GEA vallotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
1003 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

Lausanne, le 17 janvier 2024

COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN D'AFFECTATION ■ "LE MOTTY"

Procès-verbal décisionnel

séance de conciliation du **5 septembre 2023** à 15h30, salle de la Municipalité

Présents

Me	F. Kilani	avocate des opposants
M.	M. Mariotti	opposant, représentant de son frère
M.	S. Perrin	opposant, représentant de son frère J. Perrin
Mme	V. Savioz	municipale
Mme	M. C. Barone	cheffe du service de l'urbanisme
Me	B. Bovay	avocat conseil de la commune
M.	B. Brodard	Brodard & Billiaert SA
M.	P. Brun	Norwood SA
M.	F. Mydske	Norwood SA
M.	C. Studer	Norwood SA
Mme	G. Cavin	GEA SA

Distribution

Aux personnes présentes

1. Introduction et procédure

Accueil par Mme Savioz qui précise l'objectif de la séance, à savoir aborder l'opposition de MM. Mariotti et Perrin, représentés par Me Kilani au Plan d'affectation (PA) "Le Motty", entendre leurs arguments et leur faire part des réponses proposées par la Municipalité. Mme Savioz explique la présence des propriétaires – promoteurs, vu les contacts d'ores et déjà engagés entre eux et les opposants et propose leur retrait de la séance si souhaité par les opposants. Me Kilani confirme que leur présence à la séance est adéquate en cas de questions techniques notamment.

Me Bovay précise la procédure à la suite de la présente séance de conciliation : transmission du procès-verbal pour validation et / ou demandes de compléments éventuels et détermination des opposants du maintien ou non de leur opposition. Le dossier du PA sera ensuite soumis à une enquête publique complémentaire relative uniquement aux modifications apportées au PA et issue du traitement des oppositions. Apres l'enquête et le traitement des nouvelles éventuelles oppositions, le dossier du PA comprenant les modifications mises à l'enquête complémentaire sera soumis à l'adoption du Conseil communal, avec les propositions de réponses aux oppositions maintenues. Le Conseil communal prendra position par rapport au dossier et aux oppositions. Le dossier adopté par le Conseil communal sera ensuite transmis à l'approbation préalable du Département, qui notifiera sa décision aux opposants, qui ont ensuite un délai de recours de 30 jours à la CDAP.

Mme Cavin confirme que le projet de PA va faire l'objet de modifications, qui seront soumises à une enquête publique complémentaire de 30 jours (enquête publique des nouvelles modifications uniquement). Le dossier est adapté pour tenir compte des diverses oppositions. Le dossier sera soumis au Conseil communal après l'enquête complémentaire et comprendra les éventuelles nouvelles oppositions, ainsi que les oppositions maintenues de l'enquête publique qui a eu lieu du 2 novembre au 1er décembre 2022.

2. Points discutés

Une présentation synthétisant les motifs de l'opposition, les propositions de réponses et d'adaptations du dossier du PA (plan et règlement) a constitué la base des discussions (transmis en annexe). Les éléments discutés sont synthétisés ci-dessous.

2.1 Premières considérations

- Me Kilani rappelle la séance officieuse du 6 février 2023 (sans représentant communal), prévue pour une discussion autour du projet. Elle apprend avec satisfaction que le projet a été adapté suite aux remarques formulées dans l'opposition et attends dès lors de découvrir les propositions qui sont faites.
- M. Mariotti précise qu'ils ont fait une opposition légale et de principe pour aider la commune à l'émergence d'un projet accompli, pérenne et qui s'intègre au caractère de Saint-Prex. Il s'agit de veiller à conjuguer ces deux principes.
- Me Kilani précise que l'opposition insiste sur le caractère particulièrement sensible de la parcelle concernée, vu sa grande valeur patrimoniale et ses qualités environnementales dont la planification en cause ne tient pas suffisamment compte . La démarche d'établir un plan d'affectation sur une parcelle les questionne également, vu que le PPA "Devant-la-Ville" n'est, selon eux, pas obsolète. Me Kilani précise que le rapport 47 OAT mentionne que le Canton aurait admis une révision partielle du PPA en vigueur, ce qui aurait permis de garder une grande partie de ses dispositions. Selon les opposants, le projet, en étant défini en tant que projet hôtelier, offre la possibilité d'ériger plus de logements par rapport à ce qu'autorise la planification en vigueur (4400 m2 de SPd au lieu des 1500 m2 selon la planification en vigueur dans sa variante habitation). L'affectation proposée est particulière et semble être une manière de contourner les règles du PPA quant aux surfaces de plancher maximales pour du logement.

- Les opposants relèvent également un manque de visibilité pour le citoyen de Saint-Prex : pas de profilement, maquette, ni de visuel. Le plan semble joli sur le papier, avec des couleurs vertes, alors qu'il y a beaucoup de mouvements de terre et un bouleversement de la parcelle et de son sous-sol. Les opposants réitèrent la demande d'avoir des visuels ou qu'une maquette soit érigée pour se rendre compte du projet et des volumes prévus.
- Les opposants relèvent qu'il serait raisonnable que le réaménagement de la rue du Motty soit établi en parallèle du projet de plan d'affectation, pour que la population de St-Prex ait une visibilité complète de l'impact global du projet. Il y a une réelle inquiétude pour ces accès que la commune semble reconnaître comme problématique, vu qu'elle a engagé une étude pour ce réaménagement. Il n'y a pas d'opposition de principe à la construction de la parcelle, mais plutôt une volonté de garantir l'intégration des bâtiments. M. Perrin regrette le fait de ne réserver que 50 cm. pour le réaménagement du Motty. Il craint des problèmes à la montée du bus, si des voitures sortent du parking et trouve dommage que la rue du Motty ne soit pas réglée à ce stade. Il précise que le trottoir ne fait pas plus d'1m.
- M. Mariotti relève l'intérêt immobilier de la parcelle, avec la vente du terrain par M. Genton. Par contre, selon M. Mariotti, les mentalités changent et la population considère qu'aujourd'hui l'environnement prévaut sur les cubes (*selon échange de courriels successif à la rédaction du présent PV, Me Kilani demande de remplacer ce paragraphe par :* « M. Mariotti a entendu à plusieurs reprise l'argument selon lequel cette construction serait le souhait de feu M. Genton. Il voudrait ainsi clarifier qu'il ne s'agit pas d'une donation faite par feu M. Genton à la commune avec le souhait de construire un immeuble de soin mais bien d'une opération immobilière à tous les égards que l'hoirie de feu M. Genton a vendu pour un montant très significatif à un promoteur. Les mentalités et les priorités changent et l'on voit de plus en plus de communes du canton de Vaud où les habitants souhaitent désormais protéger un site plutôt que bétonner et voir construire des immeubles disproportionnés qui impactent négativement la nature et leur village »).
- Les opposants souhaiteraient que le plan d'affectation, le permis de construire et le plan de réaménagement du Motty soient réalisés simultanément. Me Bovay précise que ce sont trois dossiers distincts qui ne nécessitent pas une procédure simultanée.

Les réponses aux éléments ci-dessus sont synthétisées ci-après par thématique :

2.2 Intégration

- Mme Savioz : la question d'assurer l'intégration du projet dans le site constitue ce qui a animé la Municipalité depuis le début. À l'époque (anciens propriétaires), un projet très conséquent était prévu. Il convient de combiner des enjeux compliqués : la nécessité de densifier dans le centre, imposée par la LAT et le souci d'être garant de la protection de ce lieu. La Municipalité a également comme objectif de garantir une urbanisation cohérente et pérenne. Depuis l'enquête publique, de nombreux aspects ont été modifiés, améliorant encore la prise en compte des questions environnementales. Le projet est basé sur l'idée de garder la maison de maître la plus visible possible et les autres constructions les plus discrètes possibles.

2.3 Gabarits - maquettes - visuels

- Mme Savioz mentionne que le projet est au stade de l'urbanisme, pas de la police des constructions. Il y a des gabarits définis, ainsi que des règles cadrant les constructions en vue d'une demande de permis de construire. Il y a de la marge de manœuvre pour l'établissement du projet de bâtiments au niveau du permis de construire.
- M. Mydske précise qu'ils ont établi un avant-projet et que l'intention n'est pas de construire des cubes (ni des cylindres). Par contre, on reste dans le cadre de l'urbanisme et non du permis de construire.

