

# COMMUNE DE SAINT-PREX

MODIFICATION DU PLAN DIRECTEUR LOCALISE (PDL) ■ "DEVANT-LA-VILLE"

rapport explicatif selon l'article 11 RLAT



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
CP6326 1002 Lausanne  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch  
www.geapartners.ch

17020 GC SH

Saint\_Prex\17020\_Motty\13\_  
PDL\08\_rapport\_GEA /  
17020\_PDL\_rapport\_explicatif\_  
v3\_cons\_publ.indd

*source page de garde : geoplanet.vd.ch*

## **SCEAUX ET SIGNATURES**

---

**Approuvé par la Municipalité de Saint-Prex dans sa séance du ..... 2022**

Le Syndic : Stéphane PORZI

La Secrétaire : Ariane GUYOMARD

**Mis en consultation lors de l'enquête publique du ..... au ..... 2022**



## SOMMAIRE

---

1	INTRODUCTION	1
1.1	Contexte .....	1
1.2	Caractère du Plan directeur localisé.....	1
2	ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION	3
2.1	Planification actuelle .....	3
2.2	Objectifs de la modification.....	4
3	CONFORMITÉ DU PROJET	5
3.1	Plan directeur cantonal .....	5
3.2	Schéma directeur de la région morgienne.....	7
4	ÉLÉMENTS MODIFIÉS	8
4.1	Plan.....	8
4.2	Règlement .....	8
5	INFORMATION ET CONCERTATION	9
6	ANNEXE	11
	Préavis d'examen préalable.....	11

### Localisation

 périmètre du secteur "Motty"



# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1 Contexte

Le présent rapport, rédigé à l'attention de l'autorité cantonale compétente, est établi conformément à l'article 11 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT) du 22 août 2018. Il présente les éléments justificatifs qui ont guidé le travail de modification du plan directeur localisé (PDL) "Devant-la-Ville" approuvé par le Conseil d'Etat le 12 mars 2008, et démontre sa conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et aux autres plans directeurs.

La présente modification du PDL "Devant-la-Ville" s'inscrit dans le cadre de l'établissement du plan d'affectation (PA) sur le secteur "Motty", qui concerne la parcelle partiellement bâtie n°134. Elle a pour but de compléter et modifier le plan et son règlement sur ce secteur pour répondre à l'évolution des enjeux de planification sur ce site. Elle suit une procédure parallèle à celle du PA "Le Motty".

Des coordinations étroites avec la Municipalité et les services cantonaux ont été effectuées.

## 1.2 Caractère du Plan directeur localisé

Le PDL a été établi au sens de l'art. 31 de l'ancienne loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Il s'apparente aujourd'hui à un plan directeur communal au sens de l'art. 16 de la LATC révisée. Le PDL est un plan d'intention, servant de référence et d'outil de travail pour les autorités cantonales et communales. C'est un instrument de coordination à moyen-long terme (15-25 ans), destiné à guider les prises de décisions en matière d'aménagement du territoire communal.

Ce document a un caractère évolutif et se doit d'être tenu à jour selon l'évolution des besoins économiques et territoriaux de la commune concernée. Il doit donc, conformément à l'art. 21 al. 1 LATC, être réexaminé lorsque les circonstances l'exigent.

**Extrait plan directeur localisé**

**Variante 1 : structure d'hébergement et de restauration**

**Variante 2 : Programme logements**



source : PDL "Devant-la-Ville", 12.03.2008

- |   |   |  |                                      |
|---|---|--|--------------------------------------|
|  | bâtiment à maintenir / front d'implantation   |  | liaison piétonne existante           |
|  | extension possible / périmètre d'implantation pour des annexes  |   | accès véhicules aux habitations      |
|  | extension s'insérant dans la pente  |   | accès véhicules parking souterrain   |
|  | bâtiment existant   |   | aménagement de parking en souterrain |
|  | parc à préserver / constructions possibles conformément aux principes du cahier des charges             |  | A                                    |
|  | traitement de la limite entre le parc et le domaine public, végétation d'accompagnement de la promenade |  | S                                    |
|  | préservation du coteau non bâti   |  |                                      |
|  | préservation du dégagement visuel   |  |                                      |

## 2 ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION

### 2.1 Planification actuelle

Le PDL "Devant-la-Ville" prévoit, sur le secteur "Motty" (cf. ci-contre) :

- dans la partie haute : la préservation du parc et le maintien du bâtiment existant avec des possibilités d'extension, ainsi que l'implantation possible de nouvelles constructions annexes de faible importance ;
- dans la partie basse : la possibilité de nouvelles constructions et d'annexes, selon deux options de programme, soit l'implantation d'une structure d'hébergement et de restauration (hôtel, centre de détente, ...), soit l'implantation d'un programme d'habitations et d'activités compatibles.

Deux variantes de principe d'aménagement pour l'implantation d'un hôtel sont proposées (pp.28-29 du PDL, illustrées ci-dessous) :

- la variante 1 propose un seul grand volume bâti sur la partie sud-ouest du site avec un accès depuis la rue du Motty ;
- la variante 2 implante deux bâtiments de part et d'autre de la parcelle (sud-ouest et sud-est), reliés entre eux par une construction centrale. Dans cette variante, l'accès principal est proposé au centre de la parcelle depuis l'avenue de Taillecou, soit entre les deux constructions.

**Extrait du PDL : implantation d'un hôtel - variantes et coupes-type**



---

## 2.2 Objectifs de la modification

Le PDL, tel que concrétisé dans le PPA "Devant-la-Ville" mis en vigueur le 16 mai 2008, exigeait l'établissement d'un plan de quartier de compétence municipale (PQCM) sur le secteur. Comme les PQCM ne sont plus des outils de planification applicables suite à la révision de la LATC, un plan d'affectation (PA) est établi, permettant de tenir compte de l'évolution des contextes cantonal et communal.

La présente modification du PDL a également été établie en parallèle au PA, afin d'assurer la cohérence entre les planifications et de tenir compte de l'évolution des besoins et du contexte cantonal et communal. Elle intègre des adaptations sur la partie concernant le secteur "Motty", soit :

- la mise à jour du texte selon la terminologie et les outils actuels de la LATC ;
- la précision des principes d'accès et de stationnement pour tenir compte notamment des contraintes de protection des eaux souterraines ;
- le maintien d'une seule variante du programme d'aménagement, soit celle de la structure d'hébergement et de restauration, qui répond aux besoins de la région ;
- l'exigence que toute extension de la maison de maître soit dédiée exclusivement à un programme de restauration et / ou d'hôtellerie, des extensions pour du logement étant initialement autorisées.

Ces adaptations respectent les principes du PDL et permettent de renforcer les règles d'aménagement, tout en étant plus restrictives que le PDL en vigueur.

### 3 CONFORMITÉ DU PROJET

---

Tout développement urbanistique est subordonné à la prise en compte des principes des planifications supérieures. La présente modification du PDL "Devant-la-Ville" consiste essentiellement en des modifications de forme, ainsi que le choix du programme possible.

#### 3.1 Plan directeur cantonal

Le PDL "Devant-la-Ville" s'inscrit dans les stratégies et lignes d'action du plan directeur cantonal (PDCn) entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2008 et adapté le 20 décembre 2019 (4<sup>ème</sup> adaptation bis).

Il est principalement concerné par les stratégies suivantes :

- A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement ;
- B Renforcer la vitalité des centres ;
- C Encourager une vision dynamique du patrimoine ;
- D Valoriser le tissu économique ;
- E Concilier nature, loisirs et sécurité ;
- F Assurer à long terme la valorisation des ressources.

Les lignes d'actions et mesures suivantes du PDCn sont notamment prises en compte par la présente modification du PDL :

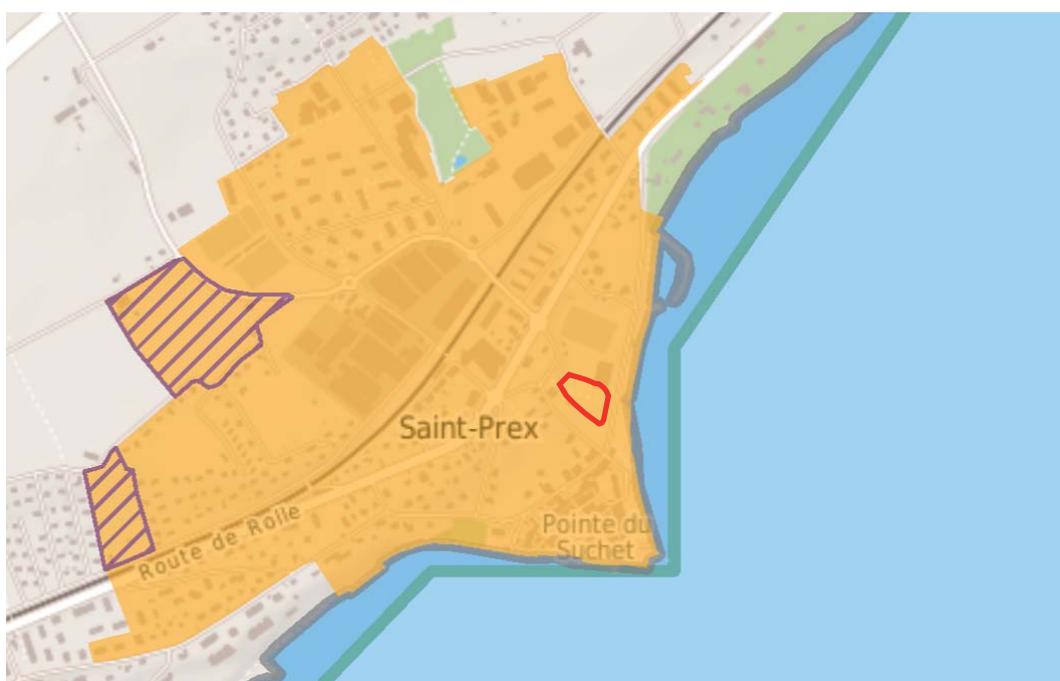
<i>Mesures</i>	<i>Conformité du PDL</i>
<b><i>Ligne d'action A1 : localiser l'urbanisation dans les centres</i></b>	
A11 Zones d'habitation et mixtes	Le site concerné est déjà affecté à la zone constructible et est partiellement bâti. Il se trouve à l'intérieur du périmètre de centre de Saint-Prex. Il s'agit d'une zone à bâtir déjà légalisée destinée à un programme mixte. Aucune zone à bâtir supplémentaire n'est créée, le nombre d'habitants généré par le projet est pris en compte dans les calculs communaux du bilan des réserves en zone à bâtir et a été validé car conforme et respectant l'application de la mesure A11.
<b><i>Ligne d'action A2 : développer une mobilité multimodale</i></b>	
A25 Politique de stationnement et plans de mobilité	Le calcul des besoins en places de stationnement tient compte du niveau de desserte en transports publics et de la proximité de la gare. Le règlement est adapté pour exiger la prise en compte des normes VSS en vigueur.
<b><i>Ligne d'action A3 : protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines</i></b>	
A32 Nuisances sonores	Le secteur n'est pas concerné par un dépassement des valeurs limites d'exposition au bruit. Le projet n'induit pas non plus de problèmes de bruit, au vu de la faible génération de trafic.
<b><i>Ligne d'action B1 : renforcer la vitalité des centres</i></b>	
B12 Centres locaux	Le village de Saint-Prex est identifié comme centre local et le secteur "Motty" s'inscrit dans le périmètre de centre de la commune.
<b><i>Ligne d'action B3 : stimuler la construction de quartiers attractifs</i></b>	
B31 Habitat collectif	La partie basse est destinée à une forme d'habitat collectif avec services hôteliers, destinés à des séjours de courte, moyenne et longue durées. Cela permet de diversifier la typologie des logements sur la commune et de répondre à divers types de besoins (travaux, sinistres, déménagements, etc.).
B33 Affectations mixtes	Le projet prévoit des affectations mixtes : hôtellerie, restauration, habitation avec services hôteliers et activités compatibles. La modification du PDL destine tout agrandissement de la maison de maître uniquement à un programme de restauration et / ou d'hôtellerie.

