

COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN D'AFFECTATION ■ "LE MOTTY"

règlement

En bleu : amendements suite à l'enquête publique du 2 novembre au 1^{er} décembre 2022, pour enquête publique complémentaire et adoption par le Conseil communal de Saint-Prex

GEA vallon et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
1 0 0 3 L a u s a n n e
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

17020 GC SH AG

Saint_Prex / 17020_Motty /
06_reglements /
[17020_reglement_v12_enq_pub
_comp.doc](#)

SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de St-Prex dans sa séance du [12 septembre 2022](#)

Amendements approuvés par la Municipalité de St-Prex dans sa séance
du [12 août 2024](#)

Le Syndic : Stéphane PORZI

La Secrétaire : Ariane GUYOMARD

Soumis à l'enquête publique du [2 novembre](#) au [1^{er} décembre 2022](#)

Soumis à l'enquête publique complémentaire du [23 août](#) au [21 septembre 2024](#)

Le Syndic : Stéphane PORZI

La Secrétaire : Ariane GUYOMARD

Adopté par le Conseil communal de St-Prex dans sa séance du

Le Président : Louis-Claude PITTET

La Secrétaire : Anne DEVAUX

Approuvé par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département :

Entrée en vigueur, le

ABREVIATIONS

ARCAM	Association de la région de Cossonay – Aubonne – Morges
art.	Article
al.	Alinéa
CAD	Chauffage à distance
DCPE	Directive cantonale Gestion des eaux et des déchets de chantier de septembre 2008 (DCPE 872) DCPE 872
DS	Degré de sensibilité au bruit
DGE-Eau	Direction générale de l'environnement - Division Ressources en eau et économie hydraulique
ECA	Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
ICOMOS	Conseil international des monuments et des sites, section nationale suisse
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LEne	Loi fédérale du 26 juin 1998 sur l'énergie (RS 730.0)
LPEP	Loi sur la protection des eaux contre la pollution (RSV 814.31)
LPNMS	Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (RSV 450.11)
LRou	Loi sur les routes du 10 décembre 1991 (RSV 725.01)
LVLEne	Loi cantonale sur l'énergie du 16 mai 2006 (RSV 730.01)
OEaux	Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (RS 814.201)
OEn	Ordonnance sur l'énergie du 7 décembre 1998 (RS 730.01)
OFEFP	Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
PA	Plan d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
RLPNMS	Règlement d'application de la LPNMS, du 22 mars 1989 (RSV 450.11.1)
RLVLEne	Règlement d'application de la LVLEne, du 4 octobre 2006 (RSV 730.01.1)
RPA	Règlement du plan d'affectation
RPPA	Règlement du plan partiel d'affectation
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RSV	Recueil systématique de la législation vaudoise
SER	Suivi environnemental de réalisation
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
SP / SPd	Surface de plancher / Surface de plancher déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES	1
Article 1 Périmètre et affectation	1
Article 2 Buts du PA	1
Article 3 Composantes du dossier	1
TITRE 2 RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	2
CHAPITRE I – DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 2	
Article 4 Degré de sensibilité au bruit	2
Article 5 Energie.....	2
Article 6 Protection des eaux	2
Article 7 Infiltration des eaux claires	2
Article 8 Evacuation des eaux.....	3
Article 9 Plantations et arbres existants.....	3
Article 10 Aménagements extérieurs	3
Article 11 Régions archéologiques	4
Article 12 Eclairage	4
Article 13 Nichoirs	4
CHAPITRE II – ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT	4
Article 14 Chemins piétons	4
Article 15 Accès aux constructions	5
Article 16 Stationnement.....	5
Article 17 Bande inconstructible.....	5
TITRE 3 ZONE CENTRALE 15 LAT	6
CHAPITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
Article 18 Destination de la zone	6
Article 19 Composition de la zone	6
Article 20 Espaces non construits dans les périmètres d’implantation.....	6
CHAPITRE II – DISPOSITIONS URBANISTIQUES	7
Article 21 Esthétique et intégration	7
Article 22 Installations solaires.....	7
Article 23 Mesure de l'utilisation du sol	7
Article 24 Limite des constructions	8
Article 25 Mouvements de terre et murs de soutènement.....	8
Article 26 Saillies, balcons, loggias et terrasses.....	8
Article 27 Garde-corps	8
Article 28 Superstructures.....	8
Article 29 Dépendances de peu d’importance	9
Article 30 Piscines extérieures	9

Article 31	Sous-sols habitables	9
CHAPITRE III - AUTRES PÉRIMÈTRES SUPERPOSÉS		9
Article 32	Aire d'entrée	9
Article 33	Aire de parc	9
Article 34	Périmètre de préservation du dégagement visuel	9
Article 35	Périmètre d'implantation des constructions souterraines	10
CHAPITRE IV – CONSTRUCTIONS PARTIE HAUTE		10
Article 36	Périmètre d'implantation des constructions – bâtiment à conserver	10
Article 37	Extensions de la maison de maître : destination	10
Article 38	Périmètres d'implantation des constructions : extensions de la maison de maître a et b	10
Article 39	Périmètre d'implantation des constructions - extensions semi-enterrées et souterraines	11
Article 40	Combles	11
Article 41	Toitures	11
Article 42	Ouvertures en toiture	11
Article 43	Périmètre d'implantation des constructions - dépendance	12
CHAPITRE V – CONSTRUCTIONS PARTIE BASSE		12
Article 44	Périmètres d'implantation des constructions - nouvelles A et B	12
Article 45	Autre périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs	12
Article 46	Contrôles d'occupation	12
Article 47	Hauteur maximale des constructions	12
Article 48	Toitures	12
TITRE 4 ZONE DE VERDURE 15 LAT		14
Article 49	Destination	14
Article 50	Plantations et entretien	14
TITRE 5 DISPOSITIONS FINALES		15
Article 51	Demande de permis de construire	15
Article 52	Plan des aménagements extérieurs	15
Article 53	Dérogations	15
Article 54	Dispositions complémentaires	15
Article 55	Abrogation	15
Article 56	Entrée en vigueur	15

TITRE 1 DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectation

¹ Le périmètre du plan d'affectation (PA) "Le Motty" est délimité par un traitillé noir sur le plan de détail.