- Me Bovay : la pose de gabarits d'enveloppe maximale se fait rarement. En effet, le plan de planification fixe un gabarit maximal, qui ne correspond pas aux bâtiments qui seront construits, en matière d'implantation et de hauteur. En effet, tout plan d'affectation laisse une marge de manœuvre au projet architectural. Le fait que la planification soit établie sur une seule parcelle n'est pas gênant car c'est une grande parcelle et un secteur bien délimité.

2.4 Stabilité des plans et PA sur une parcelle

- Mme Cavin précise que l'établissement d'un plan d'affectation (PA) sur cette parcelle fait suite à une exigence cantonale, justifiée par les changements législatifs, et par la planification communale. En effet, le PPA "Devant-la-Ville" exige expressément l'établissement d'un PQCM. Ce type de planification ayant été abrogé par la nouvelle Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC), l'établissement d'un PA s'est imposé. Le 47 OAT, rédigé par le bureau GEA, mentionne qu'un addenda au PPA avait été initialement envisagé. Par contre, le Canton (la DGTL) a finalement exigé une planification spécifique, au vu des changements à l'échelon du droit supérieur (Plan directeur cantonal, révision des lois fédérales et cantonales sur l'aménagement du territoire). Une nouvelle planification permet ainsi d'actualiser le plan aux nouvelles exigences fédérales et cantonales.
- Me Bovay complète en mentionnant qu'un PA à jour est une garantie de qualité. De plus, le PPA "Devant-la-Ville", mis en vigueur le 16 mai 2008, ne peut être considéré comme un plan récent vu qu'il a déjà 15 ans.

2.5 Destination et augmentation des surfaces de plancher

- Madame Cavin rappelle que le projet ne prévoit pas des appartements standards, mais bien une résidence hôtelière sous forme d'appartements meublés (4'400 m^2 de SPd), pour répondre à l'évolution de la demande en matière d'hébergement de passage. Il ne faut ainsi pas considérer les 1'500 m^2 de surfaces de plancher autorisés par le PPA "Devant-la-Ville" pour de l'habitation mais les 5'500 m^2 autorisés pour de l'hôtellerie. Pour apporter cette garantie d'appartements meublés loués, il est proposé d'adapter le règlement pour mentionner cette exigence d'appartements meublés. Une réduction de 200 m^2 de SPd est proposée, pour assurer les 4'400 m^2 de SPd et ne pas autoriser une surface supérieure liée au bonus énergétique.
- M. Mydske précise que les logements dédiés à la longue durée sont prévus pour des seniors autonomes.
- Mme Barone : précise que la commune a une vision stratégique par rapport à l'hôtellerie globale. D'autres projets d'hôtellerie sont en cours sur la commune. Le projet du PA "Le Motty" va dans le sens de cette stratégie.
- Me Kilani relève que cette affectation est particulière et se demande comment la commune va concrètement régler ce type d'occupation car il s'agit d'une affectation entre de l'hôtellerie et des logements. MM. Mariotti et Perrin craignent que ce ne soit au final que du logement.
- Mme Barone et Mme Cavin précisent qu'il y a une convention en cours de finalisation pour éviter tout risque de dérapage en matière d'occupation. Cette convention exige le respect du mode d'occupation et d'exploitation comme logements hôteliers, ainsi que l'interdiction de vente des logements par lots PPE. Seule une vente par lots de minimum 700 m^2 SPd est autorisée, moyennant le respect d'une exploitation hôtelière.
- Selon Me Bovay, même si ces logements hôteliers devenaient des logements standards, quel serait le problème par rapport aux intérêts des tiers ? Selon lui, on ne peut pas non plus imposer trop de restrictions et le projet respecte les enjeux cantonaux en matière de planification (densification et préservation du patrimoine construit et paysager).

2.6 Prises en compte de l'ISOS, de l'ICOMOS et des aspects environnementaux

- Madame Cavin rappelle que les seules affectations avec une nuance de vert sont l'aire de parc et la zone de verdure 15 LAT. La zone de verdure est strictement inconstructible. L'aire de parc est également inconstructible, à l'exception des constructions souterraines, uniquement à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines, figuré en trait-tillé vert sur le plan, et des chemins piétons. Il est précisé que le projet permet une hauteur de terre entre 1 m. et 2.5 m., suffisante pour des plantations et pour recréer le parc en surface. Il est mentionné que le projet est plus restrictif que le PPA "Devant-la-Ville", car il n'autorise plus de façade ouverte et visible dans le périmètre de dégagement visuel de la partie basse, contrairement au PPA en vigueur. Cette adaptation permet de garantir la vue sur la maison de maître avec un coteau continu.
- En ce qui concerne le chemin piéton, vélo et véhicule de service occasionnel : il est rappelé qu'il doit être limité au strict nécessaire, avec si possible un revêtement perméable. Il ne s'agit pas d'une véritable route. Il est proposé d'exiger un revêtement perméable et non de le "favoriser" comme prévu initialement ; le règlement sera complété en ce sens. Il est également proposé de supprimer la possibilité de livraison et de collecte des déchets par ce chemin pour qu'il soit entièrement dédié à la mobilité douce et aux véhicules occasionnels (urgences).
- Mme Cavin précise que le projet a tenu compte des enjeux liés à l'ISOS et à l'ICOMOS. La densité a fait l'objet d'une discussion avec la DGTL-DGIP et d'une pesée d'intérêts. La densité de 0.625 a été exigée par la DGTL ; elle a toutefois été diminuée par la définition de la zone de verdure (densité de 0.57 sur l'ensemble de la parcelle). La DGIP a confirmé dans le préavis d'examen préalable qu'elle ne remettait pas en question la densité projetée. Les recommandations et demandes du préavis d'examen préalable de la DGIP ont été prises en compte. Le projet de PA a limité les possibilités d'extension de la maison de maître, ainsi que les périmètres d'implantation des constructions de la partie basse par rapport au PPA "Devant-la-Ville", afin de tenir compte de ces enjeux. Des adaptations du règlement sont proposées pour tenir compte de l'opposition, soit : soumettre les cordons boisés, boqueteaux et haies vives aux mêmes conditions d'abattage que les arbres, exiger les revêtements perméables (cf. ci-avant), préciser le maintien de la cour de la maison de maître, exiger un nouveau retrait d'attique de 1 m. au minimum sur toutes les façades latérales (en plus du retrait de 2 m. sur la façade aval, déjà prévu par le RPA), ajout d'aires réservées exclusivement aux aménagements extérieurs côté Motty, Taillecou et Vieux-Moulin, éloignant ainsi le pied de bâtiment de 1.50 m. du bord de la parcelle.
- Les adaptations du plan et des coupes sont présentées en séance (cf. présentation), ainsi que des nouvelles élévations (F, G, H), qui mettent en évidence les arbres existants maintenus et la végétation future à la plantation. Les arbres existants maintenus constituent un filtre très important qui cache presque intégralement les bâtiments. Les plantations prévues permettront de renforcer ce filtre. Les arbres existants maintenus ont également été ajoutés sur les coupes du PA, à titre indicatif.
- En ce qui concerne la protection des arbres, il est rappelé qu'il y a 28 arbres pouvant être abattus, 43 devant être maintenus et 40 nouveaux plantés. Parmi les 28 arbres pouvant être abattus 12 sont dans un état moyen à mauvais (1 est tombé lors d'une tempête cette année) et 7 sont d'essences exotiques. Sur les 8 arbres majeurs relevés, 5 sont maintenus et 3 (dont 2 dans un état moyen) peuvent être abattus.
- De nombreuses adaptations du règlement sont proposées pour renforcer encore les aspects liés à la protection des arbres et à la biodiversité, selon les propositions faites par biol conseils (nouvelle analyse 2023) : ajout de règles sur les fouilles, exigence d'aménagement des chemins piétons en fonction des arbres existants, ajout des aires d'aménagement extérieur éloignant ainsi davantage le pied des bâtiments des arbres en bordure de parcelle, exigence d'arbres de 8 m. à la plantation avec une couronne à 2.5 m. du sol au minimum, exigence d'ouvertures dans les murs et clôtures pour le passage de la petite faute, exigence d'aménager un petit étang, 2 murgiers au minimum, 1 mur en pierres sèches dans le talus, des tas de feuilles / bois et de poser 2 nichoirs au minimum par espèce (chauves-souris, hirondelles, martinets, mésanges /

verdiers), précision du type de végétalisation pour les toitures plates (variations de végétation, respect norme SIA) et pour l'entretien extensif de la prairie fleurie, exigence de revêtements perméables pour les voies d'accès. Un revêtement perméable doit également être favorisé pour les 5 places de stationnement prévues dans la cour de la maison de maître. Pour rappel, le caractère et la substance de la cour doivent être préservés. Le revêtement en gravier sera à priori maintenu. Selon vérification par Mme Cavin auprès de la DGE, un tel revêtement respecte les exigences de protection des eaux, avec la prise de mesures particulières (par ex. caisson de récupération et banquette de filtration ou 50 cm. de terre végétale au minimum).