<b>Mesures</b>	<b>Conformité du PDL</b>
B34 Espaces publics	La maison de maître est destinée uniquement à une affectation hôtelière et de restauration, rendant ainsi ce patrimoine bâti accessible au public.
<b>Ligne d'action C1 : valoriser le patrimoine culturel</b>	
C11 Patrimoine culturel et développement régional	Un bâtiment noté "3" au Recensement architectural du Canton de Vaud se trouve sur le site. L'exigence de préserver ce patrimoine est maintenue.  Les principes d'aménagement du PDL pour préserver le parc et les vues sont maintenus, ce qui permet de tenir compte du jardin répertorié à l'inventaire de l'ICOMOS.
C21 Constructions et installations dignes de protection	La présente modification du PDL n'a pas d'impact sur le tracé IVS d'importance nationale répertorié sur l'avenue de Taillecou.
<b>Ligne d'action D1 : renforcer les réseaux touristiques et de loisirs</b>	
D21 Réseaux touristiques et de loisirs	Le secteur "Motty" est destiné à des activités hôtelières avec services liés (spa, wellness, etc.), à la restauration, ainsi qu'à l'hébergement de court, moyen et long termes avec services hôteliers. Cela permet de renforcer l'économie touristique et d'offrir une diversité dans la typologie des logements.
<b>Ligne d'action E1 : valoriser le patrimoine naturel</b>	
E11 Patrimoine naturel et développement régional	Le PDL veille au maintien et à la préservation du patrimoine naturel du site, notamment le jardin recensé à l'ICOMOS. Il prévoit en ce sens un espace non bâti et un espace de préservation du dégagement visuel. Ces principes sont maintenus. Une zone de verdure est également définie.
<b>Ligne d'action F4 : assurer une exploitation durable des ressources</b>	
F44 Eaux souterraines	Le périmètre se situe en zone de protection des eaux souterraines S3 (zone de protection éloignée) et en contiguïté directe avec une zone S2 (zone de protection rapprochée), selon les cartes de protection des eaux approuvées par le Canton (DGE-EAU). Le principe d'implantation du parking souterrain du PDL est adapté pour tenir compte des exigences de protection des eaux souterraines, un parking souterrain n'étant pas possible dans la partie aval de la parcelle. Les principes d'accès au parking souterrain sont modifiés en conséquence.

#### **Périmètre de centre local**

 périmètre du PA

 centre local



 sans échelle

source : [www.geoportail.vd.ch](http://www.geoportail.vd.ch), extrait du PDCn4

### 3.2 Schéma directeur de la région morgienne

La conformité avec les principes et mesures du Schéma directeur de la région morgienne (SDRM) approuvé par les communes partenaires le 24 septembre 2007 concernant le développement du secteur "Motty" est synthétisée ci-dessous.

<b>SDRM: principes et mesures</b>		<b>Conformité du PDL</b>
Cadre de vie, paysage et environnement	Le " <i>projet de territoire</i> " prévoit de " <i>préserver et valoriser le patrimoine bâti digne d'intérêt (bourgs et villages, notamment ceux du coteau)</i> " et par là de " <i>préserver et/ou aménager les objets, lieux bâtis ou naturels d'intérêt paysager, historique ou culturel régional (bourgs, vergers, prairies, rives du lac, etc.)</i> ".	Le PDL prévoit la préservation et la revalorisation de la maison de maître. De plus, le programme (hôtel, restaurant) offre un accès au public. La préservation des vues et du jardin est assurée par le maintien des principes d'espaces non bâtis et de dégagements visuels.
Urbanisation	L'" <i>urbanisation de qualité</i> " passe par " <i>les règles de développement différencié selon les lieux</i> " suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="647 904 1054 972">▪ "<i>l'extension mesurée des villages</i>",</li><li data-bbox="647 987 1054 1077">▪ "<i>le renforcement de Saint-Prex comme localité desservie par les TP</i>".</li></ul>	La localisation du secteur "Motty" à proximité immédiate du bourg de Saint-Prex et de la gare, ainsi que sa bonne desserte par les TP, répondent à une urbanisation de centre. Par ailleurs, le projet contribue au développement de Saint-Prex, et permet, de plus, de diversifier la typologie des logements sur la Commune (appartements avec services hôteliers) et de renforcer les lieux d'accueil (hôtel / restaurant).

## 4 ÉLÉMENTS MODIFIÉS

---

### 4.1 Plan

Les modifications apportées au plan (base ancienne variante 2) sont les suivantes :

- maintien d'une seule variante : "Programme logements avec service hôtelier" ;
- remplacement de la mention "PQCM" par "PA" ;
- déplacement du principe de localisation du parking souterrain un peu plus en amont pour tenir compte des exigences de préservation des eaux souterraines ;
- adaptation des principes d'accès :
  - suppression de l'accès au parking souterrain du côté du Vieux-Moulin pour des raisons de protection des eaux souterraines ;
  - déplacement de l'accès au parking souterrain du côté de la rue du Motty vers l'amont, cet accès comprend également l'accès piétons et vélos aux habitations ;
  - - ajout d'un accès dédié aux vélos et véhicules de services occasionnels depuis l'avenue de Taillecou,
  - indication de la connexion au réseau piéton communal.

### 4.2 Règlement

Le texte du règlement est adapté afin de répondre aux modifications du plan et pour apporter les compléments nécessaires à l'évolution des enjeux communaux notamment.

Les modifications suivantes sont effectuées :

- maintien uniquement de la variante du programme de logements avec services hôteliers et activités compatibles ;
- remplacement de la mention "PQCM" par "PA" ;
- maintien des possibilités d'extensions, de réaménagement et d'agrandissement de la maison de maître et de son sous-sol uniquement en cas de programme de restauration et / ou d'hôtellerie ;
- ajout de l'exigence d'un plan des aménagements extérieurs sur la base d'un concept paysagers et de l'exigence du maintien des murs et murets en ceinture de parc,
- ajout de la garantie de la faisabilité du projet communal de réaménagement routier,
- révision des principes d'accès en fonction des options retenues,
- intégration de mesures et programmes d'action en matière de mobilité douce,
- précision de la transition entre les aménagements du domaine privé (parc) et le futur chemin public (promenade); en effet, la Municipalité souhaite prendre en compte les deux chemins publics existants, soit celui de l'Avenue de Taillecou mais également celui situé sur la rue du Motty.
- précision du programme d'action de la Municipalité sur les aspects de stationnement au sein (normes VSS) et en bordure du périmètre.

## **5 INFORMATION ET CONCERTATION**

---

La présente modification a été établie en collaboration avec la Municipalité et le Service de l'urbanisme et des infrastructures de Saint-Prex, ainsi qu'avec la DGTL.

La présente modification ne remettant pas en cause les principes du PDL "Devant-la-Ville" et portant des éléments formels ou renforçant les contraintes par rapport à la préservation de la maison de maître, l'information et la participation de la population conformément à l'article 4 LAT est prévue lors de la consultation publique, conformément à l'art. 17, al. 5 LATC et à l'art. 12 RLAT.



**Préavis d'examen préalable**

Municipalité  
de la Commune de Saint-Prex  
Case postale 51  
1162 Saint-Prex

Personne de contact : Dionis Bressoud  
T 021 316 74 25  
E dionis.bressoud@vd.ch  
N/réf. 177676 et 204954

Lausanne, le 2 décembre 2021

**Commune de Saint-Prex**

**Plan d'affectation Le Motty et Modification du plan directeur localisé Devant-la-Ville  
Examen préalable**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Veillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation Le Motty et de la Modification du plan directeur localisé Devant-la-Ville.