² Le PA affecte le périmètre considéré à :

- a. la zone centrale 15 LAT ;
- b. la zone de verdure 15 LAT.

Article 2 Buts du PA

Le PA "Le Motty" et le présent règlement (RPA) ont pour buts de :

- a. assurer un développement harmonieux et cohérent de la parcelle n°134 en tenant compte des enjeux de préservation des éléments construits et paysagers de qualité ;
- b. développer un programme mixte d'appartements avec services hôteliers dans la partie basse du site et d'activités hôtelières et de restauration dans la maison de maître ;
- c. assurer la conservation de la maison de maître tout en permettant sa rénovation ;
- d. préserver les qualités environnementales et paysagères du site ;
- e. créer des espaces extérieurs de qualité, assurant la transition d'une part entre le bâti et le non bâti et, d'autre part, entre les lieux à usage collectif et les lieux à usage privatif ;
- f. garantir et prolonger les liaisons de mobilité douce publiques et attractives, en continuité avec le réseau existant ;
- g. maîtriser l'accessibilité au site et le stationnement pour les transports motorisés.

Article 3 Composantes du dossier

La présente planification est constituée du présent règlement et du plan d'affectation comprenant les éléments suivants :

- a. le plan de désignation du type de zone (échelle 1:1'000) ;
- b. le plan de détail (échelle 1:500).

TITRE 2 RÈGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Article 4 Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'article 43 alinéa 1 OPB, le degré de sensibilité au bruit DS III est attribué à l'ensemble du secteur.

Article 5 Energie

¹ En la matière, sont applicables notamment les législations fédérale et cantonale sur l'énergie (LEne, OEne, LVLEne, RLVLEne), ainsi que l'article 18a LAT.

² Conformément à la loi, la Municipalité veille à une utilisation rationnelle de l'énergie et favorise le recours aux énergies renouvelables.

³ Les constructions répondant à des performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus dans le calcul des indices d'occupation ou d'utilisation du sol, conformément à la législation cantonale en vigueur.

⁴ Les constructions nouvelles et celles dont les installations de chauffage subissent des transformations importantes, et qui sont situées dans les limites du réseau de chauffage à distance (CAD) mis à disposition par la Commune, doivent y être raccordées, selon les conditions des articles 6 et 25 LVLEne.

Article 6 Protection des eaux

¹ Le périmètre du présent PA 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).

² Tous les travaux (fouilles, terrassements, constructions, transformations, etc.) en zone S3 sont soumis à autorisation cantonale conformément à la législation applicable en la matière (art. 19 al. 2 LEaux).

³ Les nouvelles constructions et les transformations doivent respecter les mesures préconisées dans le rapport hydrogéologique (Karakas & Français, 8.10.2018), en particulier les mesures suivantes :

- a. En zone S3, une frange inconstructible de protection des eaux de 2.80 m. au-dessus du niveau des hautes eaux est exigée pour garantir une épaisseur non saturée de 2.50 m. Les fonds de fouille maximaux doivent respecter les cotes d'altitude de protection mentionnées, soit de 377.21 mètres à proximité du principe d'accès au parking souterrain.
- b. Durant la phase relative à l'exécution des travaux, doivent être respectées notamment les mesures relatives à la protection des eaux souterraines prescrites par la norme SIA 431, le document "Instructions pratiques pour la protection des eaux souterraines OFEFP 2004" et la directive cantonale DCPE 872. Les mesures de protection précitées seront intégrées aux conditions particulières des soumissions destinées aux entreprises de construction (art 7.2 SIA 431). Un hydrogéologue sera mandaté pour un suivi environnemental de réalisation (SER) afin de faire appliquer ces mesures (art 6.2 SIA 432) ; en outre, le puits du Vieux-Moulin sera suivi durant la phase des travaux.

⁴ Au surplus, sont applicables notamment les législations fédérale (LEaux, OEaux) et cantonale (LPEP) sur la protection des eaux, ainsi que les articles 120 ss LATC.

Article 7 Infiltration des eaux claires

¹ L'infiltration des eaux est interdite, à l'exception des eaux de pluie venant des toitures, qui peuvent être infiltrées au travers d'une couche de terre végétale (annexe 4, ch. 221, al. 1, let. c, OEaux).

² Conformément à l'article 12a LPDP, l'infiltration des eaux claires est soumise à autorisation cantonale.

Article 8 Evacuation des eaux

¹ Le dispositif d'évacuation des eaux doit permettre la séparation des eaux usées et des eaux claires. Les eaux claires sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation, avec un débit limité à 20 l/s par hectare.

² En zone S3 de protection des eaux, les canalisations des eaux usées doivent être parfaitement étanches et construites en tuyaux de polyéthylène (PE) à joints soudés électriquement. Elles doivent faire 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.

