

# COMMUNE DE SAINT-PREX

---

PLAN D'AFECTATION ■ "LE MOTTY"

rapport justificatif selon l'article 47 oat

---



source : [geoplanet.vd.ch](http://geoplanet.vd.ch)



**GEA valotton 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

Saint-Prex / 17020\_Motty /  
08\_rapports\_gea / 47oat /  
17020\_47oat\_v4\_enq\_pub.indd

## **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	Préambule .....	1
1.2	Contexte et objectifs .....	1
1.3	Périmètre .....	1
1.4	Eléments du dossier de planification .....	2
2	COMPOSANTES DU SITE	3
2.1	Situation générale .....	3
2.2	Statut du sol .....	3
2.3	Etat foncier et servitudes .....	5
2.4	Limites de construction .....	6
2.5	Protection des eaux .....	7
2.6	Protection des sols .....	7
2.7	Bâti et patrimoine .....	8
2.8	Nature et paysage .....	10
2.9	Accès et stationnement .....	11
3	PROJET	13
3.1	Objectif du projet .....	13
3.2	Affectation et destination .....	13
3.3	Densité et capacité d'accueil du projet .....	15
3.4	Bâti et patrimoine .....	17
3.5	Stationnement et accès .....	19
3.6	Mobilité douce .....	19
3.7	Nature et paysage : concept paysager .....	20
3.8	Evacuation des eaux des biens-fonds .....	24
4	CONFORMITÉ DU PROJET	25
4.1	Plan directeur cantonal .....	25
4.2	Schéma directeur de la région morgienne .....	28
4.3	PDL "Devant-la-Ville" .....	30
4.4	Analyse de conformité au PPA "Devant-la-Ville" .....	35
4.5	Projets d'aménagements de la rue du Motty et voie verte .....	41

---

5	JUSTIFICATION DU PROJET	42
5.1	Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT).....	42
5.2	Equipement du terrain (art. 19 LAT) .....	42
5.3	Création et maintien du milieu bâti (art. 1b LAT) .....	42
5.4	Développement de la vie sociale, économique et culturelle (art. 1c LAT) .....	42
5.5	Maintien des sources d'approvisionnement (art. 1d LAT).....	42
5.6	Révision des plans (art. 27 LATC).....	42
6	INFORMATION ET CONCERTATION	44
7	ANNEXES	45
7.1	Extrait de la convention Commune - propriétaire	
7.2	Expertise mobilité - CITEC, 11.04.2022	
7.3	Avis hydrogéologique - Karakas & Français, 08.10.2018	
7.4	Etude dendrologique et phytosanitaire - Inventaire des arbres présents sur la parcelle 134, Biol conseils SA, 31.05.2018	
7.5	Relevé du patrimoine arboré et synthèse des valeurs naturelles - Biol conseils SA, 23.05.2019	
7.6	Préavis de l'entreprise de transport public MBC	
7.7	Analyse de l'évacuation des eaux de biens-fonds, notice technique - Bovard & Fritsché SA, 25.04.2022	
7.8	Préavis d'examen préliminaire	
7.9	Préavis d'examen préalable	

# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1 Préambule

Le présent rapport, rédigé à l'attention de l'autorité cantonale compétente, est établi conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) du 1<sup>er</sup> septembre 2000. Il présente les éléments justificatifs (objectifs et buts) qui ont guidé le travail d'élaboration du plan d'affectation "Le Motty" qu'il accompagne.

## 1.2 Contexte et objectifs

Le présent plan d'affectation (PA) concerne la parcelle n°134, située sur le secteur "Motty" et propriété de la S.I. Norimmob A SA. Elle est soumise au plan directeur localisé (PDL) "Devant-la-Ville" et au plan partiel d'affectation (PPA) du même nom.

Selon le règlement du PPA "Devant-la-Ville" (RPPA), tout développement de la partie basse est soumis à l'établissement d'un plan de quartier de compétence municipale (PQCM 4), devant être élaboré en préambule à toute demande de permis de construire. Les PQCM n'étant plus d'actualité, la réalisation d'un addenda au PPA a initialement été envisagée. Au vu de l'évolution législative et juridique récente, il a ensuite été convenu d'établir un plan d'affectation (PA) spécifique à la parcelle n°134. Une modification du PDL "Devant-la-Ville" est également apportée, afin de tenir compte de l'évolution des enjeux.

Plusieurs coordinations avec la Municipalité et les services cantonaux ont été effectuées. Il convient notamment de relever une séance avec la DGTL et la DGIP (le 20 février 2018), qui a fait suite à des déterminations préliminaires de la DGTL. Des coordinations avec le DGE et la DGMR ont également été menées pour traiter des aspects liés à la protection des eaux souterraines et au principe d'accès. Le dossier a été soumis à l'examen préliminaire, conformément à l'art. 36 LATC le 20 décembre 2019. Il a fait l'objet d'une nouvelle séance de coordination avec la DGTL et la DGIP le 26 mai 2020, sur les aspects liés au patrimoine et à l'affectation. Le dossier a ensuite été soumis pour examen préalable conformément à l'art. 37 LATC et a fait l'objet d'un préavis des services du 2 décembre 2021 (cf. annexe).

Les objectifs recherchés par cette nouvelle planification sont :

- 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 ;
- 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 ;
- assurer la conservation de la maison de maître tout en permettant sa rénovation ;
- préserver les qualités environnementales et paysagères du site ;
- 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 privé ;
- garantir et prolonger des liaisons de mobilité douce, publiques et attractives, en continuité avec le réseau existant ;
- maîtriser l'accessibilité au site et le stationnement pour les transports motorisés ;
- fixer les règles d'urbanisation tel qu'exigé par l'article 47 du règlement du PPA "Devant-la-Ville".

## 1.3 Périmètre

Le périmètre du PA "Le Motty" correspond au secteur soumis à l'établissement du PQCM 4 selon le PPA "Devant-la-Ville".

## 1.4 Éléments du dossier de planification

Le dossier du PA "Le Motty" est constitué des documents suivants :

- le plan d'affectation ;
- le plan de détail ;
- le règlement y relatif ;
- les modifications du plan et du règlement du PDL "Devant-la-Ville" ;
- le présent rapport justificatif selon l'article 47 OAT et ses annexes.

### Localisation

 périmètre du PA



 sans échelle

source : geoplanet.vd.ch, 2017

## 2 COMPOSANTES DU SITE

### 2.1 Situation générale

Situé au nord du bourg de Saint-Prex et à proximité de la gare, le périmètre du PA "Le Motty" comprend une maison de maître et un parc arborisé, en pente en direction du lac. Le site est bordé au nord par une zone d'utilité publique qui comprend le centre sportif et culturel du Vieux Moulin, des terrains de sport, ainsi que des places de parc en surface et un écopoint.

Le périmètre du PA est limité à l'est par l'avenue de Taillecou, puis par une zone de verdure, qui constitue un parc public donnant accès au lac (zone verte selon le Plan des zones du 12 juin 1997, mis à jour le 16 février 2011). Il est bordé au sud-ouest par la rue du Motty et à l'ouest par la parcelle bâtie n°133, affectée par le règlement du PPA "Devant-la-Ville" à la zone d'habitation collective A.

Au vu de la situation de la parcelle, les enjeux paysagers et l'intégration des nouvelles constructions dans le site constituent des défis majeurs.

### 2.2 Statut du sol

Le Plan des zones du 15.07.1987, révisé puis mis à jour respectivement le 12.06.1997 et le 16.02.2011 précise que la parcelle RF n°134 est affectée par les PDL et PPA "Devant-la-Ville" (cf. plan ci-après). Le PDL a été approuvé par le Conseil d'Etat le 12 mars 2008 et le PPA) légalisé en date du 16 mai 2008.

Les principes généraux d'aménagement des planifications communales (PDL et PPA) prévoient une affectation définie en deux parties : la partie haute, destinée à la préservation de la maison de maître (réaménagement et agrandissement possibles) et la partie basse destinée, en option, à l'implantation d'une structure d'hébergement et de restauration, ou d'habitations et activités compatibles non gênantes.

Une planification est exigée pour garantir la prise en compte des qualités de l'aménagement du parc, de l'intégration du parking souterrain, de la gestion des accès et de la transition entre les domaines privé et public.

Le caractère de parc privé, les vues depuis la maison de maître et un espace central non bâti doivent être préservés. Un aménagement paysager des aires de stationnement en surface est également préconisé.

**Plan des zones**



sans échelle



source : extrait de la copie du plan de zones - légalisé le 15 juillet 1987, révisé le 12 juin 1997 et mis à jour le 16 février 2011 (seul le document original fait foi)

Extrait PPA "Devant-la-Ville", mis en vigueur le 16 mai 2008



 sans échelle

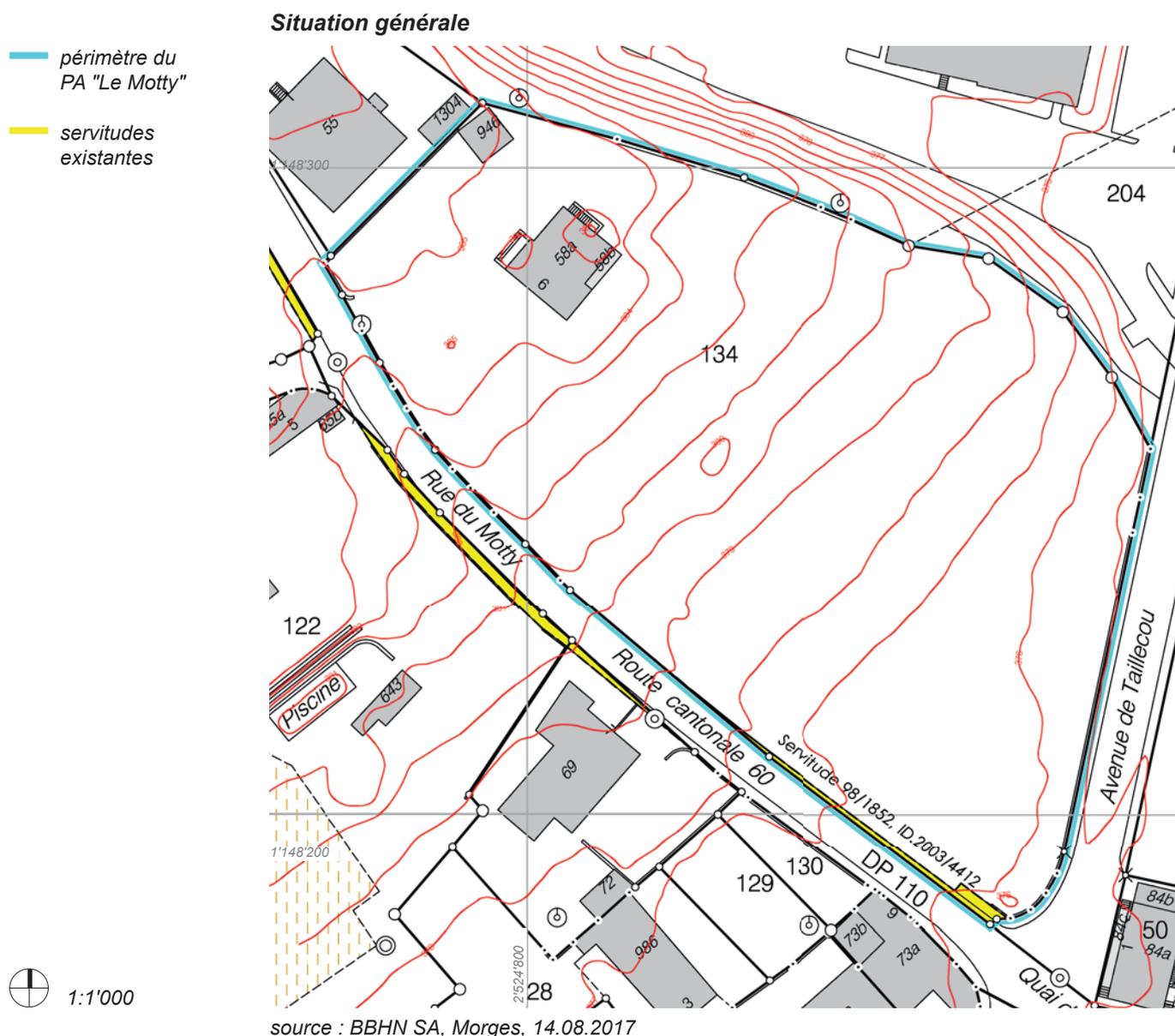
LEGENDE			
	périmètre du PPA		bâtiment existant à maintenir
	secteur Parc		bâtiment existant
	secteur Faubourg		accès véhicules sur domaine public / privé
	secteur Guergoulaz		accès véhicules parking souterrain
	secteur Chauchy		périmètre constructible sous réserve de réalisation de parking souterrain
	secteur Motty		aménagement de parking en souterrain
300 m <sup>2</sup>	surface de planchers constructible brute maximale		périmètre d'implantation, villas individuelles ou mitoyennes
1+c	nbre maximal de niveau + combles		préservation du dégagement visuel
× 385	altitude maximale au faite		périmètre d'implantation, habitat collectif - activités
14 m	hauteur maximale		principe d'implantation (respect des distances prévues par le RPPA)
	orientation des faltes		bande d'implantation obligatoire
			contiguïté obligatoire
			périmètre d'implantation, villas individuelle, mitoyennes contiguës
			aires de stationnement plein air arborisées
			jardins potagers à préserver
			jardin public à préserver
			secteurs à traiter par PQCM (1,2,3,4)
			zone d'habitations collectives A
			périmètre pour des extensions des maisons de maître ou des constructions annexes
			périmètre pour l'implantation des constructions (partie basse)
			limite d'implantation pour les extensions s'insérant dans la pente
			niveaux moyens des socles
			traitement paysager de la limite entre le parc et le domaine public
			préservation du coteau non bâti
			espace extérieur
			Secteurs de protection des eaux (à titre indicatif)
			A
			S

### 2.3 Etat foncier et servitudes

Le PA "Le Motty" porte sur la parcelle cadastrale RF n°134 et totalise une surface de 8'999 m<sup>2</sup>. Il comprend une maison de maître (n°ECA 58) d'une surface au sol de 147 m<sup>2</sup> et un garage dans la partie haute.

La parcelle bénéficie de diverses servitudes de droit d'eau, canalisations d'eau et passage à pied, ainsi que de voisinage pour un droit de "vue droite" à la charge de la parcelle RF n°133. A noter également une servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques en faveur de la commune de Saint-Prex à l'emplacement défini sur le plan ci-après. Le PA n'a pas d'influence sur les servitudes en place et n'a pas d'incidence sur le cadastre.

L'affectation prévue en hôtel, restaurant et activités liées va permettre un usage public de la maison et de ses abords (accès, terrasse). En outre, l'établissement d'une servitude de passage en faveur du public est prévue au nord-ouest de la parcelle, ce qui assure la perméabilité à travers le site. Cette servitude de passage public est mise à l'enquête en parallèle au présent PA.



## 2.4 Limites de construction

Le plan "Complément et abrogation partielle du plan d'extension fixant la limite des constructions du Bourg du 29 juillet 1987, Devant-la-Ville" du 16.05.2008 fixe deux limites de construction sur la partie basse de la parcelle RF n°134. Le périmètre d'implantation des constructions - nouvelles A et B, défini par le présent PA "Le Motty", respecte cette limite.

**Plan des limites de construction du Bourg**

-  limite nouvelle
-  limite radiée
-  bande d'implantation obligatoire
-  front d'implantation obligatoire
-  limite des dépendances de peu d'importance



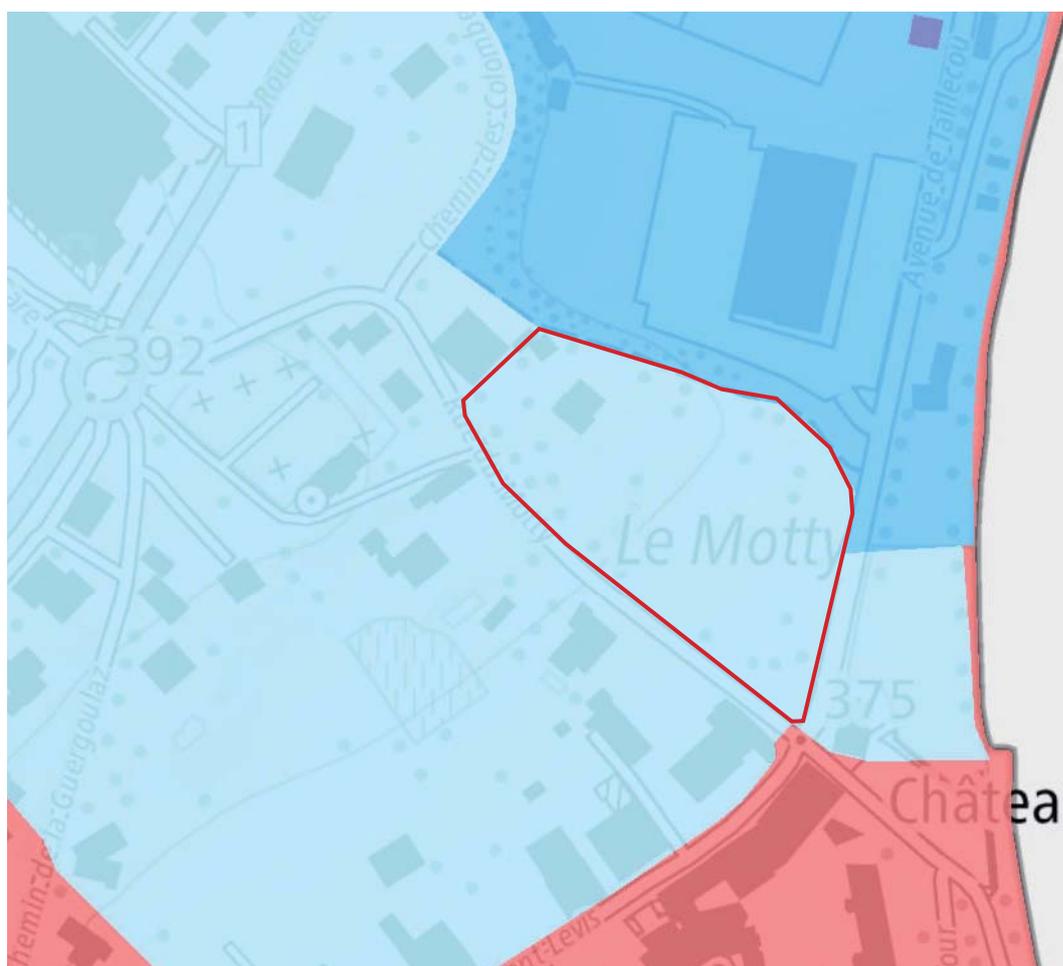
 sans échelle

source : extrait du "Complément et abrogation partielle du plan d'extension fixant la limite des constructions du Bourg du 29 juillet 1987, Devant-la-Ville", mis en vigueur le 16 mai 2008

## 2.5 Protection des eaux

Le périmètre du PA se situe en zone de protection des eaux souterraines S3 (zone de protection éloignée) et en contiguïté directe avec une zone de protection rapprochée (S2), selon les cartes de protection des eaux approuvées par le Canton (DGE-EAU). Des dispositions pour assurer cette protection sont intégrées au règlement.

### Secteurs de protection des eaux



source : [geoportail.vd.ch](http://geoportail.vd.ch), 03.05.2021

## 2.6 Protection des sols

Le périmètre du PA n'est actuellement pas considéré comme un site pollué. Toutefois, en raison de la sensibilité du site, une attention particulière devra être portée à l'utilisation et à la gestion de matériaux terreux. Les principales dispositions légales fédérales concernant la protection des sols et les sites pollués sont la loi sur la protection de l'environnement (LPE), l'ordonnance sur la protection des sols (OSol) et l'ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites).

## 2.7 Bâti et patrimoine

Le périmètre du PA présente une importante valeur patrimoniale et historique, qui est relevée dans plusieurs inventaires, détaillés ci-dessous.

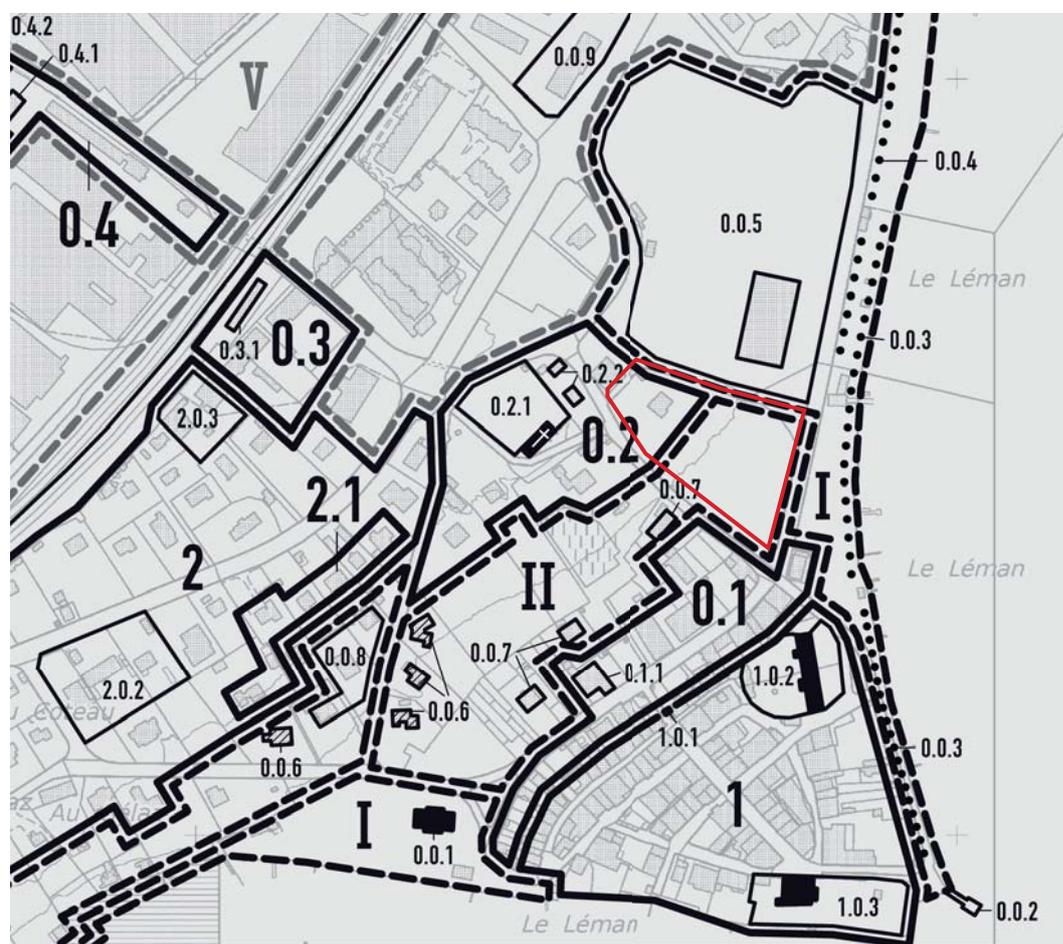
L'Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) souligne les qualités patrimoniales, architecturales et paysagères prépondérantes du secteur. La partie supérieure nord-ouest du périmètre, qui comprend la maison de maître, fait partie de la zone d'ensemble 0.2. Ses qualités historico-architecturales et sa signification prépondérantes, ainsi que sa qualité spatiale évidente, supposent une sauvegarde de la substance et la conservation des constructions de valeur et des espaces libres, ce que le présent PA garantit.

Le secteur sud-est se trouve dans le périmètre environnant II, qui se caractérise par quelques constructions et le prolongement des jardins des maisons de maître. Au vu de sa signification prépondérante selon l'ISOS, des prescriptions concernant les constructions nouvelles sont nécessaires. La conservation de la végétation est également essentielle pour l'image du site. Pour tenir compte de ces enjeux de protection, le PA garantit la préservation d'un espace inconstructible dans les parties basses et centrales, ainsi que le maintien de la majorité de l'arborisation, notamment des arbres majeurs. Un concept paysager et des mesures de compensation (plantations, fruitiers basse tige, haies diversifiées, prairies fleuries, etc.) sont prévus. Le dégagement visuel depuis la maison de maître, exigé par le PPA "Devant-la-Ville" est assuré, et les possibilités constructives autorisées par ledit PPA sont réduites (diminution de la zone constructible, des hauteurs autorisées, des surfaces de plancher par rapport à la variante 1 du PPA).

La maison de maître, érigée sur la partie haute du secteur est notée 3 au Recensement architectural du Canton de Vaud. Elle est ainsi jugée intéressante au niveau communal,

### Inventaire ISOS

-  périmètre du PA
-  périmètre, ensemble (P, E)
-  environnement (PE, EE)



source : OFC, ISOS, 10.2012

mérite d'être conservée et bénéficie d'une protection générale au sens des articles 46 et suivants LPNMS. Le règlement du PA assure cette conservation. Elle peut également être transformée ou agrandie, sous réserve du maintien de ses caractéristiques et de sa mise en valeur. Elle est accompagnée d'une fontaine également recensée en note 3.

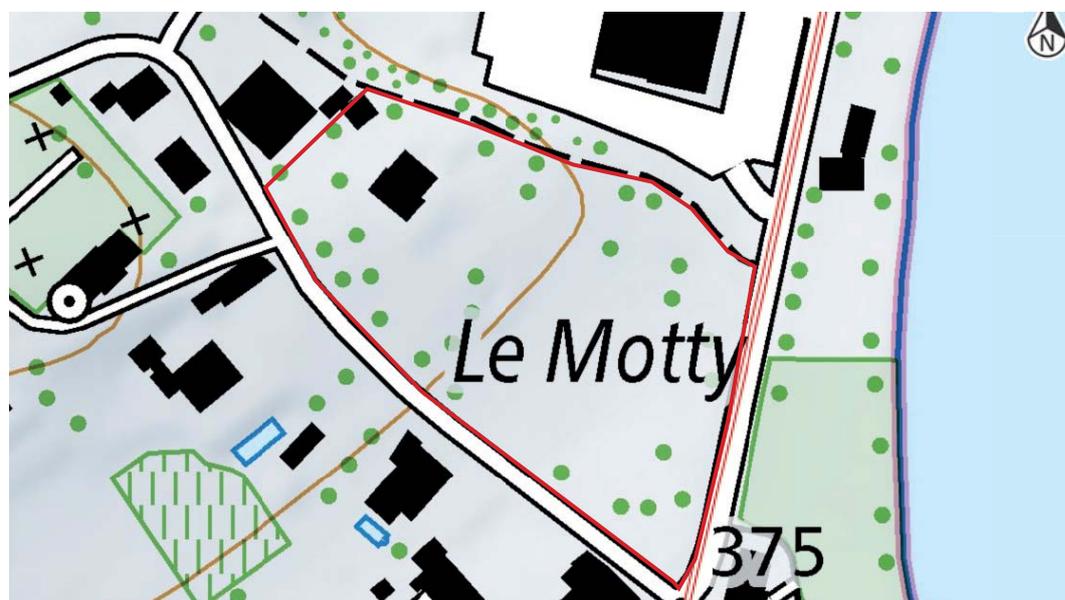
La région archéologique n° 179/302 couvre la partie amont du périmètre du PA. En application des articles 67 LPNMS et 38 RLPNMS, ce périmètre est soumis aux restrictions et/ou mesures conservatoires suivantes :

- la commune est tenue de communiquer à l'Archéologie cantonale tous projets ou travaux impactant le sous-sol ; ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale, assortie de conditions à respecter pour la sauvegarde du patrimoine,
- le règlement exige en outre un diagnostic archéologique par sondages (hors du périmètre identifié comme région archéologique), à effectuer préalablement à toute demande de permis de construire (art. 11 RPA).

L'avenue de Taillecou, en bordure du périmètre du PA, est mise en évidence par l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques (IVS) en tant que tracé historique d'importance nationale avec substance.

### Voies historiques IVS

-  *périmètre du PA*
-  *tracé historique avec substance*



 1:2'000

### Région archéologique

-  *périmètre du PA*
-  *région archéologique*



 1:5'000

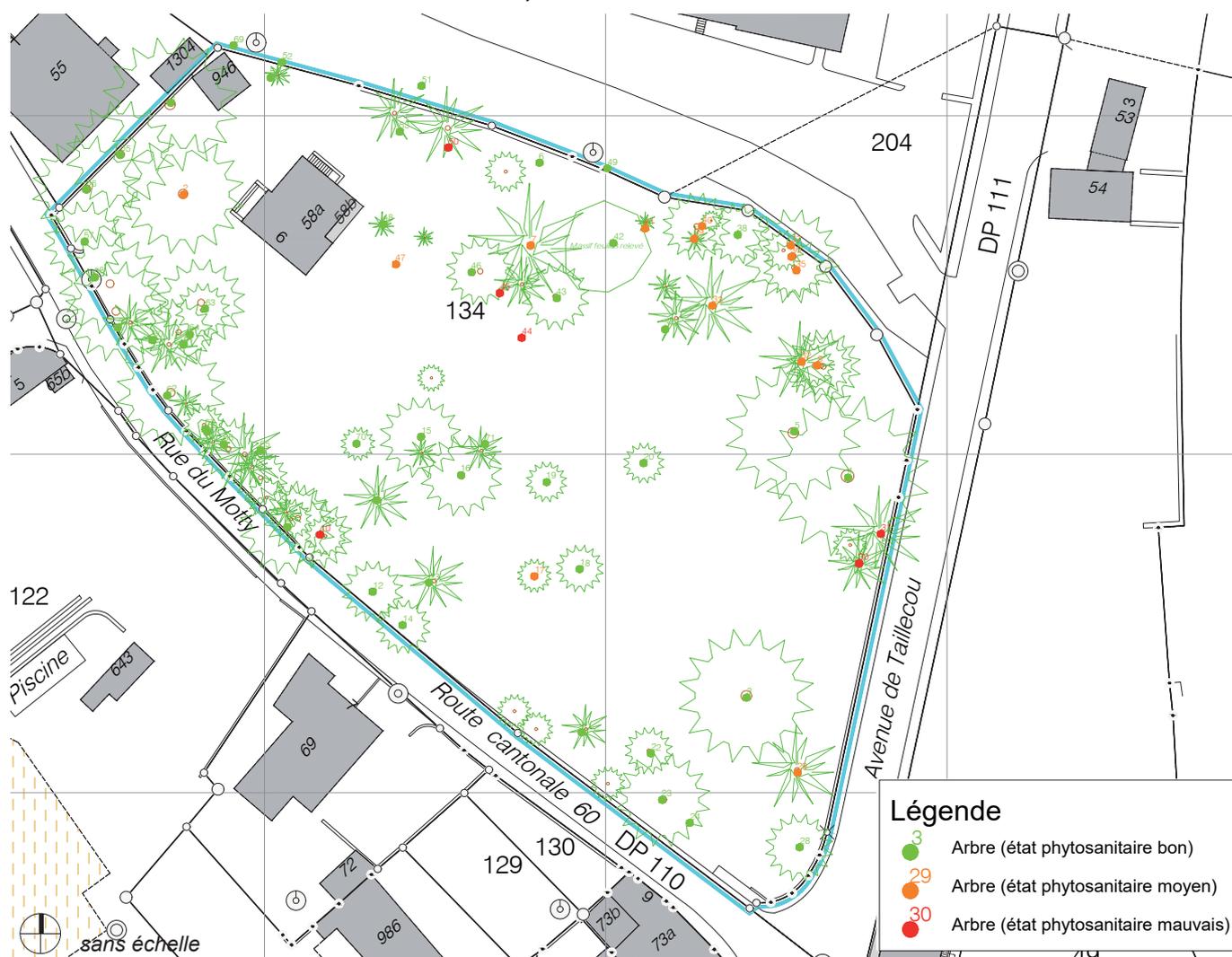
source : [geoportail.vd.ch](http://geoportail.vd.ch)

## 2.8 Nature et paysage

L'ensemble du PA fait partie des parcs et jardins historiques de la Suisse ICOMOS. Parmi les parties constituantes, sont notamment relevées l'allée d'entrée, les abords de la maison et sa terrasse (gravier, haies de buis). La partie basse au sud-est est définie comme une surface engazonnée, plantée de nombreux sujets. De nombreux arbres de haut jet protégés, répertoriés ci-dessous, s'y trouvent, nécessitant la mise en place de mesures de protection et de compensations.