**HISTORIQUE DU DOSSIER**

Étape	Date	Documents
Réception du dossier pour examen préalable	21 juin 2021	Voir ci-dessous
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

**COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE**

Documents	Date
plan d'affectation Le Motty , éch 1 :500	3 juin 2021
règlement du plan d'affectation Le Motty	3 juin 2021
rapport justificatif selon l'article 47 OAT du plan d'affectation Le Motty	3 juin 2021
modification du règlement du plan directeur localisé (PDL) Devant-La-Ville	3 juin 2021

modification du plan directeur localisé (PDL) Devant-La-Ville	3 juin 2021
rapport explicatif selon l'article 11 RLAT de la modification du plan directeur localisé	3 juin 2021
plan d'affectation Le Motty, éch 1 :500	3 juin 2021

### AVIS

Les deux plans (plan d'affectation Le Motty et Modification du plan directeur localisé Devant-la-Ville) ont été soumis simultanément aux services de l'Etat pour préavis. Les deux tableaux ci-dessous représentent une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification pour chacun des plans. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
  - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
  - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

*Tableau de conformité du plan d'affectation Le Motty*

Thématiques		Conforme	Non conforme <b>A transcrire</b>	Non conforme <b>A analyser</b>
Principes d'aménagement	Planification directrice		DGTL-DAM/DGIP-MS	
Principes d'aménagement	Stabilité des plans		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Dimensionnement	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Territoire urbanisé	DGTL-DAM		

Principes d'aménagement	Disponibilité foncière		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Plus-value		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Equipements	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Information et participation	DGTL-DAM		
Affectation	Type de zones		DGTL-DAM	
Mobilité	Charge de trafic	DGMR		
Mobilité	Mobilité douce		DGMR-P/DGTL-DAM	
Mobilité	Accès		DGMR-P	
Mobilité	Stationnement		DGMR-P	
Mobilité	Transports publics		DGMR-MT	
Patrimoine culturel	Monuments et sites bâtis et règles de constructibilité		DGIP-MS/ DGTL-DAM	
Patrimoine culturel	Archéologie		DGIP-AC	
Patrimoine naturel	Protection des arbres		DGE-BIODIV	
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Pollution air	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Protection des sols		DGE-GEODE	
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Risque d'accident majeur	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Rayonnement non ionisant	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux, approvisionnement		DGE-ASS-AUR	

Tableau de conformité de la Modification du plan directeur localisé Devant-la-Ville.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Stabilité des plans		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Dimensionnement	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Information et participation	DGTL-DAM		
Affectation	Type de zones et destination		DGTL-DAM	
Mobilité	Accès		DGMR-P	

Mobilité	Stationnement		DGMR-P	
Patrimoine culturel	Monuments et sites bâtis et règles de constructibilité		DGTL-DAM	
Patrimoine culturel	Monuments et sites naturels		DGIP-MS	
Patrimoine naturel	Protection de la nature	DGE-BIODIV		
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux, protection	DGE-EAU-EH		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux, approvisionnement		DGE-ASS-AUR	

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

Au vu du traitement non conforme des thématiques, nous estimons que les projets de plan (plan d'affectation Le Motty et Modification du plan directeur localisé Devant-la-Ville) ne sont, en l'état, pas compatibles avec le cadre légal.

Le traitement des thématiques concernées peut être mis en conformité en suivant les demandes des services. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné à la procédure routière d'établissement de servitude de passage public.

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches d'application relatives à la procédure de légalisation des plans d'affectation disponibles sur notre site internet.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Madame la Syndique, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean  
directeur de l'aménagement



Dionis Bressoud  
urbaniste

**Copies**

Bureau mandaté  
Services cantonaux consultés

Personne de contact : Dionis Bressoud  
T 021 316 74 25  
E dionis.bressoud@vd.ch  
N/réf. 177676 et 204954

Lausanne, le 2 décembre 2021

**Commune de Saint-Prex  
Plan d'affectation Le Motty et Modification du plan directeur localisé Devant-la-Ville  
Avis préliminaire**

**PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX**

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

Nous avons demandé aux services consultés de distinguer, dans leur préavis, les éléments qui se rapportent au plan d'affectation Le Motty et ceux qui se rapportent à la Modification du plan directeur localisé Devant-la-Ville.

**DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)**

**Direction de l'aménagement (DGTL-DAM)**

**1 BASES LÉGALES**

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT ; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

**PLAN D'AFFECTATION LE MOTTY**

**2 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE**

Le périmètre du plan est compris à l'intérieur du périmètre de centre local de St-Prex.

Selon le bilan brut des réserves en zone à bâtir, la zone à bâtir d'habitation et mixte à l'intérieur du périmètre de centre de St-Prex présente un sous-dimensionnement de 360 habitants sur la base de la population du 31 décembre 2019.

De ce fait, la Commune a la possibilité d'accroître le potentiel d'accueil de sa zone à bâtir, en densifiant les zones à bâtir existantes.

Le présent plan d'affectation génère une capacité d'accueil nouvelle de 46 habitants, étant entendu que seules les surfaces de plancher dédiées aux séjours de moyenne à longue durée (dans la partie basse) sont prises en compte comme capacité d'accueil pour des nouveaux habitants. En raison du sous-dimensionnement susmentionné, le projet de plan est conforme à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), relative au dimensionnement de la zone à bâtir.

### **3 AFFECTATION**

Selon la directive NORMAT, la zone mixte 15 LAT est destinée à l'habitation et aux activités. Elle n'est donc pas appropriée à la destination prévue à l'article 15 du projet de règlement. La zone centrale 15 LAT, en revanche, est appropriée à ladite destination.

- Sur tous les documents, modifier le nom de la zone en « zone centrale 15 LAT ».

### **4 STABILITÉ DES PLANS**

Le PPA du 16 mai 2008, qui régit actuellement ce secteur, prévoit une affectation à options avec une variante logements donnant droit à 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ou une variante hôtelière donnant droit à 5'500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Du fait qu'il autorise des séjours de longue durée, nous considérons que le présent projet de plan propose une solution intermédiaire par rapport aux deux options prévues dans le PPA en vigueur du 16 mai 2008.

En vertu du principe de stabilité des plans, nous demandons de :

- Compléter le rapport 47 OAT en démontrant quels sont les changements de circonstances sensibles qui justifient la solution intermédiaire choisie dans le présent projet de plan.

### **5 AIRE DE PARC/ PÉRIMÈTRE DES CONSTRUCTIONS SEMI-ENTERRÉES ET SOUTERRAINES**

L'article 29 du règlement stipule que, dans l'aire de parc, seules les constructions souterraines sont autorisées. Or une partie de l'aire de parc est comprise dans le périmètre des constructions semi-enterrées et souterraines. L'autorisation des constructions semi-enterrées est donc, de prime abord, contradictoire avec l'article 29.

En outre, le périmètre des constructions semi-enterrées et souterraines se superpose au secteur libellé comme « parc à préserver » et « préservation du dégagement visuel » sur le plan directeur localisé (PDL). Or la possibilité d'y implanter des constructions semi-enterrées est susceptible de compromettre l'objectif de préservation du parc et du dégagement visuel, ce d'autant plus que la hauteur des constructions semi-enterrées dans l'aire de parc n'est pas limitée sur les coupes ni dans les dispositions réglementaires (les coupes A, B et C du plan d'affectation ne figurent pas de bâtiments semi-enterrés entre la partie haute et la partie basse, alors même que le règlement autorise de telles constructions).

Compte tenu de ce qui précède, des demandes exprimées dans les préavis de la DGE-EAU-HG et de la DGE-DGIP, et dans le but de garantir les principes du PDL, nous demandons de :

- Sur le plan, distinguer un périmètre des constructions enterrées et un périmètre des constructions semi-enterrées et souterraines, qui serait plus restreint que le premier.
- Réduire au maximum l'extension du périmètre des constructions semi-enterrées et souterraines, ou (si cela permet d'éviter des constructions semi-enterrées) déplacer légèrement en amont le périmètre des constructions enterrées, sous réserve de la préservation des valeurs patrimoniales et de la protection des eaux souterraines.
- Dans le rapport 47 OAT, démontrer que tout a été entrepris pour réduire au maximum le périmètre des constructions semi-enterrées dans l'aire de parc, et pour que la majorité des constructions puissent y être enterrées.
- Dans le règlement, fixer une hauteur maximale des constructions semi-enterrées par rapport au terrain naturel et au terrain aménagé. Une telle limitation n'a été fixée que pour le périmètre de préservation du dégagement visuel. En fixer également une pour les constructions semi-souterraines qui se trouveront hors du périmètre de dégagement visuel.
- Sur le plan, adapter les coupes en figurant des constructions semi-enterrées partout où elles sont autorisées.
- A l'article 29, préciser les règles particulières qui prévalent dans l'aire de parc sur laquelle se superpose le périmètre des constructions souterraines ou le périmètre des constructions semi-enterrées et souterraines.

## **6 PLUS-VALUE**

Le PPA de 2008 impose l'établissement d'un plan de détail pour permettre la réalisation des droits à bâtir. Le présent projet de plan concrétise la réalisation d'un plan de détails et les droits à bâtir. De ce fait, la parcelle n° 134 devrait être soumise à la taxe sur la plus-value selon l'art. 64 LATC.

- Ajouter, dans le rapport 47 OAT, un chapitre à ce propos.

## **7 DISPONIBILITÉ DES TERRAINS**

Nous demandons de :

- modifier l'article 3 du projet de convention (qui figure dans le rapport 47 OAT) en indiquant que le 80% des droits à bâtir des périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B (partie basse) devront être réalisés. En effet, la partie haute est déjà construite. La garantie de la disponibilité doit donc porter sur la partie basse du PA.

## 8 LOGEMENTS DE FONCTION

L'article 15, alinéa 2 du règlement autorise les logements de fonction nécessaires à l'exploitation des structures d'hébergement. Toutefois, les logements de fonction y sont définis de manière large. Afin de garantir le respect des destinations fixées à l'alinéa 1 de l'article 15, nous demandons de :

- reformuler l'alinéa 2 de l'article 15 comme suit : « les logements de fonction sont possibles uniquement pour les emplois nécessaires à l'exploitation des structures d'hébergement conformes à l'alinéa 1a et 1b du présent article sont autorisés (exploitant /gérant, gardiennage) et nécessitant absolument une présence permanente sur le site, 24 heures sur 24 ».