Article 9 Plantations et arbres existants

¹ Les arbres existants à préserver sont figurés sur le plan de détail, des mesures de protection sont à assurer **lors de la construction, ainsi que pour la circulation de véhicules et machines et le dépôt de matériaux. Les fouilles sont interdites sous la couronne de ces arbres. Lorsque des fouilles sont nécessaires à proximité de tels arbres, celles-ci doivent être réalisées au moyen de parois verticales ou tout autre moyen permettant de ne pas les endommager, conformément à la norme VSS 40 577 et sur conseil et suivi d'un spécialiste en la matière. Leur abattage est uniquement possible pour des raisons d'état sanitaire.**

² **L'abattage des arbres existants à préserver est uniquement possible pour des raisons d'état sanitaire.** L'abattage des autres arbres, figurés à titre indicatif sur le plan de détail, **ainsi que les cordons boisés, boqueteaux et haies vives protégés selon le règlement communal,** est uniquement possible s'il est nécessaire aux travaux ou si leur état sanitaire l'exige.

³ Les arbres abattus doivent faire l'objet d'une compensation au sein du périmètre du PA.

⁴ Les plantations nouvelles, figurées à titre indicatif sur le plan de détail, doivent être d'essences indigènes, en station et résistantes aux changements climatiques.

⁵ La plantation de plantes exotiques envahissantes figurant sur les listes officielles publiées sous l'égide de la Confédération est interdite.

⁶ Au surplus, le règlement communal sur la protection des arbres s'applique.

Article 10 Aménagements extérieurs

¹ La limite entre le périmètre du présent plan et le domaine public (rue du Motty et avenue de Taillecou) doit être traitée par une transition paysagère composée comme suit :

- a. Des arbres majeurs **d'une hauteur minimale de 8 mètres (couronnés à 2.5 mètres au minimum du sol)** doivent être plantés **et maintenus** conformément au code rural et foncier, de manière régulière en bordure de parcelle, afin de former un écran continu, soit au minimum 6 arbres le long de la rue du Motty et 3 arbres le long de l'avenue de Taillecou.
- b. Une haie diversifiée comportant au moins 5 espèces indigènes différentes d'arbres et de buissons par section de 10 m doit être plantée.

² Les haies opaques et continues en bordure du domaine public sont interdites, le caractère privatif du parc pouvant être assuré par le maintien des murs et murets existants ou par des clôtures assurant une perméabilité visuelle, en accord avec la Municipalité.

³ Un soin particulier doit être porté à la qualité des espaces et aménagements extérieurs (tels que jardins, murs, murets), afin de préserver le caractère du jardin recensé par l'ICOMOS. Les murs et murets en ceinture de parc doivent être maintenus, seules les ouvertures pour les accès et aménagements impératifs sont possibles sur autorisation municipale.

⁴ **Lorsque la topographie le permet, des ouvertures de 10 à 15 cm de hauteur et largeur au niveau du sol doivent être aménagées dans les murs et clôtures (existants et nouveaux) pour permettre le passage de la petite faune.**

⁵ Les nouveaux murs ou murets doivent être construits en pierres sèches. Les murs et murets existants maintenus peuvent être entretenus et réparés selon leurs caractéristiques actuelles.

⁶ La fontaine recensée en note 3 doit être préservée et entretenue.

⁷ Les aménagements suivants doivent en outre être réalisés au sein de l'aire de parc ou de la zone de verdure 15 LAT :

- a. Un petit étang ou bassin destiné aux amphibiens et insectes.
- b. Au minimum 2 murgiers (tas de pierres semi-enterré), favorables aux reptiles, dans un secteur ensoleillé.
- c. Un mur en pierres sèches favorable aux reptiles, à aménager sur le talus paysagé exigé à l'article 35 alinéa 6.
- d. Lors des travaux d'entretien, des tas de bois et de feuilles doivent être laissés sur place, notamment au pied des arbres.

Article 11 Régions archéologiques

¹ Les régions archéologiques sont régies par la LPNMS et le RLPNMS. Elles figurent sur le plan à titre indicatif.

² Tous les travaux (fouilles, terrassements, constructions, etc.) projetés dans une région archéologique sont soumis à autorisation cantonale, conformément à l'article 67 LPNMS.

³ Hors du périmètre identifié comme régions archéologiques, un diagnostic archéologique par sondages doit être effectué préalablement à toute demande de permis de construire.

⁴ Au surplus, sont applicables les articles 120 ss LATC.

Article 12 Eclairage

¹ 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.

² La norme SIA 491:2013 « Prévention des émissions inutiles de lumière à l'extérieur » s'applique pour toute nouvelle construction ou demande d'éclairage.

³ Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

Article 13 Nichoirs

Des nichoirs doivent être posés en façade ou sous les toits des bâtiments pour les chauves-souris, hirondelles et martinets. Des nichoirs pour les mésanges et verdiers doivent être installés dans des arbres. Au minimum 2 nichoirs par espèce mentionnée doivent être installés.

CHAPITRE II – ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 14 Chemins piétons

¹ Un chemin piéton public doit être aménagé au nord de la parcelle, entre la rue du Motty et le sentier qui longe le secteur du Vieux-Moulin. Il a pour but d'assurer la perméabilité à travers le site, en complément au réseau communal. La construction d'un élément séparateur (muret, clôture, etc.) est autorisée, à condition qu'il s'intègre harmonieusement et respecte la substance de la cour.

² Des chemins piétons internes sont aménagés suivant les tracés indicatifs figurés sur le plan de détail. Ces liaisons doivent préserver et valoriser le caractère du jardin par des aménagements végétaux ou minéraux **et ne doivent pas endommager ni nécessiter l'abattage d'arbres existants à préserver (figurés en plan).**

³ Un chemin piéton, vélo et véhicule de service occasionnel (secours, entretien, déménagements, ~~livraisons~~) est aménagé selon le principe indiqué sur le plan de détail. Il doit être limité au strict nécessaire.

