

# COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN D'AFECTATION ■ "LE MOTTY"

## rapport justificatif selon l'article 47 OAT

concernant les amendements soumis à l'enquête publique complémentaire



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 EP

Saint-Prex / 17020\_Motty / 08\_rapports\_  
gea / 47oat / 17020\_47oat\_v2\_enc\_pub\_  
comp.indd

## **SCEAUX ET SIGNATURES**

---

**Approuvé par la Municipalité de Saint-Prex dans sa séance du ..... 2024**

Le Syndic : Stéphane PORZI

La Secrétaire : Ariane GUYOMARD

**Mis en consultation lors de l'enquête publique complémentaire**

du ..... au ..... 2024



## SOMMAIRE

---

1. INTRODUCTION	1
1.1 Préambule.....	1
1.2 Contexte de la démarche.....	1
1.3 Contenu du dossier.....	1
2. AMENDEMENTS APPORTÉS AU PA "LE MOTTY"	2
2.1 Amendements apportés au règlement.....	2
2.2 Amendements apportés au plan d'affectation.....	4
2.3 Convention Commune - propriétaire.....	6
3. JUSTIFICATIONS DES AMENDEMENTS	7
3.1 Adaptations en faveur de la nature et la biodiversité.....	7
3.2 Volumétrie des nouvelles constructions et intégration dans le site.....	7
3.3 Prise en compte accrue de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) avec réflexions sur l'histoire et le passé du secteur du Motty.....	10
3.3.1 Densité.....	12
4. CONCERTATION ET INFORMATION	14
5. ANNEXES	15
5.1 Préavis d'examen préalable complémentaire.....	15
5.2 Rapport complémentaire "nature", biol conseils SA, 23 mars 2023.....	15
5.3 Plans des élévations F, G, H.....	15

### Localisation

 *périmètre du PA*



 *sans échelle*

source : [geoplanet.vd.ch](http://geoplanet.vd.ch), 2017

# 1. INTRODUCTION

---

## 1.1 Préambule

Le présent rapport, établi conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), est destiné à l'Autorité cantonale compétente et fournit les éléments justificatifs des amendements apportés au Plan d'affectation (PA) qu'il accompagne lors de l'enquête publique complémentaire.

Le dossier a été établi par le bureau GEA Vallotton et Chanard SA.

## 1.2 Contexte de la démarche

La Municipalité de Saint-Prex a soumis le dossier de plan d'affectation "Le Motty" (plan, règlement, rapport 47 OAT et ses annexes), le dossier des modifications du plan et du règlement du plan directeur localisé "Devant-la-Ville", ainsi que le plan dressé pour constitution d'une servitude de passage public à pied à l'enquête publique du 2 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2022.

À la suite de celle-ci, plusieurs oppositions ont été déposées à l'encontre du PA. Elles ont toutes fait l'objet de séances de conciliation entre la Municipalité et les opposants, en septembre et décembre 2023, ainsi qu'en février 2024.

Afin de prendre en considération les oppositions et d'abonder dans le sens des opposants, de nombreuses adaptations du dossier ont été apportées et présentées lors des séances de conciliation.

Le projet modifié a ensuite été transmis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour examen préalable complémentaire. Le préavis contenant les remarques des Services cantonaux concernés a été obtenu le 19 juillet 2024, il est présenté en annexe. Ces amendements sont ainsi mis à l'enquête publique complémentaire, conformément à l'art. 41 LATC. Ils sont exposés dans le présent document et sont mis en évidence en bleu sur le plan et dans le règlement. Seuls les amendements peuvent faire l'objet d'éventuelles observations ou oppositions.

Le plan dressé pour constitution d'une servitude de passage public à pied et le dossier de modification du plan et du règlement du plan directeur localisé "Devant-la-Ville" ne font pas l'objet de la présente enquête complémentaire, ces documents n'ayant pas fait l'objet de motifs d'opposition et ne nécessitant pas de nouvelles adaptations.

## 1.3 Contenu du dossier

Le dossier est constitué des documents suivants :

- le plan d'affectation "Le Motty" modifié ;
- le règlement du plan d'affectation modifié ;
- le présent rapport justificatif selon l'article 47 OAT et ses annexes.

## 2. AMENDEMENTS APPORTÉS AU PA "LE MOTTY"

---

Les amendements apportés au règlement et au plan d'affectation sont présentés ci-dessous (chap. 2.1 et 2.2 respectivement), la justification des adaptations étant au chapitre 3. Comme mentionné, de nombreuses adaptations ont été apportées afin d'intégrer les remarques émises par les opposants, afin d'obtenir un projet allant dans le sens de leurs souhaits.

Ces adaptations font suite à de nouvelles réflexions et coordinations, notamment avec la réalisation d'une analyse complémentaire réalisée par le bureau biol conseils SA (cf. annexe) et des coordinations avec la direction générale de l'environnement (en ce qui concerne la protection des eaux et la forêt).

Une convention, accompagnée d'un acte authentique inscrit au registre foncier est également signée entre la Commune et le propriétaire. Elle est décrite au chapitre 2.3.

### 2.1 Amendements apportés au règlement

#### 2.1.1 Dispositions constructives / affectation / patrimoine :

Les adaptations suivantes permettent de répondre aux motifs d'opposition ayant trait à la destination des nouvelles constructions (garantie d'une exploitation hôtelière), à la volumétrie des bâtiments et à leur intégration, ainsi qu'à la préservation de la partie haute de la parcelle (maison de maître et sa cour) :

- *destination* : ajout de l'exigence d'appartements meublés (art. 18 et 44),
- *surface de plancher déterminante (SPd)* : réduction de 200 m<sup>2</sup> SPd, soit 100 m<sup>2</sup> par périmètre d'implantation A et B (art. 44),
- *cour de la maison de maître* : précision pour garantir le maintien du caractère et de la substance de l'allée d'entrée et de la cour de la maison de maître (art. 32),
- *volumétrie des bâtiments* : nouveau retrait d'attique de 1 m au minimum exigé sur toutes les façades latérales, soit côté rue du Motty, Vieux Moulin et au centre de la parcelle (art. 44). Pour rappel, un retrait de 2 m. au minimum est exigé pour les façades aval des bâtiments (côté avenue de Taillecou).

#### 2.1.2 Dispositions nature / biodiversité / patrimoine :

Les adaptations suivantes permettent de renforcer la protection du patrimoine naturel et paysager du parc de la maison de maître et les mesures de compensation, afin de tenir compte des motifs d'opposition y relatifs.

- *Protection des plantations et arbres existants* :
  - ajout de règles pour assurer la protection des arbres existants à préserver figurés sur le plan de détail, notamment en ce qui concerne les fouilles lors de la construction (art. 9) : utilisation de parois verticales (par ex.), respect de la norme VSS, conseil et suivi d'un spécialiste exigés,
  - ajout de restriction des possibilités d'abattage des arbres existants à préserver (état sanitaire) (art. 9),
  - indication que les cordons boisés, boqueteaux et haies vives protégés sont également soumis aux mêmes conditions d'abattage que les "autres arbres" (art. 9),
  - exigence que le chemin piéton interne soit aménagé en fonction des arbres existants sans endommager ni nécessiter d'abattage d'arbres existants à préserver tels que figurés en plan (art. 14),
  - retrait des bâtiments obligatoire par l'ajout d'aires des aménagements extérieurs (idem ci-avant).
- *Intégration des constructions dans le site et nouvelle arborisation* : nouveaux arbres majeurs imposés : exigence d'une hauteur minimale de 8 m. et une couronne à 2.5 m. minimum du sol à la plantation (art. 10), avec obligation de les maintenir.

- 
- *Revêtements perméables* :
    - sont rendus impératifs pour le chemin piéton public, les chemins piétons internes et pour le chemin piéton, vélo et véhicule de service occasionnel et pour les places de stationnement en surface des vélos (art. 14 et 16),
    - sont à favoriser pour les places de stationnement visiteurs si les mesures relatives à la protection des eaux souterraines sont respectées (art. 16).
  - *Nouvelles exigences pour renforcer la biodiversité : obligation d'aménager* :
    - des ouvertures dans les murs et clôtures pour le passage de la petite faune (art. 10),
    - un petit étang ou bassin (art. 10),
    - deux murs (tas de pierres semi-enterré) au minimum (art. 10),
    - un mur en pierres sèches dans le talus stabilisé (art. 10 et 35),
    - des espaces avec le maintien de tas de feuilles / bois (art. 10),
    - la pose de 2 nichoirs au minimum par espèce : chauves-souris, hirondelles, martins, mésanges et verdiers (nouvel art.13).
  - *Renforcement de l'intérêt biologique des toitures plates* : précision du type de végétalisation exigé pour les toitures plates afin de garantir leur intérêt au niveau biologique : variations entre végétalisation extensive, semi-intensive et intensive, selon la norme SIA (art. 48).
  - *Renforcement de l'intérêt biologique de la zone de verdure* : précision du mode d'entretien extensif de la prairie fleurie (art. 50).

### **2.1.3 Dispositions mobilité / sécurité / préservation du parc :**

Les adaptations suivantes permettent de tenir compte des motifs d'opposition relatifs aux conditions de sécurité de l'accès au parking souterrain et liés aux chemins internes au PA.

- *Sécurité des usagers (rue du Motty)* : ajout de l'exigence de respecter la norme VSS pour les distances de visibilité (art. 15),
- *Préservation du caractère du parc* : suppression de la possibilité de livraison et collecte des déchets par le chemin central dédié aux véhicules occasionnels (art. 14 et 33),
- Exigence de revêtements perméables pour les chemins et de la prise en compte de l'arborisation pour leur localisation (cf. chap. 2.1.2).

## 2.2 Amendements apportés au plan d'affectation

Des amendements ont également été apportés sur le plan d'affectation et sur les coupes qui l'accompagnent (cf. plan et coupes ci-dessous et à l'échelle sur le plan du PA). Les amendements précités sont figurés en bleu (hachures, étoiles et arbres). Ils concernent :

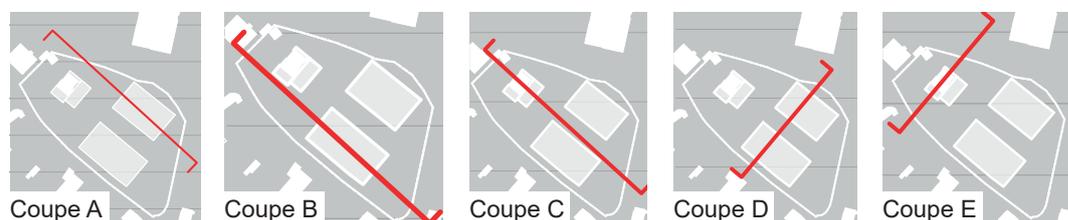
- *implantation* : ajout d'aires des aménagements extérieurs sur les périmètres A et B : retrait obligatoire du pied de façade de 1.50 m. ajoutés côté Motty - Taillecou - Vieux-Moulin (plan de détail et coupes). Cela permet d'augmenter la distance entre les bâtiments et les bords de la parcelle, dans un objectif de diminution de la visibilité depuis le domaine public et d'augmentation de la distance par rapport aux arbres existants en bordure de parcelle. Cela augmente aussi le dégagement visuel par rapport à la maison de maître.
- *retraits d'attique* : figuration des retraits d'attique imposés (adaptation des principes volumétriques figurés sur les coupes).
- *arborisation* : figuration de l'arborisation existante sur les coupes par souci de lisibilité.