- Me Kilani soulève la question du maintien des arbres et de la hauteur des arbres, après la plantation. Mme Cavin propose de préciser cet article en exigeant le maintien de ces arbres et de leur hauteur de 8 m. après la plantation. Me Bovay précise que ces plantations deviendront des arbres sous protection générale.
- Mme Cavin précise que selon l'expertise de biol conseils, le site ne répond pas aux critères requis pour un biotope d'intérêt cantonal. L'arborisation répond partiellement aux critères de l'art. 18 al. 1bis LPN, ces qualités ayant été prises en compte par les mesures intégrées au projet et par les propositions de mesures supplémentaires décrites ci-dessus. Il est également rappelé 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.
- Me Kilani demande s'il est possible de recevoir la nouvelle étude de biol conseils. Elle est ainsi transmise avec le présent PV.

2.7 Hauteurs et implantation des bâtiments

- Les élévations présentées permettent également de se rendre compte des hauteurs et gabarits. Elles ont notamment été réalisées à la suite de la demande des opposants d'avoir des visuels plus représentatifs que les coupes intégrées au plan du PA.
- Elles mettent en évidence que les constructions projetées ont une hauteur similaire aux bâtiments environnants. Par rapport à la construction existante ECA 69 sur la parcelle n°123 (cf. élévation F), on relève une hauteur au faîte de 9.17 m., soit une altitude de 388.40 mm. L'altitude maximale du périmètre d'implantation A est de 388.50 mm., soit pratiquement la même altitude que le bâtiment de la parcelle n°123. Le bâtiment ECA 84a, parcelle n°50 (élévation H), à l'entrée du bourg, a une altitude du faîte de 386.90mm., soit une hauteur de 11.68 m. mesurée au milieu de la façade côté Avenue de Taillecou. Cette hauteur est plus élevée que la hauteur maximale de 10 m. définie par le PA.
- Il est également précisé que le règlement exige deux niveaux au maximum en amont et trois niveaux en aval (pour les périmètres d'implantation des nouvelles constructions A et B). Une grande partie des bâtiments de Saint-Prex ont également trois niveaux. La hauteur prévue des nouvelles constructions est ainsi similaire. Le test d'implantation réalisé par le bureau GEA implique des hauteurs au terrain aménagé d'environ 6 m. au pied de façade. En aval du périmètre, la toiture du niveau d'attique (situé en retrait de 2 m du bord de la façade) est de 9.20 m., soit des hauteurs inférieures au gabarit maximal autorisé par le plan.
- Pour rappel, le Plan partiel d'affectation "Devant-la-Ville" (en vigueur) autorisait la construction de bâtiments d'une hauteur de 14 m. côté Motty et de 11 m. côté Vieux-Moulin. Le projet de PA réduit ainsi fortement les hauteurs maximales autorisées par le PPA (2.50 m. de réduction par rapport à la variante habitation du PPA en amont du périmètre d'implantation des nouvelles constructions, 4 m. en aval du périmètre). L'établissement d'une nouvelle planification permet ainsi d'éviter des bâtiments démesurés prévus par le PPA en vigueur. Des coupes sont présentées mettant en évidence les différences de hauteur et d'implantation entre le PPA et le PPA (variantes habitation et hôtel).

- Il est également précisé que la façade la plus proche sera à environ 13.5 / 14 m. depuis la limite de la parcelle n°123 et à 18 m. du bâtiment de M. Perrin (ECA 69).

2.8 Réaménagement du Motty

- Concernant le réaménagement du Motty, Mme Cavin précise qu'une analyse de mobilité a été faite par le bureau Citec SA, qui confirme la capacité de la rue du Motty à recevoir le faible trafic supplémentaire généré par le projet de PA, même sans réaménagement. Les conclusions de l'étude confirment que le secteur dispose d'une importante réserve de capacité et que le projet ne péjore pas le fonctionnement du réseau au vu des faibles charges de trafic. Mme Barone précise que la faisabilité des conditions d'accessibilité et de circulation ont été vérifiées par Citec et dans le cadre de l'examen préalable du dossier par la DGMR. Le cône de visibilité à la sortie de la rampe du parking a été vérifié, la visibilité est garantie. Il est toutefois proposé de compléter le règlement en mentionnant que l'accès au parking souterrain doit respecter les distances minimales de visibilité fixées par la norme VSS.
- Madame Cavin confirme qu'un projet de réaménagement avait été étudié par la Municipalité pour pouvoir prendre les éventuelles mesures à l'avenir, si nécessaire. L'avant-projet (provisoire) retenu a été intégré au rapport 47 OAT et une emprise de 50 cm sur la parcelle n° 134 réservée en conséquence, avec l'accord du propriétaire. Cette emprise est suffisante pour permettre cet éventuel réaménagement. Il nécessiterait l'abattage de 2 arbres uniquement, qui peuvent être replantés et éviterait une emprise sur les parcelles des opposants. Cependant, au vu de l'analyse de Citec qui conclut qu'un projet de réaménagement n'est pas nécessaire, la Municipalité a décidé de ne pas engager de réaménagement à ce stade. Elle va par contre prendre des mesures en matière de politique de stationnement.
- Mme Savioz confirme ces éléments. L'intention communale est de prévoir des places de parc payantes dans ce secteur, afin de diminuer l'attrait du secteur pour le stationnement et le trafic lié à la recherche de places. Cela évitera également les voitures et camping-car "tampons".
- M^{e} Bovay conclut en mentionnant que la réserve de terrain pour l'avenir est garantie, que l'analyse de mobilité a été faite et qu'elle démontre que ces 50 cm. suffisent à permettre un réaménagement ultérieur. Il précise qu'il ne faut pas non plus rendre le passage des véhicules trop confortable, pour éviter trop de trafic et de vitesse.

2.9 Divers

- Il est précisé qu'il y aura des panneaux solaires, nécessaires pour respecter les normes en matière d'énergie. Au vu du terrain en pente et des règles en matière de hauteur des constructions définies par le PA, il y aura des décrochements de hauteur entre les différentes parties des constructions. Les panneaux seront sur les "plateaux", au niveau des décrochements, afin qu'ils soient moins exposés aux vues. Mme Cavin rappelle l'article "esthétique et intégration" qui offre une grande marge de manœuvre à la Municipalité pour faire adapter un projet de construction qui n'assurerait pas une intégration dans le site.
- Les projets de développement sur le secteur de la gare sont abordés. Mme Savioz précise qu'il y aura une étude de trafic pour évaluer l'impact du projet. Selon elle, il ne devrait pas y avoir d'impact sur la rue du Motty. Cela reste à confirmer grâce à cette étude.
- (*Selon échange de courriels successif à la rédaction du présent PV, M^{e} Kilani demande d'ajouter ce paragraphe :* « M. Mariotti demande si l'implantation des bâtiments a été modifiée de façon à ce que les bâtiments, qui se trouvent à 6-7 mètres de la route selon le plan, soient reculés à 10 mètres de la route comme c'est le cas d'autres nouvelles constructions érigées à St-Prex. La réponse est négative ». *Ainsi les représentants de la commune complètent à posteriori ce paragraphe par la suite de la phase suivante* : « par contre la définition de nouvelles aires des aménagements extérieurs recule les bâtiments à environ 7.50 m du bord de la parcelle »).