Les logements de fonction étant destinés à la longue durée, afin de respecter la distinction de destination entre périmètres d'implantation des constructions A et B prévue à l'article 38 du règlement, nous demandons de :

- préciser dans l'alinéa 2 de l'article 15 que les logements de fonction s'implanteront dans le périmètre d'implantation des constructions A, et non pas dans le périmètre d'implantation des constructions B. Sans cela, une partie de la capacité d'accueil du périmètre d'implantation des constructions B pourrait être comptabilisé comme capacité d'accueil supplémentaire venant s'ajouter à celle mentionnée dans le chapitre 2 ci-dessus (dimensionnement).

Par ailleurs, dès lors que l'alinéa 2 de l'article 15 du règlement n'exclut pas la possibilité d'aménager des logements de fonction dans la partie haute, et afin de respecter la destination prévue à l'alinéa 1 de l'article 15, nous recommandons de :

- compléter l'article 15 en définissant une surface de plancher maximale pour les éventuels logements de fonction qui s'implanteraient dans la partie haute. Sans une telle limitation, les extensions de la partie haute pourraient être comptabilisées comme capacité d'accueil supplémentaire venant s'ajouter à celle mentionnée dans le chapitre 2 ci-dessus.

## 9 CHEMINEMENTS PUBLICS DE MOBILITÉ DOUCE

Le plan figure un chemin piéton public qui traverse le nord du périmètre du plan. En application de l'art. 3 al. 3 LAT, il est nécessaire que ce cheminement soit relié au réseau de mobilité douce et aux espaces publics du quartier. Dans le cas présent, il s'agit de garantir qu'il se poursuive jusqu'au centre culturel et sportif du Vieux Moulin sur la parcelle no 204, voisine. A cet égard, nous demandons de :

- Compléter le rapport 47 en précisant que ce cheminement se poursuivra jusqu'au centre culturel et sportif du Vieux Moulin sur la parcelle no 204, propriété communale, afin de permettre d'accéder à ce complexe.
- Figurer sur le plan, à titre indicatif, une flèche, à l'extrémité du chemin piéton public, pointant en direction du complexe culturel et sportif.

- Se rapporter aux demandes de la DGMR.

## 10 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL RELATIVES AU PLAN D’AFFECTATION

### 10.1 RAPPORT D’AMÉNAGEMENT RELATIF AU PLAN D’AFFECTATION

- Les chapitres 3.1 et 4.4 affirment que le projet de PA respecte les principes des variantes 1 ou 2 du PPA « Devant-la-Ville », et qu’il est plus restrictif que le PPA. Or le projet de PA propose une affectation mixte, au lieu d’une des deux affectations prévues dans le PPA, et augmente les surfaces de plancher dévolues à l’hôtellerie par rapport au PPA. Reformuler ces chapitres en présentant de manière factuelle et neutre les différences entre le nouveau PA et le PPA « Devant-la-Ville ».

### 10.2 PLAN D’AFFECTATION

- Sur le plan, modifier la représentation de la partie qui sera occupée par la liaison interne entre les deux périmètres d’implantation des constructions afin qu’il soit clair pour les personnes qui consulteront le plan que cette partie sera construite. Actuellement, elle apparaît en vert, ce qui donne l’impression qu’elle restera en pré.
- Compléter le plan en indiquant clairement la limite/ou l’extension de la partie haute et de la partie basse. En effet, le règlement se réfère à ces termes dans plusieurs articles. Il est donc nécessaire que le plan délimite clairement ces deux secteurs. Ou alors changer les termes dans le règlement en désignant ces secteurs par des éléments figurant sur le plan.

### 10.3 RÈGLEMENT DU PLAN D’AFFECTATION

- Voir demande ci-dessus (§ plan d’affectation) sur les termes « partie haute » et « partie basse ». Le cas échéant, changer les termes dans le règlement en désignant ces secteurs par des éléments figurant sur le plan.
- Art. 15 : compléter cet article en insérant un renvoi à l’article 38, qui précise la répartition spatiale des deux destinations de la zone mixte de la partie basse.
- Art. 39 du règlement : reformuler comme suit : le propriétaire et les exploitants de l’hôtel et des appartements avec services hôteliers doivent respecter le mode d’occupation selon les SPd minimales et maximales définies à l’article 38 du présent règlement (...).

## PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ

## 11 PRINCIPES D’AMÉNAGEMENT, MESURES D’AMÉNAGEMENT ET AFFECTATION

Le principe d’aménagement « Maintien de la mixité habitat/activités », dans la partie haute, et la mesure d’aménagement « Mise en zone d’habitation collective A de la maison d’habitations et

d'activités », ainsi que le principe d'aménagement correspondant, ne coïncident pas avec l'affectation prévue par le PA.

- Mettre en cohérence avec le projet de PA.

## **12 AMÉNAGEMENT D'UNE PROMENADE DANS LA PARTIE BASSE**

Le PDL en vigueur prescrit, dans le programme d'actions de la Municipalité, la tenue de négociations avec le propriétaire pour l'aménagement de la transition entre le parc et la future promenade dans la partie basse, un projet dont l'utilité publique est évidente. Le règlement modifié supprime cette action. Or il n'indique pas quel changement sensible de circonstances justifie l'abandon d'un tel projet. A cet égard, nous demandons de :

- Soit de maintenir cette action dans le programme d'action du règlement du PD, soit de compléter le rapport d'aménagement selon l'art. 11 RLAT en justifiant la suppression de cette action et en démontrant quels changements sensibles de circonstances ont conduit à cette suppression.
- En cas de maintien de cette action, le plan et le règlement devront prévoir l'aménagement d'une promenade dans la partie basse. Ou le rapport 47 OAT devra justifier la non-intégration de ce projet dans le plan.

## **13 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL RELATIVES AU PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ**

### **13.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT RELATIF À LA MODIFICATION DU PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ DEVANT-LA-VILLE**

- Nous recommandons de compléter le chapitre 2 en précisant quelles circonstances ont été sensiblement modifiées (au sens de l'art. 21 LATC) et justifient le changement d'affectation/destination du secteur par rapport au PDL en vigueur (par exemple : sous-dimensionnement de la zone d'habitation et besoins dans l'hôtellerie ? etc.).
- Dans l'art. 4.4 figure la phrase suivante : « Une attitude plus restrictive a été adoptée, avec une réduction des possibilités constructives par rapport au PDL actuel, dans un objectif de protection du site et de prise en compte des enjeux de protection liés notamment à l'ISOS et à l'ICOMOS ». A priori, nous ne comprenons pas en quoi le PDL modifié réduit les possibilités constructives du PDL en vigueur. Supprimer cette phrase ou préciser en quoi le PDL réduit les possibilités constructives.

### **13.2 MODIFICATION DU PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ DEVANT-LA-VILLE, SECTEUR MOTTY**

- Sur la légende du projet de PDL modifié, le symbole de l'allée centrale, libellée "préservation du dégagement visuel" sur le PDL en vigueur, manque. Ajouter le libellé de ce symbole et son libellé dans la légende. La légende doit recenser tous les éléments figurant sur le plan.

### **13.3 MODIFICATION DU RÈGLEMENT DU PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ DEVANT-LA-VILLE, SECTEUR MOTTY**

- Le règlement modifié maintient, comme « mesure d'aménagement, la « mise en zone d'habitation collective A de la maison d'habitations et d'activités ». Or cette mesure ne correspond pas à ce que prévoit le plan d'affectation. Corriger le règlement afin qu'il corresponde à l'affectation du PA.

### **14 NORMAT**

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive **NORMAT**. Ces fichiers doivent être livrés à la DGTL avant l'approbation. La DGTL recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

### **15 RÉPONDANT**

Dionis Bressoud

#### **Direction des projets territoriaux (DGTL-DIP)**

---

#### **Sites et projets stratégiques – Améliorations foncières**

---

##### **Plan d'affectation Le Motty**

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières prend note que le projet d'une servitude de passage public au nord du périmètre sera porté à l'enquête publique conformément à l'art. 13 de la loi sur les routes et simultanément à l'enquête du plan d'affectation.

En regard des articles 50 LATC et 4 LAF (coordination aspects fonciers/aménagement du territoire), la DGTL-DIP/Améliorations foncières préavise favorablement le projet de plan d'affectation.

##### **PDL Devant-la-Ville**

Pas de remarques

Référence : Denis Leroy

#### **Direction du logement (DGTL-DIL)**

---

##### **Préambule**

La Direction du logement (ci-après : DIL) de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du Département des institutions et du territoire (DIT) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan d'affectation (ci-après : PA) « Le Motty » de la Commune de St-Prex.

## Analyse

Le périmètre du projet de plan d'affectation « Le Motty » concerne la parcelle n°134, située sur le secteur "Motty" au nord-est du noyau historique villageois de St-Prex, à proximité du lac.

Le secteur est soumis au plan directeur localisé (PDL) "Devant-la-Ville" et au plan partiel d'affectation (PPA) du même nom. Ce dernier affecte le secteur en zone à options avec, en 1re option, l'implantation d'un programme hôtelier et de restauration, et en 2e option, l'implantation d'habitations et activités compatibles non gênantes.

Le projet de plan affecte la plus grande partie du secteur en zone mixte 15 LAT, et une petite partie de ce dernier en zone de verdure. La zone mixte est destinée, pour la partie haute du secteur, à de l'hébergement hôtelier, un restaurant, ainsi qu'aux activités et services compatibles. La maison de maître existante doit être conservée ; pour la partie basse du secteur à de l'habitation collective sous forme d'appartements avec services hôteliers mis à disposition pour des séjours de courte, moyenne et longue durées.

Le projet de plan d'affectation est coordonné avec un projet de modification du plan directeur localisé

« Devant-la-Ville » et de son règlement.

Le PA ne prévoit pas de quota de logement d'utilité publique (ci-après : LUP).

## Conclusions

La DIL rappelle que les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et sont durablement soustraits à la spéculation. Ceux-ci regroupent les logements à loyers abordables (LLA), les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), les logements protégés pour personnes âgées (LP) et les logements étudiants (LE).

Si nécessaire, la DIL peut analyser les projets de LUP lors de la demande des permis de construire mais également en phase préalable.

