explicatif selon l'article 11 RLAT
-

Suite des démarches



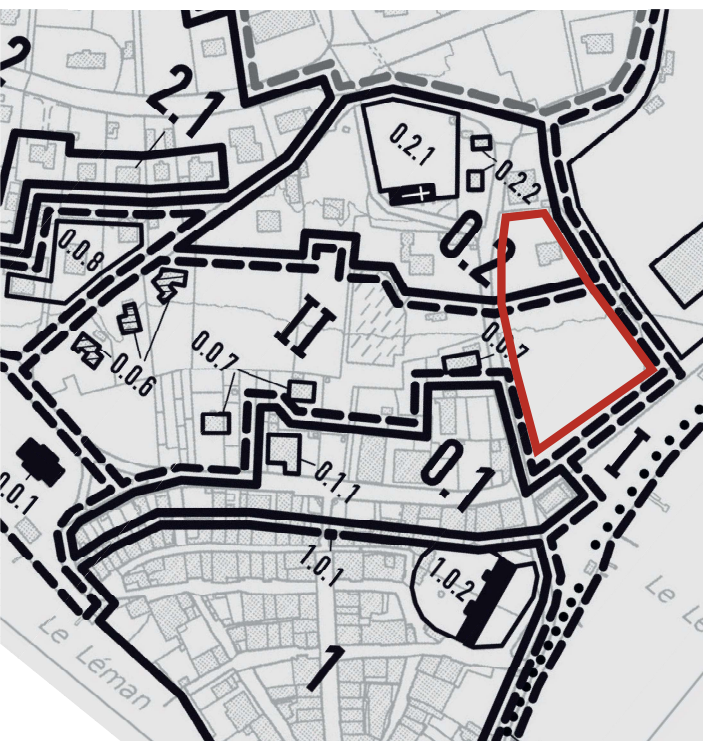
02 | Réponses aux motifs d'opposition et adaptations du projet

Réponses aux motifs d'opposition

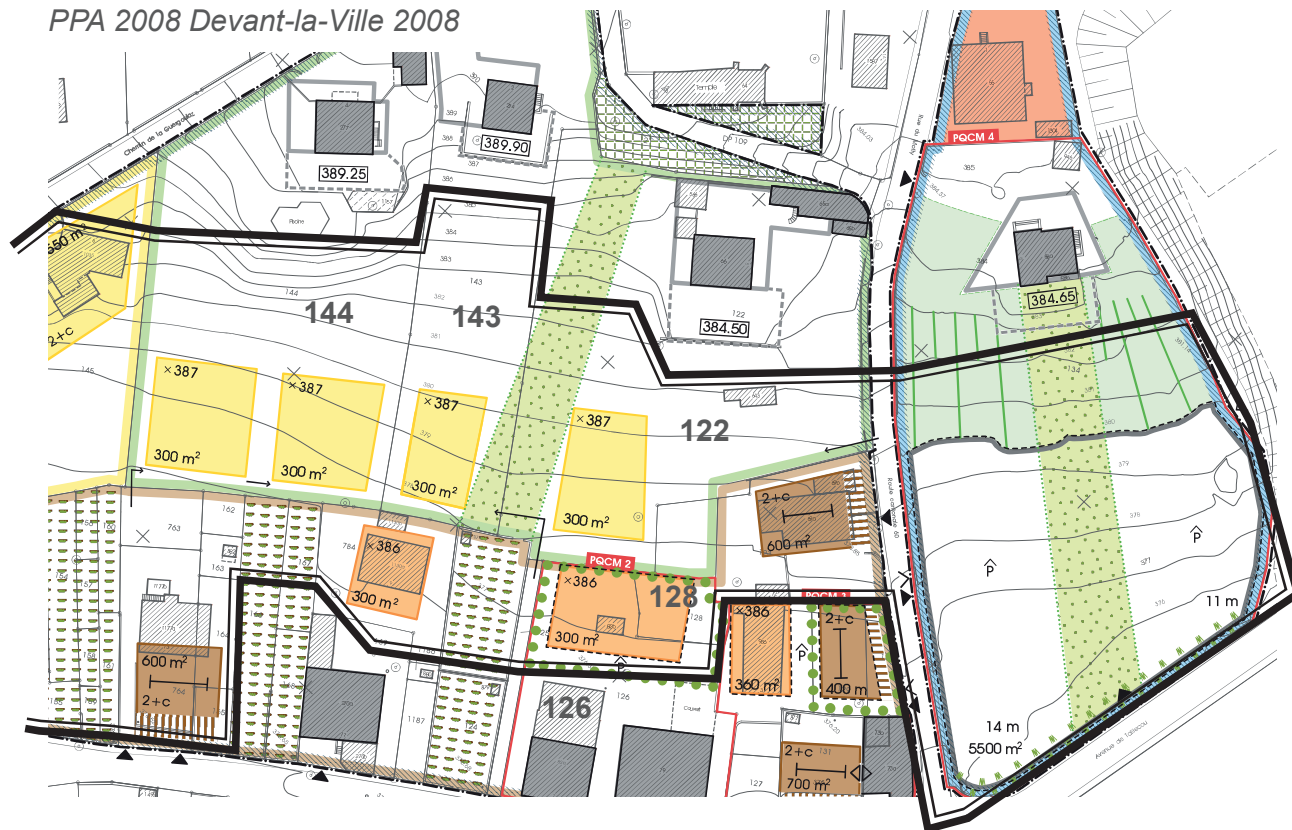
01 Valeur patrimoniale et historique, inventaires ISOS et ICOMOS, demeure au recensement architectural, vestiges archéologiques

- **ISOS** : même catégorie de protection que le secteur Parc et qu'une partie du secteur Faubourg du PPA Devant-la-Ville, qui y autorise des nouvelles constructions sur les parties non bâties des parcelles n^{os} 122, 143 et 144 et 126, 128.