3. Conclusion

Mme Cavin précise que les adaptations proposées ont pour objectif de répondre aux motifs des diverses oppositions, afin de proposer un projet allant dans le sens des opposants. M^{e} Kilani remercie de cette entrée en matière sur un certain nombre de points, ce qui est appréciable. En ce qui concerne le fond, ils doivent réfléchir et faire le point.

À la suite de la présente séance de conciliation, le procès-verbal de la séance contenant également les réponses apportées aux éléments discutés de l'opposition, vous est adressé. Un délai de 20 jours vous est accordé pour vous permettre de faire part à la Municipalité des éventuelles remarques ou corrections concernant ce procès-verbal et la détermination relative au maintien ou retrait de votre opposition.

Saint-Prex, le 17 janvier 2024

Annexes :

- présentation du 5 septembre 2023 projetée en séance (avec 2 corrections)
- rapport complémentaire de biol conseils du 23 mars 2023

K:\MANDATS\Saint_Prex\17020_Motty\07_presentations\17020_20221031_presentation_info_pub_v3.indd



Saint-Prex

Plan d'affectation "Le Motty"

Séance de conciliation du 5 septembre 2023

GEA vallotton et chanard SA architectes-urbanistes FSU Lausanne, le 5 sept. 2023

Ordre du jour



01 Introduction municipale

02 Réponses aux motifs d'opposition et adaptations du projet

03 Suite des opérations

01 | Introduction municipale

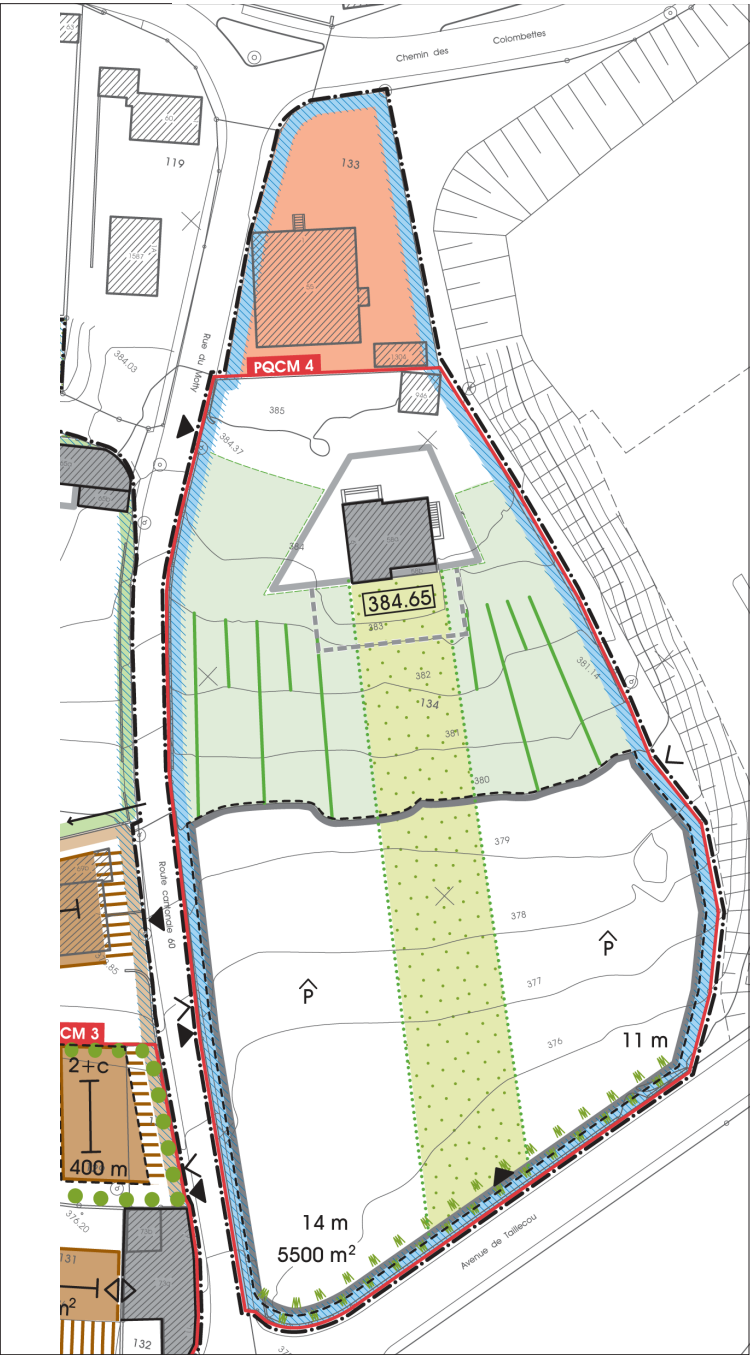
Enquête publique du 2 novembre au 1er décembre 2022
Séance de conciliation

Documents mis à l'enquête	le plan d'affectation "Le Motty" et son règlement
	la servitude de passage public à pied
Documents mis en consultation	le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT et ses annexes, notamment : ↘ les études de spécialistes : mobilité, valeurs naturelles, hydrogéologie, évacuation des eaux ↘ les préavis cantonaux
	la modification du Plan directeur localisé (PDL) "Devant-la-Ville - secteur Motty" ↘ la modification du règlement du PDL ↘ le plan de modification du PDL ↘ le rapport explicatif selon l'article 11 RLAT

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

Réponses aux motifs d'opposition

PPA 2008- Programme hôtel / restaurant



01 Stabilité des plans (PPA "Devant-la-Ville" du 16.05.2008), révision motivée par des intérêts privés (opération immobilière)

- exigence PQCM par le PPA (art. 47), cf. chap. 5.6 du 47 OAT
- circonstances ont sensiblement changé (PDCn, LATC, etc.)
- intérêts publics / collectifs : hôtel / restaurant, diversification des typologies de logements

02 Augmentation de la surface de plancher de logements de 1'500 m² à 4'400 m² par rapport au PPA "Devant-la-Ville"

- réduction des SPd des logements meublés avec services hôteliers, par rapport aux surfaces hôtelières (5'550 m²), proposition de réduire à 4'200 m² sans bonus énergétique
- séjours de courte, moyenne et longue durée / location obligatoire selon convention
- garantie d'utilisation conforme à l'affectation : contrôles d'occupation exigés : RPA (art. 45) et convention
- exigence cantonale d'assurer une densité de 0.625 sur la parcelle, vu sa localisation dans le périmètre de centre

Adaptations du dossier proposées :

- **destination** : ajout de l'exigence d'appartements **meublés** (art. 17 al. 1 b et 43 al. 2)
- **SPd** : réduction de 200 m² SPd (100 m² par périmètre d'implantation) correspondant au bonus énergétique

03 Lisibilité du plan (affectations et périmètres) et contradictions du règlement par rapport à l'aire de parc

- **couleurs vertes** : dédiées à l'aire de parc et à la zone de verdure 15 LAT
- **zone de verdure 15 LAT strictement inconstructible** (art.48)
- **aire de parc inconstructible**, sauf pour :
  - *les constructions souterraines dans le périmètre défini avec hauteur de terre suffisante pour recréer un parc au-dessus (entre 2.5 m et env. 1 m)*
  - *des cheminements piétons, vélos, l'accès au parking souterrain, l'accès des véhicules de service occasionnel limités au strict nécessaire, avec revêtement perméable exigé (par ex., gazon stabilisé)*
- **constructions souterraines, mouvements de terre et murs de soutènement limités**, selon RPGA et secteur y relatif du PPA pour les mouvements de terre de 2.50 m (intégration dans le site et protection des eaux)
- **jardin existant et arborisation :** partie importante totalement préservée (cf. ci-après)
- **suppression** de l'autorisation du PPA 2018 d'une **façade ouverte** dans le périmètre de dégagement visuel
- **emprise rue du Motty** (art. 16) : emprise minime (50 cm), concerne 2 arbres existants pouvant être compensés