Concernant les catégories particulières des LLM, LP ou LE, la DIL pourra également être consultée en amont pour étudier la faisabilité de demandes de cautionnement, prêts ou subventions relatives à ces objets.

## Remarque(s)

Pour l'Office fédéral du logement (OFL), les logements d'utilité publique sont ceux dont les propriétaires sont des maîtres d'ouvrages d'utilité publique dont les statuts sont approuvés par l'OFL. Afin d'éviter toute confusion sur la qualification légale de logement d'utilité publique (LUP), il convient, dans les dispositions des règlements d'application de préciser : Logements d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15). Cet ajout permet à tous propriétaires actuels et futurs de posséder et d'exploiter les LUP planifiés.

Référence : Noémie Redondo.

## **DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)**

### **Direction de l'énergie (DGE-DIREN)**

#### **1. BASES LÉGALES**

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 730.01 Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée

#### **2. PRÉAVIS**

##### **2.1 RÈGLEMENT DU PA**

Demande

- L'article 5 al. 4 du règlement impose le raccordement des constructions nouvelles et celles dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes. Toutefois, selon les conditions de l'art. 25 LVLEne, les bâtiments en question ont le choix entre le raccordement au réseau de chauffage à distance ou une solution d'approvisionnement en chaleur majoritairement renouvelable. La DGE-DIREN demande de transposer textuellement, dans l'art. 5. Al. 4, la teneur de l'alinéa 2 de l'art. 25 LVLne.

Toutefois, la parcelle étant située en zone de protection des eaux, les solutions d'approvisionnement en énergie individuelles (sondes géothermiques, pompage de la nappe) sont limitées.

#### **3. RÉPONDANTE**

Céline Pahud.

### **Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)**

#### **Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)**

Lutte contre le bruit

#### **1 BASES LÉGALES**

RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83

RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86.

## **2 PRÉAVIS**

Degré de sensibilité au bruit (DS) :

La Direction générale de l'environnement (DGE) accepte l'attribution du degré de sensibilité DSIII à l'ensemble du périmètre du PA (art. 4 du règlement).

La DGE approuve cette planification quant aux aspects de protection contre le bruit.

## **3 COORDONNÉES DU RÉPONDANT**

M. Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

### **Division protection et qualité des eaux (DGE-PRE)**

---

#### **Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)**

### **1. BASES LÉGALES**

- Art 7, 10 et 11 LEaux (Loi fédérale sur la protection des eaux)
- Art. 5 et 46 OEaux (Ordonnance sur la protection des eaux)
- Art. 19 LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire)
- Art. 20 LPEP (Loi sur la protection des eaux contre la pollution)
- Art. 53 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions)

### **2. GÉNÉRALITÉS**

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur du PPA devront être raccordées à la station d'épuration centrale.

Les eaux claires ne doivent pas parvenir au réseau d'eaux usées à l'aval. Dans le cas où elles seraient raccordées au collecteur d'eaux claires existant, la capacité d'écoulement de ce dernier devra être vérifiée. Tout projet d'infiltration nécessite une autorisation de la DGE-Eaux souterraines.

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées et/ou traitées conformément à la directive « Gestion des eaux urbaines par temps de pluie » de la VSA.

## PGEE

Le Plan Général d'Evacuation des Eaux (PGEE) de la Commune de Saint-Prex a été approuvé le 17 octobre 2005. Celui-ci a été complété par un addenda en décembre 2019.

### 3. PRÉAVIS

Le dimensionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux à l'aval d'un projet urbanistique doit être vérifié avant toute délivrance de permis de construire.

- Les caractéristiques des deux sous bassins versants EU et EC du secteur en question devront être modifiées dans le PGEE de la commune, avec l'adaptation du nombre d'habitants et du coefficient de ruissellement.
- Nous demandons à ce que l'impact du PQ sur le réseau existant soit établi du point de vue quantitatif (vérification du dimensionnement des collecteurs). L'aspect qualitatif (état des collecteurs) devra également être évalué. Le rapport 47 OAT sera complété en ce sens. Si nécessaire des mesures d'assainissement seront proposées.
- L'équipement collectif doit être réalisé conformément aux dispositions de la norme SIA 190.
- Les fonds de chambre des collecteurs d'eaux usées doivent être en une seule pièce, en PVC, en PE, ou en béton polyester.
- Le mode d'évacuation, voire de prétraitement des eaux provenant des biens-fonds privés, doit être conforme à la norme SN 592 000.
- Les branchements privés seront contrôlés jusqu'à l'intérieur des bâtiments, afin d'exclure la possibilité d'inversions entre les canalisations d'eaux usées et d'eaux claires.

### 4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT

Nicolas Füllemann, référence : SEC 179.

---

#### **Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)**

---

#### **Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)**

---

#### Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

- Le rapport selon l'art. 47 OAT ne traite d'aucune façon de la protection des sols. Or, en raisons notamment du risque de pollution et des contraintes induites pour l'utilisation et la gestion des matériaux terreux, nous demandons qu'il soit complété sur ce point. Le cas échéant, le règlement devrait aussi disposer d'un article sur ce point.

### Bases légales

- Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) RS 814.01
- Ordonnance du 1er juillet 1998 sur les atteintes portées aux sols (OSol) RS 814.12
- Ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED) RS 814.600
- Règlement d'application de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (RVLPE) du 8 novembre 1989 RS 814.01.1
- Directive cantonale, Etudes pédologiques relatives à la protection des sols sur les chantiers, Direction générale de l'environnement, division Géologie, Sols et Déchets, 2014 (DMP 864)

Référence : François Füllemann.

### Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

---

#### Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

N'a pas de remarque à formuler.

#### 1. BASES LÉGALES

- Loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public

#### 2. GÉNÉRALITÉS

La DGE-EAU-Economie hydraulique préavise sur les domaines touchant les cours d'eau. Soit la gestion des eaux de surfaces, les dangers naturels inondation et l'espace cours d'eau.

#### 3. PRÉAVIS

Pas de remarques

#### 4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT

Yves Chatelain.

#### Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

#### 1. BASES LÉGALES

- Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux)

- Ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OEaux)
- Loi cantonale vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP)

## **2. GÉNÉRALITÉS**

Le projet de plan d'affectation (PA) « le Motty » et de modification du plan directeur localisé (PDL) secteur « Motty » sur la parcelle n° 134 de la commune de Saint-Prex se situe en zone S3 de protection éloignée de l'important puits de pompage du Vieux-Moulin, alimentant le réseau communal de distribution d'eau potable. Il borde au Nord la zone S2 de protection rapprochée.

La zone S3 demeure constructible, sous réserve des profondeurs excavées et de la sécurisation des équipements, en particulier des eaux usées. Les principales exigences et restrictions liées à une telle zone de protection sont stipulées dans l'annexe 4, chapitre 221 de l'OEaux et dans le Règlement d'application des zones S de protection du puits du Vieux-Moulin.

## **3. PRÉAVIS**

Selon les investigations hydrogéologiques effectuées sur la parcelle concernée dans le cadre de l'avis hydrogéologique du 08.10.2018 du bureau Karakas & Français, les niveaux et le sens de circulation des eaux souterraines ont été précisés au droit du projet.

De manière à ne pas interférer avec les circulations d'eaux souterraines, des restrictions de profondeur d'excavation sont nécessaires pour les parties de constructions enterrées. Elles sont décrites dans le rapport du 08.10.2018 ainsi que dans l'article 6 du Règlement d'application du PA « Le Motty ». Il est pris bonne note du déplacement du principe de localisation du parking souterrain un peu plus en amont pour tenir compte des exigences de préservation des eaux souterraines.

Compte tenu de ce qui précède le PA « Le Motty » et la modification du PDL secteur « Motty » sont préavisés favorablement, moyennant la prise en considération des remarques suivantes de protection des eaux souterraines :

### **3.1. RAPPORT JUSTIFICATIF SELON L'ARTICLE 47 OAT ET SES ANNEXES**

Comme indiqué dans le rapport, les cotes de fond de fouilles définies avec une frange de sécurité de terrain non saturée d'une épaisseur d'au moins 2.8 mètres au-dessus du niveau maximum de la nappe devront impérativement être respectées pour l'établissement des projets de construction qui seront soumis à une demande de permis de construire.

### **3.2. PLAN D'AFFECTATION DÉTAILLÉ**

Rien à signaler.

### 3.3. RÈGLEMENT D'APPLICATION

Tous les points de l'article 6 seront impérativement respectés pour garantir la protection des eaux souterraines alimentant le puits de pompage d'eau potable du Vieux-Moulin.

- Les compléments suivants seront pris en considération dans le Règlement :
  - L'alinéa 2 de l'article 6 sera complété en indiquant que tout projet de construction ou de transformation dans une telle zone S3 requière une autorisation cantonale au sens de l'art. 19, al. 2, LEaux.
  - L'article 7 sera complété en mentionnant que l'infiltration dans le terrain des eaux météoriques nécessite une autorisation cantonale, au sens de l'art. 12a LPDP.
  - L'article 8 sera complété en indiquant qu'en zone S3 de protection des eaux, les canalisations d'eaux usées doivent être parfaitement étanches et construites en tuyaux de polyéthylène (PE) à joints soudés électriquement. Elles feront l'objet d'un test d'étanchéité par mise en pression avant leur mise en service, puis de contrôles réguliers, conformément à la norme SIA 190. Les installations existantes seront également contrôlées et mises en conformité au besoin, en respect des présentes exigences.

### 3.4. MODIFICATIONS DU PLAN ET DU RÈGLEMENT DU PDL "DEVANT-LA-VILLE"

Comme indiqué, il ne doit pas y avoir d'accès depuis le parking du centre culturel et sportif du Vieux-Moulin situé en zone S2.

## 4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT

Lionel Kopp.

### Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

#### 1. BASES LÉGALES

- Art. 18 LPN, 4, 4a, 5 et 12 LPNMS
- PDCn : mesures E11 « Patrimoine naturel et développement régional »

#### 2. GÉNÉRALITÉS

Le présent plan d'affectation concerne la parcelle n°134, située sur le secteur "Motty". Elle est soumise au plan directeur localisé (PDL) "Devant-la-Ville" de mars 2008 et au plan partiel d'affectation du même nom de mai 2008. Le périmètre du PA "Le Motty" correspond à un secteur soumis à établissement de PQ selon le PPA "Devant-la-Ville". L'intention du PA "Le Motty" est de permettre la transformation et l'agrandissement de la maison de maître en vue d'une destination

d'hôtellerie et de restauration, ainsi que la réalisation de constructions dans la partie aval de la parcelle.

Le projet a fait l'objet d'un avis préliminaire de la DGTL en décembre 2019, mais il n'a pas fait l'objet d'une coordination à ce jour avec la DGE-BIODIV. Le présent préavis contient donc les premières remarques de notre division sur le dossier.

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

PA :

- Rapport explicatif selon art. 47 OAT (GEA vallotton et chanard SA, 03.06.2021)
- Règlement (GEA vallotton et chanard SA, 03.06.2021)
- Plan d'affectation 1 :1'000 (GEA vallotton et chanard SA, 03.06.2021)
- Plan de détail 1 :500 (GEA vallotton et chanard SA, 03.06.2021)
- Annexe 7.4 Etude dendrologique et phytosanitaire – inventaires des arbres présents sur la parcelle 134 (Biol conseils SA, 31.05.2018)
- Annexe 7.5 Relevé du patrimoine arboré et synthèse des valeurs naturelles (Biol conseils SA, 23.05.2019)

PDL :

- Rapport explicatif selon art. 11 RLAT (GEA vallotton et chanard SA, 03.06.2021)
- Plan 1 :1'000 (GEA vallotton et chanard SA, 03.06.2021)
- Modification du règlement du PDL – secteur Motty (GEA vallotton et chanard SA, 03.06.2021)

### **3. PRÉAVIS**

#### **3.1 SITUATION**

Le périmètre du plan ne comprend pas d'inventaire fédéral ou cantonal de protection du paysage ou de milieux naturels, mais il présente une grande valeur paysagère et naturelle du fait de son arborisation importante.

Le site présente une importante valeur patrimoniale et historique (ISOS). L'ensemble fait partie des parcs et jardins historiques de la Suisse ICOMOS. De nombreux arbres de haut jet protégés s'y trouvent et nécessitent la mise en place de mesures de protection et de compensations. Au vu de ces enjeux paysagers et nature, un inventaire des arbres (2018) et un inventaire des valeurs naturelles (2019) ont été réalisés par le bureau Biol conseils SA.

#### **3.2 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT 47 OAT ET ANNEXES 7.4 ET 7.5**

Le rapport d'aménagement 47 OAT est succinct en ce qui concerne la protection de la nature et du patrimoine arboré. Il renvoie aux annexes 7.4 et 7.5, inventaire des arbres (2018) et inventaire des

valeurs naturelles (2019), du bureau Biol conseils SA. En ce qui concerne le paysage, un concept paysager ambitieux est présenté.

Les rapports de Biol conseils SA parlent d'arbres majeurs, mais qu'est-ce qui est entendu par-là ? Ils ne précisent pas notamment le nombre d'arbres qui est protégé par le règlement communal de protection des arbres, ni leur localisation, ni leur essence, ni leur diamètre. Le plan de localisation des arbres (annexe 2) est peu lisible.

Le rapport du 23.05.2019 identifie 4 arbres majeurs devant être abattus (2, 4, 5 et 8) (tableau page 2/4), puis en page 3/4, il est écrit que « le projet prévoit l'abattage des arbres majeurs n° 2, 5 et 8 (...). Il prévoit toutefois le maintien des arbres majeurs n° 1, 3, 4, 6 et 7 (...) ». L'arbre 4 est-il abattu ou non ? Les rapports ne permettent pas de savoir clairement combien d'arbres seront réellement abattus, ni quelles essences sont concernées. Ceci serait à préciser dans le texte, ainsi que la proportion d'arbre protégé par le règlement communal.

Toutefois, les mesures proposées en compensation aux abattages (plantations d'espèces indigènes, plantation de fruitiers, haie diversifiée d'espèces indigènes, surfaces herbacées indigènes de type prairie fleurie ou gazon fleuri, toitures végétalisées, mise en place de micros-structures tels que des tas de bois ou de pierres, pose de nichoirs etc.) sont pertinentes et permettront de garantir une certaine qualité écologique du site.

Demandes

- Préciser le nombre d'arbres abattus, leur essence, leur diamètre, et la proportion d'arbres protégés/abattus/conservés.

### **3.3 PLAN DU PA LE MOTTY**

Demandes

- En plus des arbres à conserver, figurer les arbres à abattre, les arbres protégés par le règlement communal de protection des arbres et les plantations nouvelles envisagées (même à titre indicatif).

Recommandation

- Déplacer le chemin piétons interne de la zone de verdure légèrement plus en amont, dans l'aire de parc.

### **3.4 RÈGLEMENT DU PA LE MOTTY**

Le règlement est relativement complet en matière de protection de la nature et du paysage, mais il gagnerait en qualité en ajoutant ou complétant les articles suivants.

Demandes

- Article 9 Plantations, compléter en ce qui concerne les espèces exotiques envahissantes : « La plantation des espèces exotiques envahissantes figurant sur la liste noire officielle et la liste de contrôle (watchlist) des espèces exotiques envahissantes est interdite. »

#### Recommandations

- Article 14 Stationnement : « Les revêtements perméables sont préférés partout où cela est possible (places visiteurs, places vélos ou motos). »
- Article 41 Toitures alinéa 2, compléter ainsi : « Le choix des végétaux des toitures plates doit se porter exclusivement sur des espèces indigènes avec un cortège d'espèces diversifié. La plantation d'espèces exotiques telles que certains orpins est à proscrire. La végétalisation se fera de manière différenciée comprenant des aménagements favorables à la biodiversité : épaisseur du substrat variable, petits aménagements comme pierrier, branchage, etc. ».
- Article 43 Aménagements extérieurs de la zone de verdure : la DGE-BIODIV propose que la zone de verdure soit traitée sous forme de prairie fleurie avec une méthode d'ensemencement naturel, dite "fleur de foin". Cette méthode permettrait de favoriser dans la zone de verdure la diversité floristique avec des semis régionaux. La DGE-BIODIV se tient à disposition en cas d'intérêt de la Municipalité.
- Article 43 Aménagements extérieurs alinéa 2a : afin de conserver la zone la plus naturelle possible, supprimer le chemin d'accès. Le déplacer dans l'aire de parc.
- Ajouter un article X concernant l'éclairage : « Un concept d'éclairage respectueux de la faune (et limité au strict nécessaire du point de vue de la sécurité des usagers) devra accompagner la demande de permis de construire. La norme SIA 491:2013 « Prévention des émissions inutiles de lumière à l'extérieur » s'applique pour toute nouvelle construction ou demande d'éclairage. Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits. » Modifier l'article 45 en conséquence.

### **3.5 RAPPORT EXPLICATIF SELON ART. 11 RLAT (PDL)**

Le rapport ne suscite aucune remarque. Il est clair et donne les informations nécessaires à la compréhension du projet de modification.

### **3.6 PLAN PDL**

Le plan ne suscite aucune remarque.

### **3.7 RÈGLEMENT PDL**

Le règlement ne suscite aucune remarque.

#### 4. CONCLUSIONS

Les intérêts de la protection de la nature et du paysage ont été bien pris en compte et la DGE-BIODIV prévoit favorablement le plan d'affectation et sa mise à l'enquête publique sous réserve de la prise en compte des demandes ci-dessus.

Référence : Aline Gattolliat.

#### **Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)**

---

N'est pas concerné par le présent projet.

Référence : Marc-André Silva.

#### **DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)**

---

#### **Division monuments et sites (DGIP-MS)**

---

#### **Bases légales et autres références**

##### Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)

- Loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN, RS 451), art. 4-5-6
- Ordonnance du 13 novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS, RS 451.12)
- Fiche d'application - Patrimoine culturel – Inventaire des sites construits est disponible sur le site du canton de Vaud.
- La commune de Saint-Prex est à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).
- Elle est composée de plusieurs éléments dont l'objectif de sauvegarde maximal (A/a) a été fixé. La DGIP relève en particulier :
- Ensemble E 0.2 « Bâti en position dominante sur la bordure d'un plateau, comprenant un lieu de culte dont les origines remontent aux 4e/5e s. et d'opulentes maisons de maître de deux niveaux avec dépendances, au sein de jardins richement arborisés, vers 1868-1993 »
- Périmètre environnant PE II « Coteau quasiment libre de constructions, intégrant principalement le prolongement des jardins des maisons de maître, secteur de jardins potagers dans la partie intérieure plane ».

#### **Protection du patrimoine bâti**

- Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), art. 49
- Règlement d'application de la LPNMS (RLPNMS), art. 30
- Fiche d'application - Patrimoine culturel - Recensement architectural et protections spéciales est disponible sur le site du canton de Vaud.

Le site compte plusieurs objets notés au recensement architectural du canton de Vaud consultable sur le site <https://www.recensementarchitectural.vd.ch/territoire/recensementarchitectural/>.

La DGIP-MS relève en particulier :

les objets notés \*3\* au recensement architectural :

- maison de maître, bâtiment ECA 58a, parcelle 134
- fontaine de 1868, parcelle 134

Le dépliant « Monuments et sites » décrivant les outils, le cadre légal et les compétences est également consultable sur le site

<https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/monuments-et-sites/>

#### Inventaire des voies de communication historiques (IVS)

- Constitution fédérale de la Confédération suisse, art. 78
- Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN), art. 4-5-6
- Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS) approuvée par le Conseil fédéral le 14 avril 2010, art. 3-6-7
- Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS), art. 4 et 46
- Mesure C11 « Patrimoine culturel et développement régional » du plan directeur cantonal (PDCn)

La voie de communication historique d'importance nationale VD 2.1 « (Lausanne -) Morges - Genève » borde le périmètre du projet. Cette voie est consultable sur le site <https://www.ivs.admin.ch/fr/>. Le projet ne porte toutefois pas atteinte à la substance de cette voie qui est constituée par un alignement d'arbres.