Au vu de ces enjeux paysagers, un inventaire des arbres a été réalisé en 2018 par Biol conseils (cf. plan ci-après et en annexe), en considérant leur état phytosanitaire. Ce relevé est complété par un rapport évaluant les valeurs naturelles du site, les arbres majeurs du site et les compensations à prévoir dans le cadre du présent PA (cf. annexe "Relevé du patrimoine arboré et synthèse des valeurs naturelles", Biol conseils, 23.05.2019). Ce rapport confirme une valeur biologique non négligeable au niveau local. Cette étude met en évidence que deux des trois arbres majeurs devant être abattus sont dans un état phytosanitaire moyen avec un intérêt de conservation faible. Les mesures de compensation prises dans le cadre du PA (réduction de la zone constructible, préservation de nombreux arbres, plantations nouvelles, exigence d'un plan des aménagements extérieurs) permettent de minimiser l'impact des nouvelles constructions sur les valeurs paysagères et biologiques de la parcelle et compensent l'abattage prévu. Le présent PA fait également l'objet d'un concept paysager (cf. chapitre 3.7) et les arbres (existants, à préserver et les plantations nouvelles) sont figurés sur le plan du PA.

### *Inventaire des arbres, relevé mai 2018*



## 2.9 Accès et stationnement

Le PA "Le Motty" bénéficie d'une bonne accessibilité (cf. étude de mobilité en annexe). Le site est encadré par la rue du Motty au sud-ouest et l'avenue de Taillecou à l'est. Ces deux axes routiers font partie du réseau du quartier et se trouvent en zone 30. Ils sont reliés au réseau cantonal. Les charges de trafic sont relativement faibles sur ces infrastructures avec une utilisation inférieure à 50% de la capacité. Sur la parcelle voisine se trouve le parking du centre culturel et sportif du Vieux-Moulin, accessible par l'avenue de Taillecou, qui offre 130 places gratuites. On trouve également plusieurs places de stationnement dispersées dans les environs :

- 13 places blanches sur le chemin des Colombettes ;
- une dizaine de places limitées à 1h le long de la rue du Motty et de l'avenue de Taillecou ;
- 26 places limitées à 6h sur le quai du Suchet.

La desserte en transport public est relativement bonne puisque la gare de Saint-Prex se situe à environ 5 minutes à pieds, assurant des liaisons régulières en direction de Morges et Lausanne. Le périmètre est bordé par la ligne de bus régional 724 qui permet de relier le PA à la gare de Morges. Cette ligne dessert l'arrêt de bus "Place d'Armes" qui se trouve à proximité immédiate du site, sur l'avenue de Taillecou.

Concernant la mobilité douce, un cheminement piéton longe le côté nord du site et relie le lac à la gare par un passage sous la route cantonale. La parcelle est, en outre, entourée par trois itinéraires de mobilité douce, dont deux piétons et un cyclable. Ces cheminements font partie d'itinéraires nationaux (Route du Rhône, Via Jacobi, Chemin panorama alpin). Par ailleurs, des pistes cyclables sont aménagées sur la route cantonale.

### Schéma de circulation, état actuel



 sans échelle

source : CITEC, 11.04.2022



### 3.1 Objectif du projet

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, tout en assurant un développement harmonieux et respectueux du site. Le présent projet respecte les principes d'implantation des variantes 1 ou 2 du PPA "Devant-la-Ville" légalisé. Il reprend la variante "hôtellerie" du PPA en ce qui concerne la destination. Son programme et son implantation sont adaptés pour répondre à l'évolution des besoins (hôtellerie et résidence de logements collectifs avec services hôteliers). Il est un peu plus restrictif que le PPA (cf. chapitre 4.4), ce qui permet de mieux tenir compte des enjeux de protection du patrimoine bâti et paysager, le projet de PA répondant également aux exigences du plan directeur cantonal (PDCn) d'atteindre un IUS minimal de 0.625 pour un territoire situé dans un périmètre de centre. On relève notamment une diminution globale des possibilités constructives, avec toutefois une répartition différente des destinations, les surfaces dédiées au logement étant un peu augmentées par rapport au PPA et celles pour l'hôtellerie diminuées.

Le projet a été établi en coordination étroite avec la Municipalité et en tenant compte des demandes cantonales. Il intègre ainsi les considérations municipales, de la DGTL et de la DGIP, notamment dans l'objectif d'assurer la pesée des intérêts entre les enjeux de densification et patrimoniaux. Il tient également compte des résultats des études des spécialistes en ce qui concerne les aspects hydrogéologiques et les valeurs naturelles du site. Ces rapports (Karakas et Français et Biol conseils) sont présentés en annexe. Une "expertise mobilité" a également été établie et est annexée au présent rapport.

### 3.2 Affectation et destination

La parcelle est affectée à la zone centrale 15 LAT (8'424 m<sup>2</sup>), au vu de la mixité des destinations, ainsi qu'à une zone de verdure 15 LAT (575 m<sup>2</sup>) dans la partie basse, entre la rue du Motty et l'avenue de Taillecou (cf. plan ci-contre).

En sus des zones, le présent PA définit des périmètres d'implantation des constructions, concernant la maison de maître et ses extensions, ainsi que pour fixer l'implantation des nouvelles constructions de la partie basse. Les espaces libres de constructions de la zone centrale sont, quant à eux, régis par deux aires : d'entrée et de parc, pour assurer la préservation de leur caractère non bâti et y définir les règles en matière d'aménagements paysagers.

#### Partie haute

La maison de maître et ses extensions, y compris les constructions enterrées et semi-enterrées, sont destinées exclusivement à une affectation d'hôtellerie et de restauration (ouvert au public), avec services compatibles (spa, wellness, locaux d'exploitation, etc.). La maison de maître doit être conservée et peut être transformée, pour autant que soient préservées les caractéristiques qui lui ont valu sa note au Recensement architectural du Canton de Vaud. Le présent PA a réduit les périmètres d'extension de la maison de maître par rapport au PPA et suite aux demandes de l'examen préalable, aucune extension n'étant autorisée en façade nord-ouest et le périmètre b étant réduit au strict nécessaire pour les accès (escalier existant, ascenseur).

#### Partie basse

Dans la partie basse, les périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B sont destinés à de l'habitation collective sous forme d'appartements avec services hôteliers pour des séjours de courte, moyenne et longue durée, avec services liés compatibles (locaux et services destinés à la réception et accueil, espaces et locaux communs et de rencontre, cafétéria, espaces de soin et bien-être, etc.).

Dans le but d'offrir une diversité socio-générationnelle favorable à la qualité de vie des habitants du quartier, les appartements sont notamment destinés à des seniors autonomes, ainsi qu'à une clientèle d'affaires et familiale (par exemple logements temporaires en cas de déménagement, séparation/divorce, sinistre).

---

Les logements de fonction nécessaires à l'exploitation des structures d'hébergement sont autorisés dans le périmètre d'implantation des constructions nouvelles A exclusivement (gardiennage, exploitant / gérant).

Un secteur autorisant des mouvements de terre de 2.50 mètres est défini pour permettre l'intégration du parking souterrain et des constructions, tout en exigeant un terrain aménagé assurant une bonne intégration des ouvrages au site. Il convient de relever que le règlement fixe aussi des règles pour assurer l'intégration du parking, notamment avec l'exigence d'un talus paysager, les parties visibles (rampe d'accès, etc.) devant, dans la mesure du possible, être intégrées aux bâtiments et à leur architecture.

L'article sur l'esthétique et l'intégration (art. 20) définit également des règles pour les transformations et nouvelles constructions, par exemple en exigeant qu'elles tiennent compte du contexte patrimonial et paysager et qu'elles s'insèrent dans la topographie du site.

Afin d'avoir un contrôle d'occupation, le règlement (art. 45) exige que les exploitants de l'hôtel et des appartements avec services hôteliers assurent le respect du mode d'occupation selon les SPd minimales et maximales définies ci-dessous, 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 15.12.2010.

Les typologies de logement de la partie basse sont définies et réglementées par l'article 43, selon les dispositions suivantes :

- dans le périmètre A, 2'300 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante (SPd) sont destinés à l'habitation avec services hôteliers pour des séjours de moyenne ou longue durée ;
- dans le périmètre B, 2'100 m<sup>2</sup> SPd doivent être destinés à l'habitation avec services hôteliers pour des séjours de courte durée, comprenant des appartements mis à disposition d'hôtes de passage ou en séjour, non domiciliés sur la commune.

---

### 3.3 Densité et capacité d'accueil du projet

#### Densité

La **capacité constructible d'accueil totale de la parcelle** a été diminuée, dans un objectif d'intégration des futures constructions dans le site, au vu des enjeux patrimoniaux et paysagers (ISOS, ICOMOS). Ainsi, la construction d'une résidence d'appartements avec services hôteliers prévoit 4'400 m<sup>2</sup> de SPd au lieu des 5'500 m<sup>2</sup> de surfaces de planchers constructibles brutes (SPB) autorisés par le PPA en vigueur (variante 1 hôtel), en considérant que les SPB appliquées selon la norme ORL 514 420 sont similaires aux SPd définies selon la norme SIA 504 421. De plus, comme mentionné ci-dessus, la maison de maître et ses extensions seront exclusivement destinées à un hôtel, un restaurant et des activités compatibles, dont la surface de plancher (SP) est fixée à un total de 1'040 m<sup>2</sup>. Le présent PA est ainsi plus restrictif que le PPA en vigueur.

Le règlement définit la mesure d'utilisation du sol par une surface de plancher (SP) pour la partie haute et par une surface de plancher déterminante (SPd) pour la partie basse. Cela permet de tenir compte de la particularité de la maison de maître, dont le sous-sol peut être en tout ou partie aménagé en locaux considérés comme habitables (wellness, spa, etc.). Ces surfaces sont définies selon le détail suivant (art. 22) :

- **1'040 m<sup>2</sup> SP pour la partie haute**, répartis selon :
  - **865 m<sup>2</sup> de SP**, dont 565 m<sup>2</sup> pour le bâtiment existant de la maison de maître (y compris son sous-sol vu la possibilité d'y réaliser des locaux utiles à la destination) et 300 m<sup>2</sup> (2 fois 150 m<sup>2</sup>) possibles pour les extensions (en surface et semi-enterrées),
  - **175 m<sup>2</sup> de SP** pour des locaux souterrains nécessaires à l'hébergement hôtelier ou au restaurant (hors bâtiment existant) ;
- **4'400 m<sup>2</sup> SPd pour la partie basse**, répartis entre les périmètres A et B.

On peut évaluer la SPd maximale à un total de **5'265 m<sup>2</sup> SPd pour l'entier de la parcelle**, en considérant des surfaces habitables pour l'entier du volume de la maison de maître et ses extensions hors sol et semi-enterrées (au vu d'une exploitation des sous-sols de la maison de maître pour des locaux utiles). Ainsi, **l'indice d'utilisation du sol est de 0.625** sur la totalité de la zone à bâtir (8'424 m<sup>2</sup> affectés en zone centrale 15 LAT), correspondant à la densité minimale admise selon le Plan directeur cantonal pour une zone de centre.

#### Capacité d'accueil

**La capacité d'accueil globale de la parcelle n°134 est estimée à environ 46 habitants/résidents au maximum.** Il convient également de considérer que la gestion des logements avec services hôteliers, du restaurant et de l'hôtel va également générer un potentiel supplémentaire d'environ **12 emplois**.

Elle est calculée sur la base de la répartition des surfaces de plancher par types de logements et d'occupation, conformément aux validations de M. Bressoud de la DGTL (octobre 2018) :

- la capacité d'accueil des séjours de moyenne et longue durées est comptabilisée comme une réserve de zone d'habitation (la capacité d'accueil des séjours de courte durée n'étant pas comptabilisée),
- la surface de plancher déterminante est prise en compte pour le calcul.

Cette capacité d'accueil est ainsi estimée selon les principes réglementaires proposés au point 3.2, soit (sans déduction des espaces communs) :

- 2'300 m<sup>2</sup> SPd : résidents de moyen et long termes et espaces communs, soit un maximum de 46 habitants ;
- 2'100 m<sup>2</sup> SPd : résidents de courte durée (hôtes de passage ou en séjour, non domiciliés et ainsi non comptabilisés) et espaces communs.
- 865 m<sup>2</sup> SPd : potentiel de la maison de maître destiné uniquement à de l'hôtellerie-restauration.

## Plan de détail



 sans échelle

-  périmètre du plan d'affectation "Le Motty"
-  LIMITE PARTIES HAUTE ET BASSE
- CONSTRUCTIONS PARTIE HAUTE**
  -  périmètre d'implantation des constructions - bâtiment à conserver
  -  bâtiment existant hors-sol
  -  bâtiment et objet recensés - note 3
  -  périmètre d'implantation des constructions - extensions de la maison de Maître a et b
  -  périmètre d'implantation des constructions - extensions semi-enterrées et souterraines
  -  périmètre d'implantation des constructions - dépendance
  -  dépendance à démolir
- CONSTRUCTIONS PARTIE BASSE**
  -  périmètre d'implantation des constructions - nouvelles A et B
  -  périmètre des aménagements extérieurs
  -  secteur autorisant des mouvements de terre de 2.50 mètres
-  cote d'altitude maximale des constructions dans le périmètre indiqué
-  périmètre d'implantation des constructions souterraines
-  région archéologique n° 179 / 302 "Sur le Vieux-Moulin", "Sur la Croix"
- ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS**
  -  autre périmètre superposé - aire d'entrée
  -  autre périmètre superposé - aire de parc
  -  périmètre de préservation du dégagement visuel
  -  zone de verdure 15 LAT
  -  arbre existant à préserver
  -  autre arbre, à titre indicatif
  -  plantation nouvelle, à titre indicatif
- ACCÈS, STATIONNEMENT ET CHEMINS**
  -  accès véhicule, vélo et piéton
  -  accès véhicule et vélo au parking souterrain
  -  chemin piéton, vélo et véhicule de service occasionnel
  -  chemin piéton public
  -  connexion au réseau piéton communal
  -  accès vélo et piéton
  -  accès véhicule de service occasionnel, vélo et piéto
  -  chemin piéton interne (tracé indicatif)



## Principes de stationnement vélos



 sans échelle

### ACCÈS, STATIONNEMENT ET CHEMINS

	accès véhicule, vélo et piéton		accès vélo et piéton
	accès véhicule et vélo au parking souterrain		accès véhicule de service occasionnel, vélo et piéton
	chemin piéton, vélo et véhicule de service occasionnel		chemin piéton interne (tracé indicatif)
	chemin piéton public		
	connexion au réseau piéton communal		
	emplacement vélos		
	emplacement vélos souterrain		

---

### 3.5 Stationnement et accès

Les besoins en stationnement (voitures et deux-roues) sont définis selon les normes VSS en vigueur. Cela implique, selon l'expertise CITEC (cf. annexe), des besoins estimés à entre 30 et 48 places voitures pour l'ensemble du PA. Un taux de réduction de 20% à 50 % (catégorie C) a été considéré, au vu de la desserte en transport public du site. Les appartements avec services hôteliers sont assimilés à des hôtels.

Le projet de stationnement est compatible avec les intentions communales en matière de politique de stationnement qui prévoit des places de parc payantes dans ce secteur. Cela permet notamment d'éviter un report du stationnement sur les places publiques existantes dans le secteur.

L'emplacement du stationnement est défini par le plan et le règlement. Il doit prendre place dans un parking souterrain, au sein du périmètre d'implantation des constructions souterraines. Seules cinq places de stationnement destinées aux visiteurs peuvent être aménagées en surface dans la cour de la maison de maître, en conservant le caractère de ladite cour. Le périmètre des constructions souterraines a été réduit au strict nécessaire pour répondre aux besoins, conformément aux demandes cantonales dans le cadre de l'examen préalable.

Le stationnement pour vélos est estimé à 86 places. Afin de tenir compte d'une demande incertaine, la norme recommande de ne construire en première étape que deux-tiers du nombre de places déterminé, soit 57 places de stationnement pour deux-roues légers. Le règlement précise que les installations pour le stationnement des vélos pour la courte durée doivent être situées de préférence en surface et à proximité des entrées principales des bâtiments. Le stationnement des vélos doit être abrité. Les principes de stationnement vélos, illustrés sur le plan ci-contre, prévoient :

- un local vélo à l'intérieur de la dépendance de la maison de Maître pour la partie haute,
- un abri vélo extérieur le long de la trémie d'accès au parking, à proximité des entrées du bâtiment A,
- un stationnement de longue durée réparti dans des locaux vélos situés en souterrain, à l'intérieur des bâtiments A et B.

Concernant les accès, le PA reprend les mêmes principes d'accès que ceux du PPA "Devant-la-Ville", avec toutefois la suppression de la possibilité d'un accès par le secteur du Vieux-Moulin, afin de tenir compte de l'inconstructibilité de la zone S2 de protection des eaux. L'accès à la maison de maître est maintenu selon l'accès existant (places visiteurs uniquement). Celui au parking souterrain est prévu depuis la rue du Motty. Il a été localisé dans un secteur correspondant aux accès à la parcelle n° 122, de l'autre côté de la rue, évitant ainsi les nuisances vis-à-vis des bâtiments existants. Un accès piéton et vélo aux périmètres A et B est également prévu depuis la rue du Motty. Un accès limité à la mobilité douce, ainsi qu'à la dépose, la livraison et les véhicules d'urgence (pompiers, ambulances) s'organise au sud-est de la parcelle, depuis l'avenue de Taillecou. L'accès au parking souterrain se fait depuis la rue du Motty. Les principes d'accès sont définis sur le plan de détail.

Les faibles charges de trafic engendrées par le projet ne génèrent pas de problèmes ni d'impact important sur le réseau routier. L'accès par la rue du Motty ne pèse pas non plus le fonctionnement du réseau. Ces aspects sont détaillés dans l'expertise mobilité en annexe.

### 3.6 Mobilité douce

Le PA, ainsi que les chemins piétons et leurs vocations, ont été discutés avec la Municipalité et le bureau Christe & Gyax, dans le cadre du projet de réaménagement de la rue du Motty et de l'avenue de Taillecou. Le présent PA permet les réaménagements communaux souhaités (par exemple, îlots modérateurs sécurisant les vélos à la montée de la rue du Motty, arrêt de bus sur Taillecou).

---

Il convient de relever notamment les principes suivants en termes de mobilité douce au sein du PA :

- confirmation de l'aménagement d'un chemin piéton public en bordure de la parcelle, par la cour de la maison de maître, permettant de relier la rue du Motty au chemin piéton public situé au nord du PA ; ce chemin se poursuivra sur la parcelle 204, propriété communale, afin de permettre l'accès au complexe sportif et culturel du Vieux Moulin ; ce chemin peut être délimité par un élément séparateur de type muret, afin de garantir la privacité et la tranquillité de l'hôtel et du restaurant et de différencier les lieux selon leur usage entre lieu d'accueil et lieu de passage ; une servitude de passage public est définie et mise à l'enquête en parallèle au présent PA ;
- aménagement d'un chemin piéton interne via le parc, aux abords de la maison de maître ;
- un chemin piétons, vélos et véhicules de service occasionnels est prévu au centre de la parcelle depuis l'avenue de Taillecou, pour permettre de desservir les bâtiments des périmètres A et B ;
- une liaison interne transversale permet de relier les bâtiments entre les aires A et B et de les connecter au chemin public longeant le côté nord de la parcelle par un cheminement piéton interne destiné aux résidents.

La pertinence d'un chemin piéton public le long de la rue du Motty sur la parcelle n°134 a été évaluée. Il s'avère qu'un tel aménagement n'est pas judicieux, car son emprise impliquerait de modifier les caractéristiques actuelles de la cour d'entrée de la maison de maître, de supprimer un nombre d'arbres important et cela ne permettrait pas le maintien ni le renforcement du filtre paysager existant le long du Motty, selon le concept paysager prévu (haie diversifiée, plantation d'un écran d'arbres). Il serait, de plus, redondant avec le trottoir existant le long de la rue du Motty et ne pourrait garantir une continuité de qualité du réseau piéton en amont, au vu de la proximité du bâtiment ECA n°55 de la parcelle n°133 au domaine public (gabarit insuffisant du trottoir).

En termes d'aménagements, et afin de respecter les caractéristiques patrimoniales et paysagères du site, le règlement précise que les chemins piétons internes doivent être réalisés de manière à préserver et valoriser le caractère du jardin par des aménagements végétaux ou minéraux. Un revêtement perméable doit être favorisé, lorsque les conditions de protection des eaux souterraines le permettent.

### **3.7 Nature et paysage : concept paysager**

L'impact du PA sur la faune et la flore a été analysé dans la synthèse des valeurs naturelles (étude Biol conseils en annexe). Le projet de PA "Le Motty" préserve une importante aire de parc, libre de constructions, plus importante que celle prévue initialement par le PPA. Une zone de verdure est également définie, avec l'objectif de favoriser le développement de la biodiversité. Le règlement exige notamment d'aménager cet espace en prairie fleurie. Différentes mesures sont également prises dans le règlement, afin de maintenir le caractère et la substance du parc. Le concept paysager (page suivante) illustre les grands principes retranscrits dans le règlement. Il s'agit d'un document indicatif qui devra être adapté selon le projet définitif et concrétisé sous la forme d'un plan des aménagements extérieurs tel qu'exigé par le règlement.

Les aménagements extérieurs prévus sont les suivants :

- Terrasses autorisées sur le socle de la maison de maître, selon le PPA "Devant-la-Ville" et devant les appartements avec services hôteliers : elles doivent se situer à l'intérieur des périmètres d'implantation définis et ne peuvent empiéter sur l'aire de parc.
- Cour de la maison de maître :
  - le maintien des caractéristiques de l'état existant doit être assuré ;
  - un maximum de cinq places de parc extérieures est autorisé, celles-ci sont à traiter avec un revêtement respectant le caractère de la cour ;

## Concept paysager



sans échelle



périmètre du plan d'affectation "Le Motty"



toitures des bâtiments existants

### Avant-projet illustratif



extensions de la maison de maître



implantation des constructions nouvelles avec toitures végétalisées



constructions semi-enterrées et souterraines



terrasses privatisées des logements



chemins piétons perméables



aire d'entrée



rampe d'accès au parking souterrain



abri vélos



arbres existants maintenus



arbres supprimés



arbres nouveaux, essences indigènes



arbres fruitiers basse tige nouveaux, essences indigènes



haie diversifiée avec espèces indigènes



graminées indigènes



talus paysagé stabilisé (mélange de graminées et de plantes aromatiques) / muret siège



gazon fleuri



prairie fleurie entretenue de manière à favoriser la biodiversité

- 
- la majorité de la surface de la cour doit être composée d'un revêtement perméable (graviers, plate-bandes végétalisées, etc.).
  - Cheminements piétons et accès véhicules de service occasionnels depuis l'avenue de Taillecou : un revêtement perméable est à privilégier dans la mesure du possible.
  - Aménagement du parc et arborisation :
    - les arbres à préserver sont indiqués en plan (mesures de protection à assurer lors de la construction), sous réserve de leur état sanitaire ;
    - l'abattage est uniquement permis pour les arbres nécessaires aux travaux ou si leur état sanitaire l'exige ;
    - les arbres abattus doivent être compensés, à préciser sur le plan des aménagements extérieurs requis dans le cadre de la demande de permis de construire ; en outre, le règlement communal sur la protection des arbres est applicable ;
    - la transition paysagère entre la parcelle, la rue du Motty et l'avenue de Taillecou se fait par la plantation d'arbres majeurs et de haies vives, créant un écrin de verdure ;
    - les essences indigènes et en station sont exigées ;
    - les haies opaques (type thuyas) en bordure du DP 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 ;
    - afin d'offrir une diversité paysagère et biologique, le concept paysager (cf. ci-dessus) prévoit, par exemple, la plantation de fruitiers dans l'aire de préservation du dégagement visuel, ainsi que des prairies fleuries ou de plantation de graminées pour filtrer les vues entre les espaces privés,
    - les abris vélos de courte durée sont regroupés dans la dépendance de la maison de maître et à proximité de la trémie d'accès au parking pour concentrer ces aménagements. Le solde des places vélos étant prévu dans le parking souterrain.
  - Secteur de préservation du dégagement visuel :
    - les constructions (bassin, mobilier urbain, etc.), à l'exception des garde-corps, ne peuvent pas émerger de plus de 1 mètre du terrain naturel ou aménagé dans ce périmètre ;
    - la végétation (telle que fruitiers) ne doit pas dépasser la cote d'altitude maximale de 382 mètres ;
    - un talus paysager stabilisé et planté d'un mélange de graminées et de plantes aromatiques doit être réalisé pour assurer l'intégration du parking et d'une éventuelle liaison souterraine entre les périmètres A et B.

Le PA prend plusieurs mesures en faveur de la nature et du paysage, notamment :

- l'exigence de prévoir des toitures végétalisées sur toutes les constructions de la partie basse ;
- la plantation de haies vives diversifiées ;
- le maintien et le renforcement de l'arborisation ;
- l'aménagement en parc du solde non bâti des périmètres d'implantation,
- dans le but d'augmenter la largeur du dégagement visuel, les périmètres des constructions nouvelles A et B sont réduits d'une bande où seules les constructions tels que terrasses, balcons, loggias, jardins etc. sont autorisées (périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs).

Le concept paysager propose un principe d'arborisation future, afin de renforcer les valeurs paysagères du site et de compenser l'abattage de certains arbres. Il prévoit la plantation de 40 arbres nouveaux, dont 12 fruitiers hautes tiges.

Le tableau ci-après recense les caractéristiques des arbres pouvant être abattus selon les besoins du projet. La majorité des arbres majeurs sont maintenus (soit les arbres n° 1, 3, 4, 6 et 7). Seuls trois arbres majeurs (n° 2, 5 et 8), dont deux sont dans un état moyen, peuvent être supprimés. Par ailleurs, sur les 28 arbres listés, 12 sont dans un état phytosanitaire moyen voire mauvais. La plupart sont de valeur moindre et de taille relativement petite. A noter que 43 arbres, sur les 71 relevés, sont maintenus, soit le 60% des arbres.

<i>N° arbre</i>	<i>Essence</i>	<i>Hauteur</i>	<i>Diamètre tronc</i>	<i>Etat phytosanitaire</i>	<i>Protégé selon règlement communal</i>
2	Aesculus hippocastanum	22	80	moyen	oui / arbre majeur
5	Fagus sylvatica 'purpurea'	18	80	bon	oui / arbre majeur
8	Ulmus glabra	14	3x25	moyen	oui / arbre majeur
9	Acer pseudoplatanus	18	40	bon	oui
10	Crataegus sp.	13	30	mauvais	oui
11	Cedrus libani glauca	5	40	bon	oui
13	Picea abies	11	25	bon	oui
15	Ginkgo biloba	16	50	bon	oui
16	Corylus avellana	8	70	bon	oui
17	Prunus domestica	3	15	moyen	non
18	Prunus sp.	5	30	bon	oui
19	Malus sp.	5	35	bon	oui
21	Thuja plicata	11	35	bon	oui
32	Larix decidua	22	40	moyen	oui
33	Picea abies	18	60	moyen	oui
34	Pinus sylvestris	10	30	bon	oui
39	Cupressus sempervivens	15	60	moyen	oui
40	Crataegus sp.	9	2x25	moyen	oui
41	Taxus baccata	6	25	moyen	oui
42	Prunus laurocerasus	8	10x15	bon	oui
43	Corylus avellana	10	cépée (20-25)	bon	oui
44	Prunus avium	15	45	mauvais	oui
45	Cedrus libani glauca	4	30	mauvais	oui
46	Quercus ilex	8	2x30	bon	oui
47	Ficus carica	3	20	moyen	oui
48	Thuja orientalis	13	40	bon	oui
70	Acer palamatum 'dissectum Garnet'	2	30	bon	oui
71	Taxus baccata	8	30	bon	oui
<b>Total</b>	<b>28 arbres</b>			<b>12 en état moyen ou mauvais</b>	<b>27 protégés selon le règlement communal</b>

---

### 3.8 Evacuation des eaux des biens-fonds

Une notice technique concernant l'évacuation des eaux a été élaborée par le bureau Bovard & Fritsché SA (cf. annexe). La parcelle étant située en zone de protection des eaux S3, une infiltration des eaux claires n'est a priori pas possible. Le projet devra intégrer ses eaux de ruissellement dans le réseau communal ou prévoir des mesures de rétention ou de traitement des eaux. Ces éléments devront être étudiés une fois le projet architectural défini, et mis en conformité en fonction des contraintes du PGEE et de la norme VSA. Selon le PGEE en vigueur, le projet devra respecter un coefficient de ruissellement maximum de 0.35 ou mettre en oeuvre des mesures de rétention.