Secteurs de protection ISOS



PPA 2008 Devant-la-Ville 2008



 périmètre PA  périmètre ISOS II (report indicatif)

Réponses aux motifs d'opposition

01 Valeur patrimoniale et historique, inventaires ISOS et ICOMOS, demeure au recensement architectural, vestiges archéologiques

Les valeurs et inventaires ont été pris en compte (cf. chap. 2.7, 47 OAT) : prescriptions strictes et détaillées pour les interventions autorisées, notamment :

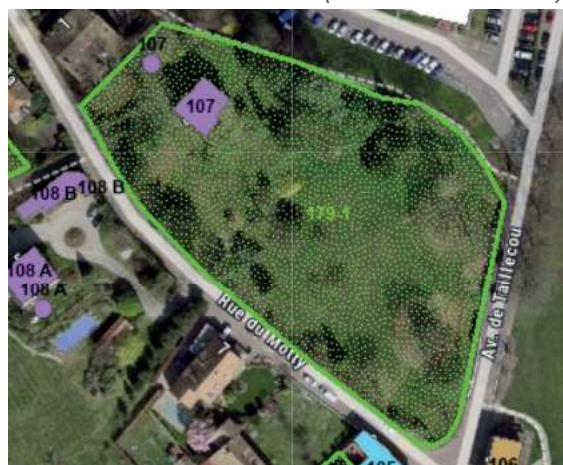
- **Recensement architectural / ISOS / ICOMOS** : conservation maison de maître et fontaine ; diminutions et restrictions des possibilités d'extension ; conservation allée / cour (caractère et substance), murs
- **ISOS / ICOMOS - partie basse** : réduction des périmètres d'implantation des constructions et de la hauteur maximale des constructions par rapport au PPA, localisation définie pour assurer la préservation d'un plus grand nombre d'arbres possibles
- **Jardin** : partie haute préservée ; maintien bande non bâtie entre la maison de maître et les nouvelles constructions et maintien du dégagement visuel (avec élargissement), dépendances et piscines interdites (sauf places stationnement / couverts à vélo / dépendance existante)
- **zone de verdure 15 LAT strictement inconstructible** (art.48) définie aux abords du Bourg de St-Prex

Comparaison périmètres implantation :
PA "Le Motty" (enquête) - PPA 2008



Maison de maître et fontaine de 1868, note 3 (objet d'intérêt local - importance / compétence communales)

Jardin historique certifié ICOMOS (recommandation)



Concept paysager




Réponses aux motifs d'opposition

- ↘ **aire de parc inconstructible**, sauf pour :
 - ↘ *les constructions souterraines dans le périmètre défini avec hauteur de terre suffisante pour recréer un parc au-dessus (entre 2.5 m et env. 1 m)*
 - ↘ *des cheminements piétons, vélos, l'accès au parking souterrain, l'accès des véhicules de service occasionnel limités au strict nécessaire, avec revêtement perméable exigé (par ex., gazon stabilisé)*
- ↘ **Suppression** de l'autorisation du PPA 2018 d'une **façade ouverte** dans le périmètre de dégagement visuel
- ↘ **Concept paysager et plan des aménagements extérieurs** exigés
- ↘ **Vestiges archéologiques** : travaux soumis à autorisation cantonale, diagnostic archéologique exigé

Réponses aux motifs d'opposition



 autre périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs

➤ Adaptations du dossier proposées :

- précision du RPA pour **garantir le maintien du caractère et de la substance de l'allée d'entrée et de la cour** de la maison de maître (art. 31),
- soumettre les **cordons boisés, boqueteaux et haies vives protégés** aux mêmes conditions d'abattage que les arbres (uniquement si nécessaire aux travaux ou pour des questions sanitaires), art. 9 complété
- **revêtements perméables** :
 - *rendus impératifs pour les chemins piétons, le chemin piéton, vélo et véhicule de service et pour les places de stationnement en surface des vélos (art. 13 et 15)*
 - *à favoriser pour les places de stationnement visiteurs (art. 15)*
- **suppression des possibilités de livraison et collecte des déchets** par le chemin dédié aux véhicules occasionnels (art. 13 et 32)
- **implantation** : ajout d'aires des aménagements extérieurs sur les périmètres A et B : retrait obligatoire du pied de façade de 1.50 m ajoutés côté Motty - Taillecou - Vieux-Moulin