⁴ Un revêtement perméable (gazon stabilisé, grilles-gazon, etc.) pour tous ces chemins est impératif et doit être réalisé dans le respect des ~~à favoriser lorsque cela est possible par rapport aux~~ exigences relatives à la protection des eaux souterraines.

Article 15 Accès aux constructions

¹ Les accès véhicule, vélo et piéton aux constructions et au stationnement se font conformément aux principes figurés en plan.

² L'accès véhicule, vélo et piéton aux constructions de la partie haute se fait depuis la rue du Motty par l'accès existant à conserver.

³ L'accès véhicule et vélo au parking souterrain est aménagé depuis la rue du Motty, conformément à l'indication sur le plan, avec une marge de manœuvre limitée à plus ou moins 3 mètres. [Il doit respecter les distances minimales de visibilité fixées par la norme VSS 40 273 a.](#)

⁴ L'accès vélo et piéton est figuré sur le plan. Son principe est impératif, son assiette indicative.

⁴ L'accès véhicule de service occasionnel, vélo et piéton aux constructions implantées dans les périmètres A et B pour la dépose, les pompiers, les ambulances, les vélos et les piétons s'organise depuis l'avenue de Taillecou, son assiette est indicative.

Article 16 Stationnement

¹ L'offre en stationnement (voitures et vélos) est définie selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. Le nombre de places de stationnement maximal pour les voitures pouvant être autorisé s'élève à 48.

² Les installations pour le stationnement de courte durée des vélos doivent être situées de préférence en surface et à proximité des entrées principales des bâtiments. Le stationnement des vélos doit être abrité et peut être réalisé à l'intérieur des bâtiments.

³ Les places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux aires A et B doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines défini en plan (art. 35), à l'exception des places visiteurs autorisées par le présent règlement (art. 32).

⁴ Les revêtements perméables ([gazon stabilisé, grilles-gazon, etc.](#)) [sont impératifs pour les places de stationnement en surface des vélos et sont favorisés partout où cela est possible pour les places de stationnement visiteurs prévues pour les véhicules motorisés \(art. 32\), pour autant que les mesures relatives à la protection des eaux souterraines soient respectées.](#)

Article 17 Bande inconstructible

Une bande inconstructible, y compris pour les aménagements extérieurs, d'environ 50 cm doit être réservée sur toute la longueur de la parcelle n° 134, en contact avec le DP n°110, afin de garantir le réaménagement futur de cette rue.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 18 Destination de la zone

¹ La présente zone est destinée à :

- a. Constructions partie haute : de l'hébergement hôtelier, un restaurant ouvert au public, ainsi qu'aux activités et services compatibles destinés aux clients de l'hôtel et du restaurant (spa, wellness, locaux d'exploitation, services liés, etc.). La maison de maître existante doit être conservée conformément à l'article 36.
- b. Constructions partie basse : de l'habitation collective sous forme d'appartements **meublés** avec services hôteliers mis à disposition pour des séjours de courte, moyenne et longue durées, ainsi qu'aux services liés compatibles avec les logements avec services hôteliers (réception / accueil, espaces et locaux communs, cafétéria, espaces de soin / fitness, etc.) conformément à l'article 44.
- c. Aménagement d'un parc.

² Des logements de fonction sont autorisés uniquement dans le périmètre d'implantation des constructions nouvelles A, pour les emplois nécessaires à l'exploitation des structures d'hébergement conformes à l'alinéa 1a et 1b du présent article (exploitant / gérant, employés, gardiennage) et nécessitant absolument une présence permanente sur le site, 24 heures sur 24.

Article 19 Composition de la zone

¹ La présente zone se compose des périmètres suivants :

- a. périmètre d'implantation des constructions - bâtiment à conserver (art. 36) ;
- b. périmètre d'implantation des constructions - extensions de la maison de maître a et b (art. 38) ;
- c. périmètre d'implantation des constructions - extensions semi-enterrées et souterraines (art. 39) ;
- d. périmètre d'implantation des constructions – dépendance (art. 43) ;
- e. périmètre d'implantation des constructions - nouvelles A et B (art.44) ;
- f. autre périmètre superposé – aire des aménagements extérieurs (art. 45) ;
- g. périmètre d'implantation des constructions souterraines (art. 35).

² Elle se compose également des autres périmètres superposés suivants :

- a. aire d'entrée (art. 32) ;
- b. aire de parc (art. 33).

Article 20 Espaces non construits dans les périmètres d'implantation

Les espaces non construits ou non aménagés à l'intérieur des périmètres d'implantation suivants sont aménagés selon les dispositions de l'aire de parc (art. 33) :

- a. périmètre d'implantation des constructions - extensions de la maison de maître a et b (art. 38) ;
- b. périmètre d'implantation des constructions - extensions semi-enterrées et souterraines (art. 39) ;
- c. périmètre d'implantation des constructions - nouvelles A et B (art.44) ;
- d. autre périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs (art. 45).

CHAPITRE II – DISPOSITIONS URBANISTIQUES

Article 21 Esthétique et intégration

¹ Le caractère architectural des transformations et des constructions nouvelles doit tenir compte des qualités patrimoniales de la maison de maître et de son environnement paysager et bâti (Vieux Bourg).

² Les nouvelles constructions s'insèrent dans la topographie du site, afin d'assurer leur bonne intégration.

³ Les tonalités du bâti doivent répondre à celles du vieux bourg de Saint-Prex en privilégiant les nuances de blanc, beige ou gris.