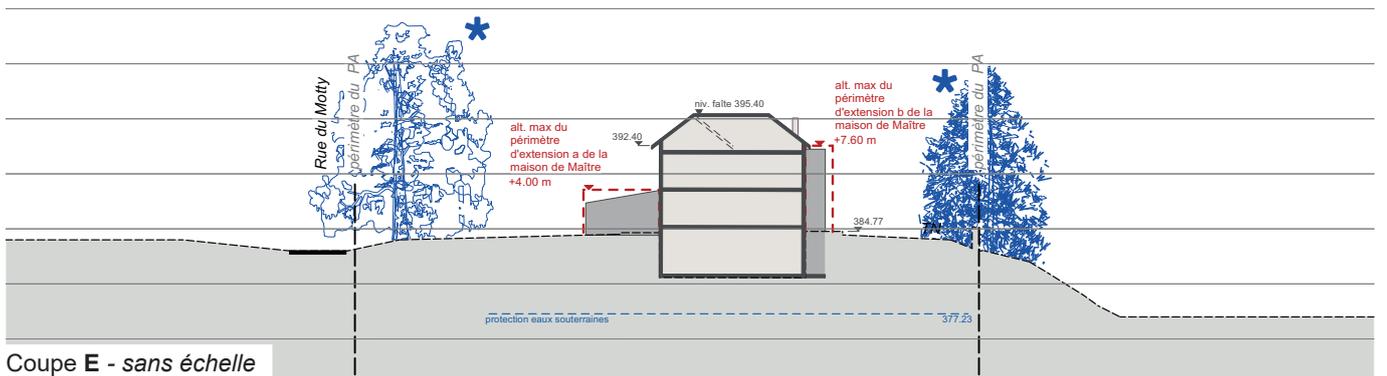
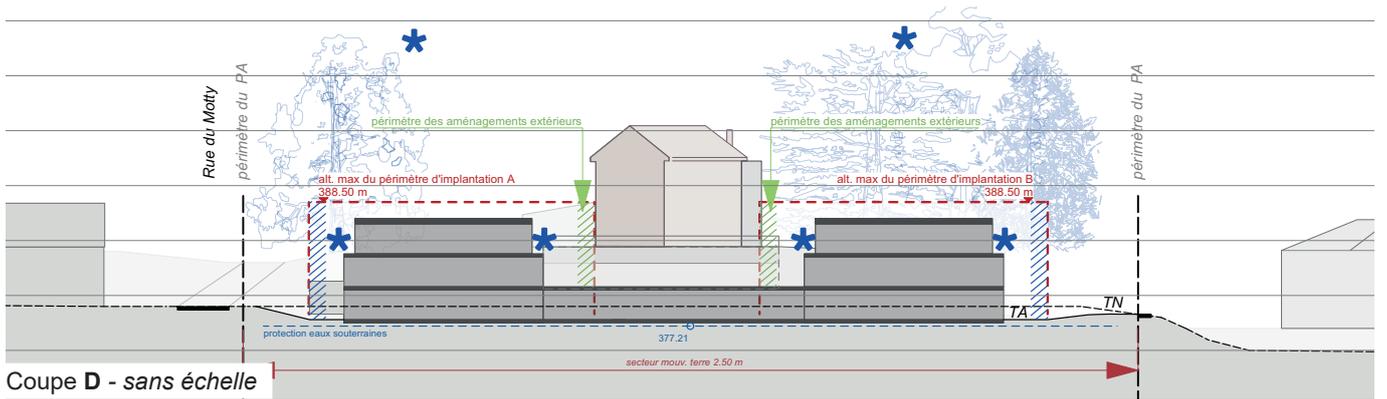
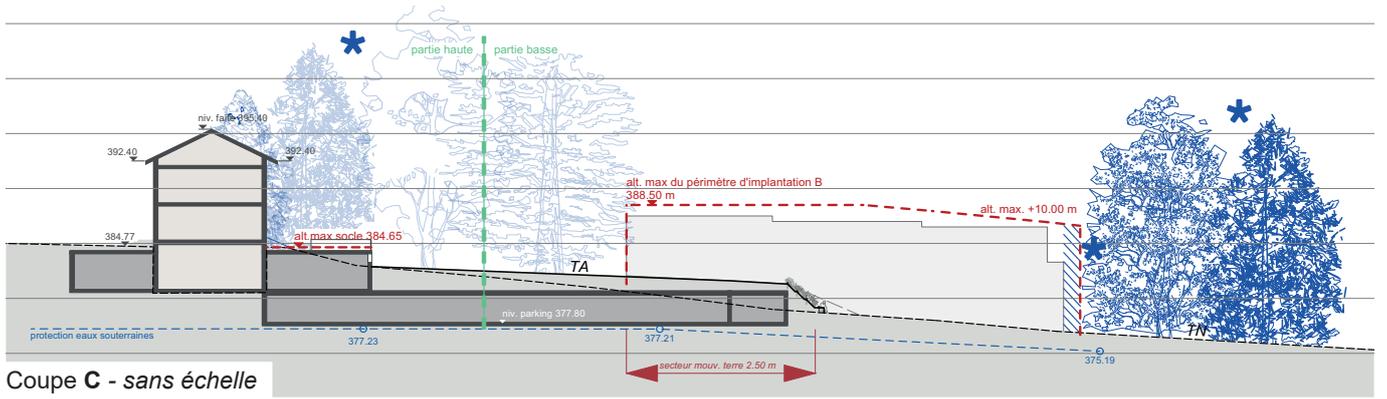
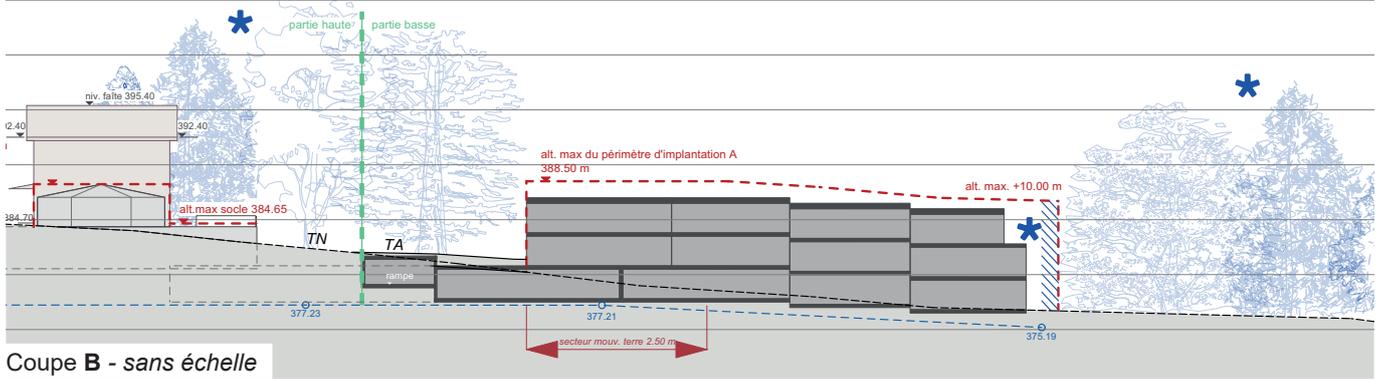
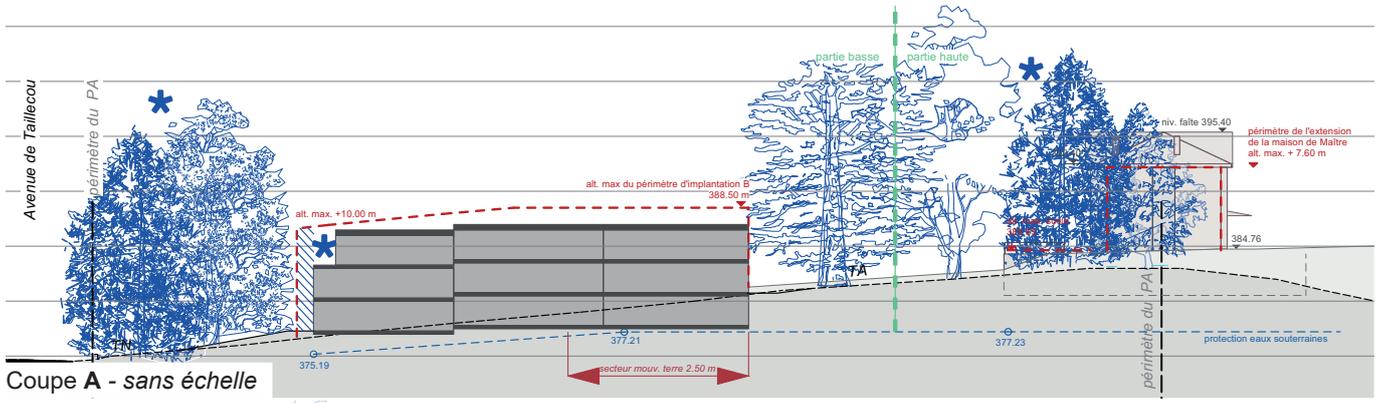
\* amendements à la suite de l'enquête publique : mise en évidence du retrait obligatoire (art. 44) et arbres existants

autre périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs



sans échelle





---

### **2.3 Convention Commune - propriétaire**

Une convention sera signée avant l'entrée en vigueur du plan entre la Commune et le propriétaire afin de garantir le respect de l'intérêt public / collectif dans la densification douce et qualitative de ce secteur. Cette convention est accompagnée d'un acte authentique inscrit au registre foncier.

Par ces deux documents, il s'agit principalement de garantir le mode d'occupation (location de logements avec services hôteliers) et d'interdire la vente en PPE ou en lots d'une surface inférieure à 700 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher. Les conséquences très dissuasives en cas de non-respect de ces conditions (peine financière conventionnelle, droit de préemption accordé à la Commune à des valeurs bien inférieures au prix du marché), garantissent leur respect.

L'acte authentique inclut également la constitution de la servitude de passage public à pied, ainsi que la constitution d'une servitude de "tolérance d'immissions excessives", afin d'assurer que le propriétaire accepte les activités publiques actuelles et futures aux abords de la parcelle. En effet, ce secteur est concerné par plusieurs événements publics ou animations sur la place d'Armes.

### 3. JUSTIFICATIONS DES AMENDEMENTS

---

Les adaptations mises à l'enquête ont pour objectif de répondre aux motifs des diverses oppositions, afin de proposer un projet allant dans le sens des opposants, avec des mesures de réduction de la densité et des périmètres constructibles, d'intégration des constructions dans le site, avec notamment l'obligation d'attiques pour réduire la volumétrie. On relève également de nombreuses mesures définies pour renforcer la biodiversité et le caractère végétal de la parcelle et préserver le patrimoine paysager.

Le présent chapitre apporte une justification complémentaire par rapport aux amendements mis à l'enquête complémentaire. Les autres aspects du projet ont été justifiés dans le rapport 47 OAT soumis à l'enquête publique le 2 novembre 2023.