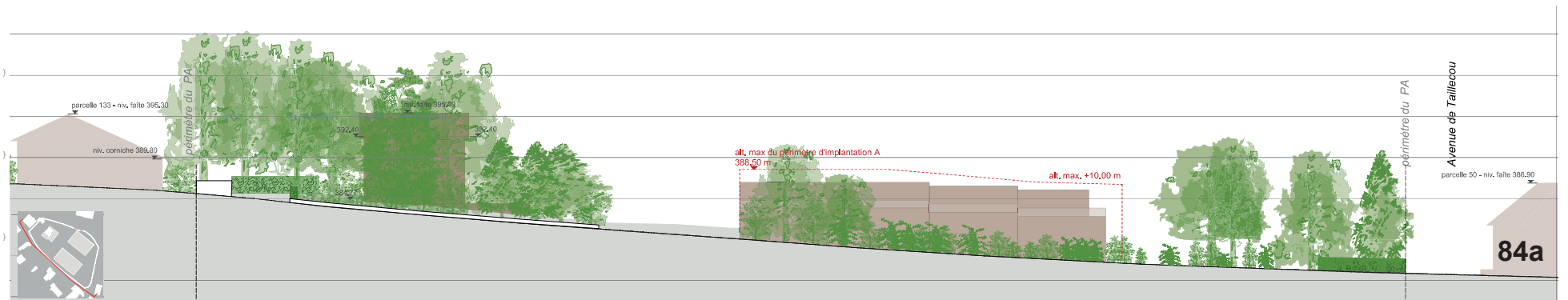
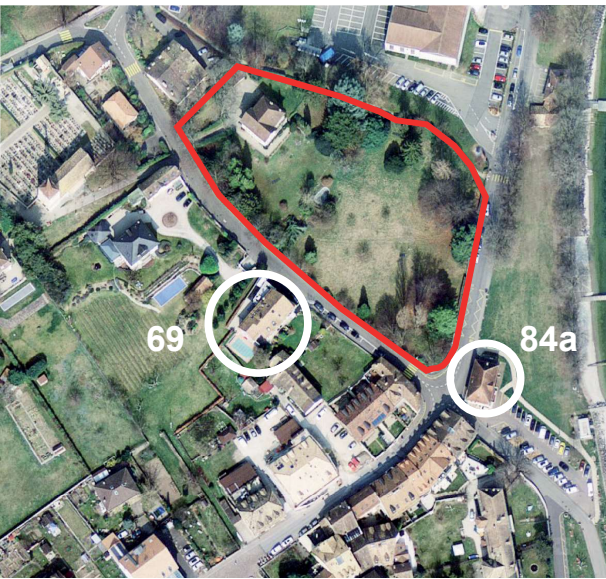
Réponses aux motifs d'opposition

02 "2 énormes barres d'immeubles", volumes (3 étages, hauteur 10 m, longueur d'env. 50 m)

➤ volumétrie - comparaison avec l'existant :

➤ comparaison hauteurs avec le bâti existant :

- *altitude maximale bâtiment A : 388.50 mm, selon le bâtiment ECA n°69 de la parcelle n°123 (altitude du faîte : 388.40 mm) (cf. élévation F)*
- *bâtiment parcelle n°50, ECA n°84 a : altitude du faîte : 386.90 mm, soit 11.68 m de hauteur (façade côté Taillecou)*



Réponses aux motifs d'opposition

02 "2 énormes barres d'immeubles", volumes (3 étages, hauteur 10 m, longueur d'env. 50 m)

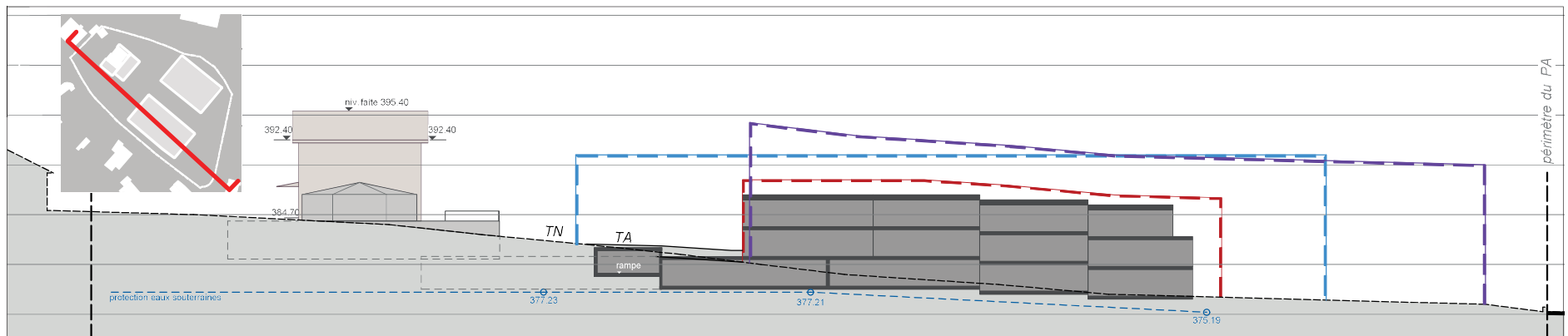
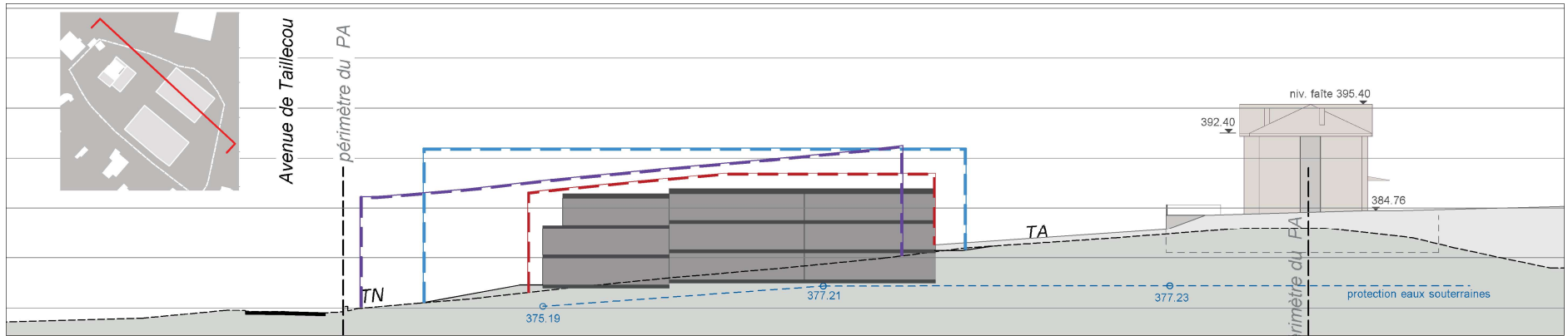
➤ volumétrie - comparaison avec le PPA en vigueur :