⁴ Conformément aux articles 86 et 87 LATC, la Municipalité prend toutes les mesures utiles pour que les constructions aient une expression architecturale de qualité et qu'elles soient harmonieusement intégrées au site et au patrimoine construit. A cet effet, elle peut notamment :

- a. refuser le permis pour toute réalisation qui, bien que conforme aux règles constructives édictées par le présent règlement, s'avère néanmoins préjudiciable à la qualité architecturale et à l'harmonie recherchées ;
- b. interdire les constructions, rénovations, agrandissements, transformations de toutes espèces, etc. de nature à nuire au bon aspect d'un lieu ;
- c. exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies pour masquer les installations inesthétiques et en fixer les essences ;
- d. prendre toute autre mesure prescrite par les articles 86 et 87 LATC ;
- e. consulter la commission consultative d'urbanisme (CCU).

Article 22 Installations solaires

¹ La Municipalité guide et conseille les propriétaires avec l'appui des critères et recommandations cantonales et préavise l'avant-projet.

² L'avis préalable de la Municipalité ne préjuge pas de sa décision au moment de la demande d'octroi du permis de construire.

³ Sont notamment applicables les articles 18a LAT, 103 LATC et 14a LVLEne.

⁴ La pose d'installations solaires sur le bâtiment à conserver (maison de maître) et ses extensions est possible uniquement en toiture et doit être étudiée attentivement afin que l'intégration se fasse en respect des qualités patrimoniales en présence.

⁵ Dans les périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B, la pose d'installations solaires doit faire l'objet d'une intégration particulièrement soignée.

Article 23 Mesure de l'utilisation du sol

¹ La mesure de l'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher (SP) et la surface de plancher déterminante (SPd). Le calcul de la SP et de la SPd s'effectue conformément aux normes applicables lors de l'entrée en vigueur de la présente planification, en particulier la norme SIA 504 421.

² La capacité constructive maximale des constructions de la partie haute est fixée à un total de 1'040 m² de surfaces de plancher (SP). Elle est répartie par périmètres d'implantation des constructions comme suit :

- a. périmètre d'implantation des constructions - bâtiment à conserver : 418 m² hors sol et 147 m² en sous-sol ;
- b. périmètre d'implantation des constructions - extensions de la maison de maître : 150 m² à répartir entre a et b ;
- c. périmètre d'implantation des constructions - extensions semi-enterrées et souterraines : 150 m² ;
- d. périmètre d'implantation des constructions souterraines (hors bâtiment existant) : 175 m² dédiés aux locaux utiles à l'hébergement hôtelier et / ou au restaurant conformément à l'article 18 al. 1a.

³ La capacité constructive maximale des constructions de la partie basse est fixée, pour les périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B, à un total de 4'400 m² de surfaces habitables (SPd). Un minimum de 2'100 m² SPd doit être destiné à des appartements avec services hôteliers mis à disposition pour des séjours de courte durée.

⁴ Périmètre d'implantation des constructions souterraines : la surface constructible n'est pas limitée à l'intérieur du périmètre, à l'exception des surfaces comptant dans le calcul de la SPd autorisée.

Article 24 Limite des constructions

¹ La limite des constructions au domaine public est déterminée par les périmètres d'implantation des constructions.

² Pour les parties du plan non sujettes à cette limite, la LRou est applicable.

Article 25 Mouvements de terre et murs de soutènement

¹ Les mouvements de terre (remblais, déblais) et les murs de soutènement sont, en principe, limités à une hauteur de plus ou moins 1 mètre du terrain naturel pour les terrains ayant jusqu'à 10% de pente (au-delà de 10%, ils peuvent être supérieurs de 10 cm par pourcent, mais jusqu'à concurrence de 2 mètres au maximum).

² Dans le secteur autorisant des mouvements de terre de 2.50 mètres, indiqué sur le plan de détail, les mouvements de terre en remblai ou en déblai d'une hauteur maximale de 2.50 mètres par rapport au terrain naturel sont autorisés. Le terrain aménagé doit permettre une bonne intégration de l'ouvrage au site.

³ Des proportions plus élevées peuvent exceptionnellement être autorisées par la Municipalité en cas de solution architecturale intéressante, pour des terrains à forte pente ou des entrées de garage.

⁴ La hauteur des mouvements de terre se mesure par rapport à la différence de niveaux entre le terrain naturel et le terrain aménagé.

⁵ Le terrain fini doit être en continuité avec celui des parcelles voisines.

Article 26 Saillies, balcons, loggias et terrasses

¹ Les saillies en façade et les prolongements extérieurs des constructions (balcons, loggias, marquises, porches, coursives, avant-corps, avant-toits, terrasses, etc.) sont autorisés uniquement à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions des extensions de la maison de maître a et b, des extensions semi-enterrées et souterraines, des constructions nouvelles A et B et des aménagements extérieurs. Ils ne peuvent pas empiéter sur l'aire de parc.

² Les prolongements extérieurs existants du bâtiment à conserver peuvent empiéter sur l'aire d'entrée.

Article 27 Garde-corps

Les normes SN 543 358 et SIA 358 sont applicables en la matière.

Article 28 Superstructures

¹ Les superstructures (installations solaires, cheminées) peuvent excéder la hauteur maximale des constructions (art. 47) à condition de ne pas dépasser les cotes d'altitudes maximales fixées. Elles sont limitées à une hauteur de 1 mètre par rapport à la toiture.