Réponses aux motifs d'opposition

↘ Adaptations du dossier proposées :

- ↘ **revêtements perméables** :
  - ↘ *rendus impératifs pour les chemins piétons, le chemin piéton, vélo et véhicule de service et pour les places de stationnement en surface des vélos (art. 13 et 15)*
  - ↘ *à favoriser pour les places de stationnement visiteurs (art.15)*
- ↘ **suppression des possibilités de livraison et collecte des déchets** par le chemin dédié aux véhicules occasionnels (art.13 et 32)

Réponses aux motifs d'opposition

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



04 Valeur patrimoniale et historique de la parcelle, inventaires ISOS et ICOMOS, vues, densité

ISOS : même catégorie de protection que les parcelles n^{os} 122 et 123 (droit à bâtir légalisé aussi sur la parcelle n° 122). Les valeurs et inventaires ont été pris en compte (cf. chap. 2.7 47 OAT) : prescriptions strictes et détaillées pour les interventions autorisées, notamment :

- **partie haute** : conservation maison de maître et fontaine ; diminutions et restrictions des possibilités d'extension ; conservation allée / cour (caractère et substance), murs
- **partie basse** : réduction des périmètres d'implantation des constructions et de la hauteur maximale des constructions, localisation définie pour assurer la préservation d'un plus grand nombre d'arbres possibles
- bâtiments plus petits que les périmètres, qui intègrent les terrasses. Contiguïté observée à St-Prex également (jusqu'à 100 m à la rue de Couvaloup, périmètre max. 47.50 m)
- retraits d'attique imposés, ajoutés sur les façades latérales
- **jardin** : partie haute préservée ; maintien bande non bâtie entre la maison de maître et les nouvelles constructions et maintien du dégagement visuel, dépendances et piscines interdites (sauf places stationnement / couverts à vélo / dépendance existante)
- **zone de verdure** définie aux abords du Bourg de St-Prex

Réponses aux motifs d'opposition

Concept paysager

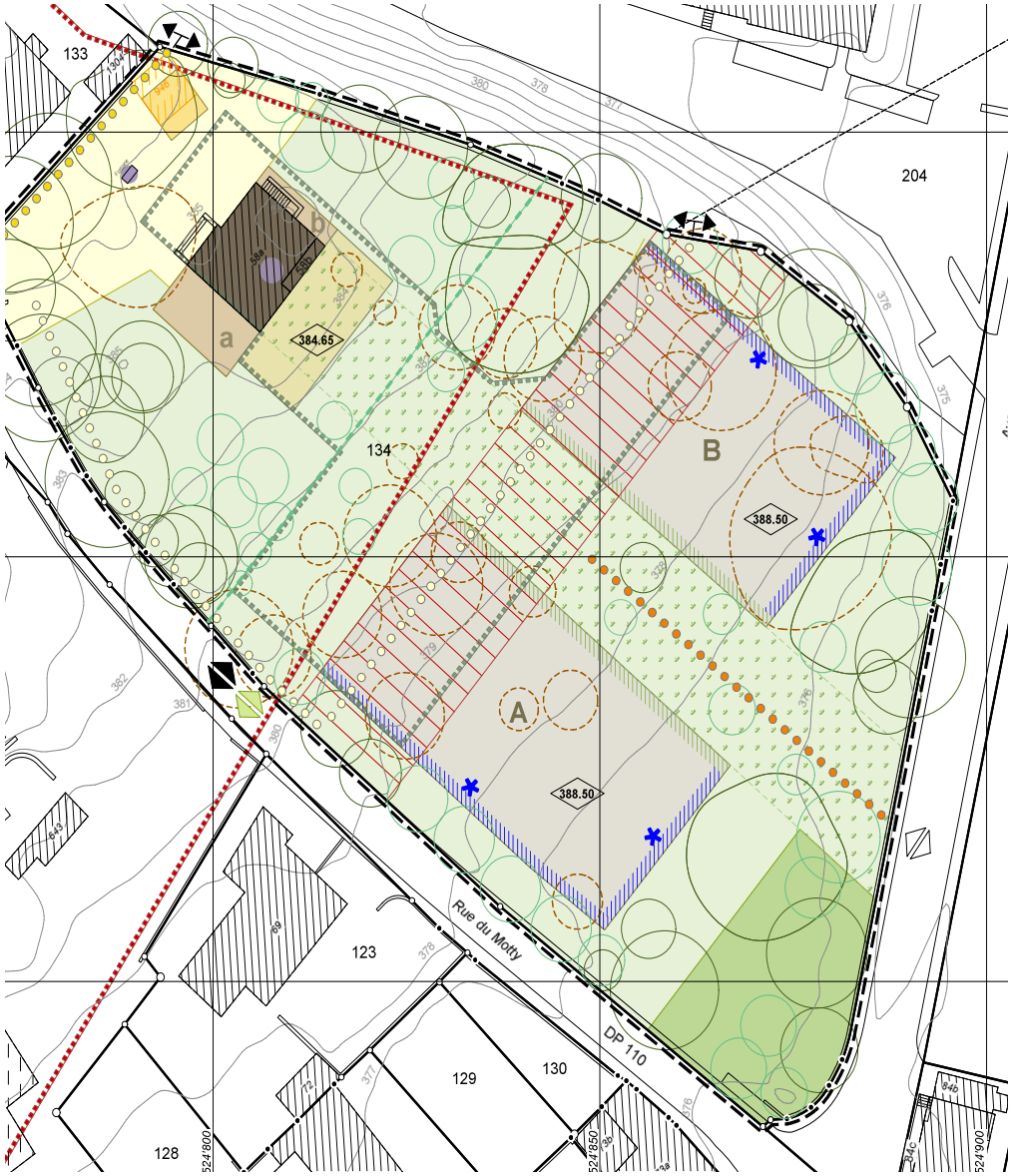


- **concept paysager** et **plan des aménagements extérieurs** exigés
- **vues** : absence de vues de et sur la parcelle au vu de l'arborisation existante, en grande partie maintenue (cf. élévations réalisées) ; visibilité de la maison de maître en ligne directe uniquement, vue maintenue par le PA
- **densité** : a fait l'objet d'une pesée d'intérêts entre la DGTL-DGIP et est admise par la DGIP

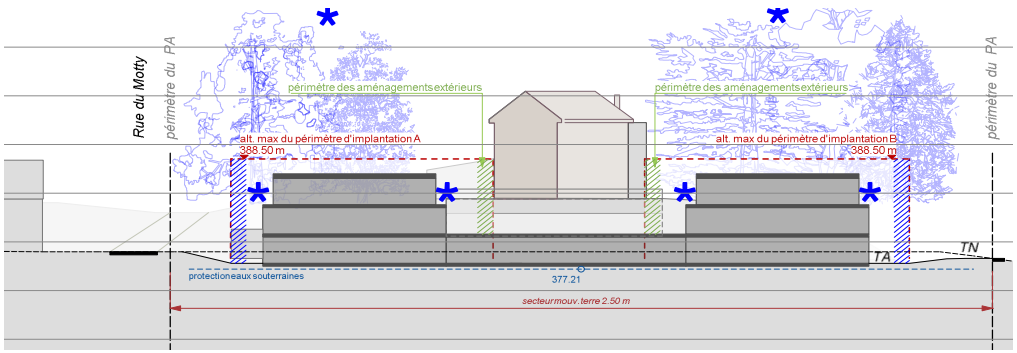
Adaptations du dossier proposées :