La valeur limite de 150 équivalent habitant (EH), définie dans le PGEE pour l'évacuation des eaux usées, est dépassée de 66 EH. Cette augmentation de la charge hydraulique reste cependant négligeable, elle ne représente aucune contrainte sur le réseau d'assainissement des eaux usées du bassin versant en question et ne nécessite pas de mesure complémentaire. Il faut toutefois prévoir une adaptation du PGEE à la suite de la réalisation des constructions, afin de consigner cette augmentation.

Les infrastructures d'évacuation des eaux doivent respecter les conditions suivantes :

- 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 ;
- L'ensemble des réseaux, notamment les parties en commun, jusque et y compris les raccordements aux réseaux communaux restent en mains privées ;
- 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 CONFORMITÉ DU PROJET

---

Tout développement urbanistique est subordonné à la prise en compte des principes de planifications supérieures.

### 4.1 Plan directeur cantonal

Le PA "Le Motty" 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 7 juillet 2022 (4<sup>ème</sup> adaptation ter).

La démonstration de l'adéquation du plan d'affectation au PDCn assure la conformité aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire.

Le projet 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'action et mesures suivantes du PDCn sont notamment prises en compte par le projet de PA :

---

<b>Mesures</b>	<b>Conformité du PA</b>
<b>Ligne d'action A1 : localiser l'urbanisation dans les centres</b>	
A11 Zones d'habitation et mixtes	Le site concerné par le PA est déjà affecté à la zone constructible et est partiellement bâti. Il se trouve à l'intérieur du périmètre de centre de Saint-Prex. Le projet totalise une capacité estimée de 46 habitants, le solde de la capacité d'accueil est dédiée à des activités hôtelières (hôtel et appartements en résidence hôtelière, services compatibles). Il s'agit d'une zone à bâtir déjà légalisée et le projet prévoit une diminution des périmètres constructibles et des surfaces de plancher réalisables : aucune zone à bâtir supplémentaire n'est donc créée. Le nombre d'habitants généré par le projet est pris en compte dans les calculs communaux du bilan des réserves à bâtir et a été jugé conforme et respectant l'application de la mesure A11.
<b>Ligne d'action A2 : développer une mobilité multimodale</b>	
A23 Mobilité douce	Le PA favorise la mobilité douce en améliorant et en connectant le réseau piétonnier communal au nord-ouest de la parcelle.
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. Une expertise mobilité a en outre été réalisée (cf. annexe).
<b>Ligne d'action A3 : protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines</b>	
A32 Nuisances sonores	Conformément à l'article 43 alinéa 1 OPB, le degré de sensibilité au bruit DS III est attribué à l'ensemble du secteur. En outre, le secteur n'est pas concerné par un problème de dépassement des valeurs limites d'exposition au bruit. Le projet ne génère pas non plus de problèmes de bruit, au vu de la faible génération de trafic.
<b>Ligne d'action B1 : renforcer la vitalité des centres</b>	
B12 Centres locaux	Le village de Saint-Prex est identifié comme centre local et le PA "Le Motty" s'inscrit dans le périmètre de centre de la commune. La densité proposée par le plan d'affectation est adaptée à ce contexte, vu qu'elle respecte la densité minimale de 0.625 pour un tel secteur.

---

<b>Mesures</b>	<b>Conformité du PA</b>
<b>Ligne d'action B3 : stimuler la construction de quartiers attractifs</b>	
B31 Habitat collectif	Les périmètres A et B sont destinés 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.
B34 Espaces publics	Le PA destine la maison de maître 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	Afin de protéger le site du PA, répertorié à l'ISOS, les périmètres constructibles et SPd autorisées sont diminués par rapport aux règles du PPA "Devant-la-Ville" en vigueur.  Un bâtiment et une fontaine notés "3" au Recensement architectural du canton de Vaud se trouve sur le site. Le règlement fixe des dispositions afin de garantir la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine.
C21 Constructions et installations dignes de protection	Des prescriptions pour préserver le jardin répertorié à l'inventaire de l'ICOMOS sont également prises dans le règlement.  Le projet n'a pas d'impact sur le tracé IVS d'importance nationale répertorié sur l'avenue de Taillecou.  Le périmètre du PA se situe partiellement sur une région archéologique. Les travaux projetés sont donc soumis à autorisation cantonale et devront respecter la LPNMS et le RLPNMS.
<b>Ligne d'action D1 : renforcer les réseaux touristiques et de loisirs</b>	
D21 Réseaux touristiques et de loisirs	Le PA est destiné à des activités hôtelières avec services liés (spa, wellness, etc.), à de la restauration, ainsi qu'à de l'hébergement touristique 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.

#### **Périmètre de centre local**

 périmètre du PA

 centre local



 sans échelle

source : extrait du PDCn4, 19.12.2020

---

**Mesures****Conformité du PA**

---

**Ligne d'action E1 : valoriser le patrimoine naturel**

---

E11 Patrimoine naturel et développement régional	Le PA veille au maintien et à la préservation du patrimoine naturel du site, notamment le jardin recensé à l'ICOMOS. Il crée dans ce sens une importante aire de parc, une zone de verdure dédiée à la biodiversité et garantit le dégagement visuel (respect de la césure du PDL / PPA et augmentation de ce dégagement visuel par la définition d'un périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs. Il prévoit des mesures de compensation pour les arbres abattus et pour assurer le maintien de la diversité biologique (haies vives, prairies fleuries). Une étude de Biol conseils a été réalisée (cf. annexe) ainsi qu'un concept paysager.
--	---

---

**Ligne d'action F4 : assurer une exploitation durable des ressources**

---

F44 Eaux souterraines	<p>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).</p> <p>Tous les travaux (fouilles, terrassements, constructions, etc.) en zone S3 sont soumis à autorisation cantonale conformément à la législation applicable en la matière (annexe 4, ch. 221, al. 1, let. b et d, OEaux).</p> <p>Les nouvelles constructions et les transformations doivent respecter les mesures préconisées dans le rapport hydrogéologique (cf. annexe).</p>
F45 Eaux usées et eaux claires	<p>Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation qui aboutit à la station d'épuration des eaux. Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées selon les directives du règlement communal sur l'évacuation et l'épuration des eaux (RCEEE). Le secteur est déjà raccordé à la STEP et les conduites eaux claires et eaux usées sont situées à proximité directe, soit sous la rue du Motty.</p> <p>La réalisation du projet devra prendre en compte les mesures décrites dans le rapport EU-EC de Bovard &amp; Fritsché (cf. annexe).</p>

---

**Ligne d'action F5 : favoriser les ressources renouvelables et indigènes**

---

F51 Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie	Le PA préconise une utilisation rationnelle de l'énergie et favorise le recours aux énergies renouvelables. Il encourage également les constructions répondant à des performances énergétiques supérieures aux normes en vigueur en leur accordant un bonus. Le règlement exige en outre un raccordement au réseau de chauffage à distance communal prévu, dans le mesure où le raccordement est techniquement réalisable et exploitable, ainsi que s'il est économiquement supportable. La Municipalité est également attentive à l'utilisation de matériaux de qualité, notamment du point de vue de leur durabilité dans le temps.
--	---

---

---

## 4.2 Schéma directeur de la région morgienne

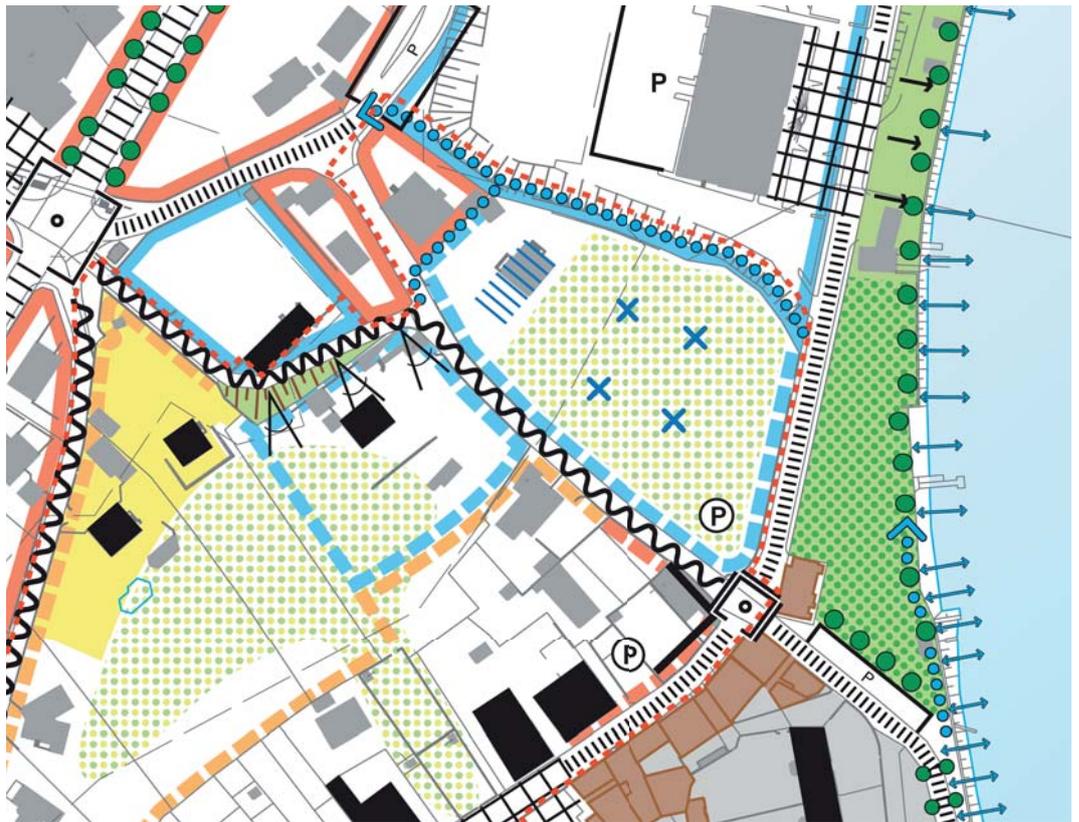
La conformité avec les principes et mesures du Schéma directeur de la région morgienne (SDRM) approuvé par les communes partenaires le 24 septembre 2007 concernant le développement du secteur du Motty est synthétisée ci-dessous.

---

<b>SDRM: principes et mesures</b>	<b>Conformité du PA</b>	
Cadre de vie, paysage et environnement	<p>Le "projet de territoire" prévoit de "préserver et valoriser le patrimoine bâti digne d'intérêt (bourgs et villages, notamment ceux du coteau)" et par là de "préserver et/ou aménager les objets, lieux bâtis ou naturels d'intérêt paysager, historique ou culturel régional (bourgs, vergers, prairies, rives du lac, etc.)".</p> <p>Ces éléments doivent être reliés par "la mise en place de réseaux de mobilité douce".</p>	<p>Le projet de PA 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 d'un grand nombre d'arbres, par la définition d'une zone de dégagement, qui doit rester non bâtie en surface, ainsi que par le concept paysager et l'exigence d'un plan des aménagements extérieurs au stade du permis de construire.</p> <p>Un cheminement de mobilité douce public permettant la liaison entre le chemin du Motty et le sentier se trouvant du côté du centre du Vieux-Moulin est prévu, assurant la perméabilité du site et complétant le réseau communal.</p>
Urbanisation	<p>L'"urbanisation de qualité" passe par "les règles de développement différencié selon les lieux" suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ "le renforcement de Saint-Prex comme localité desservie par les TP".</li></ul>	<p>La localisation du PA 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).</p>

---

Extrait schéma directeur sectoriel (secteur 9)



⊕ sans échelle

source : PDL, extrait du schéma directeur sectoriel non adopté, 2007

			stationnement existant / à prévoir dans la planification
			relation de part et d'autre de la chaussée à valoriser
			système de desserte à aménager prise en compte des piétons et deux roues
			cheminement piétonnier à valoriser
			secteur d'équipements / éléments ponctuels
			extension, mise en zone
			secteur à gérer par PDL / secteur à gérer avec vision directrice
			préservation d'un espace vert
			équipement lacustre (plage, port, débarcadère)
			relation au lac existante à valoriser
			orientation préférentielle
			secteur à bâtir à caractère de parc

---

### 4.3 PDL "Devant-la-Ville"

Les principes et mesures du Plan directeur localisé (PDL) "Devant-la-Ville" approuvé par le Conseil d'Etat le 12 mars 2008 concernant le développement de la parcelle n°134 sont synthétisés ci-dessous, avec une mise en évidence de la conformité du PA audit PDL (plan et cahier des charges). Une mise à jour du PDL est mise en consultation publique en parallèle. Cette démarche a pour objectif de l'adapter à l'évolution du contexte législatif et des demandes municipales, et permet d'inclure les éléments plus restrictifs du présent PA dans le PDL, notamment pour autoriser uniquement une transformation et extension de la maison de maître en cas d'affectation hôtelière ou de restauration.

---

#### **PDL : principes et mesures**

#### **Conformité du PA**

Le PDL intègre les mesures du **schéma directeur sectoriel** (non adopté, secteur 9 "Vieux-Moulin, Devant-la-Ville, Le Chauchy", cf. ci-contre) du plan directeur communal en tant que base de réflexion, soit : secteur "*à gérer par PDL*" comprenant "*des constructions ponctuelles dans un environnement à caractère de parc sur le plateau inférieur à proximité des rives du lac*", avec du stationnement à prévoir. Une "*orientation préférentielle*" est donnée à la maison de maître.

La préservation de la maison de maître, l'implantation des constructions nouvelles dans la partie aval et la définition d'une "aire de parc", assurant un filtre paysager autour des constructions, ainsi que le maintien d'un parc non bâti à proximité des rives du lac, sous forme de zone de verdure 15 LAT, assurent la conformité aux objectifs du PDL.

Le "*maintien de la mixité habitat / activités dans la partie haute avec le maintien du bâtiment existant*" et "*mise en zone d'habitation collective A*".

Non concerné, se réfère à la parcelle n°133 située hors périmètre du PA.

*"Implantation dans la partie basse soit d'une structure d'hébergement et de restauration (...) soit un programme d'habitations et d'activités compatibles* (cahier des charges, p.26).

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 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), afin de ménager les droits de vues. Dans cette variante, l'accès est prévu au centre de la parcelle depuis l'avenue de Taillecou, soit entre les deux constructions.

Le programme du PA prévoit de l'hébergement hôtelier et de la restauration dans la maison de maître et une structure d'habitation collective sous la forme d'appartements avec services hôteliers dans la partie basse.

Le principe d'implantation des bâtiments du PA est similaire à la deuxième variante (ci-contre et ci-dessous) du PDL, avec l'implantation de deux bâtiments principaux. Il intègre les adaptations suivantes, favorables aux enjeux d'intégration dans le site : diminution de la hauteur des nouvelles constructions par rapport aux coupes-type (ci-dessous) et maintien d'un espace de parc plus important au droit de la rue du Motty et de l'avenue de Taillecou.

La "*préservation et rénovation de la maison de maître existante*" sont exigées.

La préservation et rénovation de la maison de maître sont obligatoires, avec un réaménagement en tant qu'hôtel-restaurant.

---



Le PDL prévoit également "la possibilité d'extension de peu d'importance pour la maison de maître", soit "la possibilité de la réaménager et de l'agrandir légèrement avec un programme complémentaire de la structure d'hébergement et la possibilité d'agrandir légèrement les constructions annexes existantes ou d'implanter de nouvelles constructions annexes dans le même esprit", ainsi que "d'utiliser le volume sous le socle de la maison de maître" (p.26).

Les agrandissements prévus sont destinés exclusivement à de l'hôtellerie - restauration et services liés (spa, wellness, infrastructures d'accès, etc.) et limités aux façades SO et NE, l'extension en façade NO étant exclusivement souterraine pour des locaux techniques nécessaires à l'hôtel-restaurant (stockage notamment). Une extension semi-enterrée et souterraine est prévue au SE, à l'emplacement figuré, avec une dimension plus restreinte par rapport au plan du PDL.

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



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

*"Aménagement d'un parking souterrain pour la variante du programme hôtelier", avec un "accès au parking souterrain depuis le Vieux-Moulin ou la rue du Motty" et un "accès extérieur au bâtiment principal dans la partie basse et système de dépose par la rue du Motty ou l'avenue de Taillecou" (pp.26-27).*

Les principes d'accès sont conformes : l'accès au parking souterrain est prévu depuis la rue du Motty.

Les accès piétonniers au bâtiment principal de la partie basse sont prévus depuis la rue du Motty et l'avenue de Taillecou, un accès pour les véhicules occasionnels est prévu au centre depuis l'avenue de Taillecou.

---

*"Accès à la partie haute par la rue du Motty, utilisation de l'accès existant" (p.27).*

L'aire d'entrée de la maison de maître garantit l'utilisation de l'accès existant et la préservation des caractéristiques actuelles de la cour.

---

*"Traitement de la limite entre le domaine privé et public" (p.27).*

*Sur le plan, ce principe d'aménagement est traduit en "traitement de la limite entre le parc et le domaine public, végétation d'accompagnement de la promenade."*

*On retrouve ce principe dans le programme d'action de la Municipalité, soit: "mener des négociations avec le propriétaire pour l'aménagement de la transition entre le parc et la future promenade dans la partie basse".*

Afin de répondre au principe d'aménagement et au programme d'action municipal, une transition paysagère est prévue avec le maintien et le renforcement de l'arborisation et une haie diversifiée d'espèces indigènes entre le domaine privé et public. Ce traitement est même renforcé en étant proposé autant le long de la rue du Motty que de l'avenue de Taillecou. La zone de verdure permet également d'assurer cette transition paysagère.

La "future promenade" mentionnée dans le programme d'actions correspond au chemin public sur l'Avenue de Taillecou. Le chap. 2.1 du PDL mentionne en effet l'objectif: "créer une allée promenade entre le Vieux-Moulin et le Bourg". Il s'agit ainsi d'aménager cette avenue en allée, avec une arborisation d'accompagnement, le plan du PDL figurant en effet uniquement un aménagement paysager au droit de la limite parcellaire de la parcelle no 134.

*Le programme d'action de la Municipalité est cependant modifié dans le PDL, en fonction de l'évolution des besoins communaux, afin d'assurer la prise en compte non seulement de l'avenue de Taillecou mais également de la rue du Motty, selon le projet communal de réaménagement de cette rue (en cours).*

Afin de tenir compte du souhait municipal et pour garantir le réaménagement de la rue du Motty (selon le projet communal en cours), le présent PA prévoit (art. 16 RPA) une bande inconstructible d'environ 50 cm sur toute la longueur de la parcelle n° 134, en contact avec le DP n°110.

---

*"Aménagement paysager des aires de stationnement" (p.27).*

Le stationnement extérieur autorisé dans l'aire d'entrée de la maison de maître est limité à cinq places, avec le maintien des caractéristiques actuelles de la cour.

Tout stationnement supplémentaire de véhicules motorisés est prévu en souterrain.

*"Préservation du caractère de parc privé qui participe à la qualité des lieux, préservation des vues depuis la maison de maître et d'un espace central non bâti entre la maison existante dans la partie haute et les nouvelles constructions dans la partie basse" (p.27).*

La préservation de *"l'espace central non bâti"* est transcrite sur le plan du PDL en tant que *"préservation du dégagement visuel"*. Le schéma d'implantation d'un hôtel (deuxième variante, p. 29) illustre en effet une infrastructure de parking entre les deux bâtiments, avec une entrée dans cet espace central.

Ce plan exige également la *"préservation du coteau non bâti"* dans la partie amont, de part et d'autre de *"l'extension s'insérant dans la pente"* autorisée, selon deux variantes de périmètres en fonction de la destination "hôtel" ou "logements".

Le projet de développement et le concept paysager sont conformes au PDL. Le caractère de parc privé est garanti par :

- le maintien d'une grande partie de l'arborisation existante,
- les plantations compensatoires, qui permettent d'intégrer les constructions nouvelles dans le site et renforcent la transition paysagère entre le domaine public et le futur projet,
- l'espace non bâti de plus grande ampleur garanti en aval du site.

Les vues sur le lac depuis la maison de maître et l'espace central non bâti sont garantis par le respect de la bande de *"préservation du dégagement visuel"* ainsi que par la mise en oeuvre d'un *"périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs"*. Se référer également à la justification de conformité par rapport au PPA "Devant-la-Ville", qui reprend les objectifs du PDL (cf. ci-après).

Finalement, et conformément au PDL, le projet prévoit la *"préservation du coteau non bâti"* de part et d'autre de *"l'extension s'insérant dans la pente"*, comme exigé.

---

*Cheminement piétonnier à valoriser, au nord et à l'est de la parcelle (plan secteur 9, p.6).*

Le projet de développement n'a pas d'impact sur les liaisons piétonnes existantes à l'est et au nord-est, situées à l'extérieur de la parcelle. Un cheminement public permettra de concrétiser la connexion entre ce chemin piétonnier au nord-est et la rue du Motty, au travers de la parcelle n°134, ce qui valorise le chemin existant du Vieux-Moulin.

---

---

#### 4.4 Analyse de conformité au PPA "Devant-la-Ville"

Le plan partiel d'affectation (PPA) "Devant-la-Ville" mis en vigueur le 16 mai 2008 reprend et précise les principes et mesures du PDL. Il exige l'établissement d'un plan de quartier de compétence municipale (PQCM) pour le développement de la partie basse de la parcelle. Or, comme les PQCM ne sont plus des outils de planification applicables suite à la révision de la LATC, le présent plan d'affectation abroge dès lors le PPA dans le périmètre concerné et apporte quelques adaptations, tout en respectant, dans l'ensemble, les principes du PPA. Une attitude globalement plus restrictive a été adoptée, avec une réduction des possibilités constructives par rapport au PPA (dimensions des périmètres constructibles, surfaces de plancher réalisables de 4'400 m<sup>2</sup> au lieu de 5'500 m<sup>2</sup> SPB, hauteurs maximales des constructions et élargissement du dégagement visuel), ainsi qu'avec la définition d'une zone de verdure et une implantation des nouvelles constructions plus en retrait des limites parcellaires 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. La réduction des périmètres constructibles amenés par le PA par rapport au PPA est visible sur le plan ci-après.

En ce qui concerne la destination des surfaces constructibles le PA permet par contre un peu plus de surfaces de logement (2'300 m<sup>2</sup> SPd autorisés pour de la longue durée) par rapport au 1'500 m<sup>2</sup> SPB du PPA, avec toutefois une typologie de logement différente, soit des logements loués avec services hôteliers. En ce qui concerne l'hôtellerie, la surface est inférieure par rapport au PPA avec 1'040 m<sup>2</sup> SP et 2'100 m<sup>2</sup> SPd de logements de courte durée.

Son périmètre a été réduit au maximum en fonction des besoins en matière de stationnement (véhicules motorisés et vélos) et du programme hôtelier.

---

##### **PPA principes et mesures**

La **maison de maître** "est à conserver. Elle peut être réaménagée afin de compléter le programme de la partie basse". Un agrandissement hors sol de 150 m<sup>2</sup> de SPB au maximum est autorisé (art. 42).

Elle bénéficie d'un "périmètre pour des extensions des maisons de maître ou des constructions annexes".

Le plan définit une "limite d'implantation pour les extensions s'insérant dans la pente".

Une extension sous la terrasse de la maison de maître d'une surface maximale de 150 m<sup>2</sup> y est autorisée, en tant que sous-sol habitable, selon (art. 42) :

---

##### **Prise en compte du PPA par le PA**

Les objectifs de protection sont renforcés par le présent PA, avec notamment une adaptation des périmètres pour les extensions, selon :

- préservation et rénovation de la maison de maître obligatoire, avec un réaménagement en tant qu'hôtel-restaurant,
- aucune extension hors sol autorisée en façade NO, une extension restant possible pour des locaux souterrains nécessaires à l'hôtel-restaurant (stockage notamment),
- diminution de l'extension du côté NE pour ne permettre que des accès et circulations verticales,
- diminution du périmètre pour des extensions semi-enterrées et souterraines, s'insérant dans la pente au SE,
- maintien des 300 m<sup>2</sup> d'agrandissements autorisés (2x 150 m<sup>2</sup>), en prenant en compte les surfaces de plancher et non les surfaces de plancher déterminantes, ce qui est plus restrictif,
- les agrandissements / extensions sont conditionnés à une affectation hôtelière avec restaurant et services liés (spa, wellness, etc.),

**Intégration des aires A et B dans les périmètres définis par les variantes du PDL**



⊕ sans échelle

**PERIMETRES DU PPA DU 16.05.2008 A ABROGER**

-  périmètre pour l'implantation des constructions, variante programme hôtelier et de restauration
-  périmètre pour l'implantation des constructions, variante programme logements
-  périmètre des extensions de la maison de maître
-  périmètre pour des extensions s'insérant dans la pente

 périmètre du plan d'affectation "Le Motty"

 LIMITE PARTIES HAUTE ET BASSE

**CONSTRUCTIONS PARTIE HAUTE**

-  périmètre d'implantation des constructions - bâtiment à conserver
-  bâtiment existant hors-sol
-  bâtiment et objet recensés - note 3
-  périmètre d'implantation des constructions - extensions de la maison de Maître a et b
-  périmètre d'implantation des constructions - extensions semi-enterrées et souterraines
-  périmètre d'implantation des constructions - dépendance
-  dépendance à démolir

**CONSTRUCTIONS PARTIE BASSE**

-  périmètre d'implantation des constructions - nouvelles A et B
-  périmètre des aménagements extérieurs

<b>PPA principes et mesures</b>	<b>Prise en compte du PPA par le PA</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ niveau moyen du socle existant, défini à 384.65, sur la façade côté lac à respecter, + / - 50 cm,</li> <li>▪ ouvertures réduites au strict minimum,</li> <li>▪ caractère de socle à préserver,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la cote d'altitude maximale autorisée est maintenue à 384.65,</li> <li>▪ exigence du maintien du caractère de socle selon un aspect de mur intégré aux aménagements paysagers et d'une hauteur maximale de 1.50 m. par rapport au terrain aménagé.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ une seule ouverture plus importante autorisée, dont la longueur est limitée à 1/3 de la longueur totale du mur de soutènement,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ouvertures en verre non réfléchissant autorisées.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dispositions concernant le stationnement respectées.</li> <li>▪ application des dispositions concernant les sous-sol habitables (art. 7), notamment : plancher à max. "1.50 m. en contrebas du point le plus élevé du sol extérieur", 1 face au moins entièrement dégagée, profondeur maximale des locaux d'habitation de 10 m. par rapport à la façade entièrement dégagée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ une analyse mobilité a permis d'évaluer le nombre de places et les principes de stationnement respectant le PPA.</li> <li>▪ le règlement définit les règles et exige le respect des exigences légales cantonales en la matière. Il convient de relever qu'un lien entre cette construction et la partie basse est autorisé uniquement en souterrain.</li> </ul>
<p>Bâtiments existants à maintenir (art. 9)</p>	<p>Règles prise en compte, par l'exigence de la conservation de la maison de maître et de sa transformation sous réserve du maintien des caractéristiques et de la mise en valeur du bâtiment.</p>
<p>Le plan définit deux variantes de <b>"périmètre pour l'implantation des constructions (partie basse)"</b> et de <b>"périmètre constructible, sous réserve de réalisation de parking souterrain"</b>, selon un <b>"programme hôtelier et de restauration"</b> ou des <b>"habitations et activités compatibles non gênantes"</b> (art. 42).</p> <p><i>"Le solde non utilisé des périmètres est aménagé en parc".</i></p> <p>Selon le règlement, <i>"le 10% maximum de la surface au sol peut être implanté en dehors du périmètre"</i>. Si hors périmètre, il convient de respecter une distance de 4 m. aux limites et de 6 m entre deux constructions (art. 3).</p>	<p>Le projet prévoit un programme d'hôtellerie, restauration et d'appartements avec services hôteliers, conforme au PPA.</p> <p>Définition de deux <b>périmètres d'implantation des constructions - nouvelles A et B, plus restreints que celui des variantes légalisées par le PPA</b> (cf. plan ci-après). Ils sont définis sur la base du périmètre de la variante du programme hôtelier, avec une réduction de surface, selon :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ augmentation de la surface non bâtie au NE, SE et SO,</li> <li>▪ légère augmentation des aires constructibles au NO, inférieure aux 10% hors périmètre autorisés,</li> </ul>

Définition d'un **périmètre d'implantation des constructions souterraines** destiné à la réalisation du parking souterrain et de la liaison avec la maison de maître, en assurant la protection de la nappe phréatique. Il est défini sur la base du périmètre de la variante du programme logements, selon :

- emprise plus réduite au N, pour assurer la préservation de deux arbres majeurs,

légère augmentation du périmètre au NO pour assurer la liaison souterraine avec la maison de maître.

Une implantation du parking souterrain plus en aval n'est pas possible au vu des contraintes liées à la protection des eaux souterraines.

Son périmètre a été réduit au maximum en fonction des besoins en matière de stationnement (véhicules motorisés et vélos) et du programme hôtelier.

Les **possibilités constructives** de la variante du programme hôtelier sont définies, pour la partie basse, selon (plan et art. 44) :

- hauteur maximale de 14 m au sud et de 11 m au nord (mesurée en tout point au pied des façades, par rapport au TN et par rapport au TA s'il est en déblai),
- 5'500 m<sup>2</sup> de surface de plancher constructible brute maximale.

Les possibilités constructives ont été réduites :

- la hauteur des constructions dans les périmètres A et B ne peut dépasser la cote d'altitude maximale des constructions fixée de 388.5 m pour les parties nord-ouest et une hauteur de 10 m à l'acrotère pour les parties sud-est, soit une hauteur inférieure à celles légalisées dans le cadre du PPA "Devant-la-Ville"(variantes "hôtel" et "logements"),
- le nombre de niveaux est également limité par le règlement à trois niveaux, dont uniquement deux visibles en amont. Le PA est ainsi beaucoup plus restrictif par rapport au PPA qui autorisait des hauteurs beaucoup plus importantes (permettant entre 3.5 et 4.5 niveaux),
- le projet adapté propose un total de 4'400 m<sup>2</sup> SPd d'appartements avec services hôteliers (au lieu des 5'500 m<sup>2</sup> SPB du PPA), répartis entre les périmètres A et B.