² Toutes les installations techniques (chauffage, ventilation, canaux, machineries, ascenseurs, etc.) doivent être réalisées à l'intérieur des bâtiments. Seules les sorties strictement nécessaires (telles que petites cheminées, tubes d'aération des colonnes de chutes et exutoires de toiture) et les installations solaires sont autorisées comme superstructures en toiture. Elles doivent être réduites au minimum techniquement indispensable et regroupées au maximum dans des volumes compacts respectueux du caractère architectural des bâtiments.

³ Les sorties d'ascenseur sont interdites.

⁴ Les superstructures doivent figurer sur les plans d'enquête de demande du permis de construire (art. 51).

Article 29 Dépendances de peu d'importance

Les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC sont interdites, à l'exception des autres aménagements assimilés (places de stationnement visiteurs autorisées, murs, clôtures, etc.), des couverts à vélos et de la dépendance n° ECA 946 (art. 43).

Article 30 Piscines extérieures

Les piscines extérieures et autres infrastructures de ce type (SPA, jacuzzi, etc.) sont interdites.

Article 31 Sous-sols habitables

¹ Les sous-sols peuvent être habitables aux conditions suivantes :

- a. Les conditions d'éclairage et de ventilation de ces locaux sont assurées par une disposition judicieuse des fenêtres et la surface de celles-ci doit répondre aux exigences de la législation cantonale.
- b. Les murs extérieurs de ces locaux sont rendus étanches, pourvus de drainages nécessaires sur leurs faces extérieures et convenablement isolés.
- c. Les autres exigences légales cantonales et fédérales applicables en la matière sont respectées.

CHAPITRE III - AUTRES PÉRIMÈTRES SUPERPOSÉS

Article 32 Aire d'entrée

¹ L'aire d'entrée est destinée à l'accès au bâtiment à conserver et à ses extensions et à l'aménagement des places visiteurs (au maximum 5 places).

² L'aire d'entrée doit être aménagée en conservant le caractère et la substance de l'allée d'entrée [et de la cour](#) existantes. Elle doit en majorité être composée d'un sol perméable (allée en gravier, plate-bande végétalisée, etc.).

³ Elle est inconstructible à l'exception des éléments conformes à sa destination.

⁴ Au surplus, l'article 17 est applicable.

Article 33 Aire de parc

¹ L'aire de parc est destinée à assurer :

- a. la préservation du coteau qui marque la transition entre les parties haute et basse du secteur par un secteur non bâti ;
- b. la sauvegarde de la substance et la structure du jardin richement arborisé ;
- c. un dégagement de qualité aux nouvelles constructions ;
- d. la transition paysagère entre les espaces bâtis et les espaces adjacents ;
- e. l'aménagement des surfaces paysagères et de loisirs à usages collectif et privatif pour les clients de l'hôtel-restaurant et les résidents.

² Seuls les constructions souterraines, les accès véhicules, les ouvertures techniques, les chemins piétons prévus selon les principes notés en plan et leurs aménagements (escaliers, couverts à vélo, etc.) sont autorisés (art. 14, 15 et 35).

³ L'accès des véhicules techniques et de service (ambulances, service du feu, voirie, [livraisons](#), déménagements, ~~collecte des déchets, etc.~~) est limité au strict nécessaire et fait l'objet d'une intégration soignée.

⁴ Au surplus, l'article 17 est applicable.

Article 34 Périmètre de préservation du dégagement visuel

¹ Dans le périmètre de préservation du dégagement visuel, les constructions (bassin, mobilier urbain, etc.) ne doivent pas émerger de plus d'1 mètre du terrain naturel ou aménagé, à l'exception des garde-corps (art.27).

² la végétation (telle que fruitiers) ne doit pas dépasser la cote d'altitude maximale de 382 mètres.

Article 35 Périmètre d'implantation des constructions souterraines

¹ Les constructions souterraines s'implantent à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines figuré sur le plan de détail.

² Sont autorisées les constructions souterraines destinées à la réalisation d'un parking souterrain, de locaux nécessaires aux activités autorisées au sens de l'article 18 du présent règlement (locaux vélos, locaux techniques, dépôts, vestiaires, buanderie, etc.), ainsi que les liaisons nécessaires pour connecter le parking, les nouvelles constructions et la maison de maître.

³ Elles doivent notamment respecter l'article 6 du présent règlement.

⁴ Des ouvertures techniques (type sauts-de-loup) limitées au strict nécessaire par rapport aux exigences de ventilation naturelle sont autorisées.

⁵ Les constructions souterraines et la trémie d'accès au parking doivent s'intégrer au site. Dans la mesure du possible, les parties visibles sont intégrées aux bâtiments et à leur architecture.

⁶ Un talus paysager doit être réalisé pour assurer l'intégration du parking et d'une liaison souterraine entre les aires A et B dans le secteur de préservation du dégagement visuel. Il doit être stabilisé, planté d'un mélange de graminées et de plantes aromatiques, et faire partie du plan des aménagements extérieurs exigé à l'article 52. **Il doit au moins comprendre un mur en pierres sèches conformément à l'article 10.** La pente maximale du talus sera de 100% (45°). Un chemin piéton interne peut y être aménagé (escaliers).

⁷ Au surplus, la LRou est applicable.

CHAPITRE IV – CONSTRUCTIONS PARTIE HAUTE

Article 36 Périmètre d'implantation des constructions – bâtiment à conserver

¹ La maison de maître existante n° ECA 58, sise dans la partie haute de la parcelle n°134, est à conserver. Elle est notée 3 au Recensement architectural du Canton de Vaud et bénéficie d'une protection générale au sens des articles 46 et suivants LPNMS. Elle peut être rénovée, transformée, faire l'objet d'un changement d'affectation et modestement agrandie, sous réserve du maintien des caractéristiques et de la mise en valeur du bâtiment.