#### 3.1 Adaptations en faveur de la nature et la biodiversité

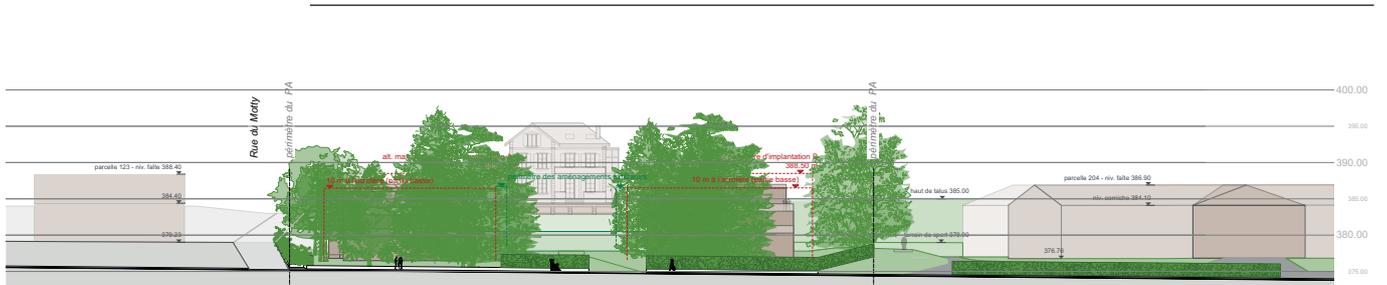
À la suite des motifs d'opposition, un rapport complémentaire a été produit par biol conseils SA (cf. annexe, rapport du 23 mars 2023). Il apporte des clarifications sur les arbres à conserver, à abattre, les arbres majeurs et la valeur naturelle de la parcelle. Des mesures spécifiques sont formulées pour renforcer encore la biodiversité et les valeurs naturelles de la parcelle, ainsi que pour garantir la préservation des arbres à conserver situés à proximité des nouvelles constructions (phase de travaux). Le règlement a été adapté et complété en fonction.

Enfin une évaluation des impacts de l'éventuel élargissement futur de la rue du Motty sur les arbres en place est présenté. Deux arbres seraient susceptibles d'être touchés par un tel élargissement, qui peuvent facilement faire l'objet de compensations supplémentaires.

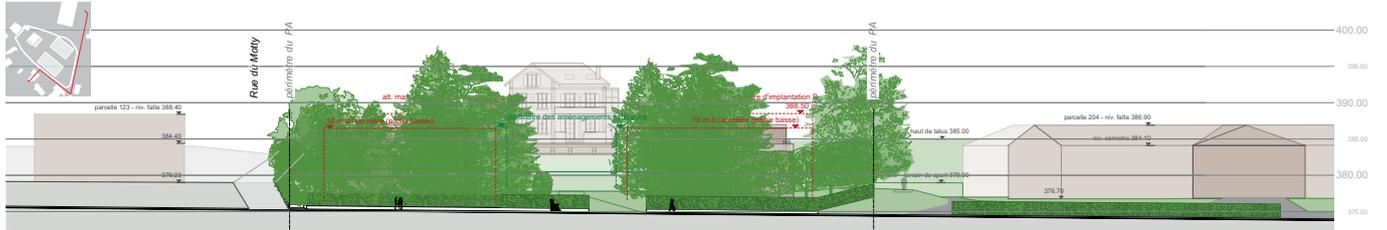
Il est important de rappeler que la DGE-BIODIV a validé le projet et mentionné dans son préavis d'examen préalable que *"le concept paysager est ambitieux"* et que *"les intérêts de la protection de la nature et du paysage ont été bien pris en compte et la DGE-BIODIV préavise favorablement le PA"*. Les demandes de la DGE-BIODIV ont été considérées, les nouvelles adaptations proposées permettant de renforcer encore la prise en compte des enjeux liés à la nature et au paysage (ISOS et ICOMOS). Ainsi, les bâtiments et objets de valeur sont protégés, et le PA donne des prescriptions strictes et détaillées pour les interventions autorisées.

#### 3.2 Volumétrie des nouvelles constructions et intégration dans le site

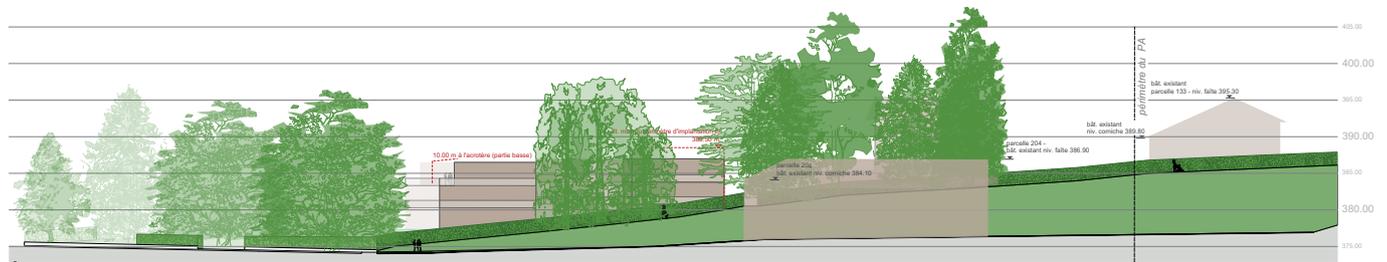
En raison des motifs d'opposition concernant la volumétrie des nouvelles constructions, des élévations figurant l'arborisation actuelle maintenue et nouvelle (à la plantation) ont été établies (cf. ci-après et en annexe à l'échelle). Elles illustrent les **volumétries** des nouveaux bâtiments et leur **intégration** dans le site. Les arbres existants maintenus constituent d'ores et déjà un filtre très important qui masque presque intégralement les bâtiments. Les plantations prévues permettront de renforcer ce filtre et d'assurer l'intégration des constructions dans le site et la préservation du caractère de parc de la parcelle. Les élévations montrent également que les constructions projetées ont une hauteur similaire aux bâtiments environnants.



Élévation F - élévation du projet avec uniquement la végétation existante maintenue



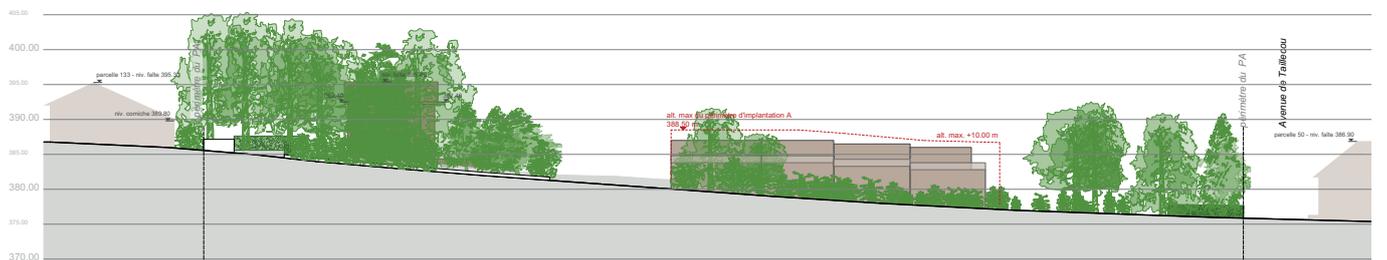
Élévation F - élévation du projet avec la végétation maintenue et nouvelle (à la plantation)



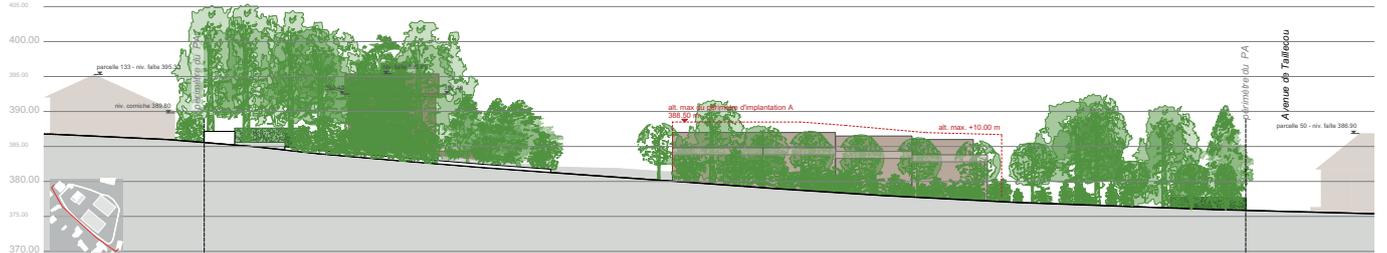
Élévation G - élévation du projet avec uniquement la végétation existante maintenue



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



Élévation H - élévation du projet avec uniquement la végétation existante maintenue



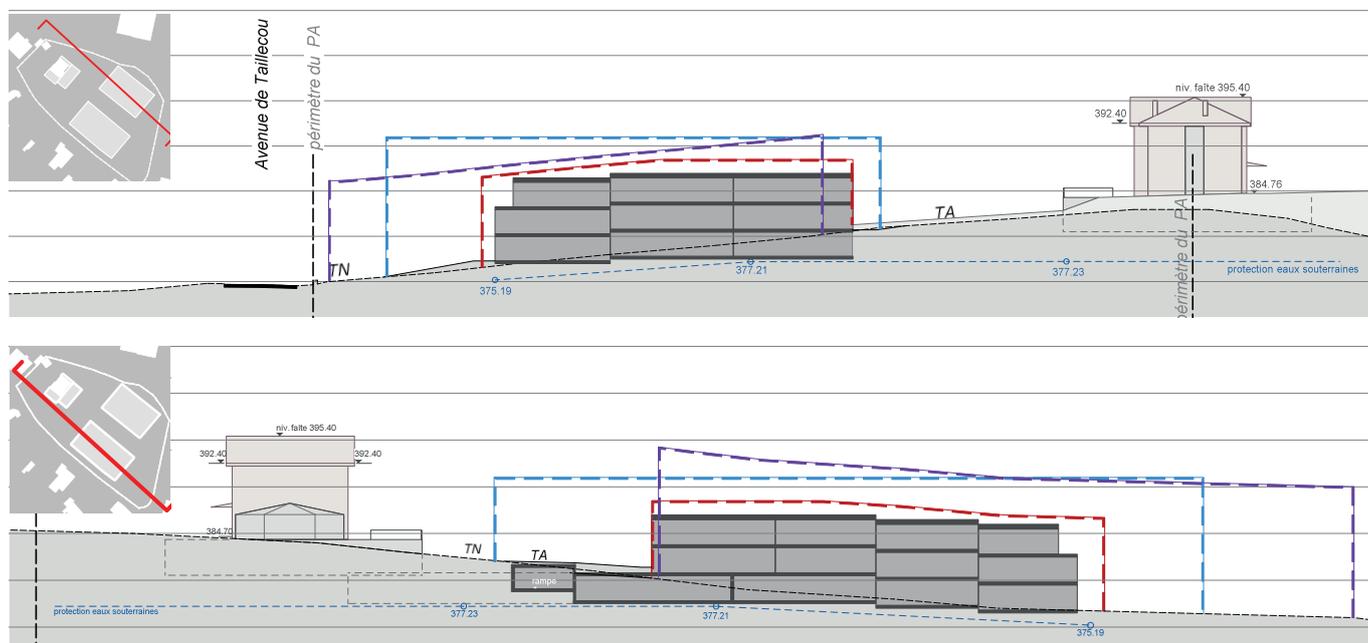
Élévation H - élévation du projet avec la végétation maintenue et nouvelle (à la plantation)

Les coupes ci-dessous permettent également d'illustrer les importantes réductions en matière d'**implantation et de volumétrie** apportées par rapport au Plan partiel d'affectation (PPA) "Devant-la-Ville" de 2008. En effet, pour rappel, ce PPA autorisait la construction de bâtiments d'une hauteur de 14 m. côté Motty et de 11 m. côté Vieux-Moulin pour la variante "hôtel". La variante "habitation" du PPA 2008 prévoyait une hauteur maximale de 15 m en aval. Le PPA permettait ainsi des bâtiments entre 3.5 / 4.5 et 5 niveaux, soit des volumétries disproportionnées par rapport au site.