Le plan définit une bande de "**préservation du dégagement visuel**" et, de part et d'autre de cette bande et de la maison de maître et de ses extensions, une zone de "**préservation du coteau non bâti**".

Dans la bande de "**préservation du dégagement visuel**": "*les constructions ou la végétation (piscine extérieure, bassin, garde corps, bosquets, ...) n'émergent de pas plus de 1 m du terrain naturel*" (TN). Les constructions semi-souterraines n'émergeant pas de plus de 1 m peuvent présenter "*une façade orientée vers le lac ouverte d'une hauteur maximale de 3.5 m.*" (art. 43).

- La bande de "**préservation du dégagement visuel**" est maintenue. Elle se superpose à l'aire de parc et au périmètre d'implantation des constructions - extensions semi-enterrées et souterraines, dans le respect du PDL et du PPA.
- Ajout d'un périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs où seules les prolongations extérieures des bâtiments sont possibles (balcons, terrasses, jardins, etc.) dans le but d'élargir le dégagement visuel.
- Maintien de l'exigence d'une émergence de 1 m au maximum du TN ou TA pour les constructions, et définition d'une cote d'altitude maximale pour la végétation et de règles constructives pour les périmètres des constructions enterrées et semi-enterrées. Cela permet de :
  - garantir un terrain aménagé en pente entre la maison de maître et le sud de la parcelle et donc le dégagement visuel,
  - autoriser une arborisation de plus d'1 m, par ex. des fruitiers basse tige, selon les plantations existantes et le projet paysager.
- Définition d'une aire de parc inconstrucible à l'exception des chemins et accès strictement nécessaires et leurs aménagements (escaliers, couverts à vélo, etc), des ouvertures techniques et du parking souterrain (à implanter à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines).
- **L'aire d'entrée de la maison de maître** est adaptée en fonction de la demande de la DGIP de préserver au maximum les caractéristiques actuelles de la cour.

---

*"Les espaces extérieurs sont utilisés pour l'accès aux constructions et pour des places visiteurs (au maximum 5 places)."*

A aménager en "**parc privé**, dans l'esprit de ce qui est existant", sans subdivision par des clôtures (art. 42).

Des "**aménagements pour le stationnement (chemin, rampe d'accès ...)** peuvent être réalisés"... "*entre le périmètre pour l'implantation des constructions et le domaine public*" (variante habitation)

- Maintien de la limitation des places de stationnement extérieures à 5.
- Le règlement et le concept paysager définissent des mesures pour l'arborisation et l'aire de parc définit, notamment :
  - la protection et compensation de l'arborisation, tout arbre protégé abattu doit être compensé,
  - l'aménagements des chemins et rampe d'accès, à limiter au strict nécessaire, en assurant leur intégration dans le site,

---

## PPA principes et mesures

## Prise en compte du PPA par le PA

---

Le plan indique le *"traitement paysager de la limite entre le parc et le domaine public"* (pour les deux variantes).

*"L'arborisation existante doit être maintenue conformément aux dispositions du présent règlement et du règlement communal sur la protection des arbres. En cas d'abattage, les arbres protégés doivent être compensés"* (art.14).

*"Un plan des aménagements extérieurs est exigé (...) lors de la mise à l'enquête"* (art.13).

- le traitement paysager avec le domaine public (renforcement de l'arborisation, haies vives).

▪ Maintien de l'exigence d'un plan des aménagements extérieurs, lors de la mise à l'enquête du permis de construire.

Les **principes d'accès** sont fixés en plan et précisés dans les art. 45 et 46 :

- par la rue du Motty et par l'accès existant pour la partie haute (maison de maître),
- depuis la rue du Motty ou le Vieux-Moulin pour *"les accès au parking souterrain"*,
- depuis la rue du Motty ou l'avenue de Taillecou pour *"les accès aux bâtiments [partie basse] pour la dépose, les pompiers, les ambulances, les piétons"*.

Concernant le **stationnement** : il doit être aménagé *"en sous-sol, à l'exception des places visiteurs"*, le nombre de places étant fixé par la norme VSS en vigueur.

Les principes d'accès et stationnement du PDL / PPA sont maintenus dans le PA :

- maison de maître : selon accès existant, définition d'une aire d'entrée,
- parking souterrain : par la rue du Motty,
- accès véhicules occasionnels et piétons de la partie basse : par la rue du Motty (piétons et vélos) et par l'avenue de Taillecou (piétons, vélos et véhicules occasionnels),
- stationnement prévu en sous-sol, avec une adaptation de sa localisation pour le situer plus en amont au vu des objectifs de protection des eaux souterraines.

Le présent PA permet en outre de concrétiser le chemin piéton public au travers de la cour de la maison de maître.

Les **toitures** *"sont recouvertes de tuiles plates de terre cuite à recouvrement"* (couleur et aspect selon toitures traditionnelles du bourg), la Municipalité pouvant *"autoriser d'autres types de tuiles ou d'autres matériaux de couverture pour tenir compte de formes de toiture ou d'une architecture particulières"* (art. 8).

*"Pour les constructions nouvelles, la pente est comprise entre 20 et 100% (...) Des toitures terrasses peuvent être aménagées au niveau des combles"* (max 40% de la surface totale du niveau des combles) (art.8).

Le PPA exigeait la définition de *"la forme des toitures"* dans le cadre du PQCM.

- Maintien des tuiles plates de terre cuite à recouvrement pour la maison de maître et sa dépendance.
- Toits plats végétalisés peuvent être autorisés pour les nouvelles constructions de la partie basse, selon al. 2 art. 8 du PPA "Devant-la-Ville" (autorisation de formes de toiture / architecture particulières), avec une limitation très restrictive des superstructures.

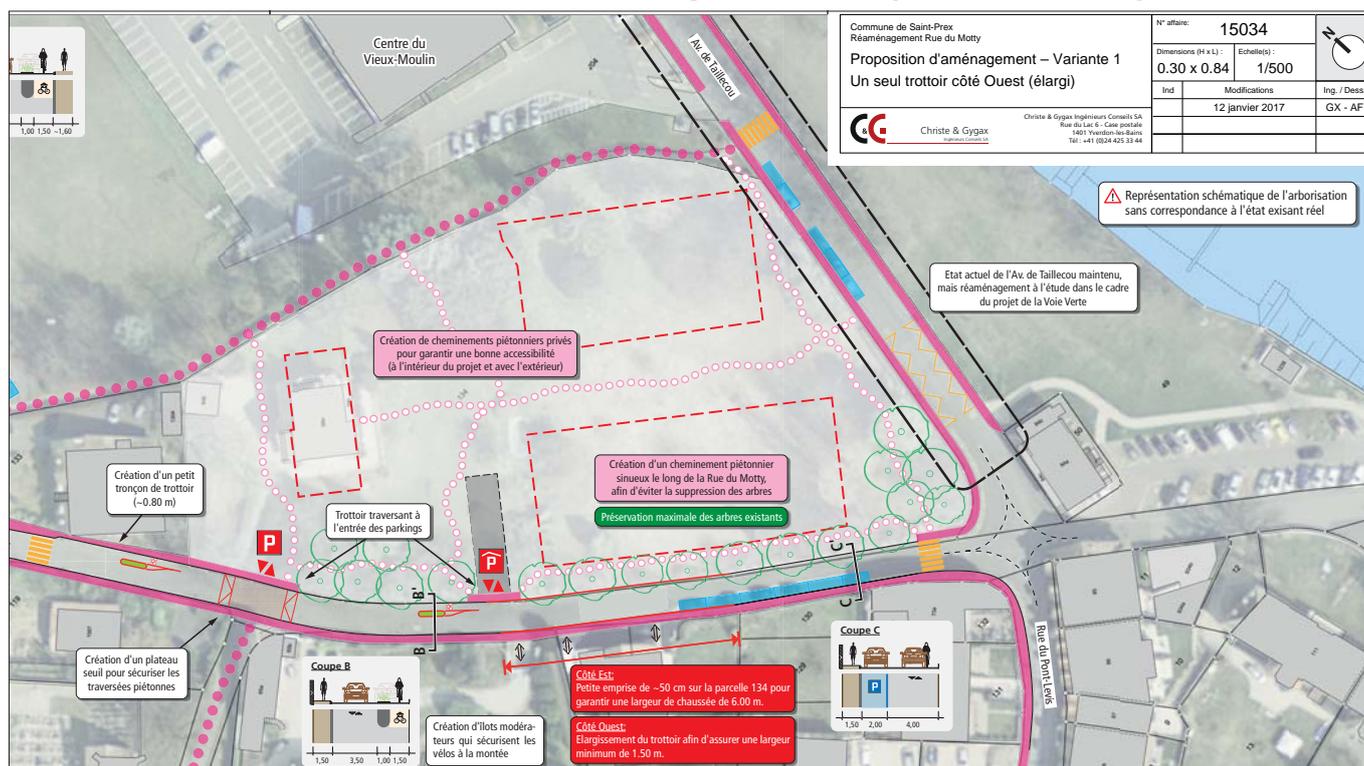
## 4.5 Projets d'aménagements de la rue du Motty et voie verte

Un projet de réaménagement de la rue du Motty est en cours d'étude (voir image ci-dessous). La variante retenue prévoit une piste cyclable à la montée ainsi qu'une traversée sécurisée à la hauteur de la maison de maître. En raison du gabarit existant de la route, ainsi que de l'arborisation en bordure de parcelle, un seul trottoir est prévu, du côté ouest de la route. Afin de garantir la réalisation des aménagements de la rue du Motty, le règlement prévoit une bande inconstructible de 50 cm (art. 16) permettant au projet de réaménagement d'avoir une emprise sur le périmètre du PA. Ces dispositions font également partie d'une convention entre la commune et le propriétaire privé. Les chemins internes à la parcelle seront adaptés en fonction du projet de construction définitif, leurs principes indicatifs étant présentés dans le cadre du concept paysager.

Un projet de voie verte, dont le passage est prévu sur l'avenue de Taillecou, longe le périmètre du PA "Le Motty". Le projet est en cours d'étude, par contre, le gabarit du domaine public à disposition est suffisant. Il ne nécessite et ne prévoit donc aucune emprise sur le PA (cf. plan). Ce projet de voie verte répond à l'objectif communal de créer une future allée promenade entre le Vieux-Moulin et le Bourg, cet aménagement prévu correspondant à cette future promenade, comme détaillé au chap.4.3.

Le programme d'action de la Municipalité du PDL est modifié en conséquence pour intégrer ces aménagements négociés dans le cadre du PA (arborisation et emprise de 50 cm), non plus uniquement le long de Taillecou, mais également le long de la rue du Motty.

### Extrait de la variante d'aménagement retenue pour la rue du Motty



Commune de Saint-Prex Réaménagement Rue du Motty		N° affaire: 15034	N
Proposition d'aménagement – Variante 1 Un seul trottoir côté Ouest (élargi)		Dimensions (H x L): 0.30 x 0.84	
Ind	Modifications	Ing. / Dess: GX - AF	
		12 janvier 2017	
Christe & Gygax Ingénieurs-Conseils SA Rue du Lac 6 - Case postale 1901 Yverdon-les-Bains Tél : +41 (0)24 425 33 44			

Représentation schématique de l'arborisation sans correspondance à l'état existant réel

Etat actuel de l'Av. de Taillecou maintenu, mais réaménagement à l'étude dans le cadre du projet de la Voie Verte

sans échelle

source : Christe & Gygax, 12.01.2017

- Trottoir
- Cheminement piétonnier en site propre
- Passage-piétons
- Arrêt bus
- Accès riverains
- Espace de stationnement public

## **5 JUSTIFICATION DU PROJET**

---

### **5.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)**

La localisation du site, à proximité immédiate de la gare et dans la zone centre de la commune de Saint-Prex, ainsi que sa bonne desserte en transports publics justifient son affectation en zone à bâtir. Le PA "Le Motty" ne crée pas de zone à bâtir supplémentaire, il permet de préciser les règles constructives du PPA "Devant-la-Ville" en vigueur.

### **5.2 Equipement du terrain (art. 19 LAT)**

La parcelle concernée par le PA "Le Motty" est partiellement bâtie, avec la présence de la maison de maître, et équipée, conformément aux dispositions de l'article 19 LAT. Il est possible de se raccorder aux canalisations existantes pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

Les conduites principales eau, eaux claires et eaux usées se trouvent sous la rue du Motty, une conduite principale eau étant également présente le long de l'avenue de Taillecou et au Nord de la parcelle, à proximité du centre sportif et culturel du Vieux-Moulin.

### **5.3 Création et maintien du milieu bâti (art. 1b LAT)**

La densité autorisée est conforme aux exigences du PDCn pour un périmètre de centre. La localisation des périmètres constructibles et les niveaux autorisés pour les bâtiments sont organisés de manière à préserver les vues. De plus, l'aire de parc, la zone de verdure, le périmètre de préservation du dégagement visuel ainsi que le périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs contribuent à un développement cohérent tout en préservant les vues et les qualités environnementales et paysagères du site. Dès lors, la conformité du projet avec les buts de la LAT visant à créer et à maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé, favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques, est démontrée. Le projet permet aussi de créer des emplois.

### **5.4 Développement de la vie sociale, économique et culturelle (art. 1c LAT)**

Sur le plan local, le projet permet de renforcer le caractère social et touristique du bourg de Saint-Prex par la construction de nouveaux bâtiments dédiés à l'habitation avec services hôteliers, ainsi qu'aux activités hôtelières, de restauration et des services liés (spa, wellness, etc.), en relation avec un réseau existant desservant bien le quartier (transports individuels motorisés, mobilité douce et transports publics). Il permet également d'aménager un nouveau cheminement public de mobilité douce, ainsi qu'un parc à vocation collective. La réalisation du plan d'affectation influence le développement de la région en contribuant au renforcement économique d'un centre local. Dès lors, la conformité du projet avec les buts de la LAT visant à favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie est démontrée.

### **5.5 Maintien des sources d'approvisionnement (art. 1d LAT)**

Le projet de PA "Le Motty" n'est pas concerné par la problématique des surfaces d'assolement.

### **5.6 Révision des plans (art. 27 LATC)**

Le règlement du PPA "Secteur de Devant-la-Ville" du 16 mai 2008 (art. 47) précise que "tout développement de la partie basse est soumis à l'établissement d'un plan de quartier de compétence municipale (PQCM 4)", devant être élaboré en préambule à toute demande de permis de construire. Les PQCM n'étant plus d'actualité, il a ainsi été convenu avec la DGTL d'établir un plan d'affectation (PA) spécifique à la parcelle n°134. Le présent PA ne constitue ainsi pas formellement une révision du PPA Devant-la-Ville, mais répond à l'exigence d'établir une planification spécifique au secteur du Motty.

---

Le présent PA propose toutefois une destination quelque peu adaptée par rapport au PPA. Comme précisé précédemment, ce dernier prévoyait (art. 42), pour la partie basse: soit l'implantation d'un programme hôtelier et de restauration (5'500 m<sup>2</sup> SPb), soit un programme d'habitations et activités compatibles non gênantes (1'500 m<sup>2</sup> SPb).

Les destinations du présent PA restent dans le même cadre (hôtellerie, restauration, habitation et activités), avec toutefois une solution adaptée au contexte actuel, selon :

- 1'040 m<sup>2</sup> SP destinées à un hôtel, un restaurant et des activités compatibles, localisés dans la maison de maître (dédiée à de l'habitat par le PPA), soit dans la partie haute de la parcelle au lieu de la partie basse comme proposé par le PPA,
- 4'400 m<sup>2</sup> de SPd pour la construction d'une résidence d'appartements avec services hôteliers dans la partie basse, dont 2'100 m<sup>2</sup> SPd dédiés à de la courte durée et 2'300 m<sup>2</sup> SPd dédiés à des séjours de moyenne ou longue durée. Le PA propose ainsi une solution intermédiaire entre de l'hôtellerie et du logement, vu qu'il s'agit d'appartements avec services hôteliers, certains pouvant être occupés par de la longue durée. Il ne s'agit cependant pas de logements standards.

Le présent PA reste ainsi dans le même cadre, en proposant toutefois une solution intermédiaire qui favorise une mixité. Il convient de relever que les objectifs du PPA datent de 2008, soit il y a presque 15 ans, l'article 27 LATC exigeant de réexaminer les plans "au moins tous les quinze ans". Le présent PA permet ainsi d'adapter les objectifs au contexte actuel.

Il convient également de relever que, depuis 2008, les circonstances ont également sensiblement changé avec les nouvelles exigences fédérales et cantonales (révision de la LAT, de la LATC, entrée en vigueur du Plan directeur cantonal). L'adaptation du projet par rapport au PPA, notamment en ce qui concerne les surfaces de plancher autorisées et la destination, tient compte des exigences du PDCn, tant en matière de densification et d'urbanisation, que de prise en compte des enjeux de protection (ISOS, arborisation, protection des eaux souterraines, etc.). L'évolution du contexte économique, notamment celui de l'hôtellerie, a également fortement évolué ces dernières années. Les conditions sanitaires récentes ont également montré à quel point ce secteur économique pouvait être fortement touché, impliquant la nécessité de proposer des typologies d'hébergement diversifiées et attractives.

La proposition de localiser l'hôtel-restaurant dans la maison de maître permet de valoriser ce patrimoine culturel en offrant un usage dédié au public, qui répond aux enjeux cantonaux en matière d'espaces publics (mesure B34 du PDCn) et de mise en valeur économique du patrimoine culturel (C11). Cela permet également d'offrir un type d'hôtellerie recherché à l'heure actuelle (maison d'hôte de charme, boutique hôtel).

La solution mixte pour la partie basse permet de proposer une typologie d'hébergement différente et novatrice, qui répond à une demande croissante actuellement, comme en témoignent certains hébergements hôteliers ouverts récemment (hôtels Base Nyon et Base Vevey). Cela permet également de répondre aux objectifs cantonaux de "renforcer la vitalité des centres" et de "stimuler la construction de quartiers attractifs" (B3). En effet, cette typologie mixte offre un nouveau modèle, qui répond à l'évolution du contexte (économique, contraintes de vie actuelles, etc.): logements avec services hôteliers, de différentes tailles, pouvant être loués pour différentes durées possibles et répondant ainsi à des besoins divers de logement temporaire (par exemple, personnes âgées, solutions temporaires en cas de déménagements, séjours temporaires pour le travail, etc.). Cela permet également de générer des emplois, répondant ainsi à l'objectif cantonal de favoriser des affectations mixtes (B33).

## **5.7 Plus-value (art. 64 LATC)**

Le règlement du PPA "Devant-la-Ville" (RPPA) impose pour tout développement de la partie basse de la parcelle 134 l'établissement d'un plan de quartier de compétence municipale (PQCM 4). Cet outil n'existant plus, le présent PA remplace le PQCM et concrétise les droits à bâtir. En ce sens, conformément à l'art. 64 LATC, la parcelle 134 est concernée à la taxe sur la plus-value.

## 6 INFORMATION ET CONCERTATION

---

Le PA "Le Motty" a été élaboré en coordination étroite avec la Municipalité et le Service de l'urbanisme et des infrastructures de Saint-Prex. Il a également fait l'objet de concertations avec :

- les Services de l'Etat, en particulier :
  - la DGTL,
  - la DGIP,
  - la DGE,
  - la DGMR.
- le propriétaire et maître d'ouvrage.

Conformément à l'article 2 LATC et 4 LAT, une information publique est prévue lors de l'enquête publique du dossier. Les propriétaires voisins ont par ailleurs également été informés.

## **7 ANNEXES**

---

- 7.1 Extrait de la convention Commune - propriétaire**
- 7.2 Expertise mobilité - CITEC, 11.04.2022**
- 7.3 Avis hydrogéologique - Karakas & Français, 08.10.2018**
- 7.4 Etude dendrologique et phytosanitaire - Inventaire des arbres présents sur la parcelle 134, Biol conseils SA, 31.05.2018**
- 7.5 Relevé du patrimoine arboré et synthèse des valeurs naturelles - Biol conseils SA, 23.05.2019**
- 7.6 Préavis de l'entreprise de transport public MBC**
- 7.7 Analyse de l'évacuation des eaux de biens-fonds, notice technique - Bovard & Fritsché SA, 25.04.2022**
- 7.8 Préavis d'examen préalable - DGTL, 02.12.2021**



## 7.1 Extrait de la convention Commune - propriétaire

---



## COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN D'AFFECTATION (PA) ■ "LE MOTTY"

### Annexe 7.1 : Extrait Convention : disponibilité des terrains et servitude de passage

La présente note comprend des propositions d'articles concernant la disponibilité des terrains, à intégrer dans la convention commune – propriétaire, en cours d'établissement par la Commune. Elle comprend également les principes de la servitude de passage, qui fera l'objet d'une mise à l'enquête simultanée au PA.

Cette note sera remplacée par un extrait de la convention, qui constituera l'annexe 7.1 définitive du rapport justificatif.

#### A. Disponibilité des terrains

Proposition de rédaction

1. Le présent accord est conditionné à l'entrée en vigueur du plan d'affectation "Le Motty".
2. La Commune de Saint-Prex fixe au propriétaire un délai de construction de 8 ans dès l'entrée en vigueur du PA, pour bâtir la partie basse de la parcelle n°134, soit les périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B selon le PA.
3. Un bien-fonds est considéré comme bâti, au sens du chiffre 2, lorsqu'au minimum 80% des droits à bâtir des périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B qui lui sont attribués par le PA sont réalisés.
4. En cas de non-respect du délai prévu au chiffre 2, le propriétaire accepte d'être soumis à des mesures fiscales, dont il devra s'acquitter chaque année.
  - a. La taxe d'incitation est basée sur la valeur fiscale des terrains concernés et correspond à 1% de cette valeur la première année, puis est augmentée de 0.5% chaque année suivante jusqu'à 5%.
  - b. La taxe cesse d'être due dès le premier jour de l'enquête publique du projet. Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire au sens de l'article 118 LATC, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception.
  - c. Si l'estimation fiscale indiquée au Registre foncier (ci-après : RF) date de plus de cinq ans, la Commune de Saint-Prex demandera une révision de celle-ci auprès du département en charge de l'estimation fiscale des immeubles.
  - d. La taxe est prélevée par la Commune de Saint-Prex et son produit est affecté aux mesures en relation avec l'aménagement du territoire communal.
  - e. Au surplus, est applicable l'article 52 alinéas 4 à 10 LATC.

---

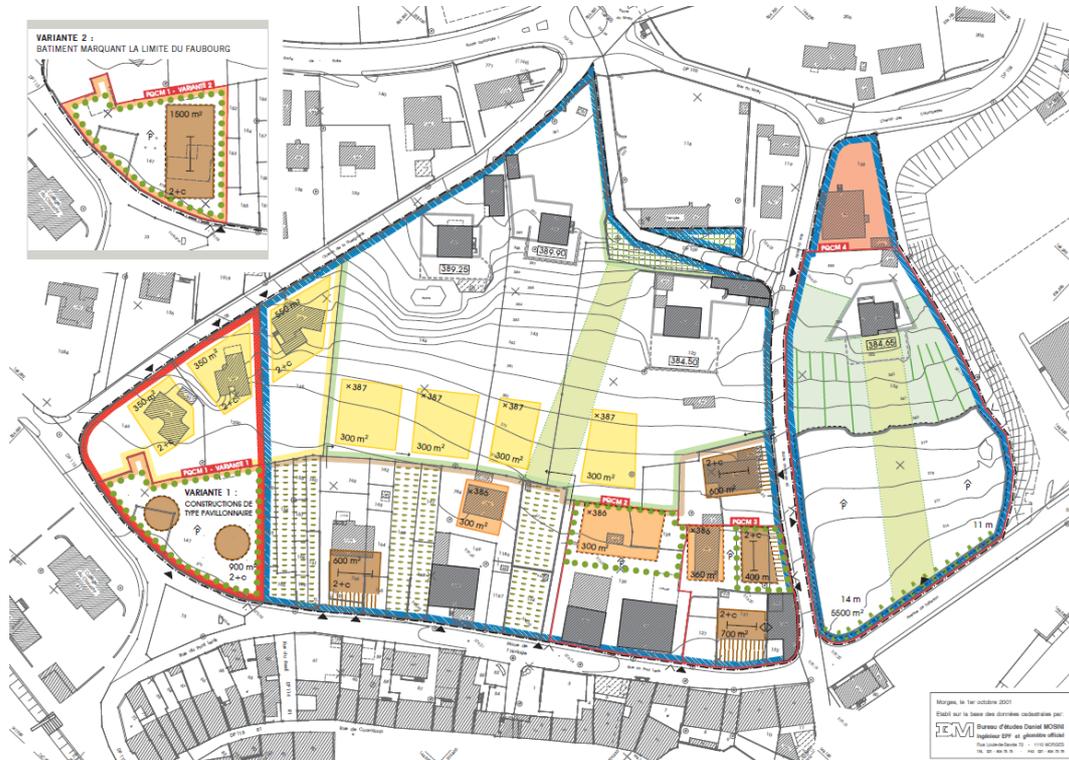
## **B. Servitude de passage**

1. Le propriétaire s'engage à constituer une servitude de passage public en faveur de la Commune de Saint-Prex sur son fond, dont :
  - a. l'assiette correspond à l'emplacement figuré sur le PA sous la rubrique "chemin piéton public",
  - b. la largeur de l'assiette est fixée à 2.5 m, pour tenir compte de l'arborisation actuelle et de l'élément séparateur (muret, clôture, etc.) à réaliser, conformément au règlement du PA.





**Maître d'ouvrage : Norwood SA**



# Saint-Prex - plan d'affectation « Le Motty »

Expertise mobilité

Version – 11 avril 2022



INGENIEURS CONSEILS

Aménagements Régulation du trafic  
Modélisation Transports urbains  
Planification Etude d'impacts  
Ferroviaire Large events

**Citec Ingénieurs Conseils SA**  
rue des Jardins 1  
CH-1110 Morges

Tél +41 (0)21 802 38 50 ■  
Fax +41 (0)22 809 60 01 ■  
e-mail: citec@citec.ch ■  
www.citec.ch ■

### Contrôle qualité

Version	Auteur(s)	Vérificateur(s)	Date de validation
R.17279.0	NL	FV	19.11.2017
R.17279.0 - v2	NL	NL	28.11.2017
R.17279.0 - v3	LSH	FV	31.10.2019
R.17279.0 - v4	LSH	FV	05.11.2019
R.17279.0 - v5	FV	FV	29.04.2021
R.17279.0 - v6	FV	FV	11.04.2022

*Photo page de garde : Plan partiel d'affectation «Devant-la-ville», urbaplan, décembre 2007*

# Sommaire

---

<b>1. Introduction</b>	<b>3</b>
1.1. Contexte et objectif de l'étude	3
1.2. Périmètre de l'étude	3
<b>2. Diagnostic multimodal de l'état actuel</b>	<b>5</b>
2.1. Transports individuels	5
2.2. Transports collectifs	8
2.3. Mobilité douce	9
<b>3. Analyse du projet</b>	<b>11</b>
3.1. Dimensionnement du stationnement	11
3.2. Aménagement du parking et variantes d'accessibilité	13
3.3. Génération de trafic liée au projet	14
3.4. Affectation du trafic lié au projet	15
<b>4. Conclusion</b>	<b>19</b>



# 1. Introduction

## 1.1. Contexte et objectif de l'étude

Norwood SA prévoit de réaliser des logements et une résidence d'appartements avec services hôteliers offrant des séjours de courte, moyenne et longue durées sur la parcelle 134 située au cœur du village de Saint-Prex, dont il est propriétaire. Un hôtel-restaurant est également prévu sur le site. Le secteur « Le Motty » a déjà fait l'objet de plusieurs procédures, notamment un PA entré en vigueur en mai 2008, en complément d'un PDL. Afin de légaliser l'affectation du projet et d'obtenir l'autorisation de construire, un addenda au PA doit être réalisé.

L'objet de la présente offre consiste à accompagner la démarche de planification afin de compléter le PA « Le Motty » sur les aspects mobilité, à savoir valoriser l'accessibilité multimodale au site, dimensionner le stationnement, et calculer la génération de trafic résultante.

Le projet prévoyant la construction de 4'400 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SPD) en sus de la maison de maître et de ses extensions dédiées à de l'hôtellerie, le nombre total de places de parking nécessaire sera nettement inférieur à 500 places. Cela permet de s'affranchir de la procédure d'étude d'impacts sur l'environnement. Par conséquent, l'analyse des différents enjeux liés à la mobilité peut être traitée plus simplement en ne s'attardant que sur les points pertinents pour ce projet.

## 1.2. Périmètre de l'étude

Le périmètre de l'étude se limite à la parcelle 134 et ses abords, la rue du Motty et l'avenue de Taillecou, comme l'illustre la figure ci-dessous.



Figure 1 – Périmètre du projet

## 2. Diagnostic multimodal de l'état actuel

### 2.1. Transports individuels

#### Hierarchie du réseau et plan des voies

Les rues qui bordent la parcelle du projet (rue du Motty et avenue de Taillecou) sont situées dans une **zone 30**. Elles font partie du réseau de quartier, et sont reliées au réseau cantonal (RC 1) par deux giratoires. Ces deux axes sont bidirectionnels.

Les gabarits actuels de chaussée sont les suivants :

- Sur l'avenue de Taillecou au niveau de la parcelle, gabarit entre 6m et 7m, ce qui garantit un croisement aisé entre une voiture et un camion (ou un bus) à 30 km/h. Des cases de stationnements bordent le côté ouest de la chaussée de l'axe ;
- Sur la rue du Motty le long de la parcelle, largeur de chaussée de l'ordre de 6m. Celle-ci est réduite à 4m au niveau des 6 cases de stationnement à proximité du carrefour Motty-Taillecou-Suchet-Pont-Levis.

Comme le montre la Figure 2, le carrefour principal du quartier, point de jonction entre la rue du Motty, l'avenue de Taillecou, la rue du Pont-Levis et le quai du Suchet, est aménagé en **priorité de droite** (régime de priorité privilégié en zone 30).