² La toiture de la maison de maître peut être légèrement surélevée pour répondre aux exigences énergétiques (isolation par exemple).

Article 37 Extensions de la maison de maître : destination

Les 300 m² d'extensions prévues par les articles 38 et 39 sont exclusivement destinés à une affectation de restauration et / ou d'hôtellerie.

Article 38 Périmètres d'implantation des constructions : extensions de la maison de maître a et b

¹ Les présents périmètres sont destinés aux extensions de la maison de maître ou aux constructions annexes.

² Ces extensions doivent faire l'objet d'une architecture particulièrement soignée pour préserver les caractéristiques propres au site, notamment dans le choix des matériaux. Leur intégration doit tenir compte des objectifs de sauvegarde de la maison de maître, respecter les caractéristiques qui lui ont valu sa note et participer à sa mise en valeur.

³ Elles sont limitées aux éléments suivants :

- a. Une verrière ou véranda d'un seul niveau en construction légère avec une expression de transparence dans le périmètre a. La hauteur maximale au faîte est de 4 mètres.
- b. Des circulations verticales (escalier, ascenseur) dans le périmètre b. Ces éléments de circulation ne doivent pas nécessiter de modification de la toiture, leur matérialité et leur expression doit mettre en valeur leur statut d'extension sans entrer en concurrence avec le bâti existant. La hauteur maximale hors tout est de 7.60 mètres.

⁴ La hauteur des extensions est mesurée en tout point par rapport au pied des façades du bâtiment existant.

Article 39 Périmètre d'implantation des constructions - extensions semi-enterrées et souterraines

¹ Des extensions s'insérant dans la pente sont autorisées à l'intérieur du périmètre d'implantation des extensions semi-enterrées et souterraines défini sur le plan de détail.

² Des usages utiles à la destination hôtelière et de restauration peuvent être autorisés dans le périmètre d'implantation des extensions semi-enterrées et souterraines (spa, wellness, locaux de dépôts et stockage pour le restaurant, etc.).

³ Elles s'insèrent sous la terrasse de la maison et ne doivent en aucun cas modifier les niveaux moyens indiqués en plan du socle existant sur la façade côté lac (à +/- 50 cm). Les dispositions concernant les sous-sols habitables sont applicables (art. 31).

⁴ Le caractère du socle de la maison de maître doit être préservé. Dans ce sens, la façade sud doit garantir :

- a. l'aspect d'un mur intégré aux aménagements paysagers ;
- b. une hauteur apparente qui ne peut être supérieure à 1.50 mètre par rapport au terrain aménagé ;
- c. des ouvertures réalisées en verre non réfléchissant.

⁵ La toiture est plate et doit être aménagée en terrasse.

Article 40 Combles

Les combles sont habitables sur un niveau.

Article 41 Toitures

¹ Les toitures sont recouvertes de petites tuiles plates de terre cuite à recouvrement, dont la couleur et l'aspect s'accordent avec celles des toitures traditionnelles du bourg. La Municipalité peut autoriser d'autres types de tuiles ou d'autres matériaux de couverture pour tenir compte de formes de toiture ou d'une architecture particulières (véranda par exemple).

² Les toitures sont à pans, à l'exception des constructions sises dans le périmètre d'implantation des constructions – extensions de la maison de maître b (art. 38) et le périmètre d'implantation des constructions – extensions semi-enterrées et souterraines (art. 39).

Article 42 Ouvertures en toiture

¹ La création de jours dans les combles se fait prioritairement sur les pignons existants, de façon à ne pas compromettre l'aspect de la toiture.

² Par leur forme et leurs dimensions, lucarnes et châssis rampants doivent présenter une cohérence d'ensemble avec le caractère du bâtiment et l'expression architecturale des niveaux inférieurs.

³ Les dimensions des lucarnes seront légèrement inférieures ou égales aux dimensions des ouvertures traditionnelles du ou des niveaux inférieurs de la façade. Elles ne dépasseront pas 1.00 mètre de largeur et 1.25 mètre de hauteur de jour.

⁴ Les proportions des châssis tabatières seront rectangulaires (longueur parallèle à la pente de la toiture). Leurs dimensions seront au maximum de 78 x 140 cm pour les combles.

⁵ Les lucarnes et les pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de face ou en retrait de celui-ci. Les joues des lucarnes seront recouvertes de tuiles, de cuivre, de zinc, de tôles vernies (couleur toiture) ou entièrement en verre si le volume de la lucarne est réduit au minimum (le verre doit être fumé). Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes.

⁶ La largeur additionnée des ouvertures en toiture ne peut excéder le tiers de la longueur du pan de la toiture correspondante, mesurée au droit de la face extérieure des différents types d'ouvertures.

⁷ Les balcons-baignoires sont interdits.

Article 43 Périmètre d'implantation des constructions - dépendance

¹ La dépendance n° ECA 946 peut être démolie ou démolie et reconstruite.

² Dans le cas d'une reconstruction, elle doit s'implanter dans le périmètre d'implantation des constructions – dépendance, pour autant que le gabarit initial soit maintenu et une bonne intégration architecturale assurée.

CHAPITRE V – CONSTRUCTIONS PARTIE BASSE

Article 44 Périmètres d'implantation des constructions - nouvelles A et B

¹ Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B délimités par le plan de détail.

² La répartition des surfaces et des types de logements dans les périmètres A et B se fait comme suit :

a. périmètre A : ~~2'300~~ 2200 m² SPd destinés à des appartements meublés avec services hôteliers mis à disposition pour des séjours de moyenne ou longue durée ;

b. périmètre B : ~~2'400~~ 2000 m² SPd destinés à des appartements meublés avec services hôteliers mis à disposition pour des séjours de courte durée.