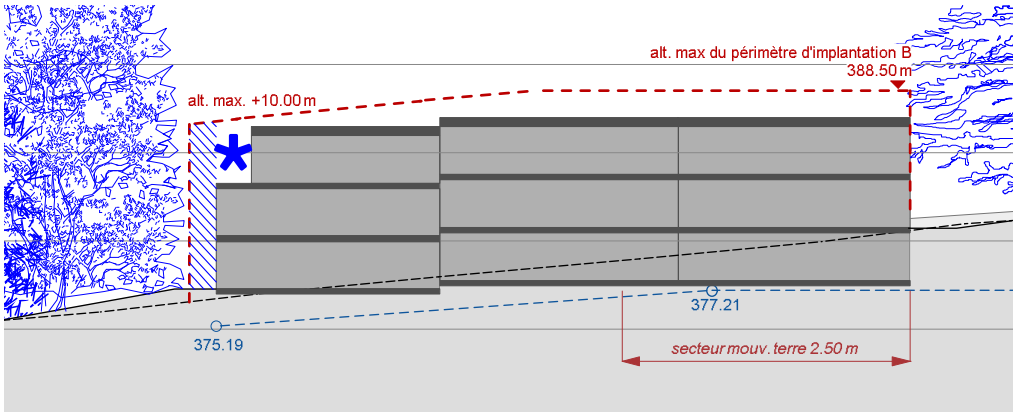
- soumettre les **cordons boisés, boqueteaux et haies vives protégés** aux mêmes conditions d'abattage que les arbres (uniquement si nécessaire aux travaux ou pour des questions sanitaires), art. 9 complété
- **revêtements perméables** : cf. point 03
- précision du RPA pour **garantir le maintien du caractère et de la substance de l'allée d'entrée et de la cour** de la maison de maître (art. 31),
- **volumétrie des bâtiments** : nouveau retrait d'attique de 1 m au min. exigé sur toutes les façades latérales (art. 43 ; 2 m au min. pour les façades aval des bâtiments)
- **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.

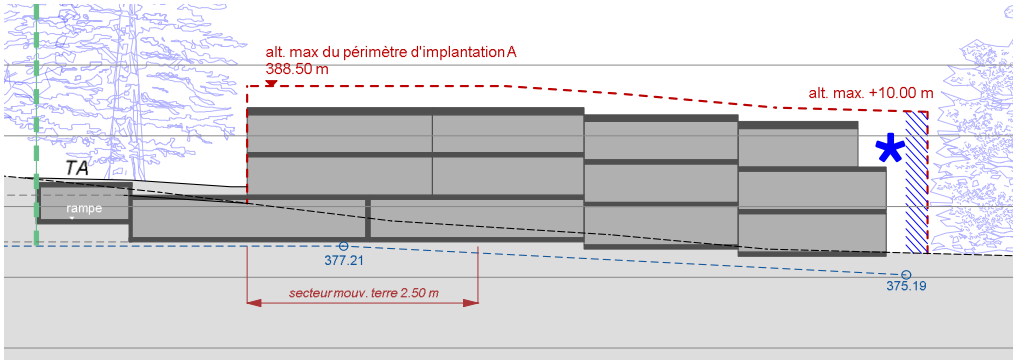
Adaptations proposées



autre périmètre superposé - aire des aménagements extérieurs

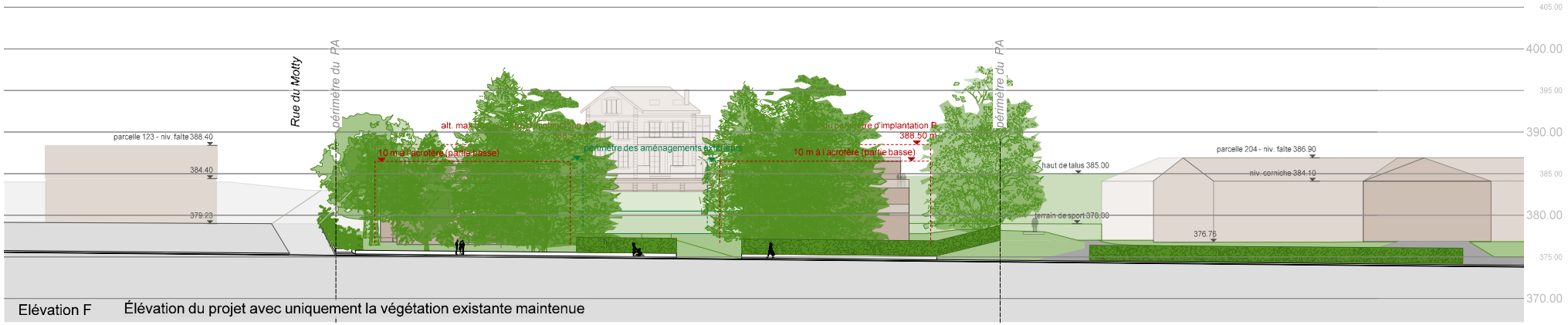






* Modifications à la suite de l'enquête publique : mise en évidence du retrait obligatoire (art. 43 al. 4)

Réponses aux motifs d'opposition - Nouvelles élévations



Elévation F Élévation du projet avec uniquement la végétation existante maintenue



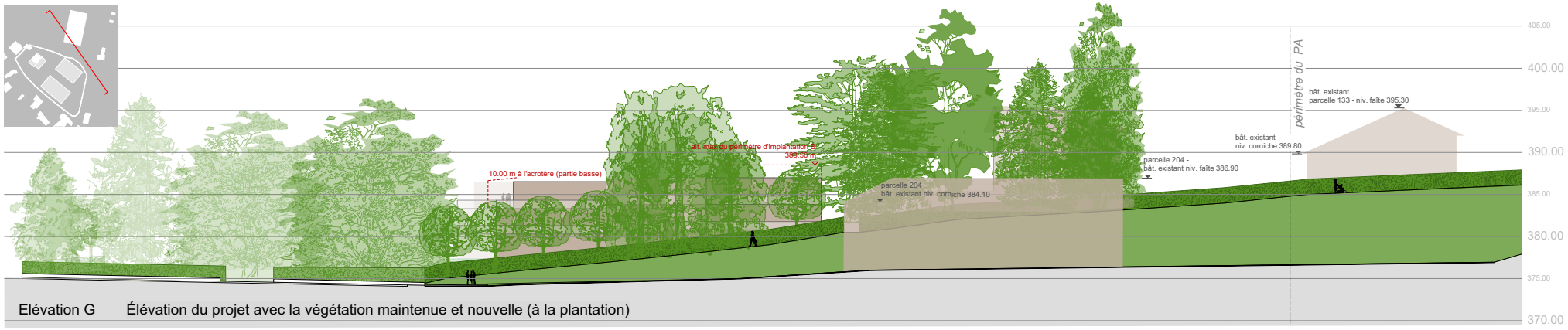
Elévation F Élévation du projet avec la végétation maintenue et nouvelle (à la plantation)

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

Réponses aux motifs d'opposition | Nouvelles élévations



Elévation G Élévation du projet avec uniquement la végétation existante maintenue



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

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



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

Réponses aux motifs d'opposition

05 Arbres : manque de clarté du plan et des arbres existants qui ne résisteront pas aux travaux

- distinction claire sur le plan (arbres à préserver / autres arbres / arbres nouveaux)
- plantation haie diversifiée exigée le long du Motty / Taillecou
- protection des arbres, cordons boisés et haies et compensations garanties (art. 9)
- représentation avec couronne de l'arbre et marge de sécurité (1 m) ; cf. adaptations dossier
- 28 arbres à abattre :
  - *12 dans un état moyen / mauvais (1 est par ailleurs tombé, tempête en 2023),*
  - *7 d'essences exotiques à valeur écologique faible voire nulle*
  - *3 arbres majeurs supprimés (2 en état moyen), 5 maintenus*
- le PA exige le maintien de 43 arbres et la plantation de 40 arbres nouveaux (contre 28 à abattre)

Réponses aux motifs d'opposition

↘ Adaptations du dossier proposées :

- ↘ **protection des arbres existants** :
  - ↘ *ajout de* **règles sur les fouilles** *pour assurer la protection des arbres (art. 9) : utilisation de parois verticales (par ex.), respect de la norme VSS, conseil et suivi d'un spécialiste exigé,*
  - ↘ *exigence que le chemin piéton interne soit* **aménagé en fonction des arbres existants** *et qu'il ne doit pas nécessiter d'abattage d'arbres existants à préserver tel que figurés en plan (art. 13),*
  - ↘ *retrait des bâtiments obligatoire par l'ajout d'***aires des aménagements extérieurs** *(idem point 04).*
- ↘ **arbres à la plantation** : exigence d'une hauteur minimale de 8 m et une couronne à 2.5 m minimum du sol (art. 10)