Le long de l'avenue de Taillecou, il y a deux accès pour accéder au parking du centre culturel et sportif du Vieux-Moulin, qui offre 130 places gratuites. Sur le chemin des Colombettes, 13 places blanches sont offertes, ainsi qu'une dizaine de places limitées à 1h le long de la rue du Motty et de l'avenue de Taillecou. Sur le quai du Suchet, on trouve également un parking de 26 places limitées à 6h. Quelques accès à des petits parkings privés sont situés le long de la rue du Motty.



Figure 2 – Plan des voies, état actuel

### Trafic à l'heure de pointe du soir et capacité

La Figure 3 présente les charges de trafic actuelles selon un comptage réalisé à l'heure de pointe du soir (17-18h) le jeudi 26 octobre 2017.

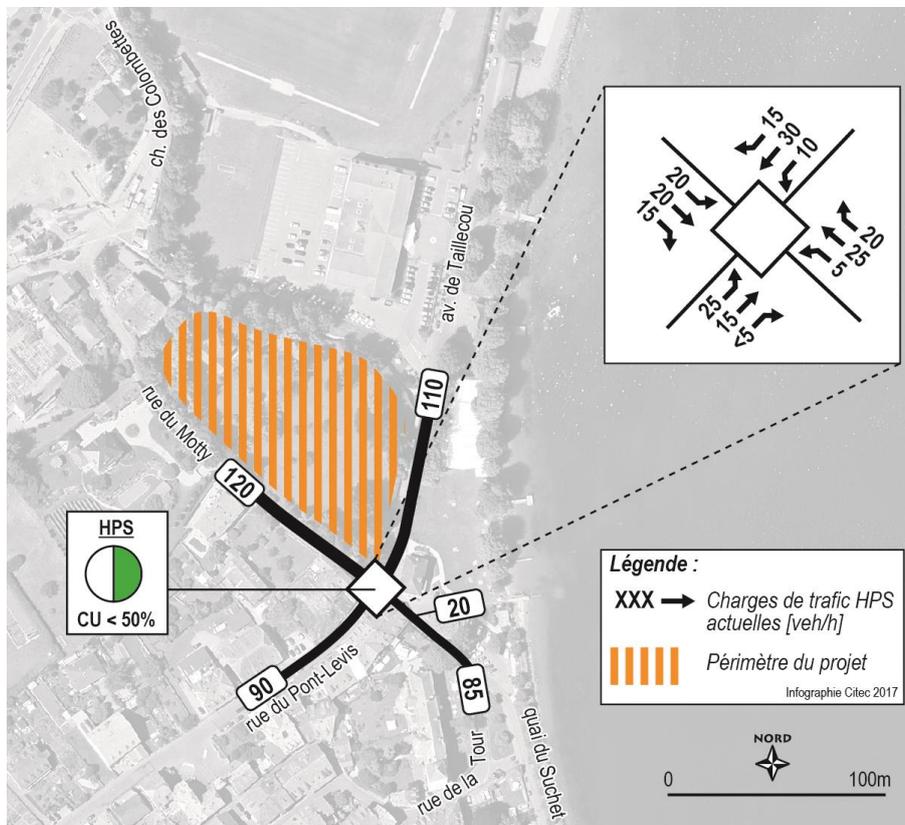


Figure 3 – Charges de trafic et capacité utilisée actuelles, heure de pointe du soir (17h-18h)

Les **charges des deux rues** longeant le périmètre du projet sont **faibles** et ne dépassent pas 120 véhicules par heure par axe deux sens confondus. Le carrefour à perte de priorité présente une capacité utilisée bien inférieure à 50%. Il dispose donc d'une **réserve de capacité confortable à l'heure de pointe du soir**. Les remontées de files observées sur place dépassent rarement deux voitures et se résorbent très rapidement.

*Aucun problème particulier n'est donc à signaler concernant l'écoulement actuel du trafic routier à proximité du projet.*

## 2.2. Transports collectifs

La Figure 4 ci-dessous présente l'offre actuelle en transports publics. La parcelle du projet est située à proximité de la gare de Saint-Prex (à peine à 5 minutes à pied), via le cheminement piéton au nord du périmètre et un passage inférieur sous la route cantonale.

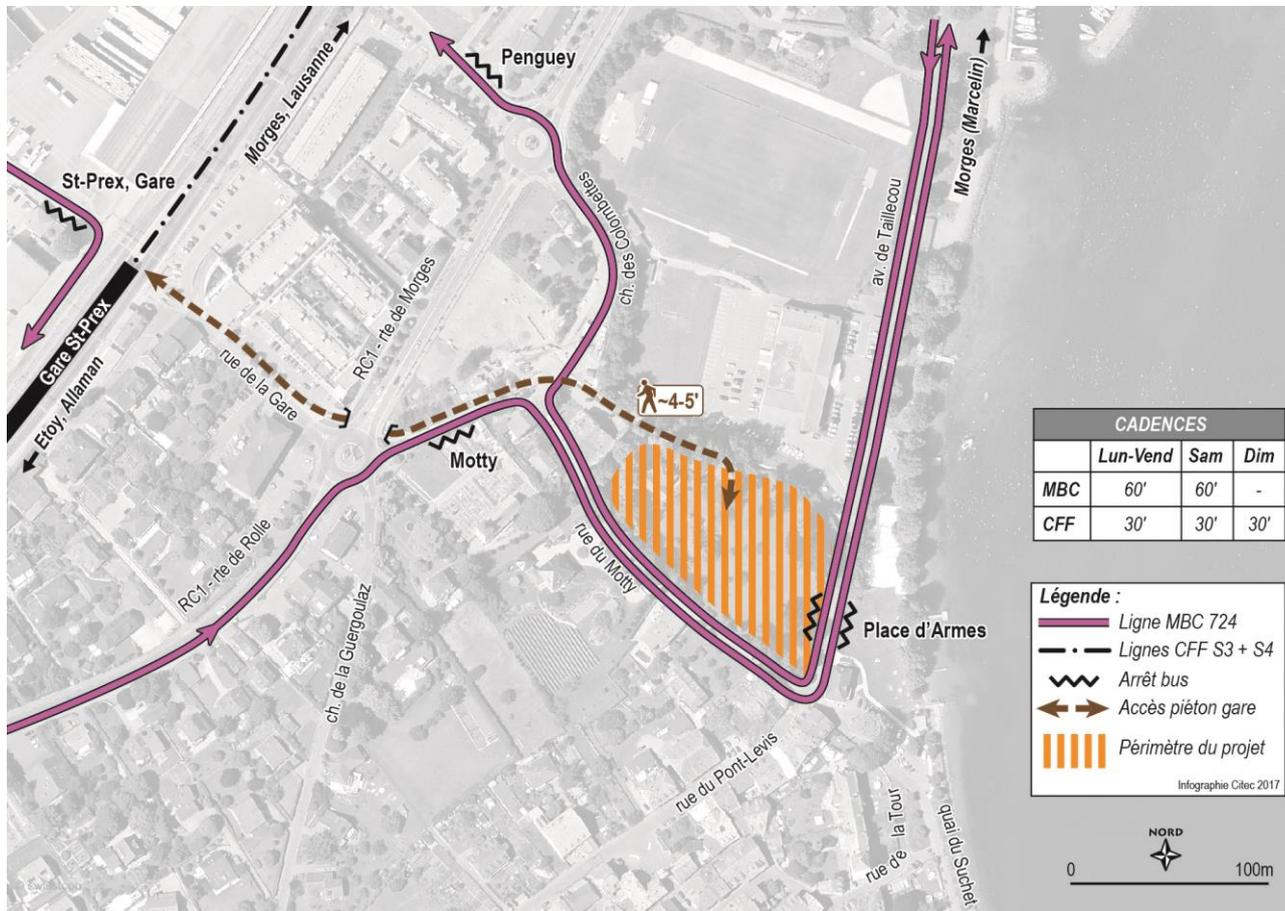


Figure 4 – Desserte en transports publics, état actuel

La gare est desservie tous les jours à la demi-heure alternativement par les lignes CFF S3 (Allaman – Villeneuve) et S4 (Allaman – Palézieux), toutes deux ralliant Morges et Lausanne.

Le quartier est également bordé par la ligne de bus régionale 724, exploitée par les MBC, qui relie Etoy à la gare de Morges à la cadence horaire du lundi au samedi. L'arrêt le plus proche (Place d'Armes), exploité dans les deux sens, est situé sur l'avenue de Taillecou à proximité immédiate du périmètre d'étude. Des sentiers piétons à l'intérieur du projet permettront de rejoindre facilement l'arrêt de bus Place d'Armes.

Grâce à sa proximité avec la gare de St-Prex et un arrêt de bus régional à proximité directe, le projet possède une **desserte satisfaisante en transports publics**.

### 2.3. Mobilité douce

La Figure 5 présente les itinéraires de mobilité douce et cheminements piétons autour du périmètre de l'étude.

La parcelle du projet est bordée par **trois itinéraires modes doux**, dont deux à pied et un à vélo. Ces cheminements sont des étapes d'itinéraires d'importance nationale (route du Rhône, Via Jacobi, Chemin panorama alpin).

Entre le périmètre du projet et le centre culturel du Vieux Moulin, un **cheminement piéton** est présent, notamment pour faciliter la liaison entre la gare de St-Prex et le bord du lac.

En ce qui concerne les équipements vélos, des **bandes cyclables** sont aménagées tout au long de la route cantonale au centre du village de Saint-Prex. Les autres axes sont dépourvus d'aménagement spécifique. Cependant, la commune de Saint-Prex réfléchit à la création d'un aménagement cyclable sur la rue du Motty dans le sens de la montée.

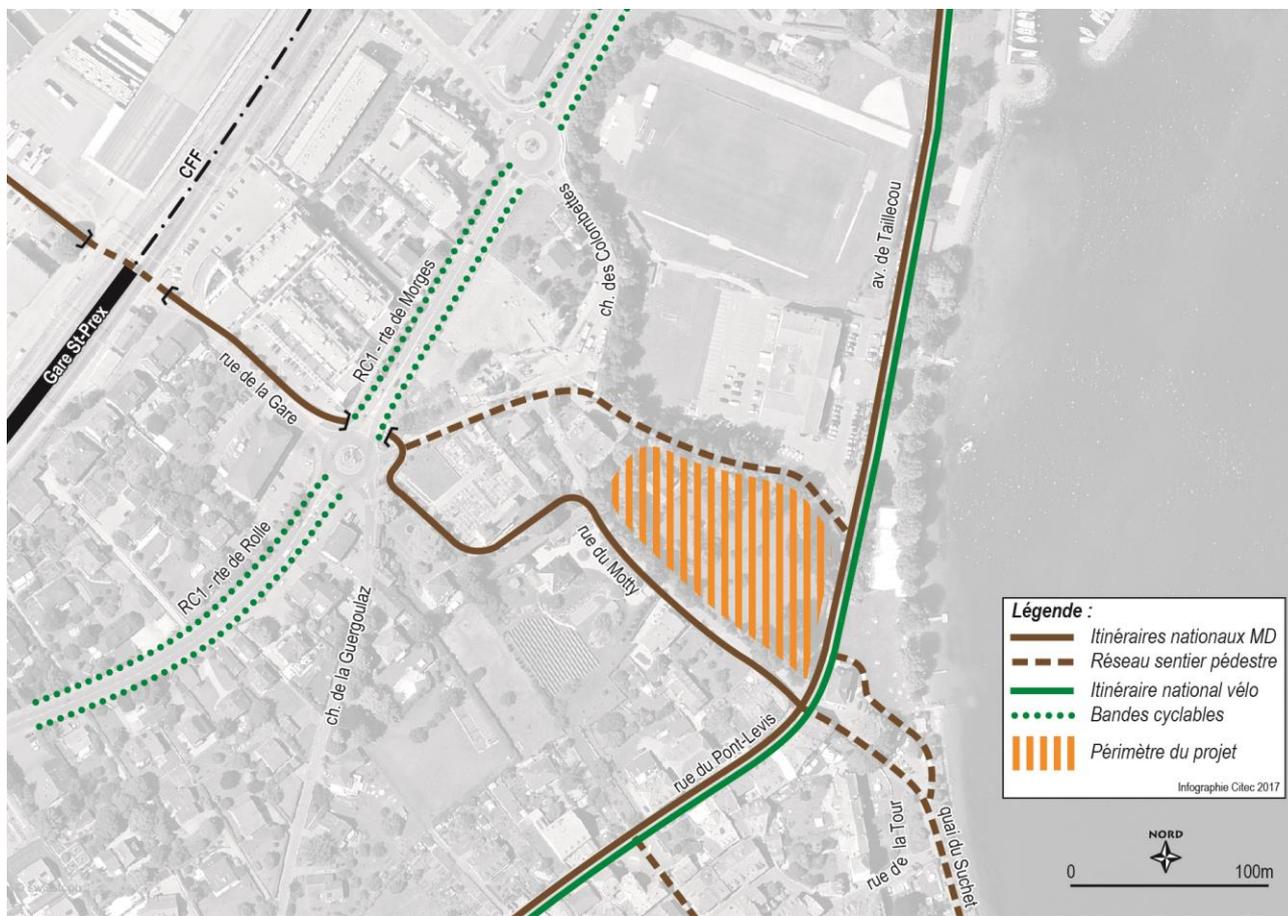


Figure 5 – Réseau de mobilité douce, état actuel



## 3. Analyse du projet

### 3.1. Dimensionnement du stationnement

Dans ce chapitre, le dimensionnement du stationnement pour les voitures et pour les vélos est traité respectivement selon les normes VSS SN 40 281 et VSS 40 065. Le stationnement pour les deux-roues motorisés est dimensionné selon l'usage dans le canton, ne faisant l'objet d'aucune norme ou règlement.

#### Stationnement voitures

Le dimensionnement du stationnement voitures est calculé selon les normes et règlements en vigueur, à savoir la norme VSS SN 40 281.

Les appartements avec services hôteliers prévus dans le projet sont assimilés à des hôtels selon la typologie proposée dans la norme (indiqué sous le terme d'appart-hôtels dans les tableaux du présent rapport). Les données d'entrée du projet utilisées sont présentées dans tableau ci-dessous. Pour les affectations *hôtel* et *restaurant*, la norme ne fait pas de distinctions entre les places habitants/employés et visiteurs. La distinction est faite pour les logements uniquement.

**Tableau 1 – Dimensionnement du stationnement selon la norme VSS 40 281 (avant réduction)**

Affectations		Ratios Pl. voitures norme VSS 40 281		Pl. voitures (avant réduction)	
		Hab./empl.	Visiteurs	Hab./empl.	Visiteurs
Logements	2'200 m2 SPB	1	0.1 par 100m2 SPB	22	2
Appart-hôtel	44 lits		0.5 par lit		22
Hôtel	8 lits		0.5 par lit		4
Restaurant	50 pl. assises		0.2 par pl. assise		10
<b>TOTAL</b>					<b>60</b>

Ce premier dimensionnement doit être réduit selon la desserte en transports publics du site et la part de mobilité douce de l'ensemble des déplacements liés au projet. Avec moins de 4 dessertes par heure (voir §2.2) et une hypothèse de part de mobilité douce sur le total des déplacements de 25 à 50%, le **facteur de réduction retenu correspond à un type de localisation « C »**. L'offre en cases de stationnement doit être comprise entre 50% à 80% des valeurs indiquées dans le tableau précédent.

Le dimensionnement du stationnement avec prise en compte de ce facteur de réduction est présenté dans le tableau ci-dessous.

**Tableau 2 – Dimensionnement du stationnement avec facteur de réduction**

Places voitures Affectations	Fourchette min.		Fourchette max.	
	Hab./empl.	Visiteurs	Hab./empl.	Visiteurs
Logements	11	1	18	2
Appart-hôtel		11		17
Hôtel		2		3
Restaurant		5		8
<b>TOTAL arrondi</b>		<b>30</b>		<b>48</b>

## Stationnement deux-roues motorisés

Le stationnement pour les deux-roues motorisés (2RM) n'est quant à lui sujet à aucune norme ou règlement. Dans l'usage, il est dimensionné à hauteur de 10% à 15% du stationnement voiture, soit 5 à 7 places selon le tableau suivant.

Tableau 3 – Dimensionnement du stationnement deux-roues motorisés

Places 2RM (pour 48 places voitures)	
10% des places voiture	5
15% des places voiture	7

## Stationnement vélos

Le dimensionnement du stationnement pour les vélos est établi selon la norme VSS 40 065 dont les ratios pour les affectations du projet sont représentés au tableau 4. Ils permettent de dimensionner le nombre de places à prévoir ainsi que leur répartition en fonction de l'utilisation, de courte ou longue durée.

Tableau 4 – Affectations du projet et ratios de dimensionnement du stationnement vélo selon la norme VSS 40 065

Affectations		ratio selon la norme 40 065	répartition selon la norme	
			courte durée	longue durée
Logements	2'200 m2 SPB	1 par pièce	30%	70%
Appart-hôtel	44 lits	1 pour 10 lits	0%	100%
Hôtel	8 lits	1 pour 10 lits	0%	100%
Restaurant	50 pl. assises	2 pour 10 pl. assises	100%	0%
Employés	12 personnes	2 pour 10 emplois	0%	100%
<b>TOTAL</b>				

La norme indiquant pour les logements un nombre de places pour vélos en fonction du nombre de pièces, des moyennes de 97m<sup>2</sup> SPB par logement prévus par le projet et de 3 pièces par logement sont considérées. De même que pour le stationnement voiture, les valeurs de la norme pour les hôtels sont considérées pour les appartements avec services hôteliers.

Un nombre total de 86 places vélos est à prévoir, dont un tiers auront un usage de courte durée, et deux-tiers de longue durée selon le tableau 5. Il est possible de ne réaliser que deux-tiers de cette offre dans un premier temps, soit 57 places, et d'augmenter le nombre de places en fonction de l'utilisation effective. L'espace nécessaire à la réalisation des 86 places doit cependant figurer sur les plans.

Tableau 5 – Dimensionnement du stationnement vélo

Affectations	nombre de places vélo		total
	courte durée	longue durée	
Logements	21	48	69
Appart-hôtel	0	4	4
Hôtel	0	1	1
Restaurant	10	0	10
Employés	0	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>55</b>	<b>86</b>

La distance entre les places de courte durée et les bâtiments doit être la plus courte possible, dans un rayon maximal de 30m. Pour les places de longue durée, le rayon maximal est de 100m. De manière générale, un stationnement réparti sur le site selon les affectations est préférable à un stationnement centralisé.

*Le dimensionnement du stationnement conduit à une offre de stationnement voiture comprise entre 30 et 48 places. Afin d'éviter tout stationnement du projet sur le domaine public, **la fourchette maximale est à privilégier, soit 48 places**, conformément aux indications de la Municipalité.*

*Afin de répondre à l'usage, **5 à 7 places pour les deux-roues motorisés** devraient être aménagées.*

*Selon la norme pour les vélos, **86 places de stationnement vélos** sont à prévoir à proximité des accès des bâtiments. Dans un premier temps, il est possible de ne réaliser que deux-tiers de cette offre, soit 57 places.*

### 3.2. Aménagement du parking et variantes d'accessibilité

Les places seront aménagées en deux endroits distincts, en lien avec le programme :

- **Un parking central souterrain d'environ 40 places** (entre 40 et 43 places selon la variante), situé entre les appartements et l'hôtel-restaurant. Celui-ci sera relié directement aux sous-sols des appartements et de l'hôtel-restaurant. Deux variantes d'accès routier sont envisagées pour ce parking :
  - Variante 1 : accès depuis la rue du Motty ;
  - Variante 2 : accès depuis l'avenue de Taillecou via le parking du centre culturel et sportif du Vieux Moulin ;
- **5 places de stationnement en surface au pied de l'hôtel-restaurant** prévu dans la maison de maître au nord-ouest de la parcelle, accessibles depuis la rue du Motty (l'accès actuel à la villa est conservé). Ces places seront dédiées aux clients de l'hôtel-restaurant.

En termes de kilomètres parcourus pour rejoindre la route cantonale, les deux variantes sont comparables. En effet, la distance parcourue dépendant de la direction, la variante 1 est avantageuse vers/depuis Nyon-Rolle tandis que la variante 2 est avantageuse vers/depuis Lausanne-Morges.

La variante d'accès depuis l'avenue de Taillecou est problématique par rapport à sa situation dans un secteur S2 de protection des eaux. Par contre, du point de vue de la mobilité, cette variante d'accès via le parking du centre culturel et sportif du Vieux-Moulin devrait être privilégiée. En effet, elle présente les deux avantages suivants par rapport à la variante d'accès depuis la rue du Motty :

- L'utilisation d'un accès existant sur l'avenue de Taillecou (entrée du parking du centre culturel et sportif) alors qu'un accès supplémentaire doit être créé pour connecter le parking sur la rue du Motty ;
- Une répartition des charges trafic liées au projet sur les deux axes (rue du Motty et avenue de Taillecou).

Un nouvel accès sur la rue du Motty ne péjorerait cependant pas le fonctionnement du réseau, au vu du faible trafic existant, des importantes réserves de capacité (voir §2.1) et du faible trafic supplémentaire généré par le projet.

Il convient de relever également que la Commune a engagé des réflexions pour le réaménagement de la rue du Motty. Ces réflexions envisagent la création d'îlots modérateurs pour sécuriser les vélos à la montée, ainsi qu'un élargissement du trottoir côté Ouest de la rue du Motty afin d'assurer une largeur minimum de 1.50 m. Une emprise d'environ 50 cm sur une portion de la parcelle n°134 au droit de la rue du Motty est prévue pour permettre ces aménagements. La Commune envisage également une modification de l'arrêt de bus de l'Avenue de Taillecou, qui est compatible avec le projet de PA, l'accès piéton et véhicules de service occasionnels à la parcelle n°134 pouvant être adapté en conséquence.

### 3.3. Génération de trafic liée au projet

#### Trafic journalier moyen généré par le projet

Deux méthodes de calcul permettent de déterminer la génération de trafic jour :

- Une première méthode basée sur le nombre de déplacements total et les parts modales ;
- Une seconde méthode basée sur le taux de rotation des places de stationnement selon le type d'affectation et le type d'usagers.

Les deux tableaux ci-dessous présentent les hypothèses retenues en termes d'habitants et employés futurs sur le site d'une part, et de parts modales d'autre part.

Tableau 6 – Hypothèses d'habitants et d'employés futurs sur le site

	Nombre
Habitants	88
Emplois	12

Tableau 7 – Parts modales des habitants, employés et visiteurs du site

Mode de transport	Part modale
Transports individuels motorisés	54%
Transports publics	10%
Modes doux	36%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

\*source : MRMT 2010, Vaud et Genève

La génération de trafic pour les habitations et les activités est représentée dans le tableau ci-dessous.

Tableau 8 – Génération du projet selon le stationnement retenu

Affectation	TJM [uv/jour]
Logements + apart-hôtel	100
Hôtel + restaurant	50
<b>Total</b>	<b>150</b>

**Le trafic journalier moyen généré par le projet est de 150 uv/jour (uv = unité-véhicule).**

#### Trafic lié au projet aux heures de pointe du matin et du soir

Le trafic généré aux heures de pointe du matin (HPM : 7h30-8h30) et du soir (HPS : 17h-18h) est calculé sur la base de taux de remplissage et de libération des places de parking pour chacune de ces heures de pointes.

Le trafic résultant pour le projet est présenté dans le tableau ci-dessous (les valeurs ont été arrondies à 5 uv/h)

Tableau 9 – Trafic HPM / HPS lié au projet

Trafic (en uv/h)			
	Entrant	Sortant	Total
HPM	5	10	15
HPS	10	10	20
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>35</b>

Plusieurs points peuvent être relevés :

- **Le trafic généré par le projet aux heures de pointe est très faible.** Les 20 uv/h à l'heure de pointe du soir (deux sens confondus) représentent en moyenne une voiture entrant ou sortant de la parcelle toutes les trois minutes ;
- **Le trafic de l'heure de pointe du matin est légèrement inférieur à celui de l'heure de pointe du soir,** qui regroupe plusieurs motifs de déplacements (trajets pendulaires, achats, loisirs, etc.).

### 3.4. Affectation du trafic lié au projet

Dans cette dernière étape, le trafic lié au projet est affecté sur le réseau routier afin de quantifier plus précisément l'impact du projet sur le réseau. Cette étape est réalisée ici à la journée ainsi qu'à l'heure de pointe du soir car la génération de trafic liée au projet y est plus importante qu'à l'heure de pointe du matin.

60% des déplacements motorisés du projet sont considérés comme liés à l'agglomération de Lausanne-Morges tandis que 40% restants sont en lien avec Allaman-Rolle-Nyon-Genève. Cette dissymétrie se justifie par la plus grande proximité du bassin versant de Lausanne et Morges par rapport à Nyon ou Genève.

La variante d'accès au parking principal du projet n'ayant à ce jour pas été décidée, les charges de trafic du projet sont affectées sur le réseau séparément pour chaque variante d'accès. Les quatre cartes ci-après montrent les résultats.

On peut noter que la variante d'accès au parking souterrain par la rue du Motty évite tout transit via le carrefour à perte de priorité Motty-Taillecou-Suchet-Pont-Levis. Néanmoins, elle concentre le flux lié au projet sur la rue du Motty, axe de faible gabarit sur lequel est envisagé un aménagement cyclable dans le sens de la montée. A/u contraire, la variante d'accès au parking souterrain via l'avenue de Taillecou permet de mieux répartir les charges du projet entre les deux axes (Motty et Taillecou).

L'importance de ces observations est à relativiser en raison de la faible charge de trafic liée au projet à l'heure de pointe du soir (maximum 20 uv/h deux sens confondus sur la rue du Motty). En effet, compte-tenu de la grande réserve de capacité actuelle au carrefour Motty-Taillecou-Suchet-Pont-Levis à cette période horaire (cf. paragraphe 2.1 p.7), cette faible augmentation des charges de trafic due au projet est tout à fait acceptable.