- bâtiments plus petits que les périmètres d'implantation, qui intègrent les terrasses. Contiguïté observée à St-Prex également (jusqu'à 100 m à la rue de Couvaloup, périmètre max. 47.50 m)
- retraits d'attique imposés, ajoutés sur les façades latérales
- importantes réductions par rapport au PPA Devant-la-Ville :
 - *surface autorisée pour l'implantation des bâtiments*
 - *hauteur des bâtiments (variante habitation, cf. coupes ci-après) : 2.5 m. en amont / 4 m. en aval*
 - *2 étages autorisés en amont, 3 en aval, contre 4.5 et 3.5 niveaux pour les périmètres A et B selon le PPA*
 - *4'200 m² de SPd (surface de plancher) pour les logements avec services hôteliers, au lieu des 5'500 m² autorisés pour des surfaces hôtelières par le PPA*



Comparaison périmètres implantation :
PA "Le Motty" (enquête) - PPA 2008

Comparaison projet PA et PPA 2008 - hauteurs et longueurs



PA "Le Motty"

— — implantation maximale des constructions :
10 m et altitude max. 388.50 mm,
soit env. 8 m au TN en amont

PPA 2008

— — implantation constructions, programme hôtel / restaurant :
11 m (côté Vieux-Moulin) et 14 m (côté Motty)

— — implantation constructions, programme logements :
altitude max. 391 m.

Réponses aux motifs d'opposition




02 "2 énormes barres d'immeubles", volumes (3 étages, hauteur 10 m, longueur d'env. 50 m)

↘ Adaptations du dossier proposées :

↘ volumétrie des bâtiments :


- ↘ *nouveau retrait d'attique de 1 m au min. exigé sur toutes les façades latérales (art. 43 ; 2 m au min. pour les façades aval des bâtiments)*
- ↘ *réduction supplémentaire de 200 m² de SPd correspondant au bonus énergétique*

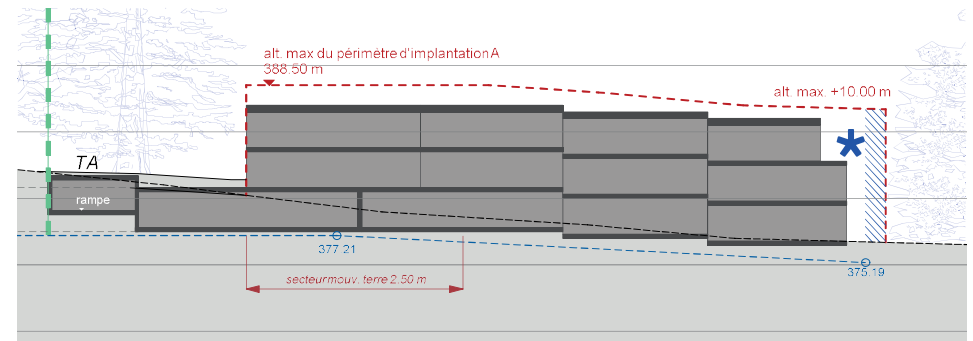
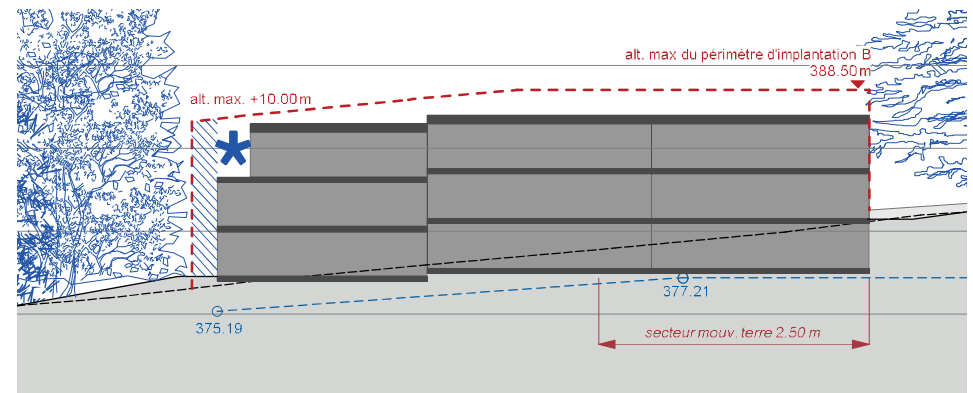
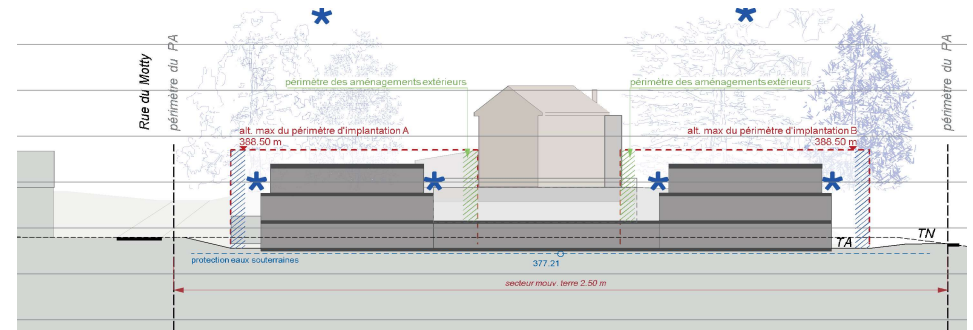
- ↘ **implantation** : ajout d'aires des aménagements extérieurs sur les périmètres A et B : retrait obligatoire du pied de façade de 1.50 m ajoutés côté Motty - Taillecou - Vieux-Moulin