Réponses aux motifs d'opposition

Concept paysager



06 Qualités biologiques de la parcelle faisant présumer la qualification de biotope

- haute valeur biologique prise en compte et renforcée, avec des analyses de biol conseils SA et de nombreuses **mesures compensatoires**
- validation de la **DGE-BIODIV** (cf. préavis p.23): *"concept paysager ambitieux" et "les intérêts de la protection de la nature et du paysage ont été bien pris en compte et la DGE-BIODIV préavise favorablement le PA"*
- selon **biol conseils** SA (nouvelle analyse 2023) :
  - *le site ne répond pas aux critères pour un biotope d'intérêt cantonal*
  - *l'arborisation du site répond partiellement aux critères de l'art. 18 al. 1bis LPN, ces qualités ayant été prises en compte par les mesures intégrées au projet et par des propositions de mesures supplémentaires (cf. ci-après)*
- réduction des **périmètres d'implantation** par rapport au PPA et ajout de nouvelles aires des aménagements extérieurs éloignant encore plus les pieds de façade des arbres en bordure de parcelle
- **voies d'accès** très limitées, **parking en surface** limité à 5 véhicules (selon PPA), caractère actuel de la cour garanti (art. 31), chemins piétons aménagés en fonction de l'arborisation

Réponses aux motifs d'opposition

↘ Adaptations du dossier proposées :

- ↘ **nouvelles exigences - obligation d'aménager** :
  - ↘ *des ouvertures dans les murs et clôtures pour le passage de la petite faune (art. 10)*
  - ↘ *un petit étang (art. 10)*
  - ↘ *2 murgiers au minimum (art. 10)*
  - ↘ *1 mur en pierres sèches dans le talus stabilisé (art. 10 et 34)*
  - ↘ *des espaces avec le maintien de tas de feuilles / bois dans l'aire de parc ou dans la zone de verdure*
  - ↘ *la pose de 2 nichoirs au minimum par espèce : chauves-souris, hirondelles, martinets, mésanges / verdiers (nouvel article 13)*
- ↘ **précision du type de végétalisation exigé pour les toitures plates afin de garantir leur intérêt au niveau biologique :** variations entre végétalisation extensive, semi-intensive et intensive, selon la norme SIA (art. 47)
- ↘ précision du **mode d'entretien extensif de la prairie fleurie** (art. 49)
- ↘ **arbres à la plantation / fouilles / chemins selon arborisation / aires aménagements extérieurs :** décrits au point 05
- ↘ **revêtements perméables** : décrit au point 03
- ↘ **livraison et collecte des déchets :** décrit au point 03

Réponses aux motifs d'opposition

07 Procéder à une constatation de la nature forestière

- l'inspecteur forestier M. M.-A. Silva a confirmé au SUI, le 15.03.23 "*que le boisé sur la parcelle n° 134 de la Commune de St-Prex* ***n'est pas soumis au régime forestier*** *(ne remplit pas les critères quantitatifs et/ou qualitatifs)* "

08 Circulation sur la rue du Motty et réaménagement

- l'analyse de mobilité réalisée confirme la capacité de la rue du Motty à recevoir le faible trafic supplémentaire généré par le projet de PA, même sans réaménagement
- le cône de visibilité à la sortie de la rampe du parking a été contrôlé ; la visibilité est confirmée
- politique de stationnement communale : places de parc payantes prévues dans le secteur

Adaptations du dossier proposées :

- **ajout de l'exigence de respecter la norme VSS pour les distances de visibilité** (art. 14. al.3)

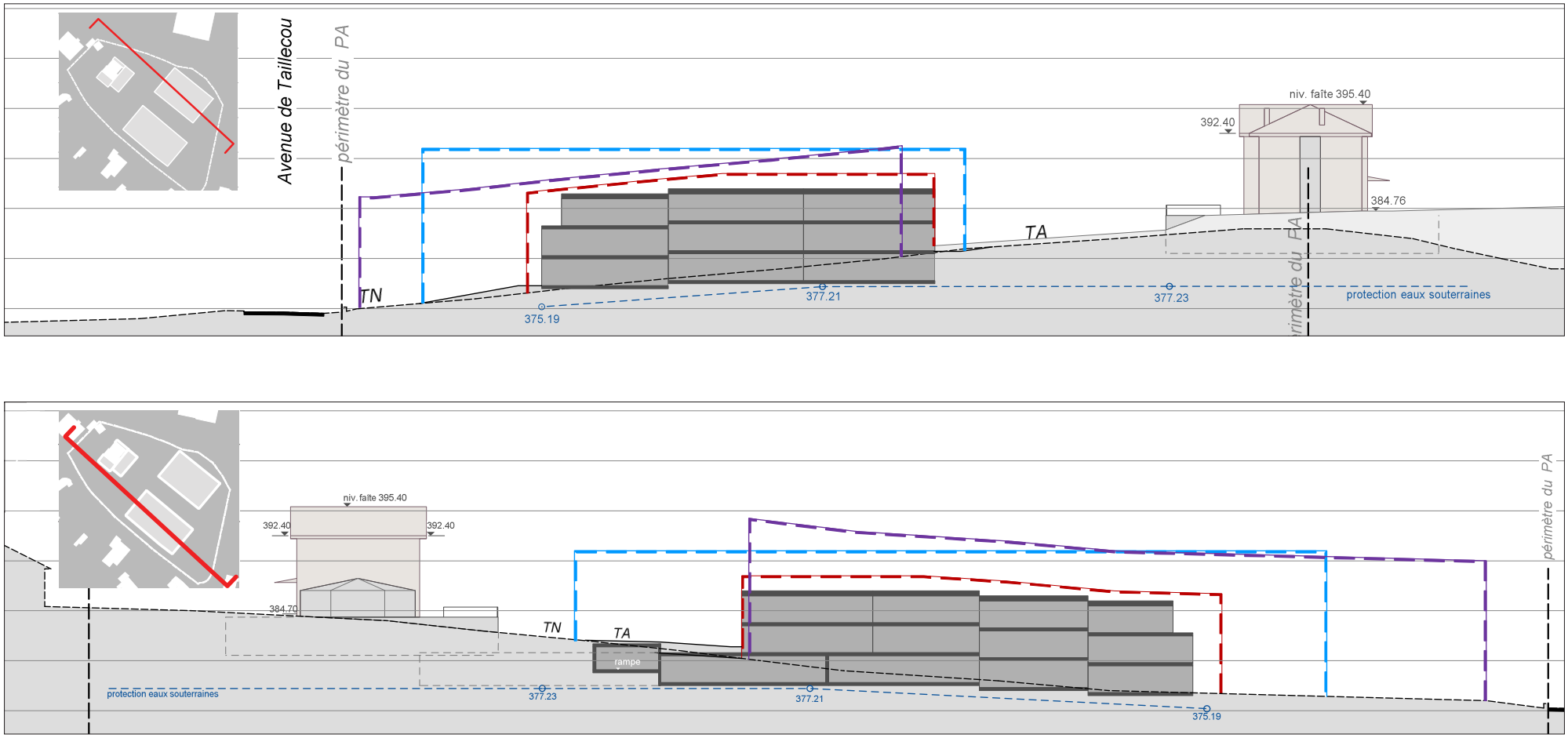
Réponses aux motifs d'opposition

09 Gabarits requis - volume démesuré des bâtiments

- la pose de gabarits se justifie seulement au stade de la demande de permis de construire, le projet architectural pouvant présenter des bâtiments plus bas et des volumes moins importants que les gabarits et périmètres maximaux fixés par le plan d'affectation
- importante réduction (2.5 m. en amont / 4 m. en aval) de la hauteur des bâtiments par rapport au PPA (variante habitation, cf. coupes ci-après) : 2 étages autorisés en amont, 3 en aval, contre 4.5 et 3.5 niveaux pour les périmètres A et B selon le PPA
- comparaison hauteurs avec le bâti existant :
  - *altitude maximale bâtiment A : 388.50 mm, selon le bâtiment ECA n°69 de la parcelle n°123 (altitude du faîte : 388.40 mm) (cf. élévation F)*
  - *bâtiment parcelle n°50, ECA n°84 a : altitude du faîte : 386.90 mm, soit 11.68 m de hauteur (façade côté Taillecou)*