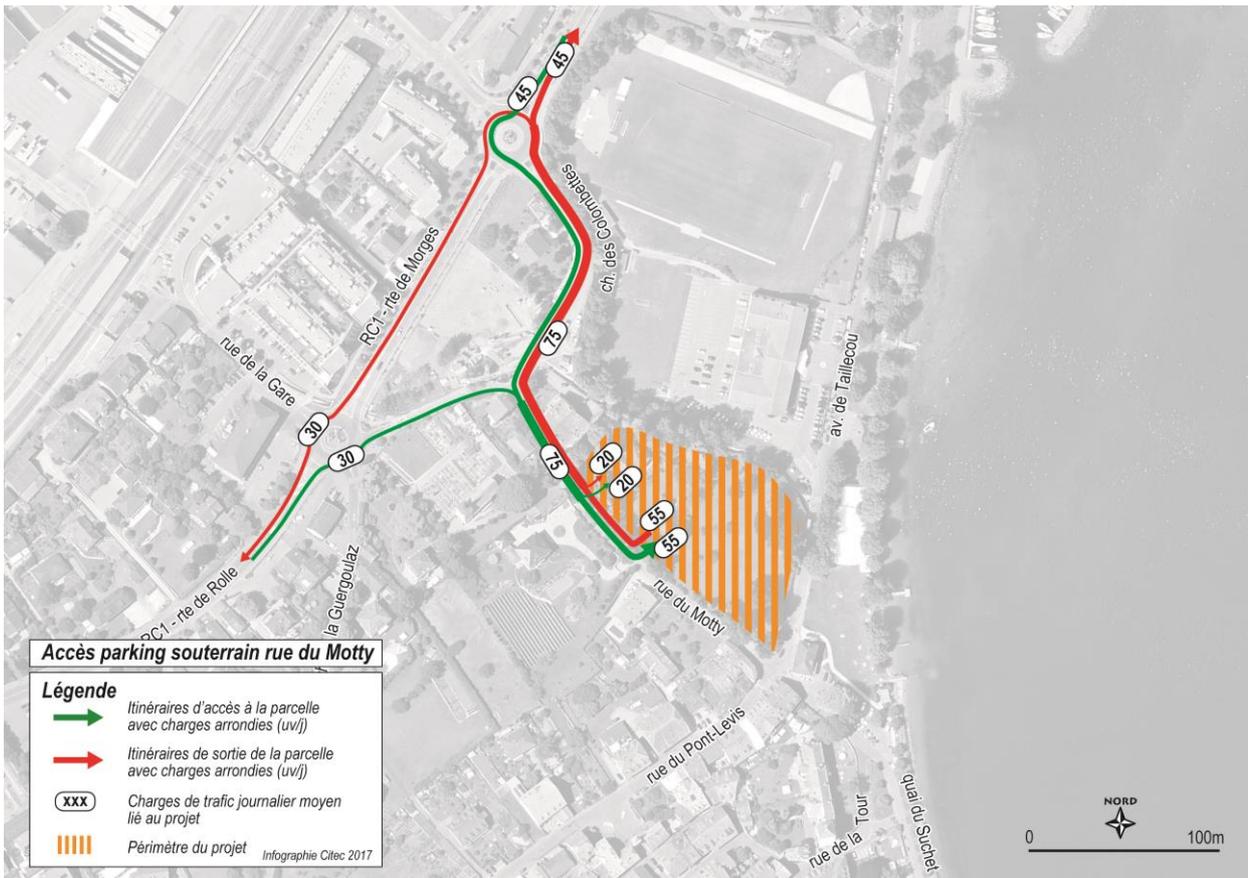


Figure 6 – Trafic journalier moyen lié au projet – Accès au parking principal par la rue du Motty



Figure 7 – Trafic HPS lié au projet – Accès au parking principal par la rue du Motty

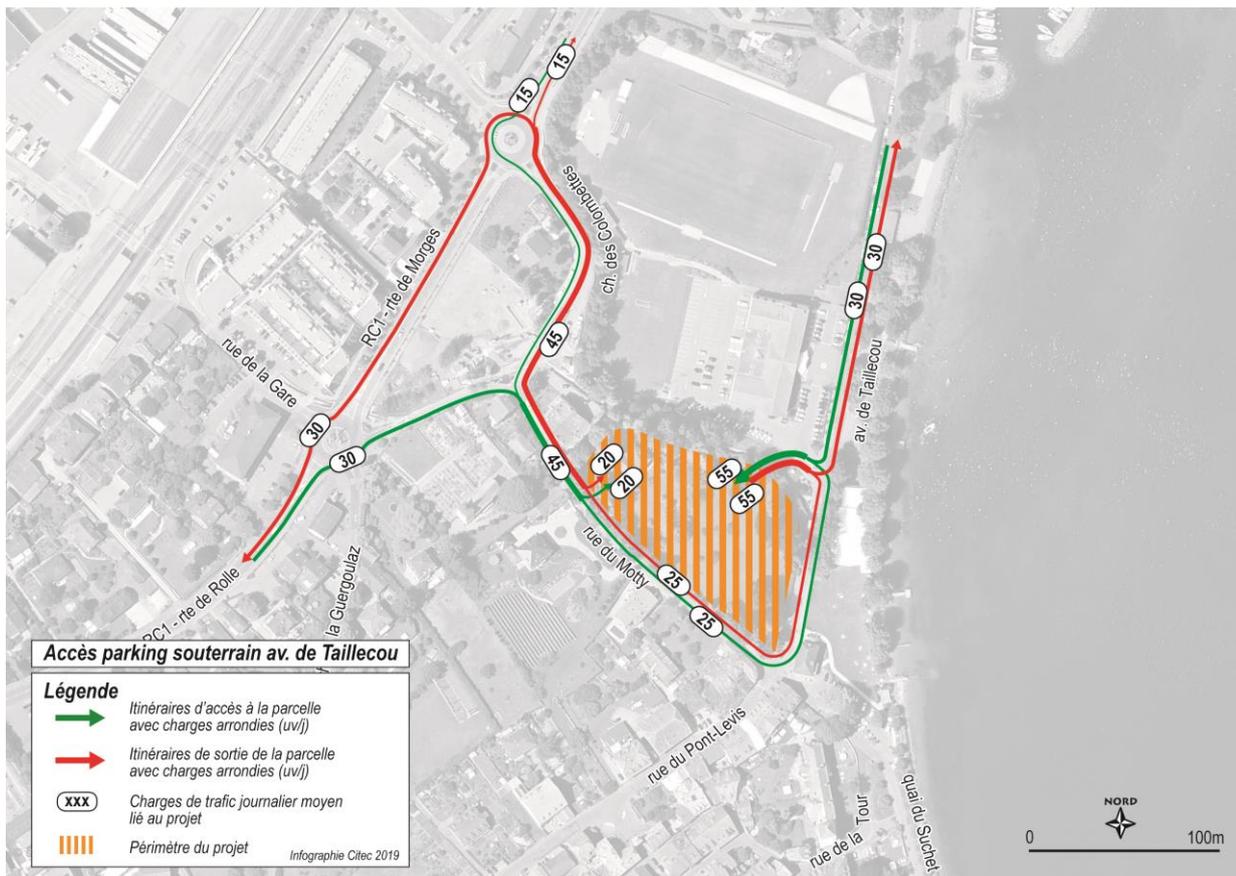


Figure 8 – Trafic journalier moyen lié au projet – Accès au parking principal par l'avenue de Taillecou

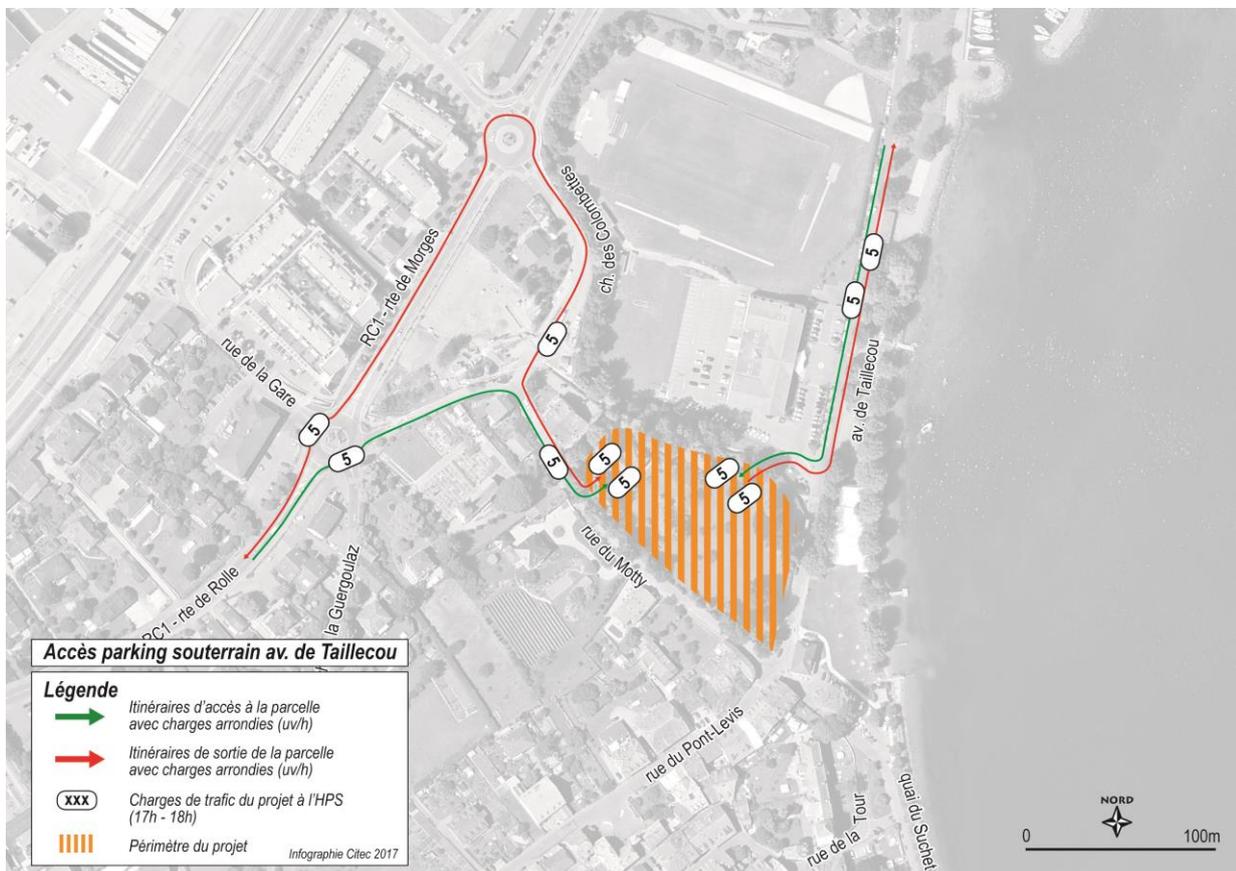


Figure 9 – Trafic HPS lié au projet – Accès au parking principal par l'avenue de Taillecou



## 4. Conclusion

Le projet prévu sur la parcelle 134 est située dans une zone 30 km/h à faible trafic, disposant d'une importante réserve de capacité. **Les comptages en heures de pointe du soir n'ont pas révélé de dysfonctionnement particulier concernant le fonctionnement du réseau routier.** La desserte en transports publics est satisfaisante avec un accès privilégié vers la gare de St-Prex (cheminement piéton en site propre) et un arrêt de bus interurbain à proximité immédiate.

Le **dimensionnement du stationnement voitures** conduit à la création d'une offre de 48 places voitures selon la norme VSS 40 281. 43 sont aménagées dans un parking central souterrain, et les 5 restantes se trouvent en surface pour la clientèle de l'hôtel-restaurant. En complément, il est recommandé de créer 5 à 7 places deux-roues motorisés.

La norme VSS 40 065 indique que 86 places vélos sont à prévoir. Seuls deux-tiers, soit 57 places, peuvent être marquées dans un premier temps, mais l'espace nécessaire pour réaliser les places supplémentaire si la demande est effective doit être prévu sur les plans.

Du point de vue de la mobilité, **les deux variantes d'accès sont possibles** et ne péjorent pas le fonctionnement du réseau au vu des faibles charges de trafic.

**Le trafic journalier moyen généré par le projet est de 150 uv/j.** A l'heure de pointe du soir, la charge maximale liée au projet est de 20 uv/h (deux sens confondus). Ce trafic peut être absorbé par le réseau routier existant sans aménagement spécifique. **La génération de trafic liée au projet est tout à fait admissible sur le réseau de desserte du projet.**





## Commune de Saint-Prex

# ADDENDA AU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « DEVANT-LA-VILLE » - SECTEUR « MOTTY »

## Avis hydrogéologique Rapport

7861A

---

Av. des Boveresses 44  
**1010 Lausanne**  
Tél. +41 21 654 44 88  
Fax +41 21 654 44 99  
geotechnique@karakas-francais.ch

---

Chemin des Poteaux 10  
**1213 Petit-Lancy**  
Tél.+41 22 301 52 61  
Fax +41 22 301 52 62

---

Av. de la Gare 19  
**1920 Martigny**  
Tél. +41 27 723 20 11  
Fax +41 27 723 21 11

**INFORMATIONS SUR LE DOCUMENT**

<b>Auteurs :</b>	Vincent Jutzi – Hydrogéologue CHYN Julien Duc – Spécialiste environnement UNIL
<b>Destinataires :</b>	C. Studer, NORWOOD SA G. Cavin, GEA Vallotton et Chanard SA
<b>Statut :</b>	Définitif
<b>Réf. interne :</b>	M:\7861A\5 rapports\7861A-Avis_hydrogeologique-octobre_2018.doc

**ANNEXES**

<b>Plans :</b>	7861A-51b	Carte des isopièzes
	7861A-52c	Coupe idéalisée A-A'
<b>Logs :</b>	Logs des sondages S1 à S4	
<b>Annexes :</b>	A1	Carte des zones de protection
	A2	Courier du 24.02.1992, GEOLEP
	A3	Niveau d'eau du lac Léman année 2013

**SUIVI DES VERSIONS**

Ind.	Date	Modifications	Contrôle
	19.07.2018	Première diffusion	VJU
	29.08.2018	Modifications du bureau d'architecte	Mme G. Cavin
	08.10.2018	2 <sup>ème</sup> version	RDE

## TABLE DES MATIERES

I	INTRODUCTION .....	1
II	DOCUMENTS DE BASE.....	1
III	CONTEXTE GÉOLOGIQUE.....	1
IV	HYDROGEOLOGIE .....	2
IV.1	FONDS DE FOUILLE.....	4
IV.2	LOCALISATION DU PARKING SOUTERRAIN .....	4
V	PROTECTION DES EAUX EN PHASE DE CHANTIER.....	4
VI	EXPLOITATION : DRAINAGE ET PROTECTION DES EAUX .....	6
VI.1	DRAINAGE DE L'OUVRAGE.....	6
VI.2	PROTECTION DES EAUX EN PHASE D'EXPLOITATION.....	6
VI.3	INFILTRATION DES EAUX CLAIRES .....	6
VII	SYNTHÈSE.....	7

## I INTRODUCTION

La présente étude fait suite au mandat confié à notre bureau par le bureau NORWOOD SA, sur la base de notre offre du 12 juin 2018.

La parcelle n° 134 de la commune de Saint-Prex est actuellement occupée par une maison de maître surplombant un jardin. Cette parcelle longiligne descend en direction du lac. Elle est située en zone S3 de protection des eaux car elle se trouve dans les environs d'un captage d'importance communale. Dès lors un certain nombre de mesures sont à prendre pour limiter les risques de pollution.

L'avant-projet prévoit la réalisation de deux bâtiments avec un sous-sol semi-enterré commun, voire totalement enterré à l'amont où le parking se prolonge en direction de la maison de maître. Le projet prévoit également l'extension du sous-sol de cette maison de maître qui ne sera donc pas démolie.

Dans le cadre du projet de construction dans le périmètre du PPA « Devant-la-Ville » situé sur la Commune de Saint-Prex, une étude hydrogéologique doit être réalisée afin de déterminer la situation de la nappe au droit de la parcelle n° 134 et ainsi fixer les limites de construction afin de préserver les eaux souterraines de toute atteinte. En effet, le PPA se situe en zone de protection S3 du puits du « Vieux Moulin ».

La présente étude a également pour but d'évaluer les possibilités d'implantation d'un parking souterrain de son accès en regard de la protection des eaux souterraines.

La parcelle n'est pas inscrite au cadastre des sites pollués du canton de Vaud et elle n'est pas affectée par un risque de glissement de terrain.

## II DOCUMENTS DE BASE

- Atlas géologique de la Suisse, feuille N° 1242 Morges, 1:25'000.
- Guichet cartographique du Canton de Vaud ([www.geoplanet.vd.ch](http://www.geoplanet.vd.ch)).
- Sondages issus de nos archives :
  - Affaire N° 5796 – Commune de Saint-Prex Alvazzi immobilier SA, Résidences "chemin des colombettes 2", Parcelle n° 206, Etude géotechnique, Décembre 2010
  - Affaire N° 7861 – Commune de Saint-Prex, Addenda au Plan d'Affectation « Devant-la-Ville » - secteur « Motty », Etude géotechnique, Avril 2015
- Plan du projet fourni par l'architecte, le bureau GEA Vallotton et Chanard SA, datant du 22.12.2017.

## III CONTEXTE GÉOLOGIQUE

Selon la carte géologique de Morges échelle 1 :25'000, la parcelle est située sur sa partie amont sur une terrasse glacio-lacustre dite de 30 m, liée au retrait du glacier rhodanien et, à l'aval, dans les terrasses lacustres de 3 m. En réalité, il s'agit essentiellement d'alluvions graveleuses d'origine fluviatile ou deltaïque (cône de déjection). Ces dépôts reposent, dans la partie aval de la parcelle, sur des dépôts péri-glaciaires.

Une gravière a exploité ces alluvions fluviales à l'emplacement actuel des terrains de sport au nord-est de la parcelle n° 134, où l'on discerne bien les talus de limite d'exploitation. Par la suite, le puits du Vieux-Moulin a été implanté au fond de l'ancienne gravière, à l'emplacement d'un chenal perméable, qui est en continuité avec les alluvions fluviales.

Dans le cadre de l'étude géotechnique du site, 4 forages carottés ont été réalisés en octobre 2014.

Ces forages ont permis de mettre en évidence une couche de terre végétale recouvrant une sous-couche limoneuse et terreuse dans laquelle il y a un peu de gravier et de sable. La limite avec le début des terrasses lacustres n'est pas toujours franche. La parcelle a probablement fait l'objet de remblayages locaux. Cette couche superficielle (et/ou remblai) a été rencontrée jusqu'à une profondeur de 0.40 à 0.80 m de profondeur par rapport au TN.

Sous cette couche, les forages ont mis à jour des alluvions (cône de déjection). Les forages S1 et S4 traversent ces alluvions jusqu'au fond du forage sauf en S3 qui s'arrête dans les dépôts glacio-lacustres. Dans le forage S2, ces alluvions sont présentes de 0.50 à 7.80 m et se retrouvent plus en profondeur de 9.60 m jusqu'au fond du forage. Dans S3, sondage situé le plus à l'aval, cette formation est présente seulement de 0.50 à 4.90 m de profondeur. Ces dépôts sont composés de matériaux grossiers, soit des graviers sableux à sables graveleux avec des pierres, soit des sables peu graveleux, avec une fraction plus fine de limon. Les forages étaient secs jusqu'au niveau de la nappe phréatique à partir duquel ils sont saturés.

La distinction entre les alluvions du cône de déjection et les dépôts glacio-lacustres est marquée par la présence de dépôts plus argilo-limoneux et moins graveleux. Ceux-ci ont seulement été repérés dans les forages S2 et S3 ; en S2, c'est une intercalation au sein des alluvions entre 3.50 et 9.60 m de profondeur ; en S3, ils sont observés à partir de 4.90 m et jusqu'à la fin du forage.

Ces sols sont composés de limon argileux avec beaucoup de sable fin ou localement moyen, souvent sous forme de varves, ou alors de sable limono-argileux. De couleur grise, ces sols sont généralement très mous, saturés en eau et vautés en caisse.

#### **IV HYDROGEOLOGIE**

La parcelle se trouve en secteur S3 de protection du puits du « Vieux Moulin » alimentant le réseau d'eau de boisson communal et situé sur la parcelle n° 786 au nord-est du projet. La limite est de la parcelle se situe à moins de 50 m des rives du lac Léman.

Selon des rapports antérieurs, la nappe située dans le fond de la formation fluvioglaciaire est très productive. Son fond se présente sous la forme d'un sillon qui remonte en direction du Collège de Chérat.

Dans chaque sondage, des venues d'eau ont été repérées, correspondant au toit de la nappe phréatique. Les trous des quatre forages ont été équipés de tubes piézométriques d'une longueur totale de 12 m chacun dont 4 à 8 m crépinés. Les mesures des niveaux piézométriques sont récapitulées dans le tableau ci-après. Comme il est d'usage pour ce secteur, nous reprenons également **le niveau des hautes eaux** à considérer (soit 30 cm au-dessus des niveaux mesurés) :

No sondage	Date	Altitude (m/mer)
<b>S1</b>	28.10.14	374.44
	29.10.14	374.41
	31.10.14	374.41
	27.06.18	374.46
	<b>Niveau hautes-eaux</b>	<b>374.71</b>
	<b>Niveau avec frange non saturée</b>	<b>377.21</b>
<b>S2</b>	30.10.14	374.34
	31.10.14	374.34
	27.06.18	374.30
	<b>Niveau hautes-eaux</b>	<b>374.60</b>
	<b>Niveau avec frange non saturée</b>	<b>377.10</b>
<b>S3</b>	30.10.14	372.39
	31.10.14	372.39
	27.06.18	372.56
	<b>Niveau hautes-eaux</b>	<b>372.69</b>
	<b>Niveau avec frange non saturée</b>	<b>375.19</b>
<b>S4</b>	31.10.14	374.43
	27.06.18	374.42
	<b>Niveau hautes-eaux</b>	<b>374.72</b>
	<b>Niveau avec frange non saturée</b>	<b>377.22</b>

De part la géologie locale et sa proximité avec le Léman, la nappe du « Vieux Moulin » est à mettre en relation directe avec le niveau du Lac. Ainsi lors de la dernière mesure piézométrique l'altitude du niveau d'eau sur le lac était mesurée à 372.18 m.s.m., soit à env. 0.50 m du niveau mesuré dans le forage S3 qui se situe le plus en aval dans la parcelle. Les niveaux piézométriques mesurés indiquent que la nappe s'écoule en direction du lac Léman. Selon les connaissances locales du secteur, en cas de pompage intensif cette tendance s'inverse et les eaux du lac viennent constituer env. 50 % des ressources du puits.

La station de mesure des niveaux du lac Léman, située à St-Prex, permet de visualiser les niveaux des hautes eaux de ces dernières années. Le niveau du lac étant contrôlé artificiellement, il est donc possible de caler les niveaux maximaux de la nappe sur les niveaux extrême du lac.

Sur ces dix dernières années, le plus haut niveau du lac a été mesuré en juin 2013 à 372.47 m.s.m. (voir annexe joint), soit environ 0.30 m plus haut que le dernier jour de mesure des piézomètres (27.06.2018). Cette mesure vient confirmer l'hypothèse selon laquelle il faut réhausser de 0.30 m les niveaux maximaux mesurés pour obtenir des niveaux piézométriques extrêmes. Les niveaux maximaux calculés sont reportés sur la carte des isopièzes disponible en annexe.

Selon les recommandations faites par le passé pour les chantiers voisins et dans la courrier du GEOLEP adressé à la commune le 24 février 1992 (voir copie en annexe), nous devons considérer **une frange non saturée d'une épaisseur de 2.50 m** au-dessus du niveau des hautes eaux, pour laquelle les nouvelles constructions projetées ne doivent pas interférer. En effet, en général la distance à respecter en zone S3 de protection des eaux est une épaisseur non saturée de 2.00 m, cependant au vu de la proximité de la zone S2 de protection des eaux la limite est revue à la hausse.

#### IV.1 FONDS DE FOUILLE

Pour obtenir les fonds de fouille maximaux, il faut donc additionner 2.80 m aux plus hauts niveaux mesurés. Ce qui nous amène aux altitudes suivantes :

- S1 377.21 m.s.m.
- S2 377.10 m.s.m.
- S3 375.19 m.s.m.
- S4 377.22 m.s.m.

A partir de ces niveaux un fond de fouille général a été reporté sur le profil A-A' disponible en annexe.

#### IV.2 LOCALISATION DU PARKING SOUTERRAIN

La réalisation d'un parking souterrain sous le rez de l'avant-projet actuel, consiste à réaliser un niveau de sous-sol. Comme cela peut être visualisé sur la coupe géologique 7861A-52, cette variante nécessiterait une excavation jusqu'à la cote d'environ 374.9 m. Compte tenu des éléments présentés précédemment, un tel niveau de fond de fouille n'est pas compatible avec la limite à ne pas dépasser pour la protection des eaux souterraines. Dès lors, cette option ne peut pas être retenue (voir coupe 7861A-52). En revanche, le projet tel que présenté actuellement permet de respecter la contrainte pour la protection des eaux souterraines, avec un niveau de fond de fouille à environ 1 m au-dessus des niveaux donnés au chapitre IV.1.

### V PROTECTION DES EAUX EN PHASE DE CHANTIER

En zone de protection S3, pendant la phase de chantier, la protection des eaux souterraines sera assurée en se conformant aux prescriptions de la norme SIA 431, au document "Instructions pratiques pour la protection des eaux souterraines OFEFP 2004", ainsi que la directive cantonale DCPE 872 pour la gestion des eaux et déchets de chantier.

Les mesures de protection suivantes sont à prendre en phase de construction :

- Excavation dans la nappe interdite.
- Place de chantier – situation : en dehors de la fouille, sur un terrain aplani sur une surface parfaitement étanche, revêtue d'un enrobé bitumineux permettant la rétention des eaux lors d'événements pluvieux importants, afin d'éviter toute infiltration accidentelle d'eau souillée dans le sous-sol. Les eaux issues de la place seront intégralement récoltées et devront transiter par un séparateur/déshuileur avant leur évacuation dans le réseau communal.
- Place de chantier – conception : elle servira au parcage des machines, au stockage du matériel contenant des graisses, huiles et autres hydrocarbures et au transfert des hydrocarbures. Elle sera par exemple goudronnée avec un point bas pour l'écoulement des liquides. Les bordures formeront un petit bourrelet pour éviter que tout liquide ne se déverse à l'extérieur de la place. La dimension de la place devra tenir compte des usages qu'il en sera fait. La citerne d'hydrocarbures (type Conteneur Citerne de Chantier, CCC) sera disposée sur cette place.

Place de chantier– traitement des eaux : Le point bas de la place permettra la collecte des eaux. Elles transiteront par un séparateur d'huile avant d'être évacuées dans le réseau communal. Le bon fonctionnement du concept mis en œuvre sera contrôlé régulièrement et adapté si nécessaire.

- Véhicules et machines de chantier : ils seront parqués la nuit et le week-end sur la place de chantier. Le transfert des hydrocarbures se réalisera également sur cette place. Le lavage des véhicules est interdit. Les véhicules seront en bon état général, en particulier les circuits hydrauliques seront régulièrement contrôlés. Les circuits hydrauliques seront remplis avec des huiles biodégradables.
- Stockage hydrocarbures : le stockage et le transfert se conformera aux prescriptions techniques sur les réservoirs de la Conférence des Chefs de Service de la protection de l'environnement (CCE).
- Stockage des autres substances polluantes : Les récipients de moins de 20 litres seront entreposés dans une cabane ou un container à sol étanche installé sur la place de chantier. Les récipients de 20 à 450 litres seront contenus dans des bacs collecteurs pouvant contenir le 100 % du liquide (Fiche G1 de la CCE). Il ne sera pas stocké plus de produit que nécessaire pour ce chantier.
- Dépôt de substances polluantes (hydrocarbures, solvants, ...) interdit dans la fouille.
- En aucun cas les eaux météoriques excédentaires ne devront s'écouler et stagner dans le fond de fouille : un drainage efficace sera mis en place et les eaux collectées. Elles seront prétraitées (décantation et neutralisation en cas de contact avec du coulis de ciment ou du béton frais) avant leur rejet dans le réseau communal.
- De même, les eaux au contact avec la bétonnière et/ou la centrale à béton seront collectées et prétraitées, avec décantation et neutralisation, puis envoyées dans le réseau communal.
- Prévoir le stockage de produit absorbant en cas de déversement accidentel d'hydrocarbures.
- Les déchets de chantier seront triés sur place, selon l'OLED et évacués. Ils seront répartis entre les matériaux d'excavation, les déchets inertes (type béton, briques, etc...), les déchets combustibles (bois, papier, carton, plastiques, ordures ménagères) et les déchets spéciaux (produit absorbant souillé, contenu des séparateurs, autres matériaux souillés par les hydrocarbures, reste de solvant, peinture, etc...).
- En aucun cas ces déchets seront enterrés dans les parafouilles ou dans les remblais !
- Décharges et dépôts provisoires interdits.
- Injection autorisée seulement avec des produits non polluants, et uniquement dans la zone non saturée.
- Un plan d'alarme sera mis sur pied par le bureau en charge du suivi hydrogéologique de chantier et devra être affiché à la vue de tous sur le chantier.

Cette liste n'est pas forcément exhaustive. On se réfèrera aux documents cités en introduction.

## **VI EXPLOITATION : DRAINAGE ET PROTECTION DES EAUX**

Pour rappel, l'étude géotechnique du projet indiquait les éléments suivants par rapport au drainage et à la protection des eaux en phase d'exploitation.

### **VI.1 DRAINAGE DE L'OUVRAGE**

A l'état définitif, les parties enterrées seront donc intégralement dans les alluvions graveleuses et sableuses, qui sont assez perméables, il n'est donc pas nécessaire de mettre en place un masque drainant sous le radier.

Si aucune infiltration n'est tolérée dans les constructions, il sera conseillé de mettre en œuvre un drainage périphérique classique constitué par exemple de briques filtra, muni d'un drain avec un simple filtre (grave 3-30 mm lavée). Des dispositifs constructifs usuels (pipes de rinçage) devront être prévus pour permettre d'assurer un entretien régulier de ces canalisations.

### **VI.2 PROTECTION DES EAUX EN PHASE D'EXPLOITATION**

Les conduites d'eaux usées devront faire l'objet d'un contrôle d'étanchéité avant leur mise en service et seront inspectées visuellement tous les trois ans selon la norme SIA 190. Les conduites d'évacuation des eaux devront faire l'objet d'un contrôle d'étanchéité avant leur mise en service.

### **VI.3 INFILTRATION DES EAUX CLAIRES**

En zone de protection S3, 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.

## VII SYNTHÈSE

Le site se situe en zone de protection des eaux S3, avec une nappe phréatique d'importance communale. Ce rapport indique les précautions à prendre vis-à-vis de cette nappe phréatique, principalement les profondeurs de terrassements à ne pas dépasser, qui dicteront donc le niveau de parking.

Le PPA Devant-la-ville mis en vigueur le 16.05.2008 préconise la réalisation de parkings souterrains dans la partie aval de la parcelle, comme cela est présenté de façon schématique sur la coupe 7861A-52. Cette option se révèle incompatible avec les mesures de protection à mettre en œuvre pour garantir la protection des eaux souterraines exploitée par la commune de St-Prex.

En conséquence et sur la base des éléments en notre connaissance, le projet actuel du bureau GEA Vallothon et Chanard SA respecte les prescriptions concernant la protection des eaux souterraines et doit être conservé en l'état.

\* \* \*

Les solutions données dans ce rapport sont basées sur une interprétation des sondages et essais en laboratoire ainsi que notre expérience de cas similaires. Elles reflètent les connaissances dont nous disposons du projet, illustrées par les documents mis à notre disposition.