Le projet de PA réduit ainsi fortement les hauteurs maximales autorisées par le PPA, avec la définition d'une cote d'altitude maximale de 388.50 mm en amont des périmètres d'implantation A et B et une hauteur maximale de 10 m. en aval. En outre, le règlement exige deux niveaux au maximum en amont et trois niveaux en aval, conformément à une grande partie des bâtiments de Saint-Prex qui ont également trois niveaux. La hauteur prévue des nouvelles constructions est ainsi similaire à la typologie du bourg, voire inférieure (au vu des deux niveaux maximum exigés en amont). Par rapport au PPA de 2008 (variante habitation), cela implique une hauteur diminuée de 2.50 m. en amont du périmètre d'implantation des nouvelles constructions et de 4 m. en aval.

En matière de longueur des nouvelles constructions, les coupes ci-dessous mettent en évidence la réduction des périmètres constructibles apportée par le PA par rapport au PPA de 2008. Il convient de relever que les périmètres d'implantation intègrent également toutes les terrasses, les bâtiments qui seront construits seront ainsi plus petits que les périmètres. La typologie du bourg de St-Prex est également caractérisée par une contiguïté de bâtiments, avec des longueurs bâties pouvant aller jusqu'à 100 m (rue de Couvaloup).

L'établissement d'une nouvelle planification permet ainsi de réduire les périmètres d'implantation des bâtiments et d'éviter des bâtiments avec des hauteurs démesurées autorisés par le PPA 2008. Le PA offre ainsi un projet plus mesuré. Les nouvelles modifications mises à l'enquête permettent de réduire encore visuellement la volumétrie, grâce à la définition des aires d'aménagement extérieurs et l'exigence de retraits d'attique supplémentaires sur les façades latérales.



#### PA "Le Motty"

 implantation maximale des constructions : 10 m. et altitude maximum 388.50 mm, soit environ 8 m. au TN en amont

#### PPA 2008

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

 implantation constructions, programme logements : altitude maximum 391 m.



sans échelle

---

### 3.3 Prise en compte accrue de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) avec réflexions sur l'histoire et le passé du secteur du Motty

Le plan d'affectation "Le Motty" a pris en compte l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) dès les premières ébauches de son élaboration. Saint-Prex a été décerné par Patrimoine Suisse pour le prix Wakker en 1973 et cette distinction vient d'être commémorée avec une grande fête. Ainsi la Commune tient particulièrement à préserver ses ressources historiques, architecturales, culturelles, artistiques et paysagères. La réalisation du PA s'insère dans ce contexte et elle s'est déjà effectuée auparavant en coordination avec les instances cantonales expertes en matière de préservation du patrimoine bâti. Dès le début des études, le projet a été établi et adapté en tenant compte de ces enjeux et a fait l'objet de deux séances avec la Commune, la DGIP (ex SIPAL) et la DGTL (ex SAT) le 15 février 2018 et avec le DGIP-MS et la DGTL le 26 mai 2020, soit avant et après examen préliminaire. Il a également été adapté après examen préalable afin de prendre en compte les demandes des deux Directions (cf. 47 OAT qui accompagnait le dossier lors de l'enquête 2022).

Une pesée des intérêts soigneuse entre les deux exigences majeures de l'aménagement du territoire, à savoir la protection du patrimoine et du paysage et les impératifs liés au développement territorial (travail, mobilité, loisirs, garantie de la propriété, énergie, développement vers l'intérieur, sécurité, environnement, logement, etc.) a ainsi été déjà effectuée pendant tous les travaux et les étapes clés de la réalisation du présent PA, conformément aux recommandations du *Guide de l'ISOS - Protection des sites construits et développement vers l'intérieur* (ARE, OFC, DTAP, ACS, UVS, 2022) (p.8).

Lors de ces séances réunissant les Directions cantonales concernées et dans le cadre du préavis d'examen préalable, la prise en compte de l'ISOS par le PA a été jugée conforme. Néanmoins, saisissant l'occasion du traitement des oppositions déposées pendant la mise à l'enquête, la Municipalité, en coordination avec le propriétaire, a décidé de renforcer encore la prise en compte de l'ISOS et de détailler, dans le présent rapport, l'attention qui a été portée aux aspects de préservation du patrimoine bâti, historique et paysager. Ci-après quelques éléments clé de cette réflexion accrue et de l'impact des nouvelles modifications du PA qui sont proposées pour une mise à l'enquête complémentaire.

#### 3.3.1 L'histoire du secteur du Motty et la préservation des abords immédiats de la Villa "La Croix"

L'histoire de la parcelle 134 et de la maison de maître Villa "La Croix" remonte à plusieurs décennies. En 1868, cette villa était identifiée comme une propriété comprenant un logement, un pressoir et une cave, appartenant à Julien Laurent Gabriel Colomb. À l'époque, la parcelle était nettement plus réduite qu'aujourd'hui, comme le montre la carte Siegfried "Première édition de 1870", où une division parcellaire claire délimitait la partie bâtie, occupant seulement la moitié supérieure de la parcelle. Les abords vers le lac et Morges étaient alors non construits (cf. fig. 1 ci-après).

La notion d'"abords directs"<sup>1</sup> de la maison de maître a été interprétée en se basant sur cette première division parcellaire (voir fig. 1). Ainsi, lors du nouveau plan d'affectation, la préservation de cette partie non altérée a été soigneusement considérée, reflétant un respect maximal pour le site. La Municipalité a pris soin d'inclure dans le PA les mesures adaptées à préserver et valoriser les abords de la maison de maître.

---

<sup>1</sup> : Cette notion est comparable avec la note de "site" récemment introduite par le Canton de Vaud, Section recensement architectural. Elle comporte une mise en valeur des abords immédiats d'un bien recensé et / ou protégé. La définition des limites de son étendue se fait par le biais d'argumentations historique et / ou d'observations sur le contexte environnant.

Il est important de noter que c'est seulement dans le dossier d'enquête de M. Anselme Genton de 1954 que la limite parcellaire entre la partie supérieure de l'actuelle parcelle 134 et sa partie inférieure a été radiée, fusionnant l'ancienne parcelle avec la portion non construite vers le lac (voir fig. 2). Ainsi, l'ensemble de la parcelle 134 n'est pas historiquement lié à la villa "La Croix", ce qui justifie pleinement un traitement différent pour la partie haute de la parcelle et la partie basse (i.e. préservation totale du statu quo pour la partie haute et densification de la partie basse historiquement non liée à la villa). De plus, les échanges oraux avec la famille Genton indiquent que cette annexion de la partie proche du lac du terrain visait à étendre les activités médicales du docteur en construisant une véritable clinique. La proximité de cette famille avec la Municipalité leur a permis de poursuivre les aspirations de densification de la partie plus proche du lac de la parcelle 134 prenant le soin de choisir un projet qualitatif bien intégré dans le site.

Le nouveau PA "Le Motty", qui prévoit également des résidences d'accompagnement pour les aînés, reflète les souhaits historiques du médecin du village. La Municipalité considère que la préservation des abords immédiats de la maison de maître, ainsi que le soin apporté à la biodiversité et à la végétation dans les espaces non bâtis, sont parfaitement conformes au niveau de protection défini par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

 sans échelle



Fig. 1 : Carte Siegfried Première édition de 1870

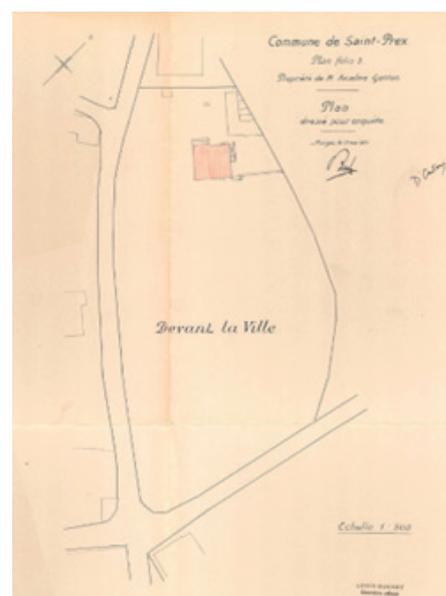


Fig. 2 : Plan de situation de la parcelle 134 inclus dans le dossier d'enquête publique pour les transformations intérieures de 1954. Ce document illustre l'agrandissement parcellaire vers le lac, effectué lorsque M. Genton l'achète et rénove la maison de maître Villa "La Croix".

---

### 3.3.1 Densité

Les pesées d'intérêts menées en coordination avec la DGTL et la DGIP ont permis de concilier les enjeux de densité dans le périmètre de centre de St-Prex -ce dernier étant sous-dimensionné- et les objectifs de protection du patrimoine et du paysage de l'ISOS et de l'ICOMOS notamment. Elles ont abouti à la fixation de 4'400 m<sup>2</sup> de Surfaces de plancher déterminantes (SPd) pour les nouvelles constructions de la partie basse du site.

Il convient de rappeler que, selon la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), la densité minimale dans les périmètres de centre est de 0.625, le PA prévoyant un IUS sur l'ensemble de la parcelle de 0.57 à la suite de la pesée d'intérêts effectuée. Au vu de cette pesée d'intérêts et des remarques des opposants quant à la volumétrie des bâtiments, le règlement du PA est adapté pour éviter un dépassement de ces 4'400 m<sup>2</sup> de SPd convenus par l'octroi de surfaces supplémentaires liées au bonus énergétique. Les surfaces définies par le règlement sont ainsi réduites de 200 m<sup>2</sup> de SPd., correspondant au bonus énergétique.

### 3.3.2 Patrimoine et paysage

Pour rappel, le projet de PA a permis de renforcer la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers par rapport au PPA "Devant-la-Ville", notamment avec les principes suivants :

- la partie haute (maison de maître, cour d'entrée) est entièrement conservée dans sa forme originelle à l'exception de petites extensions du bâti souterraines garantissant la prise en compte des qualités patrimoniales existantes, leur bonne intégration étant également assurée par la coordination obligatoire avec la DGIP au vu de la note 3 au recensement architectural de la maison de maître ;
- les possibilités d'interventions sur la partie haute ont été réduites par rapport à celles légalisées par le PPA "Devant-la-Ville", afin, d'une part, de conserver au maximum l'état d'origine tout en permettant de petites extensions nécessaires au fonctionnement et à la réhabilitation de la maison de maître pour des activités d'hôtellerie et de restauration (lieu ouvert au public), et d'autre part, de répondre à une demande de la DGIP-MS de diminuer l'emprise de ces périmètres ;
- les nouvelles constructions sont concentrées sur la partie basse afin de correspondre à la typologie construite du lieu environnant (secteurs bâtis sur les parcelles adjacentes) et la surface visuellement non bâtie située entre la partie haute et la partie basse du projet (préservation du coteau non bâti) est maintenue. Elle marque une distinction visuelle entre ces deux parties et assure le dégagement par rapport à la maison de maître ;
- le périmètre central situé entre les périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B est maintenu libre de constructions afin de conserver une bande visuellement non bâtie permettant d'assurer le dégagement sur la maison de maître depuis l'avenue de Taillecou, tel qu'exigé par le PPA "Devant-la-Ville" (préservation du dégagement visuel), avec toutefois un élargissement de cette césure, conformément à la demande de la DGIP-MS ;
- les volumétries des nouvelles constructions ont été fortement diminuées par rapport à celles autorisées par le PPA "Devant-la-Ville" ;
- l'intégration du parking souterrain sur la partie basse a été également pensée de manière à prendre en considération la protection des eaux souterraines et minimiser son impact, la partie émergente étant réalisée par le biais d'un talus paysager afin de conserver visuellement la topographie du site ;
- la définition d'une zone de verdure strictement inconstructible (prairie fleurie, ensemencement naturel) et d'une aire de parc inconstructible en surface à l'exception de quelques aménagements restreints ;
- la précision des arbres à préserver sur le plan et les nombreuses mesures de compensation imposées (plantations d'arbres, exigence d'une hauteur minimale à la plantation, autres mesures favorables à la biodiversité).