#### **Parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS**

- Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), art. 1-3-17
- Mesure C11 « Patrimoine culturel et développement régional » du plan directeur cantonal (PDCn)

Le jardin historique sis sur le périmètre du projet figure au recensement des parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS, consultable sur le site du recensement architectural cantonal <http://www.jardinshistoriques.vd.ch/Territoire/JardinsHistoriques/>. Cet inventaire peut être utilisé comme donnée de base lors de travaux de construction ou d'aménagement, car il donne de précieuses indications sur la valeur des espaces paysagers sis aux abords des constructions existantes.

#### Plan d'Affectation (PA)

**Transcription de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) sur le PA**

La densité minimale attendue sur ce site conformément au PDCn est de 0.625. Sur la base des objectifs de sauvegarde maximal émis par l'ISOS pour ce site, la DGIP-MS a demandé un abaissement de la densité. L'IUS projeté est de 0.57. La DGIP-MS relève la non-conformité du projet aux objectifs de sauvegarde émis par l'ISOS et regrette que la densité projetée n'ait pas été davantage revue à la baisse. La DGIP-MS rappelle que le PDL en vigueur est antérieur à la révision de l'ISOS et que la commune s'est engagée à réviser son recensement architectural en particulier sur le secteur du Motty.

Toutefois sur la base du PDL de 2008 en vigueur et de la pesée des intérêts coordonnée avec la DGTL lors de la phase préliminaire, la DGIP-MS ne remet pas en question la densité projetée.

### **Protection du patrimoine bâti**

Les objets classés monument historique et les objets inscrits à l'inventaire sont protégés par la loi. Sans distinction de note, les objets recensés au recensement architectural qui ne bénéficient pas d'une mesure de protection spéciale au sens de la LPNMS ne sont pas protégés.

- Dès lors, la DGIP-MS demande d'indiquer sur la légende du PA les différentes mesures de protection en se référant au modèle de légende type suivant :

### **PATRIMOINE – MESURES DE PROTECTION**

- objets classés monuments historiques (MH) (p. ex. hachuré en carreaux)
- objets inscrits à l'inventaire cantonal (INV) (p.ex. hachuré en diagonal)
- objets protégés par une mesure communale (Code 8101 de la directive NORMAT). (Les géodonnées relatives à cette couche devront être transmises à la DGTL).

### **PATRIMOINE – RECENSEMENT ARCHITECTURAL**

- objets notés \*1\* au recensement architectural (rouge)
- objets notés \*2\* au recensement architectural (rose)
- objets notés \*3\* au recensement architectural (violet)
- objets notés \*4\* au recensement architectural (bleu)

### **PATRIMOINE – ZONES ET SECTEURS PROTEGES**

- Zones de site construit protégé 17 LAT (Code VD 3901 de la directive NORMAT) (Les géodonnées relatives à cette couche devront être transmises à la DGTL).
- Secteurs de protection du site bâti 17 LAT (Code VD 5101 de la directive NORMAT) (Les géodonnées relatives à cette couche devront être transmises à la DGTL).

### **CONSTRUCTIONS PARTIE HAUTE**

Le projet fixe un « périmètre d'implantation des constructions - extensions semi-enterrées et souterraines » au sud de la maison de maître.

La DGIP-MS questionne la possibilité d'extension semi-enterrée (rapport à la façade sud de la maison de maître). De même, la DGIP-MS questionne également le « périmètre d'implantation des

constructions - extensions de maison de maître a et b » qui permet de doubler la longueur de la façade du bâtiment existant.

- Sur la base des objectifs de sauvegarde émis par l'ISOS pour l'E 0.2 et compte tenu de la note \*3\* au recensement architectural cantonal de la maison de maître, la DGIP-MS demande de diminuer l'emprise de ces périmètres.

#### **CONSTRUCTIONS PARTIE BASSE**

La DGIP-MS relève que les constructions permises sur la partie basse de la parcelle génèrent des besoins en stationnement et en accès motorisés non négligeables bien que réduits.

- Sur la base des objectifs de sauvegarde émis par l'ISOS pour le PE II, la DGIP-MS demande de réduire « le périmètre d'implantation des constructions semi-enterrées et souterraines » ou de supprimer le « périmètre des constructions semi-enterrées ».

La coupe DD montre l'impact du projet sur la maison de maître depuis le lac bien qu'une césure soit fixée entre les « périmètres d'implantation des constructions - nouvelles A et B ».

- Sur la base des objectifs de sauvegarde émis par l'ISOS pour l'E 0.2, la DGIP-MS demande d'élargir davantage la césure fixée entre les « périmètres d'implantation des constructions - nouvelles A et B ».

#### **Parcs et jardins historiques certifiés ICOMOS**

##### **CONSTRUCTIONS PARTIE BASSE**

- La DGIP-MS recommande d'étendre davantage la zone de verdure 15 LAT sur la partie sud de la parcelle.

##### Règlement du plan d'affectation (RPA)

##### **Protection du patrimoine bâti**

###### Art. 10 RPA

- La DGIP-MS recommande de maintenir les murs et murets existants en ceinture du parc et de permettre uniquement des ouvertures pour les accès impératifs sur autorisation préalable de la municipalité.

###### Art. 20 RPA

- La DGIP-MS recommande d'adapter cet article en fonction des demandes et remarques formulées ci-avant.

Principes d'aménagement : Préservation du caractère du parc privé qui participe à la qualité des lieux

- La DGIP-MS recommande d'insérer, dans le règlement, la disposition réglementaire suivante : « Exiger l'établissement d'un concept paysager pour l'ensemble du site ».

#### Rapport 47OAT (R47OAT)

- La DGIP-MS demande de modifier le R47OAT en fonction des demandes et remarques formulées ci-avant.

\*\*\*\*\*

#### **Plan du PDL**

- La DGIP-MS demande d'adapter, lorsque nécessaire, le dossier de PDL en fonction des demandes/remarques formulées pour le PA.
- La DGIP-MS demande de figurer la préservation du dégagement visuel dans la légende du PDL.

La DGIP recommande de :

- réduire « l'extension s'insérant dans la pente »,
- élargir le « traitement de la limite entre le parc et le domaine public, végétation d'accompagnement de la promenade », l'étendre à la ceinture du parc notamment à la rue du Motty.
- maintenir les arbres majeurs structurants : ajouter une légende en ce sens.
- élargir le couloir de vue.

La DGIP demande de :

- indiquer la légende pour la préservation des vues depuis la maison de maître.

#### **Règlement du PDL**

- La DGIP-MS demande d'adapter, lorsque nécessaire, le dossier de PDL en fonction des demandes/remarques formulées dans le présent préavis.

#### **Rapport explicatif du PDL**

- La DGIP-MS demande d'adapter, lorsque nécessaire, le rapport explicatif en fonction des demandes/remarques formulées dans le présent préavis.

Référence : Caroline Caulet Cellery.

## Division archéologie cantonale (DGIP-ARCHE)

---

### Bases légales :

- Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN, 1966)
- Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS, 1969)
- Règlement d'application de la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (RLPNMS, 1989).
- Plan directeur cantonal (PDCn), mesures C11 et E11

Le projet de modification du Plan Directeur Localisé « Devant la Ville » par le Plan d'affectation sur le secteur "Motty" recouvre en partie la région archéologique n°179/302 de la commune de Saint-Prex selon art. 67 LPNMS.

Ce périmètre protège les vestiges de l'ancienne église et de son cimetière. D'autres vestiges non connus, mais protégés selon art. 46 LPNMS pourraient également être encore présents dans le sous-sol.

La dimension archéologique a été prise en compte partiellement dans le cadre du projet de modification. Elle apparaît à l'art.2.6 Bâti et patrimoine du rapport explicatif selon art. 47 OAT, sur le plan, et dans le règlement à l'art.11 Régions archéologiques.

En conséquence, l'Archéologie cantonale demande les modifications suivantes :

- Le rapport selon 47 OAT, en sus de mentionner la présence de la région archéologique dans le périmètre concerné, accompagnée ou non d'un descriptif, doit également mentionner les restrictions et/ou mesures conservatoires qui en résultent en application de l'art. 67 LPNMS et art. 38 RPNMS à savoir :

« Les communes sont tenues de communiquer à l'Archéologie cantonale tous projets ou travaux impactant le sous-sol à l'intérieur des régions archéologiques. Ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale, assortie de conditions à respecter pour la sauvegarde du patrimoine.

Outre les constructions, les travaux de défrichements, plantations, mesures de protection des crues, etc... sont également susceptibles d'impacter le sous-sol et donc de nécessiter une autorisation spéciale. Un suivi archéologique des travaux peut être requis ».

En raison de la proximité avec les Régions archéologiques n°179/302 et n°179/310, la partie sud est de la parcelle 134 est susceptible de renfermer des vestiges protégés au titre de l'art.46 LPNMS, nous recommandons d'ajouter, dans le règlement, la phrase suivante :

- L'Archéologie cantonale requiert qu'en cas de projet d'aménagement sur la partie hors Région archéologique de la parcelle 134, un diagnostic archéologique par sondages préalables soit effectué afin de vérifier que le futur projet ne porte pas atteinte à des vestiges dignes d'être sauvegardés.

En conclusion, le Plan d'affectation "Le Motty" peut être admis sous réserve des modifications requises.

Contact: DGIP-AC, M. Liboutet, Pl. de la Riponne 10, 1014 Lausanne, 021/316.74.72, [marion.liboutet@vd.ch](mailto:marion.liboutet@vd.ch)

Référence : Marion Liboutet.

**ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)**

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : 2021/D/0687/GMU/SDP/saf

**DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)**

**Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)**

Division planification (DGMR-P)

**PA Le Motty**

**1. STATIONNEMENT DES VOITURES**

**1.1 OFFRE DE STATIONNEMENT**

Le besoin en stationnement du PA est estimé à 48 places. Le nombre de places maximal que peut accueillir le PA doit figurer dans le Règlement.