 autre périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs

Adaptations proposées



 autre périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs



 Modifications à la suite de l'enquête publique : mise en évidence du retrait obligatoire (art. 43 al. 4)

Réponses aux motifs d'opposition

03 Visibilité de partout - impact esthétique

- absence de vues de et sur la parcelle au vu de l'arborisation existante, en grande partie maintenue (cf. élévations réalisées)
- visibilité existante de la maison de maître en ligne directe uniquement depuis Taillecou, vue maintenue par le PA

➤ Adaptations du dossier proposées :

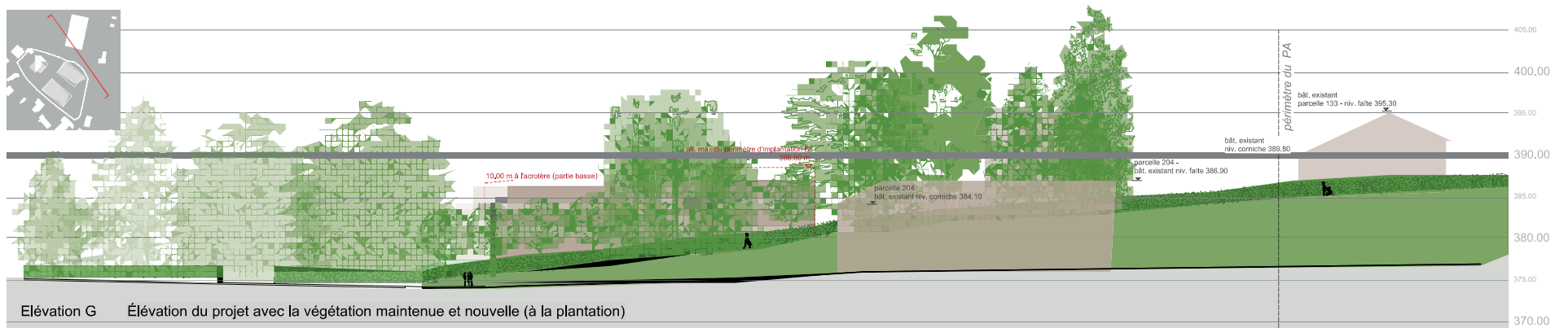
- **arbres à la plantation** : exigence d'une hauteur minimale de 8 m et une couronne à 2.5 m minimum du sol (art. 10)



Réponses aux motifs d'opposition | Nouvelles élévations



Elévation G Élévation du projet avec uniquement la végétation existante maintenue



Elévation G Élévation du projet avec la végétation maintenue et nouvelle (à la plantation)

Élévation G du projet : avec uniquement la végétation existante maintenue / avec la végétation maintenue et nouvelle

Réponses aux motifs d'opposition | Nouvelles élévations



Réponses aux motifs d'opposition



04 Fin d'un parc, arbres centenaires

- le plan précise les arbres à préserver / autres arbres / arbres nouveaux
- protection des arbres, cordons boisés et haies et compensations garanties (art. 9)
- représentation avec couronne de l'arbre et marge de sécurité (1 m) ;
- 28 arbres à abattre :
 - 12 dans un état moyen / mauvais (1 est par ailleurs tombé, tempête en 2023),
 - 7 d'essences exotiques à valeur écologique faible voire nulle
 - 3 arbres majeurs supprimés (2 en état moyen), 5 maintenus
- le PA exige le maintien de 43 arbres et la plantation de 40 arbres nouveaux (contre 28 à abattre)
- plantation haie diversifiée exigée le long du Motty / Taillecou
- réduction des **périmètres d'implantation** par rapport au PPA et ajout de nouvelles aires des aménagements extérieurs éloignant encore plus les pieds de façade des arbres en bordure de parcelle

Réponses aux motifs d'opposition



↳ Adaptations du dossier proposées :

↳ protection des arbres existants :

- ↳ ajout de règles sur les fouilles pour assurer la protection des arbres (art. 9) : utilisation de parois verticales (par ex.), respect de la norme VSS, conseil et suivi d'un spécialiste exigé,
- ↳ exigence que le chemin piéton interne soit **aménagé en fonction des arbres existants** et qu'il ne doit pas nécessiter d'abattage d'arbres existants à préserver tel que figurés en plan (art. 13),
- ↳ retrait des bâtiments obligatoire par l'ajout d'**aires des aménagements extérieurs** (idem point 02).