---

La présente enquête publique complémentaire permet également de renforcer la protection du patrimoine et du paysage grâce aux adaptations décrites aux chapitres précédents, dans le but de conserver un maximum les surfaces non bâties, le caractère de jardin de la parcelle et les qualités biologiques du parc, conformément aux objectifs de sauvegarde de la fiche ISOS de Saint-Prex (objectif de sauvegarde a). Il convient notamment de relever que, l'important filtre végétal en bordure de la parcelle est conservé et renforcé par les nouvelles mesures (cf. chap. 2.1 et 2.2). Il permet d'assurer le maintien de l'image paysagère du site, notamment par rapport au village de St-Prex et au lac.

Le projet de PA permet de conserver près de 60% des surfaces d'origine de la parcelle sans intervention aucune (surfaces en pleine terre, maison de maître et sa dépendance). En tenant compte du parc recréé sur les constructions souterraines, le projet de PA assure le maintien de plus de 70% de la parcelle en surfaces vertes (sans constructions en surface) et en éléments patrimoniaux d'origine (maison de maître et sa dépendance). C'est donc une grande majorité du site qui est conservée intégralement ou visuellement tel qu'il est aujourd'hui, moyennant quelques remodelages, soit avec une large place dédiée à des surfaces vertes de jardin.

### 3.3.3 Conclusions

En guise de conclusion, il convient de considérer que le *Guide de l'ISOS* précise les points suivants : "*L'ISOS définit ce qui mérite d'être protégé, mais il ne constitue pas une mesure de protection absolue. Il n'est pas non plus une planification.*" (p. 18) et "*Idéalement, la pesée des intérêts débouche sur une solution équilibrée convaincante qui rend justice à chaque intérêt particulier. Mais il peut aussi arriver que l'on doive en privilégier un et laisser tomber un autre. Ainsi, lors de l'accomplissement d'une tâche cantonale ou communale, on peut renoncer à conserver dans son intégralité un site construit ISOS, voire envisager une atteinte grave parce qu'on a accordé de manière crédible davantage de poids à d'autres intérêts, cantonaux ou locaux, publics ou privés.*" (p.23).

De plus, le guide *Protection des sites construits et densification* d'Espace Suisse (2018) précise que l'inventaire ISOS n'a pas pour vocation de mettre un périmètre sous cloche et d'y empêcher toute transformation (p.3). Il rappelle également que l'ISOS ne relève pas du droit normatif, mais constitue seulement une aide à l'appréciation dans le cadre des pesées d'intérêts (p.41).

Finalement, le projet tient compte des *Directives de l'ISOS* (DISOS) (du 1er janvier 2020), article 24, alinéa 3, lettres d, f et g. En effet, l'établissement du présent PA et ses amendements mis à l'enquête complémentaire permettent d'adopter des dispositions spéciales telles qu'exigées : réduction du coefficient d'utilisation du sol par rapport à la zone à bâtir légalisée du PPA "Devant-la-Ville" (variante hôtel), diminution du nombre de niveaux, mesures de protection des arbres, groupes d'arbres et haies ayant une place dominante et importante dans le paysage.

Dans le cas ci-présent, comme mentionné ci-avant, les autorités cantonales ont effectué la pesée des intérêts nécessaire à la prise en compte de l'ISOS, les a mis en balance avec les exigences de densification et admis la densité projetée. Ce PA permet ainsi "*une densification de qualité dans les centres villageois, conçue également comme une requalification du milieu bâti*", tel qu'expliqué dans le rapport *ISOS et densification* de l'ARE (2016) et conformément aux objectifs du PDCn de densifier les centralités.

La prise en compte des demandes cantonales, formulées tant lors des séances de pesée des intérêts que dans le cadre de l'examen préalable, ainsi que les adaptations apportées à la suite de l'enquête publique et des préoccupations des opposants, montrent bien que tous les intérêts en présence ont été pris en compte.

#### 4. CONCERTATION ET INFORMATION

---

Les amendements du dossier de planification du PA "Le Motty" sont le résultat :

- d'une étroite collaboration avec la Municipalité,
- des séances de conciliation à la suite de l'enquête publique du PA "Le Motty",
- d'une coordination avec les Services cantonaux de :
  - la Direction générale du territoire et du logement (DGTL),
  - la Direction générale de l'environnement (protection des eaux et forêt) (DGE).

Conformément à l'article 2 LATC, les amendements du PA "Le Motty" et de son règlement ont été présentées aux opposants dans le cadre des séances de conciliation et font l'objet :

- d'un avis au pilier public,
- d'un avis dans la feuille des avis officiels,
- d'une information dans un journal local.

## **5. ANNEXES**

---

**5.1 Préavis d'examen préalable complémentaire**

**5.2 Rapport complémentaire "nature", biol conseils SA, 23 mars 2023**

**5.3 Plans des élévations F, G, H**



---

## 5.1 Préavis d'examen préalable complémentaire





**Direction générale du territoire  
et du logement**

Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/dgtl

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

Personne de contact : Simon Stoeri  
T 021 316 75 98  
E simon.stoeri@vd.ch  
N/réf. 177676 - SSI/mrn

Lausanne, le 19 juillet 2024

**Commune de Saint-Prex  
Plan d'affectation (PA) Le Motty  
Examen préalable complémentaire**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable complémentaire du plan d'affectation (PA) Le Motty.

**HISTORIQUE DU DOSSIER**

Étape	Date	Documents
Examen préalable	02.12.2021	Préavis des services cantonaux
Réception du dossier pour examen préalable complémentaire	19.04.2024	
Examen préalable complémentaire	Ce jour	Préavis des services cantonaux

**COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE COMPLÉMENTAIRE**

Documents	Date
Plans au 1: 1'000 et 1: 500 avec les modifications mises en évidence	25.03.2024
Règlement avec les modifications mises en évidence	25.03.2024
Rapport d'aménagement complémentaire selon l'article 47 OAT	25.03.2024

## PRÉSENTATION DU PROJET

La Commune de Saint-Prex procède à la modification du plan directeur localisé « Devant-la-Ville », ainsi qu'à l'établissement du plan d'affectation (PA) Le Motty, afin de développer le secteur « Motty ». Un examen préalable a été rendu le 2 décembre 2021 et l'enquête publique, qui a suscité plusieurs oppositions uniquement sur le dossier du PA Le Motty, a eu lieu du 2 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2022. Pour répondre aux oppositions, des modifications ont été apportées au dossier du PA Le Motty. Ces modifications concernent principalement les dispositions constructives et environnementales. Une réduction de 200 m<sup>2</sup> de la surface brute de plancher (100m<sup>2</sup> par périmètre d'implantation A et B) est opérée, ainsi que le retrait d'attique d'un mètre sur toutes les façades latérales. Différents articles réglementaires sont complétés ou ajoutés pour augmenter la protection des arbres existants et favoriser la biodiversité. Enfin, au niveau de la mobilité, certains articles réglementaires ont été complétés pour assurer une meilleure sécurité des usagers.

## AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. 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.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Périmètre d'implantation des constructions	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière	DGTL-AF		
Mobilité	Mobilité	DGMR-P DGMR-MT		
Patrimoine culturel	Monuments et sites bâtis	DGIP-MS		
Patrimoine naturel	Inventaire naturel	DGE-BIODIV		

## PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

## NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL ([interlis.normat@vd.ch](mailto:interlis.normat@vd.ch)) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

## SUITE DE LA PROCÉDURE

Nous estimons que les modifications apportées au dossier du plan d'affectation (PA) Le Motty sont conformes au cadre légal et nous vous invitons à poursuivre la procédure.

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.

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, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean  
directeur de l'aménagement



Simon Stoeri  
urbaniste

**Annexes**  
ment.

**Copie**

Services cantonaux consultés

Mme Géraldine Cavin, Vallotton et Chanard SA, Lausanne

**PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DE SAINT-PREX, PLAN D'AFFECTATION (PA) LE MOTTY,  
177676**

**EXAMEN PRÉALABLE COMPLÉMENTAIRE**

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

**1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)**

Répondant : Simon Stoeri  
T : 021 316 75 98  
M : simon.stoeri@vd.ch  
Date du préavis : 04.07.2024

**1.1 MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER SUITE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE : CONFORME**

La DGTL-DAM n'a pas de remarque sur les modifications apportées au dossier. Nous rappelons que les demandes émises dans le cadre de l'examen préalable du 2 décembre 2021 demeurent valables.

**1.2 MODIFICATION DE DÉTAIL**

[Rapport 47 OAT complémentaire](#)

Pas de remarque

[Plan](#)

Pas de remarque

[Règlement](#)

Pas de remarque

**2. DGTL - DIRECTION DES PROJETS TERRITORIAUX – AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (DGTL-DIP/AF)**

Répondant : Denis Leroy  
T : 021 316 64 42  
M : denis.leroy@vd.ch  
Date du préavis : 26.02.2024

N'a pas de remarque à formuler.

**DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)**

**3. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION  
BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE (DGE-BIODIV)**

Répondant : Nicolas Hausel  
T : 021 557 86 46  
M : nicolas.hausel@vd.ch  
Date du préavis : 24.05.2024

**3.1 PATRIMOINE NATUREL : CONFORME**

Les dispositions du règlement sont conformes à la législation fédérale et cantonale sur la protection de la nature. Le plan, le rapport d'aménagement et ses annexes se réfèrent correctement aux dispositions concernant les mesures de protection et d'aménagement définies.

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

**4. DGIP - DIVISION MONUMENTS ET SITES (DGIP-MS)**

Répondante : Cristina Boo Sedano  
T : 021 316 20 54  
M : cristina.boo-sedano@vd.ch  
Date du préavis : 31.05.2024

N'a pas de remarque à formuler.

Pour le reste du dossier ne faisant pas l'objet du présent examen, la DGIP-MS renvoie aux demandes formulées dans l'examen préalable du 08.07.2021.

**DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)**

**5. DGMR - DIVISION PLANIFICATION (DGMR-P) ET DIVISION MANAGEMENT DES TRANSPORTS  
(DGMR-MT)**

Répondant : Victor Beckert  
T : 021 316 45 05  
M : victor.beckert@vd.ch  
Date du préavis : 27.05.2024



**Direction générale du territoire  
et du logement**

Les divisions administration, management des transports et planification de la Direction générale de la mobilité et des routes n'ont pas de remarque à formuler sur les modifications apportées au dossier à la suite de l'enquête publique réalisée en 2022.

---

## 5.2 Rapport complémentaire "nature", biol conseils SA, 23 mars 2023



**Norwood SA**

**Parcelle 134, Plan d'affectation Le Motty**

**Rapport complémentaire « nature »**

256543 | 23.03.2023

---

## 1. INTRODUCTION

**Contexte** Dans le cadre du projet d'aménagement de la parcelle 134 de la Commune de St-Prex, Norwood SA a mis à l'enquête le nouveau plan d'affectation « Le Motty » (nommé ci-après PA « Le Motty »). Durant la procédure, une opposition a été formulée par des riverains, demandant notamment un certain nombre de précisions au sujet des impacts du projet.