**KARAKAS & FRANÇAIS SA**

**Commune de Saint-Prex**

**ADDENDA AU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION  
« DEVANT-LA-VILLE » - SECTEUR « MOTTY »**

**Avis hydrogéologique**  
**ANNEXES**



**Commune de Saint-Prex - Parcelle n° 134** **No. 7861A-51**

**Addenda au PPPA "Devant-La-Ville" - Secteur "Motty"**

**Ech. 1:500**

**Carte des hautes eaux**

**LA**

**karakas &françaisa** géotechnique

**LAUSANNE**  
 Av. des Boveresses 44  
 1010 Lausanne  
 Tél. 021 654 44 88  
 Fax. 021 654 44 99  
 geotechnique@karakas-franc.ch

**GENEVE**  
 Ch. des Poteaux 10  
 1213 Peil-Lancy  
 Tél. 022 301 52 61  
 Fax. 022 301 52 62

**MARTIGNY**  
 Av. de la Gare 19  
 1920 Martigny  
 Tél. 027 723 20 11  
 Fax. 027 723 21 11

DATE:	DESS:	CONTR:
17.07.2018	TI	JD
A:		
B:		
C:		

**LEGENDE :**

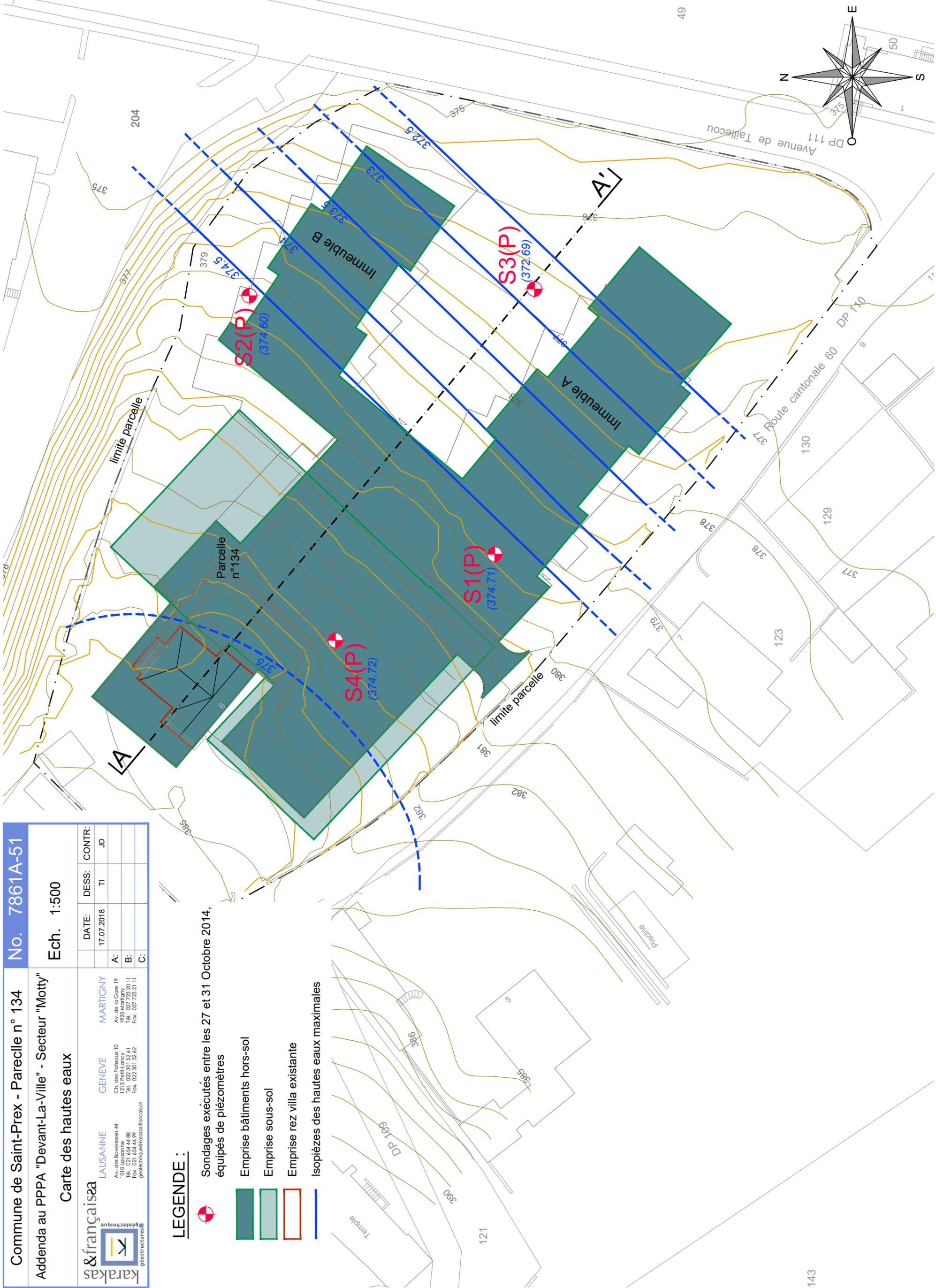
 Sondages exécutés entre les 27 et 31 Octobre 2014, équipés de piézomètres

 Emprise bâtiments hors-sol

 Emprise sous-sol

 Emprise rez villa existante

 Isopièzes des hautes eaux maximales





Coupe géologique idéalisée A - A'



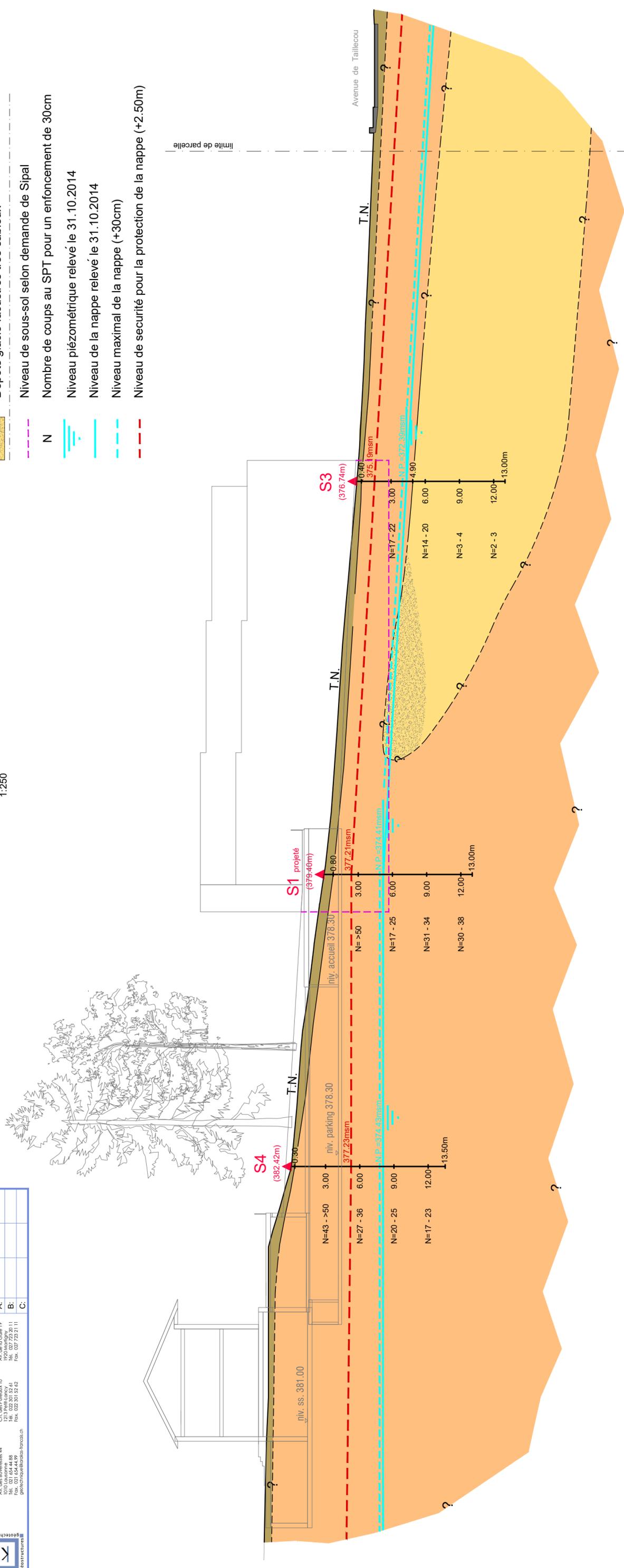
LAUSANNE	GENEVE	MARTIGNY	DATE:	DESS:	CONTR:
Av. des Boveresses 44 1010 Lausanne Tél. 021 654 44 99 Fax. 027 301 52 45 geotechnique@karakas-francois.ch	Ch. des Pâleaux 10 1213 Peillex-Lancy Tél. 022 301 52 45 Fax. 022 301 52 45	Av. de la Grise 19 1720 Martigny Tél. 021 811 20 11 Fax. 027 723 3 111	17.07.2018	TI	JD
A:	B:	C:			

Coupe géologique idéalisée A - A'

1:250

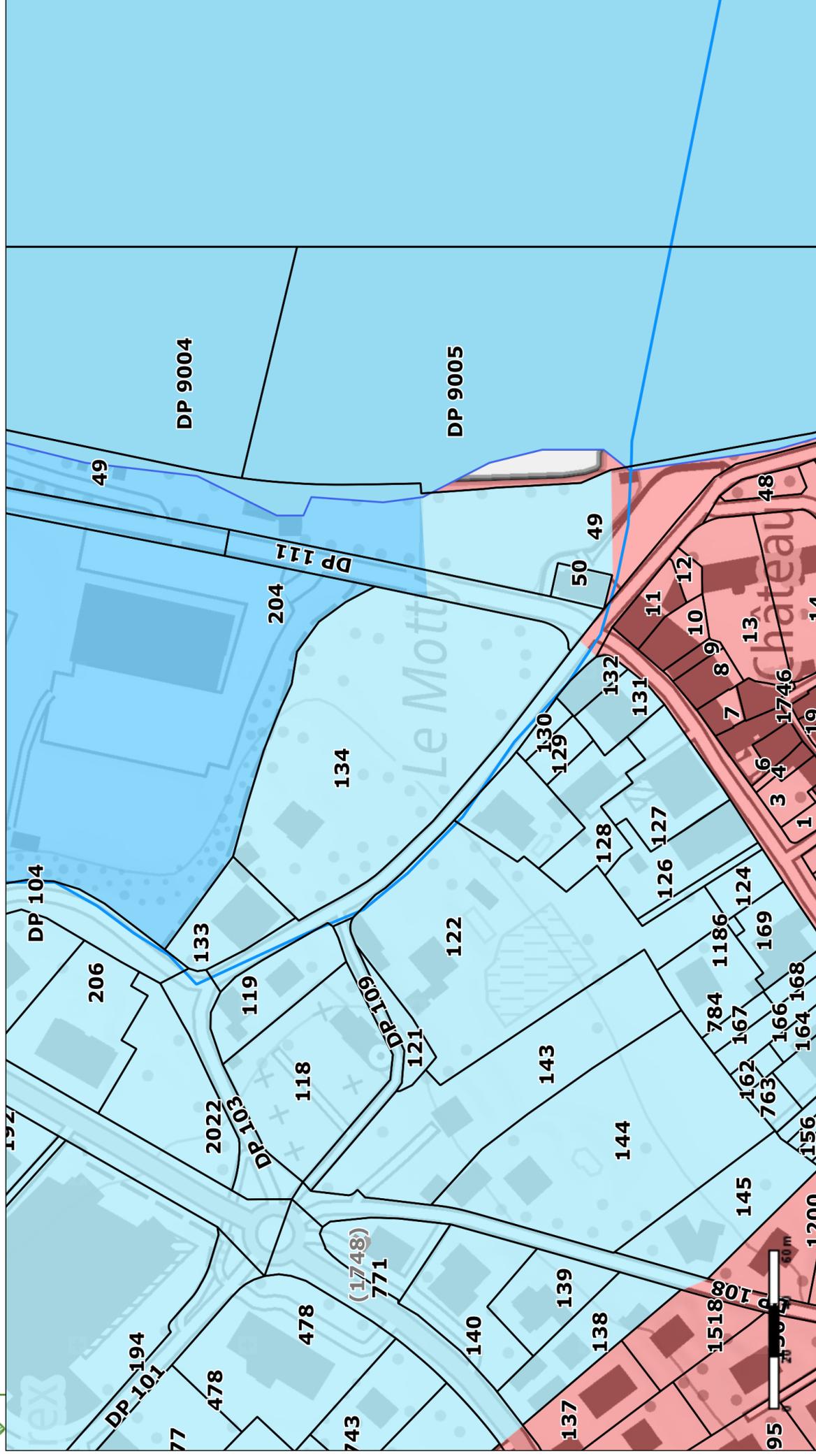
LEGENDE :

- Terre végétale et sous-couche
- Alluvions
- Dépôts glacio-lacustres
- Dépôts glacio-lacustres très sableux
- Niveau de sous-sol selon demande de Sipa!
- Niveau de coups au SPT pour un enfoncement de 30cm
- Niveau piézométrique relevé le 31.10.2014
- Niveau de la nappe relevé le 31.10.2014
- Niveau maximal de la nappe (+30cm)
- Niveau de sécurité pour la protection de la nappe (+2.50m)



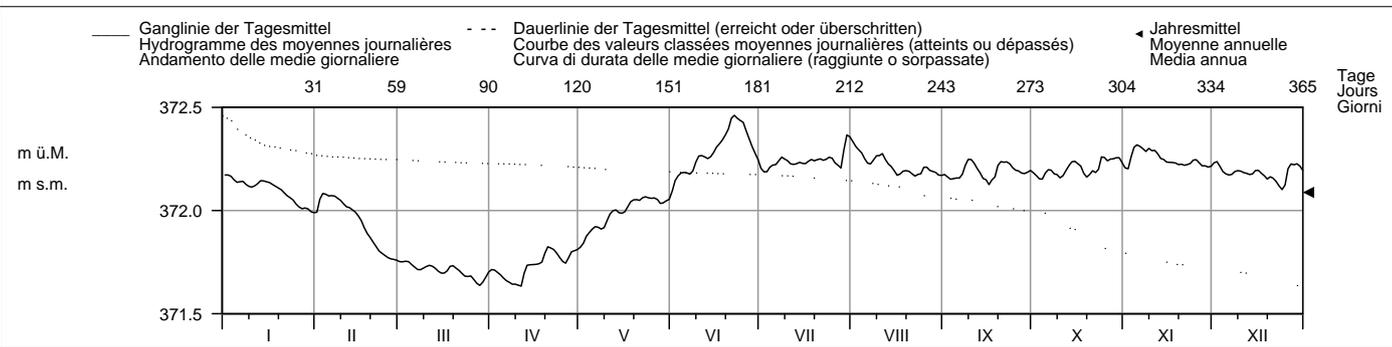


## 7861A - Protection des eaux souterraines





2013	Jan./Janv. Genn.	Febr./Févr. Febr.	März/Mars Marzo	April/Avril Aprile	Mai/Mai Maggio	Juni/Juin Giugno	Juli/Juillet Luglio	Aug./Août Agosto	Sept./Sept. Sett.	Okt./Okt. Ott.	Nov./Nov. Nov.	Dez./Déc. Dic.	
Tagesmittel	1 372.17 +	371.99	371.75 +	371.71	371.82 -	372.09 -	372.20	372.33 +	372.17	372.18	372.21	372.23	1
	2 372.17 +	372.06	371.75 +	371.71	371.84	372.15	372.19 -	372.31	372.16	372.17	372.20 -	372.24 +	2
	3 372.17 +	372.08 +	371.75 +	371.70	371.88	372.17	372.19 -	372.29	372.15	372.15 -	372.26	372.21	3
	4 372.15	372.08 +	371.75 +	371.69	371.89	372.18	372.21	372.28	372.15	372.15 -	372.31	372.19	4
	5 372.14	372.07	371.74	371.67	371.91	372.18	372.22	372.25	372.16	372.18 -	372.32 +	372.18	5
Moyenne journalière	6 372.14	372.07	371.73	371.66	371.92	372.18	372.22	372.23	372.16	372.20	372.31	372.17	6
	7 372.14	372.07	371.71	371.65	371.92	372.18	372.24	372.23	372.18	372.20	372.30	372.18	7
Media giornaliera	8 372.13	372.06	371.71	371.64	371.91	372.19	372.26	372.25	372.22	372.18	372.29	372.19	8
	9 372.12	372.05	371.72	371.64	371.92	372.24	372.25	372.27	372.25 +	372.17	372.30	372.19	9
	10 372.11	372.03	371.73	371.64	371.95	372.26	372.24	372.27	372.25 +	372.16	372.29	372.19	10
m ü.M.	11 372.12	372.02	371.73	371.63 -	371.98	372.27	372.23	372.28	372.23	372.17	372.29	372.18	11
	12 372.13	372.01	371.73	371.70	372.00	372.26	372.22	372.25	372.20	372.19	372.25	372.18	12
	13 372.14	372.00	371.72	371.74	372.00	372.25	372.23	372.23	372.18	372.22	372.25	372.17	13
	14 372.14	371.99	371.71	371.74	371.99	372.26	372.23	372.21	372.16	372.24	372.25	372.18	14
m s.m.	15 372.14	371.97	371.70	371.74	371.99	372.28	372.23	372.19	372.15	372.24	372.24	372.19	15
	16 372.14	371.95	371.70	371.74	371.99	372.31	372.23	372.17 -	372.13 -	372.23	372.23	372.19	16
	17 372.13	371.92	371.71	371.74	372.02	372.32	372.24	372.18	372.22	372.22	372.23	372.18	17
	18 372.12	371.89	371.73	371.75	372.04	372.34	372.25	372.19	372.16	372.18	372.23	372.17	18
	19 372.11	371.87	371.73	371.79	372.05	372.37	372.24	372.19	372.22	372.16	372.22	372.15	19
	20 372.10	371.85	371.72	371.82 +	372.05	372.40	372.25	372.19	372.24	372.17	372.22	372.16	20
	21 372.09	371.83	371.71	371.82 +	372.05	372.45	372.25	372.18	372.23	372.19	372.22	372.16	21
	22 372.07	371.80	371.70	371.81	372.06	372.46 +	372.24	372.17 -	372.24	372.18	372.22	372.14	22
	23 372.06	371.79	371.68	371.79	372.07 +	372.45	372.25	372.17 -	372.23	372.20	372.23	372.12	23
	24 372.05	371.78	371.68	371.77	372.06	372.44	372.26	372.18	372.21	372.26 +	372.23	372.10 -	24
	25 372.03	371.77	371.68	371.75	372.06	372.43	372.25	372.21	372.20	372.26 +	372.25	372.12	25
+Maximum Massimo	26 372.02	371.77	371.67	371.75	372.06	372.39	372.23	372.21	372.19	372.24	372.23	372.20	26
	27 372.01	371.76 -	371.65	371.77	372.05	372.35	372.22	372.19	372.18	372.25	372.22	372.23	27
- Minimum Minimo	28 372.01	371.76 -	371.64 -	371.80	372.03	372.31	372.21	372.19	372.18	372.25	372.22	372.22	28
	29 372.01		371.65	371.81	372.04	372.28	372.29	372.18	372.19	372.26 +	372.21	372.23	29
	30 371.99 -		371.68	371.81	372.05	372.25	372.37 +	372.17 -	372.19	372.26 +	372.21	372.22	30
	31 371.99 -		371.70		372.05		372.36	372.17 -		372.23		372.19	31
Monatsmittel Moyenne mensuelle Media mensile	372.10	371.94	371.71 -	371.73	371.99	372.29 +	372.24	372.22	372.19	372.20	372.25	372.18	m ü.M. m s.m.
Maximum/Massimo Spitze/Pointe/Punta Datum/Date/Data	372.18 2.	372.09 3.	371.76 - 4.	371.83 20.	372.07 23.	372.47 + 21.	372.38 30.	372.35 1.	372.26 9.	372.27 24. 25.	372.33 5.	372.25 2.	m ü.M. m s.m.
Minimum/Minimo Momentan/momentan. Datum/Date/Data	371.98 30.	371.75 28.	371.63 28.	371.62 - 10.	371.81 1.	372.07 1.	372.18 2.	372.16 22.	372.12 16.	372.14 3.	372.19 + 2.	372.10 24.	m ü.M. m s.m.
Jahresmittel/Moyenne annuelle/Media annua	372.09 m ü.M./m s.m.												



Periode/Période/Periodo	1943 - 2013 (71 Jahre/années/anni)													
Monatsmittel Moyenne mensuelle Media mensile	372.02	371.85	371.67 -	371.67 -	371.89	372.18	372.28 +	372.27	372.25	372.22	372.18	372.14	m ü.M. m s.m.	
Maximum/Massimo Spitze/Pointe/Punta Jahr/Année/Anno	372.56 1955	372.30 1958	372.22 1958	372.08 - 1975	372.43 1986	372.73 1970	372.80 1951	372.63 1951	372.69 1944	372.55 1944	372.78 1944	372.88 + 1965	m ü.M. m s.m.	
Minimum/Minimo Momentan/momentan. Jahr/Année/Anno	371.36 1949	371.09 1949	371.03 - 1949	371.04 1949	371.41 1944	371.63 1957	371.97 1943	372.03 + 1989	372.00 1972	371.90 1972	371.85 1962	371.61 1948	m ü.M. m s.m.	
Grösstes Jahresmittel Moy. annuelle la plus grande La più grande media annua	372.19 (1977) m ü.M./m s.m.			Mittlerer Wasserstand Niveau d'eau moyen Livello medio dell'acqua			372.05 m ü.M./m s.m.			Kleinstes Jahresmittel Moy. annuelle la plus petite La più piccola media annua			371.78 (1949) m ü.M./m s.m.	

Dauer der Wasserstände (erreicht oder überschritten)	Niveaux d'eau classés (atteints ou dépassés)												Durata dei livelli d'acqua (raggiunte o sorpassate)	
Tage/Jours/Giorni	1	3	6	9	18	36	55	73	91	114	137	160		
2013	372.46	372.45	372.40	372.37	372.31	372.26	372.25	372.24	372.23	372.22	372.19	372.18	m ü.M.	
1943 - 2013	372.61	372.52	372.47	372.43	372.37	372.32	372.28	372.26	372.24	372.22	372.20	372.17	m s.m.	
Tage/Jours/Giorni	182	205	228	251	274	292	310	329	347	356	362	365		
2013	372.17	372.15	372.12	372.05	371.99	371.88	371.77	371.73	371.70	371.67	371.64	371.63	m ü.M.	
1943 - 2013	372.14	372.09	372.03	371.95	371.87	371.80	371.74	371.67	371.55	371.48	371.36	371.05	m s.m.	

Le minimum historique de 370.85 m s.m. a été enregistré le 1 mai 1921 aux stations de Chillon et Genève, Sècheron.

**7.4 Etude dendrologique et phytosanitaire - Inventaire des arbres présents sur la parcelle 134, Biol conseils SA, 31.05.2018**

---



Norwood SA

# Projet de résidence Hôtel seniors à St-Prex

Etude dendrologique et phytosanitaire

## Inventaire des arbres présents sur la parcelle 134

DATE : 31.05.2018

DESSIN : JSA

Echelle : 1 / 5'000



PLAN N° :5957\_00.01

CONTROLE : GMH

FORMAT : 630X297

MANDAT N° : 5957



**biol conseil sa**  
Rue des Terreaux, 17  
1002 Lausanne  
Tél. +41 21 345 81 33

MODIF :	DATE :	DESSIN :	CONTROLE :
1			
2			
3			
4			
5			



**Liste des arbres relevés au 09.05.2018 (cf. plan fournit en annexe 5957\_00.01)**

N°arbres	Genre / espèce (nom latin)	Hauteur (m)	Etat phytosanitaire	Diamètre du tronc (cm)
1	<i>Aesculus hippocastanum</i>	20	Bon	95
2	<i>Aesculus hippocastanum</i>	22	Moyen	80
3	<i>Fagus sylvatica</i>	18	Bon	70
4	<i>Fagus sylvatica</i>	22	Bon	120
5	<i>Fagus sylvatica 'purpurea'</i>	18	Bon	80
6	<i>Cedrus atlantica 'glauca'</i>	25	Bon	80
7	<i>Pinus nigra</i>	21	Moyen	80
8	<i>Ulmus glabra</i>	14	Moyen	3x25
9	<i>Acer pseudoplatanus</i>	18	Bon	40
10	<i>Crataegus sp.</i>	13	Mauvais (déprissant)	30
11	<i>Cedrus libani glauca</i>	5	Bon	40
12	<i>Acer pseudoplatanus</i>	12	Bon	30
13	<i>Picea abies</i>	11	Bon	25
14	<i>Platanus sp.</i>	9	Bon	35
15	<i>Ginkgo biloba</i>	16	Bon	50
16	<i>Corylus avellana</i>	8	Bon	70
17	<i>Prunus domestica</i>	3	Moyen	15
18	<i>Prunus sp.</i>	5	Bon	30
19	<i>Malus sp.</i>	5	Bon	35
20	<i>Prunus sp.</i>	4	Bon	20
21	<i>Thuja plicata</i>	11	Bon	35
22	<i>Corylus avellana</i>	8	Bon	cépée (moy. 30-40)
23	<i>Tilia tomentosa</i>	15	Bon	45+2x25
24	<i>Acer pseudoplatantus</i>	16	Bon	3x30
28	<i>Tilia cordata</i>	15	Bon	30+4x20
29	<i>Pinus wallichiana</i>	22	Moyen	55
30	<i>Abies pinsapo</i>	21	Mauvais (déprissant)	80
31	<i>Abies pinsapo</i>	20	Mauvais (déprissant)	80
32	<i>Larix decidua</i>	22	Moyen	40
33	<i>Picea abies</i>	18	Moyen	60
34	<i>Pinus sylvestris</i>	10	Bon	30
35	<i>Acer pseudoplatanus</i>	13	Moyen	30
36	<i>Acer pseudoplatanus</i>	14	Moyen	30
37	<i>Acer pseudoplatanus</i>	13	Moyen	20
38	<i>Acer pseudoplatanus</i>	13	Bon	30
39	<i>Cupressus sempervivens</i>	15	Moyen	60
40	<i>Crataegus sp.</i>	9	Moyen	2x25
41	<i>Taxus baccata</i>	6	Moyen	25
42	<i>Prunus laurocerasus</i>	8	Bon	10x15
43	<i>Corylus avellana</i>	10	Bon	Cépée (moy. 20-25)
44	<i>Prunus avium</i>	15	Mauvais (déprissant)	45
45	<i>Cedrus libani glauca</i>	4	Mauvais (déprissant)	30
46	<i>Quercus ilex</i>	8	Bon	2x30
47	<i>Ficus carica</i>	3	Moyen	20
48	<i>Thuja orientalis</i>	13	Bon	40
49	<i>Acer japonica</i>	20	Bon	80
50	<i>Pinus nigra</i>	20	Mauvais (déprissant)	80
51	<i>Acer pseudoplatanus</i>	25	Bon	70



N°arbres	Genre / espèce (nom latin)	Hauteur (m)	Etat phytosanitaire	Diamètre du tronc (cm)
52	<i>Tilia sp.</i>	15	Bon	40
53	<i>Taxus baccata</i>	15	Bon	30
54	<i>Taxus baccata</i>	6	Bon	30
55	<i>Aesculus hippocastanum</i>	20	Bon	70
56	<i>Aesculus hippocastanum</i>	20	Bon	70
57	<i>Tilia sp.</i>	20	Bon	40
58	<i>Aesculus hippocastanum</i>	25	Bon	50
59	<i>Tilia sp.</i>	18	Bon	40
60	<i>Taxus baccata</i>	10	Bon	30
61	<i>Taxus baccata</i>	12	Bon	30
62	<i>Tilia sp.</i>	20	Bon	40
63	<i>Carpinus betulus</i>	18	Bon	2X30
64	<i>Fagus sylvatica</i>	18	Bon	20
65	<i>Taxus baccata</i>	10	Bon	50
66	<i>Fagus sylvatica</i>	10	Bon	30
67	<i>Buxus sempervirens</i>	10	Bon	15
68	<i>Taxus baccata</i>	12	Bon	20
69	<i>Aesculus hippocastanum</i>	15	Bon	80
70	<i>Acer palamatum 'dissectum Garnet'</i>	2	Bon	30
71	<i>Taxus baccata</i>	8	Bon	30





Norwood SA

Parcelle 134 – Plan d’affectation « le Motty »

Relevé du patrimoine arboré et synthèse des valeurs naturelle

23281 | 23.05.2019

---

## 1. INTRODUCTION

**Contexte** Dans le cadre du projet d’aménagement de la parcelle 134, le bureau Norwood SA a mandaté biol conseils pour effectuer les prestations suivantes :

- Evaluer la valeur naturelle de la végétation à l’intérieur du périmètre de projet ;
- Etablir un relevé précis de l’emplacement des arbres majeurs (troncs et couronnes) situés sur le site ;
- Estimer la valeur et la qualité naturelle et paysagère des arbres devant être abattus.
- Un fichier dwg du relevé des troncs et des couronnes est joint à ce rapport en complément.

## 2. PATRIMOINE ARBORÉ ET VALEUR NATURELLE

**Périmètre de protection des arbres** Le périmètre de protection des arbres est considéré comme étant la couronne de l’arbre, à laquelle est ajoutée une marge de sécurité d’un mètre (domaine vital de l’arbre). Cette distance permet d’éviter toute atteinte aux racines en cas de terrassement. Ces périmètres sont présentés dans le fichier dwg joint.

**Qualité et valeur des arbres devant être abattus** Le tableau ci-après résume les différentes valeurs des arbres concernés :

N° arbre	Qualité de l'arbre	Valeur naturelle	Valeur paysagère	Intérêt pour la conservation
2	Plusieurs branches mortes, couronne vieillissante.	Présence de cavités, mais pas d'espèces nicheuse observées.	Marque l'entrée sur la parcelle.	Faible
4	Arbre vigoureux, couronne bien fournie.	Arbre refuge pour l'avifaune.	Marqueur paysager de par sa taille imposante.	Elevée
5	Arbre vigoureux, couronne bien fournie.	Arbre refuge pour l'avifaune.	Marqueur paysager de par sa couleur et sa taille imposante	Elevée
8	Arbre dont l'état sanitaire est moyen, couronne peu fournie qui se mêle à un <i>Larix decidua</i> . Présence de quelques branches mortes.	Pas d'observation de nidification ou de cavités.	Arbre peu imposant mais espèce rare.	Faible

**Valeur naturelle de la parcelle 134**

Les arbres de grandes tailles offrent des refuges pour les espèces avifaunes et une source de nourriture importante. Au total, seize espèces ont été observées sur le site, et sont énumérées dans l'annexe 1. La végétation du site est diversifiée et composée d'un mélange d'espèces indigènes et de cultivars. Elle ne semble pas avoir subi de taille ou d'élagage (parcelle non entretenue depuis plusieurs années) et offre ainsi une structure intéressante (bois mort) pour la faune, notamment les oiseaux (présence de nids de Corneilles noires dans certains arbres). Malgré leur âge, les arbres montrent peu de cavités naturelles pouvant offrir des sites de nidification pour les espèces cavernicoles. Dans le cas des arbres possédant des cavités, aucune présence de chiroptère (chauve-souris) ou d'avifaune cavernicole n'a été observée lors de la visite de terrain. Le vol de nombreux martinets noirs et d'hirondelles de fenêtre au-dessus de la parcelle est à souligner. Ces espèces sont inscrites en tant qu'« Espèce potentiellement menacée » (NT) selon la liste rouge suisse. Elles sont aussi classées en priorité « très élevée » selon la liste des espèces prioritaires de l'OFEV (Office fédéral de l'environnement). Aucune nidification n'a cependant été constatée sur le site lors de la visite.

La prairie est de bonne qualité (milieu de type prairie de fauche, *Arrhenatherion*), avec différentes espèces d'insectes. On y trouve une diversité notable d'espèces de bourdons, de papillons et d'orthoptères. En annexe se trouve la liste des espèces observées lors du passage de terrain.

En conclusion, cette parcelle à une **valeur biologique non négligeable au niveau local**, car inscrite dans un contexte péri-urbain, amené à fortement se développer. Ce type de structure essentielle pour la faune et la flore aura donc tendance à disparaître, entraînant la perte de biodiversité.

**Mesures de compensation** Le projet prévoit l'abattage des arbres majeurs n° 2, 5 et 8 ainsi que d'autres arbres de valeur moindre. Il prévoit toutefois le maintien des arbres majeurs n° 1, 3, 4, 6 et 7 ainsi que nombreux autres arbres présents sur le site (cf plan annexe 2).

Afin de limiter l'impact des travaux sur la végétation, et notamment l'abattage des arbres, des mesures de compensation peuvent être mises en place, notamment concernant le choix des et le type de végétation à mettre en place, en utilisant uniquement des végétaux indigènes adaptés à la station. Ces mesures sont déjà prises en compte dans le concept paysager développé dans le cadre du projet. Le concept prévoit donc la plantation d'arbres en compensation de ceux abattus, la plantation d'arbres fruitiers basse tige, la réalisation d'une haie diversifiée d'espèces indigènes dans le pourtour de la parcelle et la mise en place de surfaces herbacées indigènes de type prairie fleurie ou gazon fleuri en fonction des usages (annexe 3). Les toitures des bâtiments seront végétalisées à l'aide d'un semi de type sedum, ce qui offrira des structures diversifiées favorables à la faune et à la flore. Ces mesures sont très favorables pour le maintien de la valeur naturelle du site.