↳ arbres à la plantation : hauteur minimale à la plantation : 8 m, couronne à 2.5 m minimum du sol (idem point 03)

Réponses aux motifs d'opposition

Concept paysager



05 Fin de sa faune, flore, écosystème

- ↘ haute valeur biologique prise en compte et renforcée, avec des analyses de biol conseils SA et de nombreuses **mesures compensatoires suite aux exigences suivantes** :
 - ↘ *compensation des arbres abattus*
 - ↘ *plantations d'essences indigènes et en station*
 - ↘ *plantation de min. 9 arbres majeurs (versus 3 abattus)*
 - ↘ *haie diversifiée*
 - ↘ *réalisation de nouveaux murs en pierres sèches*
 - ↘ *espèces diversifiées pour les toitures plates avec aménagements favorables à la biodiversité*
 - ↘ *affectation d'une zone de verdure: prairie fleurie, ensemencement naturel)*
 - ↘ *plan des aménagements extérieurs obligatoire*
- ↘ validation de la **DGE-BIODIV** (cf. préavis p.23): "*concept paysager ambitieux*" et "*les intérêts de la protection de la nature et du paysage ont été bien pris en compte et la DGE-BIODIV préavise favorablement le PA*"

Réponses aux motifs d'opposition



- selon **biol conseils SA** (nouvelle analyse 2023) :
 - *le site ne répond pas aux critères pour un biotope d'intérêt cantonal*
 - *l'arborisation du site répond partiellement aux critères de l'art. 18 al. 1bis LPN, ces qualités ayant été prises en compte par les mesures intégrées au projet et par des propositions de mesures supplémentaires (cf. ci-après)*
- **voies d'accès** très limitées, **parking en surface** limité à 5 véhicules (selon PPA), caractère actuel de la cour garanti (art. 31), chemins piétons aménagés en fonction de l'arborisation
- **zone de verdure strictement inconstructible** (art.48) définie aux abords du Bourg de St-Prex, dans le but de "promouvoir la biodiversité", ce qui assure l'intégration des nouvelles constructions par rapport au Bourg.

Réponses aux motifs d'opposition

↘ Adaptations du dossier proposées :

↘ nouvelles exigences - obligation d'aménager :

- ↘ *des ouvertures dans les murs et clôtures pour le passage de la petite faune (art. 10)*
- ↘ *un petit étang (art. 10)*
- ↘ *2 murgiers au minimum (art. 10)*
- ↘ *1 mur en pierres sèches dans le talus stabilisé (art. 10 et 34)*
- ↘ *des espaces avec le maintien de tas de feuilles / bois dans l'aire de parc ou dans la zone de verdure*
- ↘ *la pose de 2 nichoirs au minimum par espèce : chauves-souris, hirondelles, martinets, mésanges / verdiers (nouvel article 13)*

↘ précision du type de végétalisation exigé pour les toitures plates afin de garantir leur intérêt au niveau biologique : variations entre végétalisation extensive, semi-intensive et intensive, selon la norme SIA (art. 47)

↘ précision du mode d'entretien extensif de la prairie fleurie (art. 49)

↘ arbres à la plantation / fouilles / chemins selon arborisation / aires aménagements extérieurs : décrits au point 04