La présente note vise à répondre aux demandes formulées concernant le domaine « nature ». Elle fournit des précisions et des compléments aux documents suivants, fournis lors de la mise à l'enquête :

- [1] Rapport justificatif selon l'article 7 OAT (GEA Vallotton et Chanard SA, 28.09.2022) ;
- [2] Plan d'affectation (GEA Vallotton et Chanard SA, 28.09.2022) ;
- [3] Règlement (GEA Vallotton et Chanard SA, 19.12.2022) ;
- [4] Concept paysager (GEA Vallotton et Chanard SA, 28.09.2022) ;
- [5] Etude dendrologique et phytosanitaire - Inventaire des arbres présents sur la parcelle 134 (biol conseils, 31.05.2018) – sur la base du relevé géométrique des arbres effectué les 18 et 19 avril 2018 par le bureau BBHN SA ;
- [6] Relevé du patrimoine arboré et synthèse des valeurs naturelle (biol conseils, 23.05.2019).

Des clarifications sont ainsi apportées sur les arbres à abattre et les arbres à conserver, les arbres majeurs et l'intérêt biologique global de la parcelle.

Des recommandations spécifiques sont également formulées pour les travaux à proximité des arbres à conserver.

Enfin une évaluation des impacts de l'éventuel élargissement futur de la rue du Motty sur les arbres en place est présentée. Bien qu'il s'agisse d'un projet indépendant, le PA Le Motty anticipe en effet cette intervention en réservant une bande inconstructible de 50 cm le long de la rue pour la possible réalisation des travaux.

## 2. ARBRES

### 2.1. Description des arbres du périmètre

Lors des étapes précédant la mise à l'enquête, un relevé de l'ensemble des arbres<sup>1</sup> avait été effectué [5]. Le Tableau 1 ci-après présente l'ensemble des arbres concernés et met en évidence leur statut : « à conserver » ou « à abattre ». Ceux-ci sont également représentés sur la carte de l'Annexe 1. Au total, sur les 68 arbres documentés (71 étaient numérotés dans le relevé d'origine du géomètre, mais 3 n'ont pas été relevés car trop petits pour correspondre aux critères du règlement communal), 40 seront maintenus et 27 seront abattus, le 28<sup>ème</sup> étant tombé lors d'une tempête en mars 2023 (n° 33). La grande majorité des arbres bordant la propriété, visibles depuis l'extérieur, seront conservés dans le cadre du projet.

Parmi les 27 arbres à abattre, 11 se trouvent dans un état phytosanitaire mauvais à moyen (branches mortes, faible vigueur etc.). Au moins 10 arbres d'espèces exotiques (« non indigènes » selon le Tableau 1) sont par ailleurs à signaler parmi les arbres à abattre (Figure 1), parmi lesquelles un important massif de laurier-cerise (*Prunus laurocerasus*). Cette espèce est considérée comme une espèce exotique envahissante « dont il est prouvé qu'elle cause des dommages à l'environnement »<sup>2</sup>. La suppression de cette espèce représente ainsi une amélioration du point de vue écologique.

Les plantations de remplacement prévues dans le concept paysager seront composées uniquement « d'essences indigènes, en station et résistantes aux changements climatiques » [3]. De ce fait, et une fois les plantations bien développées, leur valeur écologique globale sera au moins équivalente, voire supérieure à la valeur actuelle. En effet, les espèces végétales indigènes bénéficient à un cortège d'espèces animales plus diversifié que les plantes exotiques.

**Figure 1 :**  
**Plantations**  
**composées**  
**essentiellement**  
**d'essences**  
**exotiques au**  
**nord-est du**  
**périmètre**



---

<sup>1</sup> Seuls les arbres dont les dimensions correspondent aux critères de protection selon le règlement communal sur les arbres (diamètre d'au moins 20 cm à une hauteur de 1.30 m) ont été considérés.

<sup>2</sup> Selon OFEV (éd.) 2022 : Espèces exotiques en Suisse. Aperçu des espèces exotiques et de leurs conséquences. 1<sup>ère</sup> édition actualisée 2022. 1<sup>ère</sup> parution 2006. Connaissance de l'environnement n° 2220.

**Tableau 1 :**  
**Récapitulatif des**  
**arbres du**  
**périmètre**

N°	Espèce	Indigène**	Hauteur (m)	Diamètre du tronc (cm)	Etat sanitaire	Statut
1	<i>Aesculus hippocastanum</i> *		20	95	bon	A conserver
2	<i>Aesculus hippocastanum</i> *		22	80	moyen	A abattre
3	<i>Fagus sylvatica</i> *	x	18	70	bon	A conserver
4	<i>Fagus sylvatica</i> *	x	22	120	bon	A conserver
5	<i>Fagus sylvatica 'purpurea</i> **	x	18	80	bon	A abattre
6	<i>Cedrus atlantica 'glauca</i> **		25	80	bon	A conserver
7	<i>Pinus nigra</i> *		21	80	moyen	A conserver
8	<i>Ulmus glabra</i> *	x	14	3x25	moyen	A abattre
9	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	18	40	bon	A abattre
10	<i>Crataegus sp.</i>	?	13	30	mauvais	A abattre
11	<i>Cedrus libani glauca</i>		5	40	bon	A abattre
12	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	12	30	bon	A conserver
13	<i>Picea abies</i>	x	11	25	bon	A abattre
14	<i>Platanus sp.</i>		9	35	bon	A conserver
15	<i>Ginkgo biloba</i>		16	50	bon	A abattre
16	<i>Corylus avellana</i>	x	8	70	bon	A abattre
17	<i>Prunus domestica</i>	x	3	15	moyen	A abattre
18	<i>Prunus sp.</i>	?	5	30	bon	A abattre
19	<i>Malus sp.</i>	?	5	35	bon	A abattre
20	<i>Prunus sp.</i>	?	4	20	bon	A conserver
21	<i>Thuja plicata</i>		11	35	bon	A abattre
22	<i>Corylus avellana</i>	x	8	cépée (moy. 30-40)	bon	A conserver
23	<i>Tilia tomentosa</i>		15	45+2x25	bon	A conserver
24	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	16	3x30	bon	A conserver
28	<i>Tilia cordata</i>	x	15	30+4x20	bon	A conserver
29	<i>Pinus wallichiana</i>		22	55	moyen	A conserver
30	<i>Abies pinsapo</i>		21	80	mauvais	A conserver
31	<i>Abies pinsapo</i>		20	80	mauvais	A conserver
32	<i>Larix decidua</i>	x	22	40	moyen	A abattre
33	<i>Picea abies</i> ***	x	18	60	moyen	Tombé
34	<i>Pinus sylvestris</i>	x	10	30	bon	A abattre
35	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	13	30	moyen	A conserver
36	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	14	30	moyen	A conserver
37	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	13	20	moyen	A conserver
38	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	13	30	bon	A conserver
39	<i>Cupressus sempervivens</i>		15	60	moyen	A abattre
40	<i>Crataegus sp.</i>	x	9	2x25	moyen	A abattre
41	<i>Taxus baccata</i>	x	6	25	moyen	A abattre
42	<i>Prunus laurocerasus</i>		8	10x15	bon	A abattre
43	<i>Corylus avellana</i>	x	10	Cépée (moy. 20-25)	bon	A abattre
44	<i>Prunus avium</i>	x	15	45	mauvais	A abattre
45	<i>Cedrus libani glauca</i>		4	30	mauvais	A abattre
46	<i>Quercus ilex</i>		8	2x30	bon	A abattre
47	<i>Ficus carica</i>		3	20	moyen	A abattre
48	<i>Thuja orientalis</i>		13	40	bon	A abattre
49	<i>Acer japonica</i>		20	80	bon	A conserver
50	<i>Pinus nigra</i>		20	80	mauvais	A conserver
51	<i>Acer pseudoplatanus (hors parcelle)</i>	x	25	70	bon	A conserver
52	<i>Tilia sp.</i>	?	15	40	bon	A conserver
53	<i>Taxus baccata</i>	x	15	30	bon	A conserver
54	<i>Taxus baccata</i>	x	6	30	bon	A conserver
55	<i>Aesculus hippocastanum</i>		20	70	bon	A conserver
56	<i>Aesculus hippocastanum</i>		20	70	bon	A conserver
57	<i>Tilia sp.</i>	?	20	40	bon	A conserver
58	<i>Aesculus hippocastanum</i>		25	50	bon	A conserver
59	<i>Tilia sp.</i>	?	18	40	bon	A conserver
60	<i>Taxus baccata</i>	x	10	30	bon	A conserver
61	<i>Taxus baccata</i>	x	12	30	bon	A conserver
62	<i>Tilia sp.</i>	?	20	40	bon	A conserver
63	<i>Carpinus betulus</i>	x	18	2x30	bon	A conserver
64	<i>Fagus sylvatica</i>	x	18	20	bon	A conserver
65	<i>Taxus baccata</i>	x	10	50	bon	A conserver
66	<i>Fagus sylvatica</i>	x	10	30	bon	A conserver
67	<i>Buxus sempervirens</i>	x	10	15	bon	A conserver
68	<i>Taxus baccata</i>	x	12	20	bon	A conserver
69	<i>Aesculus hippocastanum</i>		15	80	bon	A conserver
70	<i>Acer palmatum 'dissectum Gamet'</i>		2	30	bon	A abattre
71	<i>Taxus baccata</i>	x	8	30	bon	A abattre

\* arbre majeur (voir chap. 2.2)

\*\* x = espèce indigène. ? = espèce potentiellement indigène, mais n'ayant été déterminée qu'au niveau du genre

\*\*\* arbre tombé lors d'une tempête, mars 2023

## 2.2. Arbres majeurs

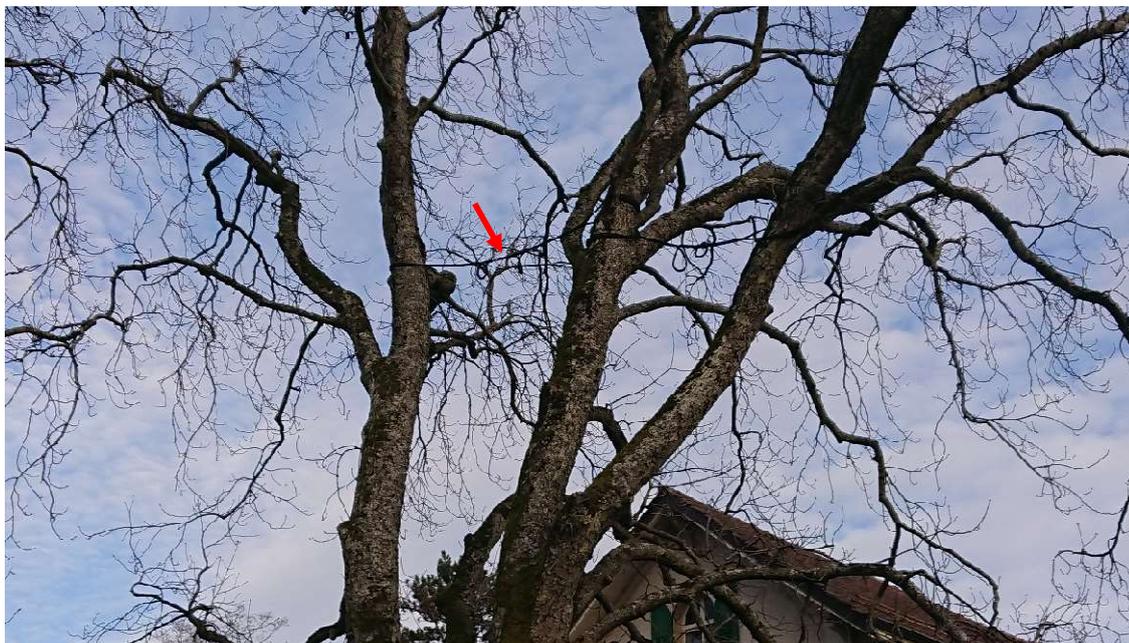
Huit arbres majeurs (taille importante, forte valeur paysagère), ont été identifiés dans le cadre de la procédure ([1],[6]). Afin de mieux appréhender l'impact du projet sur ces arbres, le Tableau 2 ci-après décrit chacun de ces arbres, et non uniquement les 3 devant être abattus. Les arbres majeurs sont également représentés, avec la position réelle de leur couronne, sur le plan en Annexe 1.