En outre, des micros structures tels que des tas de bois ou de pierres pourrait également être mises en place afin de favoriser la faune (reptiles, insectes, micromammifères) De plus, afin de compenser les abattages, des nichoirs bénéfiques pour l'avifaune (Mésanges, Verdiers) peuvent être mis en place dans les arbres maintenus. La mise en place de telles structures doit se faire en concertation avec un architecte et un spécialiste du domaine.

En phase de travaux, les mesures suivantes doivent être prises pour éviter toutes atteintes aux arbres à préserver :

- Mise en place de protection physique autour du tronc des arbres (par ex. panneau de coffrage) ;
- N'autoriser aucun stockage de matériaux, machines de chantier ou autres sous la couronne des arbres ;
- Marquer physiquement sur le terrain la limite du domaine vital de l'arbre (par ex. barrière type chaboury) ;
- Faire appel à un « spécialiste nature » lors du terrassement à proximité des arbres pour évaluer les éventuels impacts des travaux sur les racines et prendre des mesures de protection adéquates.

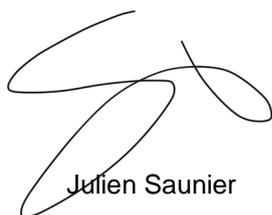
### 3. CONCLUSION

**Conclusion** La parcelle 134 présente une **valeur naturelle non négligeable du point de vue locale**. Son patrimoine arboré est remarquable de par son aspect paysager, mais également pour la structure et les ressources qu'il offre à la faune. Cette particularité doit être prise en compte dans l'intégration des bâtiments à cet environnement. Des efforts importants sont réalisés en amont dans le cadre de l'élaboration du projet afin de maintenir au maximum la végétation existante (arbres majeurs notamment), ce qui limite l'impact de celui-ci. La mise en place des mesures de compensation décrites ci-dessus est cependant primordiale afin de préserver la qualité du site. Dans le cas où la totalité des mesures prescrites dans le présent rapport sont réalisées, **l'impact sur la diversité biologique de la parcelle sera nettement minimisé**.

#### 4. ANNEXES

- Annexe 1 Liste des espèces faunistiques observées
- Annexe 2 Plan de localisation des arbres
- Annexe 3 Plan du concept paysagers projeté

23281 | Lausanne, le 23.05.2019



Julien Saunier



Gaël Müller Heyraud

-----

**ANNEXE 1: LISTE DES ESPÈCES FAUNISTIQUES OBSERVÉES**

Classe	Espèce	Nom scientifique	LR Suisse	Priorité OFEV	Remarque
Aves	Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	LC		chanteur
Aves	Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	LC		nid possible
Aves	Etourneau sansonnet	<i>Sturnus vulgaris</i>	LC		chanteur
Aves	Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	LC		chanteur
Aves	Hirondelle des fenêtre	<i>Delichon urbicum</i>	NT	1	en vol
Aves	Martinet noir	<i>Apus apus</i>	NT	1	en vol
Aves	Merle noir	<i>Turdus merula</i>	LC		chanteur
Aves	Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	LC		chanteur
Aves	Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	LC		chanteur
Aves	Pie bavarde	<i>Pica pica</i>	LC		en vol
Aves	Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	LC		
Aves	Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	LC		chanteur
Aves	Roitelet à triple bandeau	<i>Regulus ignicapilla</i>	LC	3	dans conifères, chanteur
Aves	Serin cini	<i>Serinus serinus</i>	LC		chanteur
Aves	Tourterelle turc	<i>Streptopelia decaocto</i>	LC		
Aves	Verdier d'Europe	<i>Carduelis chloris</i>	LC		chanteur
Insecta	Azuré				Papilionoidea
Insecta	Bourdons des pierres	<i>Bombus lapidarius</i>			Apidae
Insecta		<i>Bombus sp.</i>			Apidae
Insecta	Orthoptère				
Insecta	Aurore	<i>Anthocharis cardamines</i>			
Insecta	Libellule à quatre taches	<i>Libellula quadrimaculata</i>	LC		
Mammalia	Ecureuil d'Europe	<i>Sciurus vulgaris</i>	LC*		

**ANNEXE 2: PLAN DE LOCALISATION DES ARBRES**







**ANNEXE 3: PLAN DU CONCEPT PAYSAGERS PROJETÉ**



CONCEPT PAYSAGER



 périmètre du plan d'affectation "Le Motty"

 toitures des bâtiments existants

**Avant-projet illustratif**

 extensions de la maison de maître

 implantation des constructions nouvelles avec toitures végétalisées

 constructions semi-enterrées et souterraines

 terrasses privatisées des logements

 chemins piétons perméables

 aire d'entrée

 rampe d'accès au parking souterrain

 arbres existants maintenus

 arbres supprimés

 arbres nouveaux, essences indigènes

 arbres fruitiers basse tige nouveaux, essences indigènes

 haie diversifiée avec espèces indigènes

 graminées indigènes

 talus paysagé stabilisé (mélange de graminées et de plantes aromatiques) / muret siège

 gazon fleuri, avec un certain pourcentage de prairie fleurie entretenue de manière à favoriser la biodiversité

Echelle 1:500

Lausanne, le 6 mai 2021

 **vallotton et chanard SA** architectes - urbanistes FSU  
rue de Bourg 28 CP 6326 1002 Lausanne tél. 021 310 01 40 info@geapartners.ch

## 7.6 Préavis de l'entreprise de transport public MBC

---



---

De : David Robert <david.robert@mbc.ch>

Envoyé : vendredi 24 juin 2022 09:09

À : Géraldine Cavin - GEA <geraldine.cavin@geapartners.ch>

Objet : RE: PA Le Motty, St.-Prex / Préavis MBC

Chère Madame,

A la lecture des éléments fournis et ensuite de notre échange téléphonique de ce mercredi 22 juin, je peux prendre position comme suit au nom des MBC :

- Le PA semble ne pas modifier les arrêts de bus « Place d'Armes » de notre ligne 724 situés sur l'avenue de Taillecou, ceci est donc acceptable pour nous.
- Il est à noter qu'avec le développement de la fréquentation des transports publics observé, une possible exploitation avec des autobus articulés de 18m n'est pas exclue. Ceci est à prendre en compte, en particulier en rapport à la distance de l'accès au parking privé donnant sur l'avenue de Taillecou (distance, visibilité, etc.)

En conclusion il apparaît donc que ce projet de PA n'entre pas en conflit avec notre activité et la circulation des transports publics dans le secteur. Nous pouvons donc donner un préavis favorable.

Il faut encore relever que la Commune de St-Prex développe actuellement quelques réflexions quant à sa future desserte en transports publics au niveau local. Il n'est donc pas exclu qu'à terme cette desserte soit quelque peu modifiée.

Tout en restant à disposition, je vous adresse, Madame, mes salutations les meilleures.

David ROBERT

**Responsable Unité Développement de l'entreprise et ventes**

**Membre de la Direction**

**Transports de la région Morges Bière Cossonay SA**

Av. de la Gottaz 28A | Case postale 35 | 1110 Morges 2

Tél +41 21 811 43 43 | Mobile +41 79 619 50 17

www.mbc.ch



**7.7 Analyse de l'évacuation des eaux de biens-fonds, notice technique -  
Bovard & Fritsché SA, 25.04.2022**

---





## COMMUNE DE SAINT-PREX

***PLAN D’AFFECTATION « LE MOTTY »  
ANALYSE DE L’EVACUATION DE EAUX DE BIENDS-FONDS  
COMPLEMENT AU RAPPORT 47 OAT***

## NOTICE TECHNIQUE

### INFORMATIONS SUR LE DOCUMENT

<b>Auteur :</b>	Bovard & Fritsché SA, Daniel Kroiss
<b>Destinataire :</b>	GEA valotton et chanard SA
<b>Statut :</b>	En cours
<b>Réf. Interne :</b>	20607_Saint-Prex_P134_Rapport_EU-EC.docx

### SUIVI DES VERSIONS

Numéro	Date	Modifications	Contrôle
1.0	25.04.2022	Première diffusion	DKR

## 1 INTRODUCTION

La présente notice technique fait suite au mandat confié au bureau Bovard & Fritsché SA par le bureau GEA valloton et chanard SA, représenté par la Dr Hasler, pour compléter le rapport 47 OAT en vue de la légalisation du plan d'affectation (PA) le Motty sur la parcelle 134 de la Commune de Saint-Prex. Cette analyse porte donc sur les apports en eaux claires météoriques ainsi qu'en eaux usées.



Figure 1: Projet provisoire de réaménagement de la parcelle 134.

## **2 EAUX CLAIRES**

### **2.1 BASES LÉGALES**

Conformément à l'article 7 alinéa 2 de la Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), « *Les eaux non polluées doivent être évacuées par infiltration conformément aux règlements cantonaux. Si les conditions locales ne permettent pas l'infiltration, ces eaux peuvent être déversées dans des eaux superficielles ; dans la mesure du possible, des mesures de rétention seront prises afin de régulariser les écoulements en cas de fort débit. Les déversements qui ne sont pas indiqués dans une planification communale de l'évacuation des eaux approuvée par le canton sont soumis à une autorisation cantonale.* ».

Selon la Directive Cantonale pour la Protection des Eaux (DCPE) 250, les mesures de rétention sont quant à elles définies dans le Plan Général d'Evacuation des Eaux (PGEE). Dans le cas de la Commune de Saint-Prex, un coefficient de ruissellement (CR) maximum de 0.35 est exigé pour la parcelle concernée. Si le coefficient de ruissellement après le projet est dépassé, le débit excédentaire devra transiter par un bassin de rétention avec d'être réintégré dans les collecteurs d'eaux claires communaux.

### **2.2 SITUATION ACTUELLE**

Actuellement aucune information sur le réseau d'évacuation des eaux de bien fond de la parcelle 134 n'est connu. Toutefois, en considérant une surface d'apport de 8'999 m<sup>2</sup>, un CR de 0.35 et une intensité de précipitation de 300 L/s/ha, le débit maximum autorisé pour la parcelle est de 94.5 L/s. Si la capacité hydraulique du réseau communal de collecteurs n'est pas ré-évaluée ou augmentée, tout débit complémentaire devra faire office d'une rétention concernant le réseau d'assainissement communal.

### **2.3 PROJET - EXTENSION**

Les conditions locales ne permettent à priori pas, sous réserve d'avis contraire de la part du Canton, l'infiltration des eaux claires dû à l'inscription de la parcelle 134 en zone S3. Dans ce cas, le projet devra intégrer ses eaux de ruissellement dans le réseau communal d'assainissement sous réserve de prévoir des mesures de rétention ou de traitement des eaux.

Le projet architectural étant en cours, les surfaces et leur matérialité ne sont pas précisément définies. Afin de considérer l'absorption du terrain et des matériaux du projet, il sera appliqué à chaque type de surface, un coefficient de ruissellement (CR). Ces CR sont tirés du chapitre 7 de la norme SN592000 et la directive VSA « Evacuation des eaux pluviales ».

Le projet devra en parallèle faire l'office d'une analyse de l'admissibilité des eaux de ruissellement selon la norme VSA « *Gestion des eaux urbaines par temps de pluie, 2019* ».

### **2.4 CONCLUSION**

En conclusion, à ce stade du projet il n'est pas possible de statuer sur la nécessité d'éventuelle rétention ou traitement des eaux de ruissellement en fonction des contraintes du PGEE et de la norme VSA sur la gestion des eaux urbaines par temps de pluie. Une fois le projet plus aboutit, une étude approfondie permettra de déterminer les mesures éventuelles à mettre en place.

### 3 EAUX USÉES

Pour répondre à la demande de la DGE-ASS/AUR, il s'agit également de cerner l'augmentation des apports en eaux usées liée à ce projet de construction, en termes de charge hydraulique sur le réseau de collecteurs concernés ou sur la capacité de traitement par la station d'épuration.

#### 3.1 SITUATION ACTUELLE

Le sous bassin versant d'eaux usées intitulé 32.1 selon le PGEE du 20.10.2004, regroupe les parcelles 49, 50, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132 et 134. Il prévoit l'évacuation de 150 équivalents habitant (EH). Le nombre d'EH actuel de ce sous bassin versant est estimé, selon le type de bâtiments qui le constitue, à environ 129 EH.

La charge hydraulique peut être calculée en multipliant le nombre d'équivalent habitant par une constante d'apport usuellement considérée à 200 L/EH/jour. Les eaux usées étant principalement considérée sur une durée de 14 heures, le critère de dimensionnement par temps sec est au minimum le QTS14 de 0.51 L/s et au maximum le 2·QTS14 de 1.02 L/s.

$$Q_{TS14} = \frac{EH \cdot 200}{14 \cdot 3600} \text{ [L/s]}$$

Le réseau de collecteur est composé de tuyau béton de plusieurs diamètres et pentes. Le diamètre et la pente minimale sont de respectivement 250 mm et 1 %. Avec ces valeurs et en utilisant la relation de Manning Strickler pour un collecteur rempli à 85% et un coefficient de Strickler de 70 m<sup>1/3</sup>/s pour tuyau béton, le débit maximum est de 56 L/s.

$$Q = K_S \cdot S \cdot R_H^{2/3} \cdot i^{0.5}$$

Avec :

$Q$	=	débit dans la conduite	[L/s]
$K_S$	=	coefficient de Strickler	[m <sup>1/3</sup> /s]
$S$	=	section mouillée du tuyau	[m <sup>2</sup> ]
$R_H$	=	rayon hydraulique	[m]
$i$	=	pente du tuyau	[%]

La charge hydraulique par rapport à la limite du collecteur représente pour le 2·QTS14, 1.84 % de la capacité du collecteur. Cela indique que le réseau de collecteur est largement dimensionné pour écouler les eaux du sous-bassin versant 32.1. A titre de comparaison, le réseau de collecteur en considérant le tronçon limite et la valeur de dimensionnement 2·QTS14, peut évacuer les eaux usées de 7'056 EH.

Les eaux usées du sous-bassin versant 32.1 sont actuellement refoulées par la station de pompage (STAP) P2 sur l'aire de la Place d'Armes au pied du Quai du Suchet. Cette STAP est constituée de deux pompes d'un débit maximum de 77 L/s et d'une fosse de pompage d'environ 20 m<sup>3</sup>. Selon les exploitants de la station d'épuration (STEP) de Saint-Prex, cette STAP est dimensionnée pour absorber de grande quantité d'eaux usées, et n'est à l'heure actuelle utilisée que 5 fois par heure pendant 3 minutes maximum<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Selon correspondance avec M. Joris Chauvy, exploitant de la STEP de Saint-Prex, 14.04.2022.

### 3.2 PROJET - EXTENSION

Le projet consiste en la construction de logements avec services hôteliers courte et longue durées ainsi que 12 emplois sur le secteur. Ce projet prévoit une augmentation de 87 EH, en considérant 5 EH dans la situation actuelle, soit un total de 216 EH. Par rapport à la valeur limite de 150 EH prévu dans le PGEE, il y a un dépassement de 66 EH.

Tableau 1 : Charge hydraulique actuelle et future

Valeurs de dimensionnement	Situation actuelle	Situation future
EH	129	216
QTS 14 [L/s]	0.51	0.86
2·QTS 14 [L/s]	1.02	1.71

La charge hydraulique de dimensionnement 2·QTS14 pour 216 EH est de 1.71 L/s soit une augmentation de 67.4 %. Toutefois cette charge hydraulique représente uniquement 3.07 % du débit maximum admis par le réseau.

### 3.3 CONCLUSION

La réalisation du projet sur la parcelle 134 de la Commune de Saint-Prex implique un dépassement de 66 EH par rapport au 150 EH prévu dans le PGEE. Ce dépassement implique une charge hydraulique théorique, selon le critère de dimensionnement 2·QTS14, de 1.71 L/s. Ce débit est largement supporté d'une part par le réseau de collecteur qui possède un débit maximum de 56 L/s, et d'autre part par la station de pompage en aval constituée de deux pompes d'un débit maximal respectif de 77 L/s.

En conclusion, la légère augmentation du nombre d'EH ne représente aucune contrainte sur le réseau d'assainissement des eaux usées du sous bassin versant en question et ne nécessite donc aucune mesure d'assainissement complémentaire. Une adaptation du PGEE est cependant à prévoir pour consigner cette augmentation.

#### 4 SYNTHÈSE

La présente notice technique a pour objectif de compléter le rapport 47 OAT, concernant la gestion des eaux météoriques et usées, en vue de la légalisation du PA Le Motty portée par le bureau GEA valotton et chanard SA.

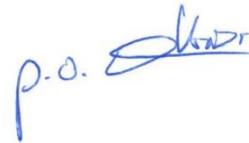
Pour les eaux claires, le projet devra respecter selon le PGEE en l'état actuel un coefficient de ruissellement maximum de 0.35. Toute charge hydraulique complémentaire devra faire office d'une rétention si le PGEE ou le réseau d'assainissement n'est pas mis à jours. Une analyse selon la norme VSA « Gestion des eaux urbaines par temps de pluie, 2019 » devra notamment être réalisée afin d'évaluer l'admissibilité des eaux de ruissellement du projet.

Pour les eaux usées, il est constaté que le projet implique un dépassement du nombre d'équivalent habitant. La valeur limite définie dans le PGEE de 150 EH est dépassée de 66 EH. Toutefois, l'augmentation de la charge hydraulique est négligeable par rapport au réseau d'assainissement actuel. En effet, le débit maximal admis par le réseau du sous bassin versant en question est de 56 L/s et la station de pompage en aval possède deux pompes d'un débit de refoulement de 77 L/s chacune.

Nous recommandons dans le rapport 47 OAT de compléter le chapitre 3, par sous chapitre *Evacuation des eaux des biens-fonds* reprenant les éléments de la présente notice technique et d'en faire également mention dans le chapitre 4.

Nyon, le 25 avril 2022

Bovard & Fritsché SA



5 ANNEXES

**COMMUNE DE SAINT-PREX**



**Bassins versants eaux claires**

Echelle: 1/1 500  
Imprimé le 25. avril 2022

**Légende**

<p>Collecteur </p> <p>Branchement </p> <p>Regard </p> <p>Chêneau </p> <p>Grille </p> <p>Caniiveau </p> <p>Bassin </p> <p>Fontaine </p> <p>Infiltration </p> <p>Exutoire </p> <p>Pompage </p> <p>Séparateur </p> <p>Déversoir </p>	<p>Unitaire </p> <p></p> <p></p> <p></p>
---	--

G32

0.00 0.00

N° du sous-bassin versant

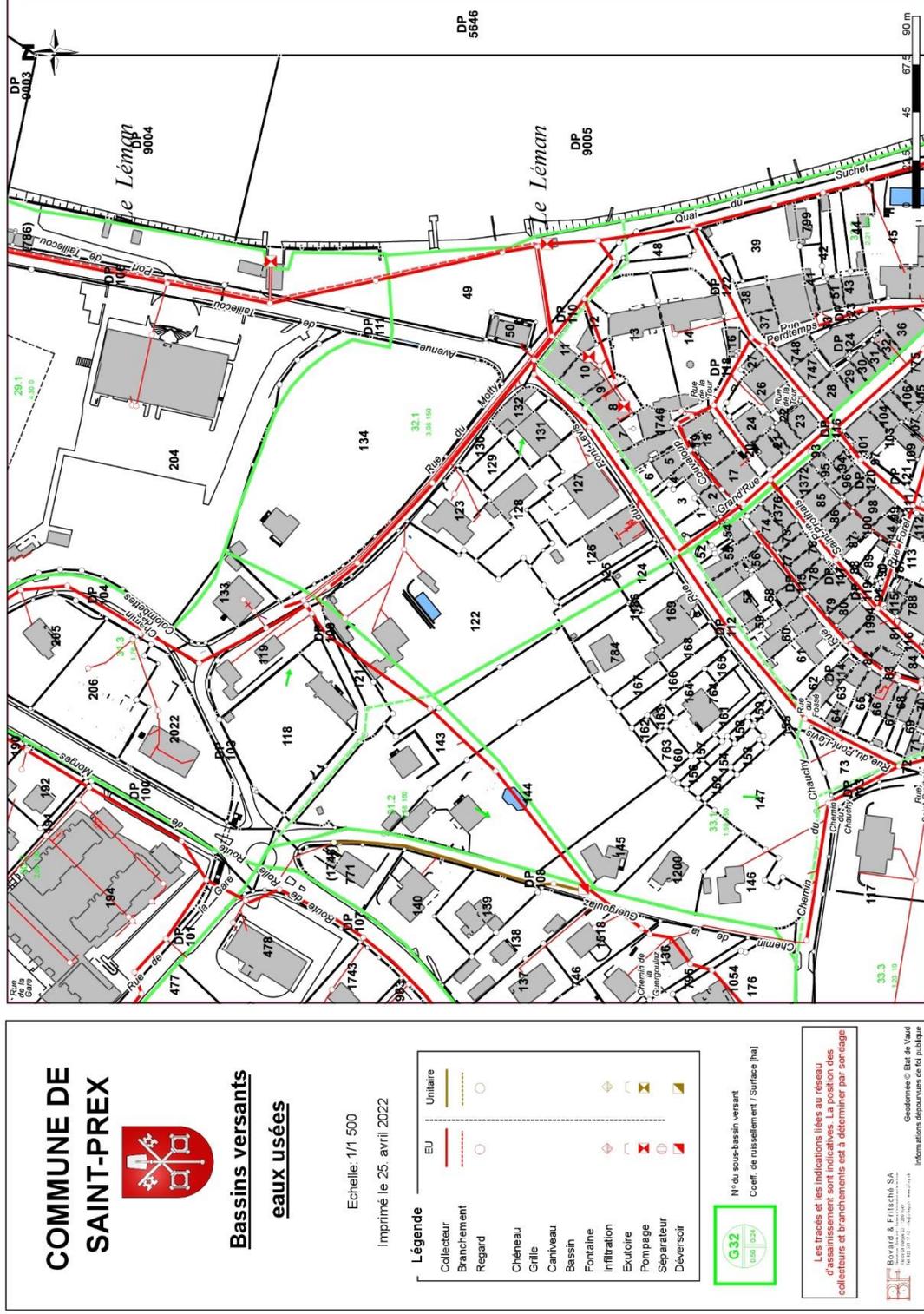
Coeff. de ruissellement / Surface [ha]

Les tracés et les indications liées au réseau d'assainissement sont indicatives. La position des collecteurs et branchements est à déterminer par sondage.

**BF** Bovard & Fritsché SA  
14100 YVERDON (VD) - SUISSE  
T +41 26 921 11 11 - F +41 26 921 11 12  
www.bovard-fritsche.ch

Géomètres © Bat de Vaud  
Informations disponibles sur [www.bat.ch](http://www.bat.ch)









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

Lausanne, le 12 février 2020

**Commune de Saint-Prex  
Plan d'affectation (PA) Le Motty  
Avis préliminaire**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par le courriel du 20 décembre 2019 de M. Cotting, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes :

- courriel de M. Cotting, du 20 décembre 2019 ;
- questionnaire rempli par votre Autorité, du 5 décembre 2019 ;
- rapport d'examen préliminaire, du 5 décembre 2019 ;
- expertise mobilité, du 5 novembre 2019 ;
- avis hydrogéologique, du 8 octobre 2018 ;
- inventaire des arbres, du 31 mai 2019;
- relevé du patrimoine arboré et synthèse des valeurs naturelle, du 23 mai 2019.

Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur. Nous vous prions également de prendre connaissance de nos remarques figurant sur le questionnaire que nous vous retournons par courriel.

**AVIS PRÉLIMINAIRE**

Le projet soumis pour examen préliminaire est le plan d'affectation (PA) Le Motty, qui comprend la parcelle n° 134. Le secteur est actuellement régi par le plan directeur localisé (PDL) Devant-la-Ville de 2008 ainsi que par le plan partiel d'affectation (PPA) Devant-la-Ville de 2008.

Le projet prévoit une zone mixte 15 LAT destinée à l'habitation ainsi qu'à de l'hébergement présenté comme « touristique avec services liés ».

Le questionnaire annoté fait partie intégrante de l'examen préliminaire et figure en annexe. En vue de l'élaboration du projet, le questionnaire est à considérer avec attention. En effet, la table des matières du rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur

l'aménagement du territoire (OAT ; RS700.1) se basera sur les thématiques identifiées par le questionnaire.

Les commentaires du Service du développement territorial (SDT) qui figurent sur le questionnaire précisent les thématiques qui auraient été oubliées ou qui auraient été identifiées à tort.

Après analyse, nous constatons que le projet n'est pas conforme à plusieurs aspects du plan directeur localisé (PDL) Devant-la-Ville, ce qui nécessitera une modification de ce dernier et une justification des modifications apportées. Par ailleurs, il se pose la question de l'affectation selon la directive NORMAT 2 et du calcul du potentiel d'accueil en habitants. Enfin, plusieurs autres contraintes doivent être prises en compte. Sous réserve de ces points, il n'y a, a priori, pas de conflit entre les contraintes identifiées et les objectifs du projet. Les thématiques peuvent être traitées conformément au cadre légal. Le projet peut ainsi poursuivre la procédure LATC.

Au vu des points évoqués ci-dessus, nous estimons qu'une phase de coordination est nécessaire avant de transmettre le dossier à l'examen préalable. Ceci permettra d'élaborer un projet abouti et conforme aux bases légales.

Vous trouverez ci-après le déroulement de la phase de coordination.

#### **DÉROULEMENT DE LA COORDINATION**

La tenue de séances concrétise la phase de coordination concernant des thématiques spécifiques listées dans le tableau ci-dessous.

La Commune devra établir et transmettre les éléments à présenter avant chaque séance de coordination. Dans le cas où une séance regroupe plusieurs thématiques liées, les éléments de chacune d'elles devront être livrés avant.

Une fois l'ensemble des documents nécessaires à la séance reçu, nous vous contacterons pour organiser cette séance.

Séance	Thématiques	Services concernés	Eléments à présenter
1	Affectation  Protection du patrimoine (ISOS, recensement, IVS, ICOMOS, archéologie etc.)	SDT-AC  DGIP-MS, DGIP-AC	Rapport d'examen préliminaire  Projet de modification du PDL Devant-la-Ville et justification des modifications  Identification des mesures à prendre et projet de dispositions réglementaires
2	Protection des eaux souterraines  Accès routier	DGE-EAU-HG  DGMR-P	Projet de transcription des mesures identifiées dans l'avis hydrogéologique dans le règlement.  Projet d'accès routier à la parcelle et au parking souterrain

Les thématiques mentionnées ci-dessus et les séances de coordination proposées concernent les éléments les plus complexes à traiter dans le cadre de l'élaboration du plan. La liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée par la suite en fonction du résultat des séances de coordination.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### 1. SERVICES CONCERNÉS PAR LE PROJET

Les services suivants sont concernés par le projet, ils seront sollicités lors de l'examen préalable:

- Service de la sécurité civile et militaire (SSCM) ;
- Direction générale de l'environnement (DGE) :
  - Direction de l'énergie (DGE-DIREN) ;
  - Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) ;
  - Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) ;
- Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) ;
- Division Sites et projets stratégiques du Service du développement territorial (SDT-SPS) ;
- Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) ;
- Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

## 2. COORDINATION DES PROCÉDURES

Au stade actuel, il ne nous est pas possible d'identifier de manière définitive les procédures avec lesquelles le projet de plan doit être coordonné (article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). L'identification définitive de ces procédures se fera ultérieurement. Toutefois, nous relevons d'ores et déjà que la procédure suivante devra être coordonnée au projet de plan:

- procédure d'établissement de servitudes de passage public selon la loi sur les routes

## 3. CONSULTATION D'AUTRES ENTITÉS

Si le projet concerne des problématiques relevant de la compétence de la Confédération (CFF à proximité d'une ligne CFF, Office fédéral des routes à proximité d'une autoroute etc.) ou d'autres entités extérieures à l'Etat de Vaud (entreprises de transports publics, entreprises de transports d'électricité, entreprises gestionnaires d'antenne etc.), la Commune est tenue d'effectuer une consultation auprès de ces services afin d'obtenir un préavis avant l'examen préalable.

Le dossier qui sera transmis pour examen préalable comprendra toutes les pièces démontrant la bonne conduite de ces consultations.

## 4. SUITE DE LA PROCÉDURE

En vue de la première séance de coordination, nous vous invitons à nous transmettre au plus vite :

- les documents de base que vous ne nous avez pas encore envoyés (ou à nous informer de l'état d'avancement de ces documents) ;
- les noms et adresses courriels des représentants de la Municipalité et de son mandataire qui participeront aux séances de coordination.

Pour des questions d'organisation, les séances de coordination ont généralement lieu au SDT, notamment du fait qu'y participent au moins deux services de l'Etat. A cet effet, nous vous prions de nous indiquer les éventuels créneaux horaires qui vous conviendraient le mieux (début de matinée, fin de matinée, début d'après-midi, fin d'après-midi etc.), ou les éventuelles périodes durant lesquelles vous serez absents.

Une fois que nous aurons reçu ces documents et informations, nous prendrons contact avec votre Autorité afin d'organiser la première séance de coordination en vous envoyant un lien vers un sondage doodle.

Vous pouvez juger les séances de coordination non nécessaires et présenter directement un dossier pour l'examen préalable. Nous rappelons que ce dernier sera unique et il reviendra alors à la commune, à l'issue de l'examen, de garantir la conformité du projet en vue de son approbation par le Département.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof  
chef du service du développement territorial



Dionis Bressoud  
urbaniste

**Annexe**

Questionnaire de l'examen préliminaire annoté par le Service du développement territorial, renvoyé par courriel

**Copies**

Bureau GEA, Vallotton et Chanard SA, Lausanne

DGE-EAU-HG

DGE-USJ

DGIP-AC

DGIP-MS

DGMR-P





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.

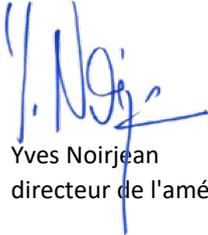
Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné à la procédure routière d'établissement de servitude de passage public.

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.