↘ revêtements perméables : décrit au point 01

↘ livraison et collecte des déchets : décrit au point 01

Réponses aux motifs d'opposition

06 Début des nuisances, bruits, trafic et danger

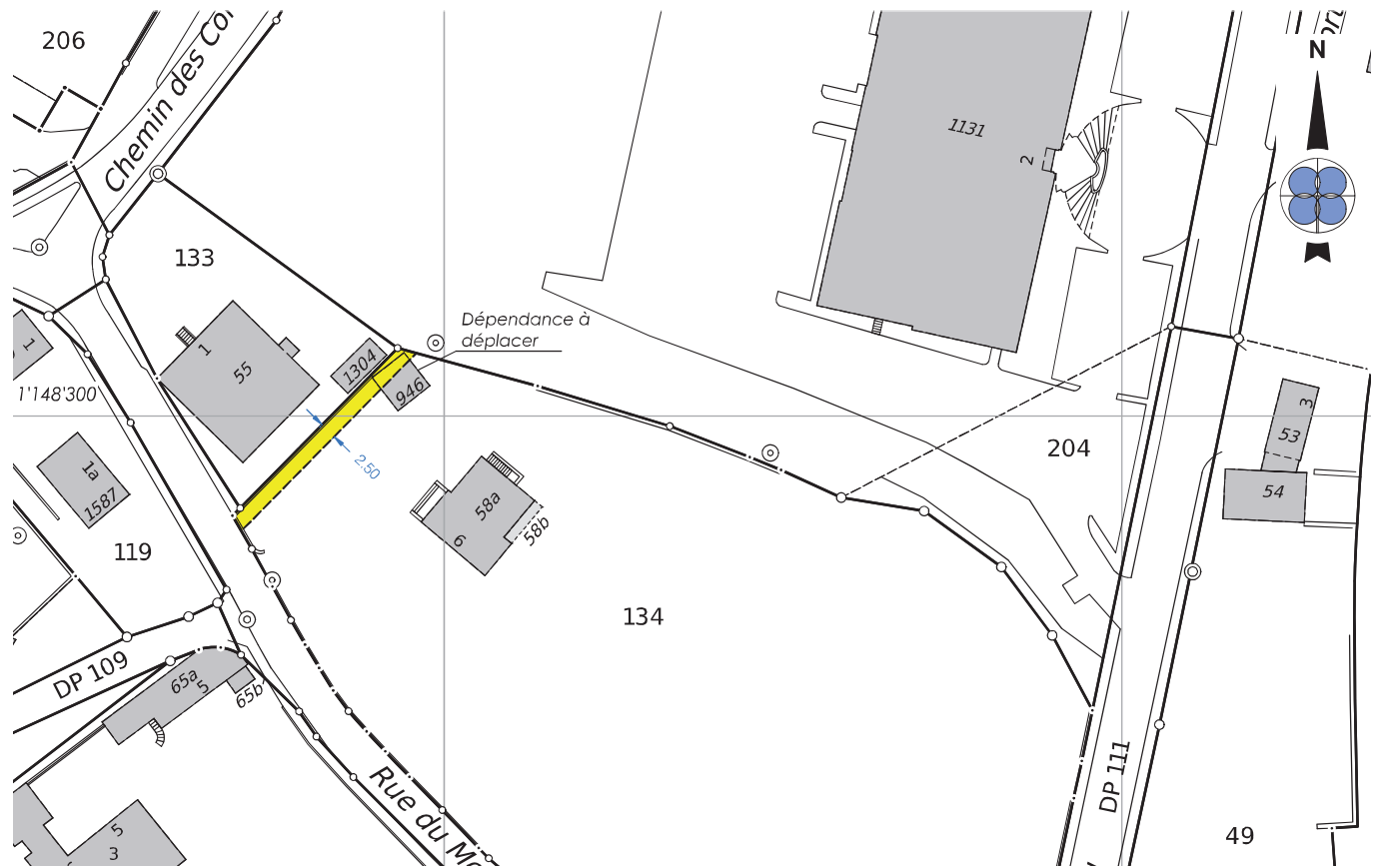
- ↘ **l'analyse de mobilité** réalisée confirme la capacité de la rue du Motty à recevoir le faible trafic supplémentaire généré par le projet de PA, même sans réaménagement
 - ↘ **le cône de visibilité** à la sortie de la rampe du parking a été contrôlé ; la visibilité est confirmée
 - ↘ **emprise rue du Motty** (art. 16) : garantie exigée pour élargir le Motty, si nécessaire
 - ↘ **politique de stationnement** communale : places de parc payantes prévues dans le secteur
 - ↘ **la convention** prévue exige que les propriétaires prennent en charge les coûts éventuels liés à des mesures de réaménagement si des problèmes de sécurité devaient être liés au PA (rue du Motty)
- ↘ **Adaptations du dossier proposées :**
- ↘ ajout de l'exigence de respecter la norme VSS pour les distances de visibilité (art. 14. al.3)

Mobilité douce : servitude de passage public à pied BBHN SA (extrait plan)

Commune de Saint-Prex
Parcelle 134
Echelle 1 : 1000

Dossier technique : 116'402.003 / GV-SP
Coordonnées nationales : 2'524'841 / 1'148'255

Plan dressé pour constitution d'une servitude de passage public à pied



source : BBHN SA, 6 septembre 2022

Réponses aux motifs d'opposition

07 Projet immobilier et hôtelier d'un promoteur

- ↘ intérêts publics / collectifs : hôtel / restaurant / appartements avec services hôteliers, diversification des typologies de logements
- ↘ séjours de courte, moyenne et longue durée / location obligatoire selon convention
- ↘ garantie d'utilisation conforme à l'affectation : contrôles d'occupation exigés : RPA (art. 45) et convention
- ↘ **Adaptations du dossier proposées :**
 - ↘ **destination** : ajout de l'exigence d'appartements **meublés** (art. 17 al. 1 b et 43 al. 2)

Réponses aux motifs d'opposition

Comparaison périmètres implantation :
PA "Le Motty" (enquête) - PPA 2008



08 Demande d'un nouveau projet plus mesuré

➤ densité :

- correspond à la densité minimale exigée par le Canton (périmètre de centre selon le PDCn, densité de 0.625 exigée)
- a fait l'objet d'une pesée d'intérêts entre la DGTL-DGIP et est admise par la DGIP

➤ projet plus mesuré que le PPA en vigueur, réductions déjà demandées (cf ci-avant) : périmètres d'implantation, hauteurs, surfaces constructibles (4'200 m² au lieu des 5'550 m² pour l'hôtellerie)

➤ garanties d'intégration :

- article esthétique et intégration (21), par rapport à l'environnement paysager, bâti, la topographie,
- convention : qualité architecturale

➤ Adaptations du dossier proposées :

- **SPd** : réduction de 200 m² SPd (cf. chap. 02)
- **hauteurs** : nouveau retrait d'attique (cf. chap. 02)
- **implantation** : ajout d'aires des aménagements extérieurs (cf. chap. 02)

Convention Commune - propriétaires

Objectif de la convention et acte authentique :

Garantir le respect de l'intérêt public/collectif dans la densification douce et qualitative de ce secteur

Grands principes de la convention / acte authentique :

↘ **Garantie d'affectation :**

- ↘ logements liés à l'obligation d'avoir les services hôteliers et respect de la répartition selon longs séjours / cours et moyens séjours / hôtel-restaurant
- ↘ peine conventionnelle / droit de préemption en faveur de la Commune en cas de non respect

↘ **Garantie de mise en location, vente en PPE interdite.** Vente autorisée uniquement avec un minimum de 700 m² SPd, pour mise en location