Tableau 2 : Caractéristiques des arbres majeurs du périmètre

N°	Espèce	Etat sanitaire	Valeur naturelle	Valeur paysagère	Intérêt pour la conservation	Statut
1	Aesculus hippocastanum	Assez vigoureux, couronne bien fournie	Arbre refuge pour l'avifaune	Marqueur paysager de par sa taille imposante	<b>Elevé</b>	<b>Conservé</b>
2	Aesculus hippocastanum	Plusieurs branches mortes, couronne vieillissante	Présence de cavités, mais pas d'espèces nicheuse observées	Marque l'entrée sur la parcelle	<b>Faible</b>	<b>A abattre</b>
3	Fagus sylvatica	Vigoureux, couronne bien fournie.	Arbre refuge pour l'avifaune.	Marqueur paysager de par sa taille imposante.	<b>Elevé</b>	<b>Conservé</b>
4	Fagus sylvatica	Vigoureux, couronne bien fournie	Arbre refuge pour l'avifaune	Marqueur paysager de par sa taille imposante	<b>Elevé</b>	<b>Conservé</b>
5	Fagus sylvatica 'purpurea'	Vigoureux, couronne bien fournie	Arbre refuge pour l'avifaune	Marqueur paysager de par sa couleur et sa taille imposante	<b>Elevé</b>	<b>A abattre</b>
6	Cedrus atlantica 'glauca'	Vigoureux, couronne bien fournie Tronc entrelacé de lierre	Arbre refuge pour l'avifaune.	Marqueur paysager de par sa taille imposante.	<b>Elevé</b>	<b>Conservé</b>
7	Pinus nigra	Assez bon état sanitaire, couronne fournie, tronc entrelacé de lierre. Au pied, pousse de houx	Arbre refuge pour l'avifaune.	Marqueur paysager de par sa taille imposante.	<b>Bon</b>	<b>Conservé</b>
8	Ulmus glabra	Quelques branches mortes. Couronne peu fournie, mêlée à un mélèze.	Pas d'observation de nidification ou de cavités	Arbre peu imposant mais espèce rare	<b>Faible</b>	<b>A abattre</b>

Parmi les trois arbres majeurs à abattre, deux présentent un état sanitaire moyen, avec la présence de branches mortes ou peu stables. Celles-ci peuvent représenter un risque sécuritaire et nécessiteraient dans tous les cas une intervention (coupe des branches concernées, stabilisation) à court ou moyen terme. L'arbre n° 2 fait d'ores et déjà l'objet de mesures provisoires (voir la Figure 2).

**Figure 2 : Arbre n° 2, sécurisation provisoire des branches principales au moyen de cordes**



Seul l'arbre n° 5 est en excellent état. Il s'agit de l'unique hêtre pourpre du périmètre, dont la couleur particulière en fait un élément marquant du paysage. En revanche d'autres individus de la même espèce (mais de couleur standard) sont à signaler à proximité immédiate, y compris parmi les arbres majeurs, et continueront à accueillir la faune du secteur (voir la Figure 3).

**Figure 3 : Sud-est de la parcelle, vue sur les arbres majeurs 3, 4 (à conserver) et 5 (à abattre)**



Les arbres à conserver seront protégés en phase de réalisation. Pour ce faire, toute emprise (circulation, excavation, dépôt de matériaux ou de machines) sous la couronne est proscrite.

Pour les arbres majeurs, une marge de sécurité d'un mètre a été prise en compte lors de la définition du domaine vital. Les mesures de protection des arbres sont détaillées au chapitre 4.

### 3. VALEUR NATURELLE DU SITE

#### *Milieux dignes de protection*

Les opposants soulèvent la question de la valeur biologique globale du site et font appel à « l'art. al. 1bis LPN », vraisemblablement l'art. 18, al. 1 bis LPN.

Au sens de cet article, sont notamment dignes de protection « les haies, les bosquets, les pelouses sèches et autres milieux qui jouent un rôle dans l'équilibre naturel ou présentent des conditions particulièrement favorables pour les biocénoses ». Bien que composée pour près de la moitié d'espèces exotiques, on peut considérer au regard de la densité des plantations et des dimensions imposantes de certains arbres, que l'arborisation du site répond partiellement à ces critères. Afin de tenir compte de ces qualités, les mesures suivantes ont notamment été intégrées au projet :

- adaptation du périmètre pour préserver l'arbre majeur n° 7 ;
- compensation des abattages par de nouvelles plantations : selon [4], 40 nouveaux arbres plantés (dont 11 arbres fruitiers) pour 28 arbres abattus, et uniquement des espèces indigènes et adaptées à la station ;
- plantation d'une haie diversifiée (selon [3], art. 10 : au moins 5 espèces indigènes différentes par section de 10 m) le long de la rue du Motty et de l'avenue Taillecou.

A l'heure actuelle, les haies bordant la parcelle au nord et à l'est sont strictement composées de thuyas, et ne peuvent pas être considérées comme haies vives. Seul le tronçon bordant la rue du Motty comporte des espèces indigènes, en mélange avec des espèces cultivées. Bien que peu diversifié, il pourrait éventuellement être considéré comme digne de protection. En phase de réalisation, une partie de ces structures seront détruites. Au terme des travaux, comme mentionné ci-dessus, la limite de parcelle longeant la rue du Motty et l'avenue de Taillecou fera l'objet d'une nouvelle plantation de haie, composée cette fois uniquement d'espèces indigènes, et à diversité importante : la haie abattue sera ainsi remplacée. A terme, la qualité des haies du secteur sera donc globalement supérieure à la qualité existante.

#### *Autres milieux naturels*

La végétation herbacée, elle, est composée essentiellement d'espèces de prairie grasse (type *Arrhenatherion* peu caractéristique) et ne présente pas de particularité laissant à penser qu'elle doive être considérée comme digne de protection. Les aménagements suivants, intégrés au projet, visent à reconstituer un milieu de qualité au moins équivalente au milieu d'origine :

- semis d'un gazon fleuri sur la majeure partie des surfaces ;
- mise en place d'une prairie fleurie et définition d'un mode d'entretien favorable à la biodiversité, le règlement étant complété afin de prévoir une première fauche tardive (après le 15 juin) de 90 % de la surface, une hauteur de coupe d'au moins 10 cm, sans broyage, l'évacuation du produit de fauche après 2 à 3 jours (le temps que les graines tombent au sol) ;
- plantation d'espèces aromatiques, favorables aux insectes, dans le talus stabilisé.

Aucune atteinte à des milieux herbacés dignes de protection n'est attendue. Les pertes de surfaces herbacées (non dignes de protection) dues à la construction des bâtiments seront, bien que cela ne soit pas exigé par la LPN, en partie compensées par la végétalisation des toitures plates des nouveaux bâtiments au moyen d'espèces indigènes. Le règlement ([3] art.

47, al. 3) prévoit en effet que ces toitures soient végétalisées non seulement avec des espèces indigènes, mais aussi en variant l'épaisseur du substrat (végétalisation extensive, semi-intensive et intensive selon les définitions de la norme SIA 564 312), créant ainsi des habitats diversifiés pour la faune ailée. Les toitures végétalisées pourront notamment accueillir une importante diversité d'insectes.

**Faune** Les opposants relèvent également l'observation de deux espèces d'oiseaux potentiellement menacées, signalée dans le rapport biol conseils [6]. Toutefois ces deux espèces (hirondelle de fenêtre et martinet noir) ont uniquement été observées en vol, au-dessus de la parcelle. Il s'agit d'espèces urbaines, strictement liées au bâti pour la nidification. Or un examen du bâtiment existant n'a pas montré de nidification de ces espèces. La responsabilité du site pour ces oiseaux menacés peut donc être considérée comme nulle.

Parmi les insectes signalés sur la parcelle, aucune espèce menacée et/ou protégée n'a été identifiée.

**Petits  
aménagements  
pour la faune**

Afin de tenir compte des pertes de surfaces occasionnées par le projet et de maintenir une diversité d'habitats favorable à la petite faune, le maître d'ouvrage s'engage par ailleurs à mettre en œuvre de petits aménagements ponctuels pour la faune. Ceux-ci sont décrits dans le Tableau 3 et intégrés au règlement ([3] art. 10, al. 7 et art. 13), modifié en ce sens. Il s'agit de petites interventions comme la pose de nichoirs, l'aménagements de tas de pierres etc. Ces mesures amélioreront l'attractivité du site pour la petite faune et offriront des habitats alternatifs pour de nombreuses espèces.

**Tableau 3 : Petits  
aménagements  
et mesures  
d'entretien  
favorables à la  
faune**

Groupe cible	Aménagement / mesure	Emplacement
Oiseaux	Nichoirs	Sous les toits (hirondelles / martinets). Dans les grands feuillus conservés et les arbres fruitiers (mésanges / verdiers).
Chauves-souris	Nichoirs	Sous les toits, maison de maître ou futurs bâtiments.
Reptiles	Murgier (tas de pierres semi-enterré) / mur en pierres sèches	Murgier : Secteur ensoleillé Mur : sur une partie du talus paysager stabilisé
Amphibiens / insectes	Petit étang / petit abreuvoir	Grand espace ouvert de gazon
Petite faune en général	Relever la hauteur de la clôture à 15 cm du sol. Ouvertures (10-15 cm) au niveau du sol dans les clôtures et murs. Prévoir une rampe pour les marches de plus de 20 cm	Murs et clôtures qui entourent la parcelle
	Tas de bois, tas de feuilles	Laisser des tas sur place lors de l'entretien, notamment au pied des arbres

#### 4. MESURES DE PROTECTION DES ARBRES ET DES RACINES

Le périmètre des racines a été déterminé sur la base du domaine de la couronne, les deux étant, en théorie, plus ou moins équivalents. Comme mentionné au chapitre 2.2, pour les arbres majeurs, une marge de sécurité supplémentaire d'un mètre (marge figurée sur le plan [2]) a été définie dès l'élaboration du projet. Pour préserver l'arbre n° 7, le périmètre des excavations a même été réduit.

Au sein des zones de protection des racines, le projet définitif devra respecter les principes suivants :

- Aucun remblaiement sur la surface et autour du collet de l'arbre ;
- Aucun décaissement de la couche superficielle du sol ;
- Aucune modification de l'alimentation en eau du sol (drainage) ou installation de réseaux souterrains.

Durant les travaux et les phases préparatoires, des mesures de protection des arbres et des racines sont prévues selon le RPA [3], art. 9, en application de la norme VSS-40577.