³ Le nombre de niveaux est limité à trois, soit rez-de-chaussée et deux étages. Au maximum deux niveaux peuvent être visibles en amont et trois en aval.

⁴ Le dernier niveau habitable doit présenter un retrait de 2 mètres au minimum par rapport à la façade aval des bâtiments, ainsi qu'un retrait de 1 mètre au minimum par rapport à toutes les façades latérales, dans les périmètres d'implantation A et B.

⁵ Les espaces non construits à l'intérieur des présents périmètres sont destinés à l'aménagement des prolongements extérieurs des bâtiments (terrasses, jardins) ou assimilés à l'aire de parc (art. 33).

Article 45 Autre périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs

¹ Les aires des aménagements extérieurs sont exclusivement destinées à l'aménagement des prolongements extérieurs des bâtiments (terrasses, jardins, accès, escaliers, mobilier urbain, etc.).

² Les balcons ou loggias liés aux constructions peuvent empiéter sur ces aires.

Article 46 Contrôles d'occupation

¹ 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 44 du présent règlement, ainsi que la perception des taxes de séjour et le contrôle des assujettis, conformément au règlement intercommunal sur la taxe de séjour et sur la taxe sur les résidences secondaires de l'ARCAM adopté le 15 décembre 2010.

² En fonction de la durée d'occupation, les occupants devront s'annoncer comme habitants à l'administration communale, conformément à la législation applicable en la matière.

Article 47 Hauteur maximale des constructions

¹ La hauteur se mesure à l'acrotère à partir de l'altitude moyenne du terrain naturel. L'altitude moyenne du terrain est définie par la moyenne arithmétique des cotes d'altitudes aux angles principaux de chaque corps de bâtiment.

² La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser la cote d'altitude maximale des constructions fixée par le plan de détail, soit 388.5 mètres pour les parties nord-ouest et une hauteur de 10 mètres à l'acrotère pour les parties sud-est.

Article 48 Toitures

¹ Seules des toitures plates sont autorisées pour les constructions sises dans les périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B.

² Les toitures plates doivent être :

- a. végétalisées afin de permettre la rétention des eaux, à l'exception des surfaces nécessaires aux installations de panneaux solaires et autres ouvrages de production d'énergie solaire. Ces derniers doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture ;
- b. inaccessibles, à l'exception de la surface nécessaire à leur entretien.

³ 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 : [variations entre végétalisation extensive, semi-intensive et intensive conformément à la norme SIA 564 312](#), épaisseur du substrat variable, petits aménagements comme pierrier, branchage, etc.

⁴ Au dernier niveau habitable, des toitures terrasses sont autorisées.

⁵ Au surplus, l'article 28 est applicable.

TITRE 4 ZONE DE VERDURE 15 LAT

Article 49 Destination

¹ Cette zone est destinée à créer un espace de verdure dans le but de promouvoir la biodiversité.

² Elle est inconstructible.

³ Au surplus, l'article 17 est applicable.

Article 50 Plantations et entretien

¹ Les arbres existants doivent être préservés. La surface est traitée sous forme de prairie fleurie avec une méthode d'ensemencement naturel, dite "fleur de foin".

² Les plantations nouvelles doivent être d'essences indigènes, adaptées à la station et d'écotype suisse.

³ L'entretien est géré de manière extensive (première fauche à partir du 15 juin de 90% de la surface, hauteur de coupe minimale de 10 cm, sans broyage et évacuation du produit de fauche après 2 à 3 jours). L'utilisation d'engrais et de pesticides est interdite.

TITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

Article 51 Demande de permis de construire

¹ Outre les pièces énumérées aux articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier de demande de permis de construire comprend :

- a. la démonstration du respect des exigences relatives à la protection des eaux souterraines, ainsi que les profils indiquant les fonds de fouille et la frange inconstructible de 2.80 mètres exigée à l'article 6 du présent règlement ;
- b. l'indication des superstructures (art. 28) ;
- c. un plan des aménagements extérieurs (art. 52) ;
- d. un diagnostic archéologique (art. 11).

² Les altitudes, relevés et mesures doivent être attestés par un géomètre.

Article 52 Plan des aménagements extérieurs

¹ Lors de la demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs défini sur la base d'un concept paysager doit être fourni.

² Ledit plan (à l'échelle 1:200) contient au minimum les indications suivantes :

- a. les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- b. le traitement des espaces libres de construction ;
- c. l'accès au parking souterrain ;
- d. les places de stationnement en surface et aménagements y relatifs ;
- e. les chemins de mobilité douce ;
- f. le mobilier urbain ;
- g. le concept d'éclairage (art. 12) ;
- h. l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences.

Article 53 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent plan d'affectation.

Article 54 Dispositions complémentaires

Sont applicables notamment – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions fédérales, cantonales et communales en matière d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de protection des sols.

Article 55 Abrogation

Le présent plan d'affectation abroge, pour le périmètre considéré, toute règle contraire émanant des :

- a. PPA et RPPA "Devant-la-Ville" approuvés par le Département compétent le 12 mars 2008 ;
- b. plan général d'affectation, approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du 15 juillet 1987, révisé le 12 juin 1997, mis à jour le 16 février 2011 et complété en décembre 2019, ainsi que son règlement et ses modifications approuvés le 15 juillet 1987, le 12 juin 1997 et le 16 février 2011.

Article 56 Entrée en vigueur

En vertu de l'article 43 al. 1 et 3 LATC, le présent plan d'affectation est approuvé par le Département compétent et le Service constate son entrée en vigueur.