↘ **Passage public à pied :** à réaliser aux frais des constructions, avec prise en compte de l'arborisation existante

↘ **Aménagements extérieurs :** exigence de porter une attention particulière à la biodiversité, aux plantations et arbres majeurs à maintenir

↘ **Conséquences éventuelles sur le DP :** aménagements éventuels qui seraient nécessaires pour garantir la sécurité, à financer par les constructeurs

Convention Commune - propriétaires

Grands principes de la convention (suite) :

↘ **Qualité architecturale :**

- ↘ exigence d'assurer l'insertion des nouvelles construction dans l'environnement paysager et bâti (maison de maître / Vieux Bourg) et dans la topographie
- ↘ superstructures interdites, sauf celles techniquement nécessaires (tubes aération colonnes de chutes, petites cheminées, exutoires de toiture, panneaux solaires), à limiter et regrouper de manière respectueuse du caractère du bâtiment
- ↘ végétation des toitures : qualité et entretien à garantir

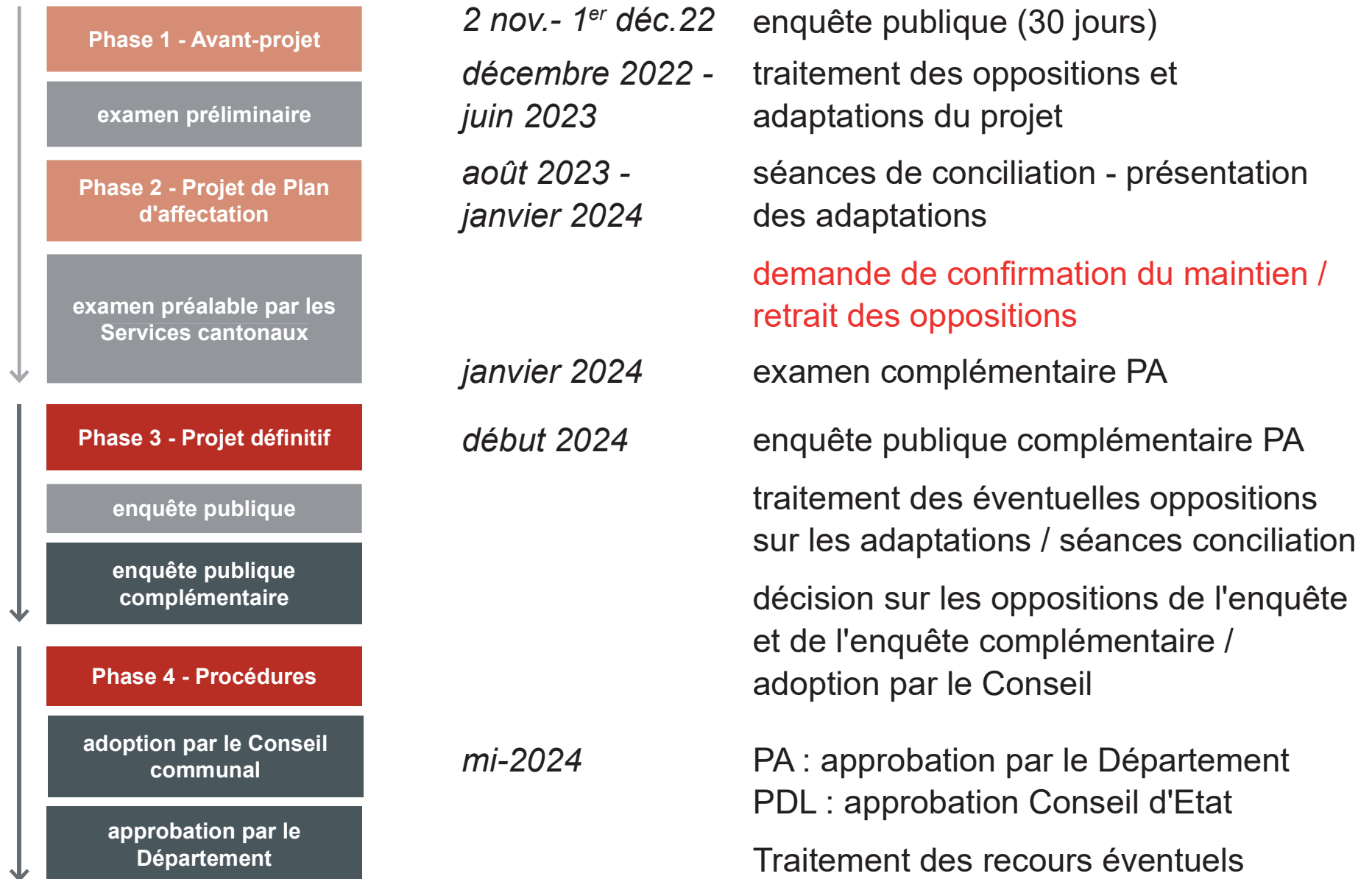
↘ **Chauffage à distance :** raccordement demandé s'il est disponible et si les conditions (techniques / économiques / délais) sont favorables

↘ **Mobilité :** exigences en matière de nombre de places et de gestion de la mobilité (plan de mobilité, mobilité douce et transports publics à privilégier)

↘ **Activités autour du PA :**

- ↘ exigence que le propriétaire ne puisse prétendre à des modifications d'habitude des organisateurs d'animations et de la population de St-Prex sur les lieux publics environnants
- ↘ servitude de tolérance d'immissions excessives prévue

Suite des démarches - rappel





Merci de votre attention