- Compléter l'art. 14 par la mention suivante : « Le nombre de places maximal pouvant être autorisé s'élève à xx places de stationnement pour les voitures. »
- A l'art. 14 al. 1 remplacer le terme « les besoins en stationnement » par « l'offre en stationnement ».

**1.2 STATIONNEMENT PUBLIC**

En référence aux dispositions de la mesure A25 « Politique de stationnement et plans de mobilité » du Plan directeur cantonal, « les communes élaborent une stratégie de stationnement dans le cadre des planifications directrices et des plans d'affectation, explicitent dans le rapport 47 OAT les mesures qu'elles prennent en la matière et intègrent des dispositions réglementaires dans les plans d'affectation ».

Selon l'étude mobilité (p.5), une offre de stationnement se situe à proximité du PA, et notamment

le parking du centre culturel et sportif du Vieux-Moulin (130 places gratuites) et celui du quai du Suchet (26 places limitées à 6h). Compte tenu de leur proximité au PA, ces places constituent de fait une offre disponible pour les futurs utilisateurs du site, places dont l'occupation pourrait se faire au détriment des activités existantes ne disposant pas de place de parking. Le dossier ne donne aucune indication sur la gestion des places de stationnement publiques et la compatibilité de cette gestion avec la limitation de l'offre prévue par le projet.

Or la DGMR-P considère indispensable de mettre en cohérence la gestion des places publiques avec la limitation de l'offre en stationnement prévue sur le site du Motty, de manière à ce qu'elles ne soient pas utilisées par les usagers du site. Cette mise en cohérence devrait s'effectuer au plus tard au moment de l'entrée en fonction des hébergements.

- Compléter le rapport 47 OAT avec les intentions communales en matière de gestion du stationnement dans le secteur et leur compatibilité avec les dispositions du PA.

## **2. STATIONNEMENT DES VÉLOS**

### **2.1 OFFRE DE STATIONNEMENT**

Le Règlement se réfère à la norme VSS pour évaluer l'offre de stationnement pour les vélos.

- Afin de préciser le Règlement, remplacer à l'art. 14 al. 1 le terme de « deux roues » par « vélos ».

### **2.2 QUALITÉ DES AMÉNAGEMENTS**

En application de l'art. 32 al. 1 bis du Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, la DGMR-P rappelle que les équipements de stationnement pour vélos doivent être abrités. Ils doivent être situés proches des entrées principales des bâtiments et offrir des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme.

Le Règlement (art. 14 al. 2) précise que seul le stationnement de longue durée doit être abrité. Or, les places de courte durée doivent également être couvertes.

- Adapter le Règlement en fonction de ce qui précède. Par exemple en supprimant la mention « de longue durée » à l'art. 14 al. 2.

## **3. SERVICES EN LIEN AVEC LES ACTIVITÉS D'HÔTELLERIE ET DE RESTAURATION**

L'art. 15 al. 1 liste les affectations admises sur le site et fait mention « d'activités et services compatibles ». Cette mention mérite d'être précisée, car elle n'exclue, par exemple, pas l'implantation de commerce, qui n'a pas été incluse dans l'analyse du besoin en stationnement du PA.

- Remplacer à l'art. 15 al. 1, aux lettres a et b, la mention de « compatibles » par « compatibles destinés aux clients de l'hôtel et du restaurant ».

#### 4. ACCESSIBILITÉ DES VÉHICULES MOTORISÉS

Le PA prévoit un unique accès sur l'av. de Taillecou pour les véhicules de service occasionnels (secours, entretien, déménagement, livraisons).

- A l'art. 13 al. 4 remplacer le terme « les accès » par « l'accès ».

#### 5. ACCESSIBILITÉ DES MODES DOUX

##### 5.1 ACCESSIBILITÉ DES VÉLOS

Seuls les chemins piétons et les accès véhicules sont identifiés sur le plan. Le dossier ne précise pas la manière dont les vélos pourront accéder au site et y stationner.

- Préciser dans le rapport 47 OAT les modalités d'accès et de stationnement des vélos.

##### 5.2 RÉSEAU DE MOBILITÉ DOUCE COMMUNAL

Le PA est bordé par la rue du Motty et l'av. de Taillecou qui font partie du réseau vélos et piétons du chantier 5 mobilité douce du SDRM (2016). Des aménagements en faveur des modes doux sont prévus sur ces axes.

La voie verte du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (mesure 4c.RM.205 du PALM 2016) est planifiée sur l'av. de Taillecou.

Selon l'étude mobilité (p.9, 13), la commune de St-Prex a engagé des réflexions portant sur le réaménagement de la rue du Motty avec notamment un aménagement cyclable dans le sens de la montée et l'élargissement du trottoir côté ouest qui impliquent une emprise sur la parcelle 134. D'après les informations à disposition, le réaménagement ne prévoit pas de trottoir dans la partie sud (côté est) de la rue du Motty. Compte tenu du fait que le PA prévoit des constructions dans la partie basse, et afin de favoriser la marche à pied, un réseau piétonnier complet avec une liaison piétonne côté est, le long de la rue du Motty mériterait d'être réalisé.

Le dossier ne donne pas d'information précise ni sur le périmètre et le contenu de ces projets de réaménagement routier, ni sur les éventuelles conventions qui en garantissent la faisabilité. La DGMR-P demande à l'autorité communale de veiller à la compatibilité entre les projets d'aménagement modes doux et le PA, notamment en termes d'emprises et de limites de construction.

- Préciser, dans le rapport 47 OAT, le périmètre et le contenu de chacun des projets prévus en faveur des modes doux sur la rue du Motty et l'av. de Taillecou, afin de garantir leur faisabilité.
- Sur la base de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), de l'article 2 al. 3 de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), du Plan directeur cantonal (Mesures A23 Mobilité douce et B34 Espaces publics), nous recommandons soit de coordonner au projet de PA un

projet routier de réaménagement de la rue du Motty, soit d'ajouter sur le plan du PA une liaison piétonne publique le long de la rue du Motty dans la partie sud du PA.

- Si la commune opte pour un projet de réaménagement de la rue du Motty et qu'elle décide de ne pas faire approuver simultanément le projet routier de réaménagement et le projet de PA, nous demandons d'ajouter, sur le plan du PA, une aire destinée à l'emprise d'environ 50cm sur la parcelle n° 134 mentionnée dans l'expertise mobilité, afin de garantir la réalisation future du projet de réaménagement de la rue du Motty. Compléter le Règlement afin de garantir que cette aire permette le réaménagement de la rue du Motty et l'empiètement sur la parcelle no 134.
- Si le projet de voie verte nécessite une emprise sur la parcelle no 134, ajouter des dispositions identiques concernant le projet de voie verte le long de l'av de Taillecou.

### 5.3 ACCESSIBILITÉ DES PIÉTONS

Le projet prévoit une liaison piétonne transversale reliant la rue du Motty et le chemin piéton public qui longe le PA au Nord. Au vu du périmètre du PA, il est important d'offrir une deuxième liaison piétonne transversale pour permettre aux habitants de la partie basse et notamment du secteur B de rejoindre, sans détour par le sud, la gare CFF de St-Prex. Cette liaison devrait être idéalement publique mais la réalisation d'une liaison réservée aux occupants des périmètres A et B constitue un minimum.

- Sur la base de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), de l'article 2 al. 3 de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), du Plan directeur cantonal (Mesures A23 Mobilité douce et B34 Espaces publics), représenter sur le PA une liaison piétonne, entre la rue du Motty et le chemin piéton public au Nord du PA.

#### PDL « Secteur Motty »

### 1. PROGRAMME D'ACTION MUNICIPALITÉ

Dans le « programme d'action Municipalité », figure la mention suivante : « maintenir l'offre actuelle sans réduction (places de stationnement, arrêt de bus, etc.) » (p.2, 5<sup>e</sup> ligne du tableau). Celle-ci mérite d'être clarifiée car l'objet ou le périmètre de cette action ne sont pas définis précisément.

En effet, en ce qui concerne le nombre de « places de stationnement » au sein du secteur du Motty, le PDL devrait se référer, de la même manière que le PA, aux normes VSS en vigueur. Pour ce qui est des abords du site, en référence à ses remarques sur le PA soumis à examen préalable et portant sur le stationnement public (§1.2 stationnement public), la DGMR-P considère indispensable de mettre en cohérence la gestion des places publiques aux abords du PA avec la limitation de l'offre en stationnement prévue sur le site du Motty.

- Préciser le programme d'actions en fonction de ce qui précède.

## 2. ACCESSIBILITÉ DES MODES DOUX

Le PDL n'intègre pas de principes et de mesures portant spécifiquement sur l'accessibilité des modes doux au site et au stationnement des vélos.

- En cohérence avec le PA, compléter le PDL avec les principes et les mesures relatives à l'accessibilité des piétons et des vélos au site.

Division management des transports (DGMR-MT)

### 1. CONSULTATION DE L'ENTREPRISE DE TRANSPORT PUBLIC

Le périmètre du dossier de planification est bordé par la ligne de bus n°724 de l'entreprise MBC. L'arrêt de bus Place d'Armes se situe à proximité de l'accès au PA prévu pour les véhicules de service occasionnels. Selon l'étude mobilité (p.13), il est prévu de modifier cet arrêt de bus. Le dossier ne précise pas si l'entreprise de transport public a été consultée.

- A des fins de coordinations, la DGMR-MT demande de consulter l'entreprise de transport public MBC et de joindre son préavis au dossier.

Division finances et support – routes (DIRH/DGMR/FS)

N'a pas de remarque à formuler.

## SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ECONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)

Office de la consommation – Inspection des denrées alimentaires et des eaux- distribution de l'eau (OFCo)

### 1. BASES LÉGALES

- Loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31),
- Règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

### 2. GÉNÉRALITÉS

Pas de remarque au vu des informations fournies par le plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE).

### 3. PRÉAVIS

L'OFCO-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger.

#### **DIRECTION GENERALE DE LA COHESION SOCIALE (DGCS)**

N'est pas concernée par le présent projet.

#### **SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)**

##### **Protection civile (SSCM-PCI)**

N'est pas concerné par le présent projet.

Référence : Pamela Nunez.