De manière générale, toute intervention dans le domaine racinaire des arbres est à proscrire, qu'il s'agisse de la circulation de véhicules ou de machines, d'excavations, de dépôt de matériaux ou de l'entreposage de machines. Les mesures de protection en phase de réalisation suivantes sont recommandées :

- Installation d'une clôture ou d'une barrière à l'aplomb de la couronne de l'arbre et avec 1 m supplémentaire pour les arbres majeurs ;
- Attache temporairement les branches gênantes par un système de madriers et de cordes isolées par du caoutchouc afin de les relever ou, en cas d'impossibilité, réalisation d'une taille douce ;
- Adaptation du mode de réalisation des tranchées et terrassements proche des zones de protection (terrassement mécanique à éviter si présence de racines à conserver) ;
- Conservation des racines importantes (dès 5 cm de diamètre), dans la mesure du possible, lors de la réalisation de tranchée et de terrassement, aux abords des zones de protection ;
- Protection physique et contre l'assèchement des racines mises à nu avec une géomembrane et un substrat humide ainsi qu'un arrosage régulier des racines et racinelles ;
- Coupe des racines de manière nette et perpendiculaire à leur axe (surface de la section la plus petite possible), avec des outils tranchants (sécateur ou scie) et désinfectés régulièrement avec un produit antifongique.

La bonne mise en œuvre de ces mesures permettra de limiter les dégâts aux arbres à conserver sur le site, mais il est fortement recommandé qu'un spécialiste soit contacté avant le début des travaux afin qu'il puisse intervenir rapidement en cas de nécessité, notamment en cas de découverte de racine importante lors des travaux d'excavation.

Un suivi des arbres sur quelques années après les travaux est également préconisé afin d'évaluer leur état sanitaire et de mettre en œuvre des mesures, le cas échéant, pour les préserver, ou les remplacer en cas de nécessité.

## 5. FUTUR ÉLARGISSEMENT DE LA RUE DU MOTTY

**Projet communal** Dans le cadre d'une procédure distincte, la Commune de Saint-Prex envisage un réaménagement de la rue du Motty, qui longe la parcelle 134. Cette adaptation vise à sécuriser ce tronçon étroit, avec la mise en place d'îlots ralentissant le trafic tout en améliorant la sécurité des piétons et des cyclistes. Pour cette raison, le règlement du PA « Le Motty » garantit le maintien d'une bande inconstructible de 50 cm à l'intérieur de la parcelle, destinée à la réalisation de ces travaux.

Dans les faits, les travaux d'élargissement de la route impliqueraient une emprise localisée, sur un linéaire d'environ 60 m, pour garantir une largeur de chaussée suffisante (6.0 m). Le tronçon concerné est illustré à la Figure 4.

**Figure 4 :**  
Tronçon avec possible élargissement routier sur la parcelle 134



**Visite sur site** Afin d'évaluer l'impact de la réalisation de ce projet parallèle sur les arbres, une visite du site a eu lieu le 16 février 2023.

Deux arbres non touchés par le projet du PA « Le Motty » sont susceptibles de subir une atteinte. Il s'agit des arbres n° 12 et 14 (situation à la Figure 4, photos des troncs à la Figure 5). Le pied de l'arbre n° 12 est situé à environ 170 cm de la chaussée, l'arbre n° 14 à moins de 50 cm.

La visite sur place confirme donc que toute intervention visant l'élargissement de la chaussée aurait pour effet des excavations dans la zone racinaire de ces deux arbres et l'évacuation d'un volume de terre significatif, la parcelle étant située plus haut que la rue (dont elle est séparée par un muret de 20 à 30 cm de haut). Au vu de la forte proximité, il n'est a priori pas possible de garantir le maintien même de l'arbre le plus éloigné. Au terme des travaux, il sera en revanche possible de replanter des arbres en bordure de parcelle, en complément aux plantations prévues entre les 14 et 23.

Figure 5 : Troncs des arbres 12 (à g.) et 14 (à dr.) (trait rouge = distance à la chaussée actuelle)



## 6. CONCLUSIONS

Comme le montre l'ensemble des documents, la parcelle 134 présente une valeur écologique non négligeable, essentiellement due à la présence de grands arbres. Les mesures de protection – y compris pour la protection des racines des arbres – et les nombreuses mesures compensatoires décrites dans le présent document (plantation d'arbres et de haies vives, création de prairies et gazons fleuris, aménagement de petites structures pour la faune, au sol, dans les arbres et sur les bâtiments) permettront de maintenir des habitats favorables à une faune et une flore diversifiées. Un entretien différencié, garantissant d'une part le confort des usagers et d'autre part le maintien de surfaces extensives favorables à la faune, contribuera au maintien de la qualité naturelle du site.

Le réaménagement de la rue du Motty, tel que planifié à l'heure actuelle, engendrera la perte de deux arbres protégés selon le règlement communal sur les arbres. Ceux-ci pourront cependant être remplacés au terme des travaux par de nouvelles plantations d'essences indigènes.

Dans l'ensemble, les impacts du projet sur la nature ont été minimisés et la situation à terme peut être considérée comme adéquate et conforme aux exigences légales.

## 7. ANNEXES

Annexe 1 Carte des arbres en place et des plantations projetées

256543 | Lausanne, le 23.03.2023



Sylvie Cario



Jeanne Fernex

-----

**ANNEXE 1 : CARTE DES ARBRES EN PLACE ET DES PLANTATIONS PROJÉTÉES**



biol conseils

256543 - Plan d'affectation "Le Motty"

Norwood SA

Carte des arbres en place  
et des plantations projetées



Légende

- Arbres en place et numéro (position du tronc)
- Etat phytosanitaire
  - mauvais
  - moyen
  - bon
- Statut
  - A conserver
  - △ A abattre dans le cadre du projet
- Arbres majeurs
  - Domaine de la couronne (+1m)
- Arbres non documentés (non protégés par la législation)
  - A conserver
  - △ A abattre dans le cadre du projet
- Nouvelles plantations
  - ✕ Arbre indigène planté
  - ✚ Arbre fruitier indigène planté

\* 33 : épicéa tombé lors d'une tempête, mars 2023

Données de base

Fond de plan : Concept paysager,  
© GEA valotton et chanard SA,  
28 septembre 2022



Format : A3

Echelle : 1:500

Auteur : biol conseils

Date : 20.03.2023

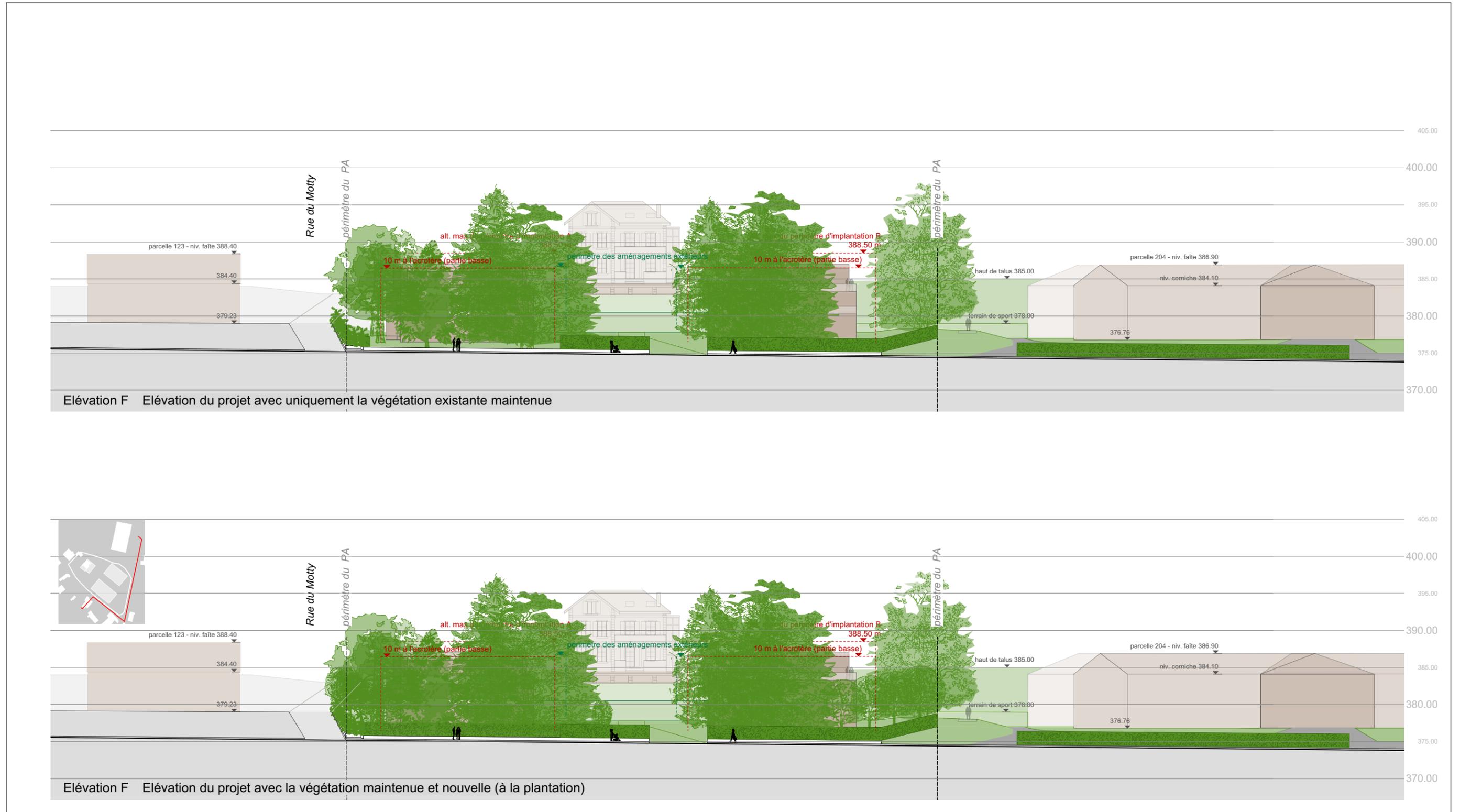
---

### 5.3 Plans des élévations F, G, H



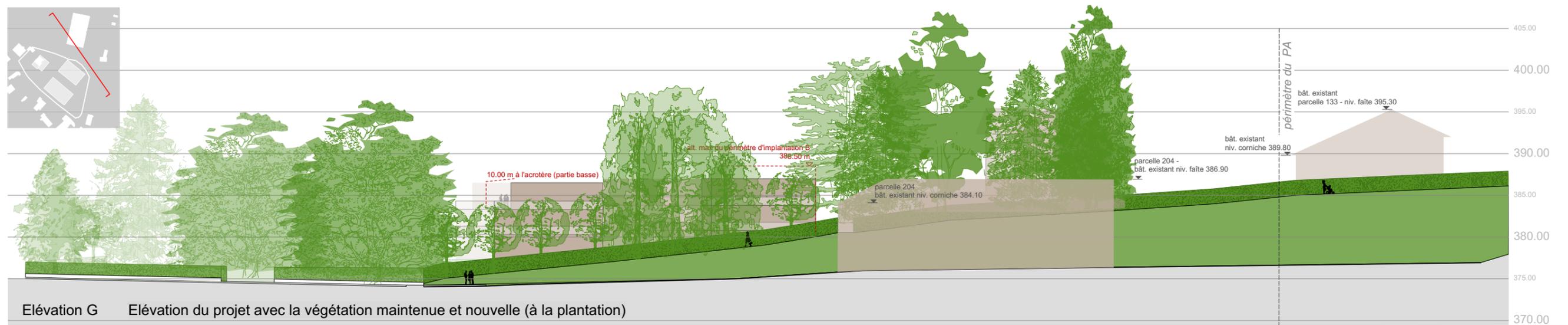
# COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN D'AFFECTATION ■ "LE MOTTY"



# COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN D'AFFECTATION ■ "LE MOTTY"



# COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN D'AFFECTATION ■ "LE MOTTY"