Comparaison projet PA et PPA 2008



PA "Le Motty"

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

PPA 2008

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

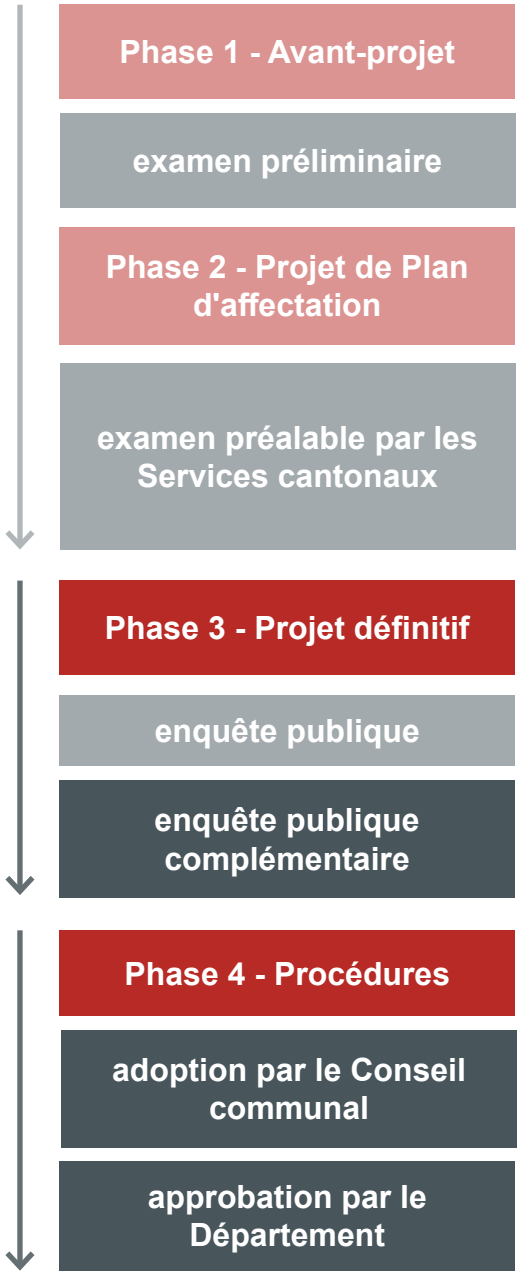
implantation constructions, programme logements : altitude max. 391 m.

Réponses aux motifs d'opposition

↘ Adaptations du dossier proposées (cf. ci-avant) :

- ↘ **nouveau retrait d'attique** de 1 m au min. exigé sur toutes les façades latérales (art. 43 ; 2 m au min. pour les façades aval des bâtiments)
- ↘ **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.

Suite des démarches



2 nov.- 1er déc.22	enquête publique (30 jours)
décembre 2022 - juin 2023	traitement des oppositions et adaptations du projet
août / sept. 2023	séances de conciliation - présentation des adaptations
	demande de confirmation du maintien / retrait des oppositions
octobre 2023	examen complémentaire PA
dès novembre	enquête publique complémentaire PA
	traitement des éventuelles oppositions sur les adaptations / séances conciliation
	décision sur les oppositions de l'enquête et de l'enquête complémentaire / adoption par le Conseil,
	PA : approbation par le Département PDL : approbation Conseil d'Etat


Merci de votre attention

GEA vallotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
1003 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

Lausanne, le 12 janvier 2024

COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN D'AFFECTATION ■ "LE MOTTY"

Procès-verbal décisionnel

séance de conciliation du **12 décembre 2023** à 19h00, salle du Vieux Moulin

Présents

28 opposants et 5 excusés (selon liste de présence)

Mme	V. Savioz	municipale
Mme	M. C. Barone	cheffe du service de l'urbanisme
Mme	G. Cavin	GEA SA
M.	E. Prodolliet	GEA SA

Distribution

Aux personnes présentes et à Mme M. Marianne Jaccaud, représentante des opposants

1. Introduction et procédure

Accueil par Mme Savioz qui précise l'objectif de la séance de conciliation, à savoir aborder l'opposition collective au Plan d'affectation (PA) "Le Motty", entendre leurs arguments et leur faire part des réponses proposées par la Municipalité. Elle rappelle que la Municipalité a toujours eu le désir d'entretenir un contact régulier avec le propriétaire pour assurer la viabilité du projet. Il s'est montré collaborant et a répondu aux désirs municipaux en modifiant son dossier plusieurs fois. Elle rappelle également que le projet est en prolongement des intentions de feu M. Genton.

Mme Cavin explique que cette présentation permet de faire un **rappel du projet et de montrer les évolutions du dossier** depuis que les oppositions ont été déposées. En effet, il tenait à cœur, tant à la Municipalité qu'aux propriétaires d'intégrer au mieux les remarques émises par les opposants. L'idée est maintenant de présenter un projet modifié qui va dans le sens des souhaits des opposants et de la population. Elle salue la bonne volonté du propriétaire et notifie aux opposants que leur opposition a permis de revoir le projet en y ajoutant plus de qualité, ce qui est très positif au dossier.

Elle précise que le PA détermine les règles liées à la construction mais ne représente pas un projet de construction. Le projet est au stade de l'urbanisme, et non à celui de la police des constructions. Il y a des gabarits définis, ainsi que des règles cadrant les constructions en vue d'une demande de permis de construire. Une marge de manœuvre est laissée pour l'établissement du projet de bâtiments au niveau du permis de construire.

La **séance de conciliation** du jour est réalisée conformément à la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC, art. 40), dans un but d'information et de discussion. Un procès-verbal de la séance sera transmis aux opposants présents et à la représentante des opposants, Mme Jaccaud, avec un délai pour faire part des éventuelles remarques relatives au procès-verbal et pour transmettre des déterminations des opposants quant au maintien ou retrait de leur opposition. Mme Jaccaud ne pouvant être présente ce soir, sera reçue pour une séance de conciliation en janvier 2024.

Mme Barone ajoute que la Commune aurait pu, légalement, recevoir uniquement la représentante des opposants dans le cadre d'une séance de conciliation. La Municipalité avait toutefois le souhait d'inviter tous les opposants à la présente séance, pour une question de transparence et pour offrir la possibilité de s'exprimer pour tous ceux qui le souhaitaient. Cependant, les opposants devront dorénavant se coordonner avec Mme Jaccaud pour la suite de la procédure, qui sera la seule destinataire des prochains courriers (le présent PV excepté).

Mme Cavin précise la **suite de la procédure** : le projet de PA, qui a fait l'objet de modifications à la suite des oppositions, sera soumis à une enquête publique complémentaire de 30 jours (enquête publique sur les nouvelles modifications uniquement) début 2024. Le dossier sera ensuite soumis au Conseil communal, avec les propositions de réponses aux oppositions maintenues de la première enquête (du 2 novembre au 1er décembre 2022) et les éventuelles nouvelles oppositions. Le Conseil communal prendra position par rapport au dossier et aux oppositions. Le dossier adopté par le Conseil communal sera ensuite transmis à l'approbation préalable du Département, qui notifiera sa décision aux opposants. Les opposants ont ensuite un délai de recours de 30 jours au Tribunal cantonal (Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal), puis en cas de rejet des recours, au Tribunal fédéral.

2. Points discutés

Une présentation synthétisant les motifs de l'opposition, les propositions de réponses et d'adaptations du dossier du PA (plan et règlement) a constitué la base des discussions (transmise en annexe ; les numéros de page mentionnés renvoient aux numéros inscrits sur les pages de la présentation). Les éléments présentés et discutés sont synthétisés ci-dessous par thématique ; les questions des opposants et réponses formulées lors de la discussion sont ainsi ventilées par thématique.

2.1 Prises en compte de l'ISOS, de l'ICOMOS et des aspects environnementaux

- Mme Cavin précise que le projet a tenu compte des enjeux liés à l'ISOS (inventaire suisse des sites construits), à l'ICOMOS (recensement des jardins), au recensement architectural et aux potentiels vestiges archéologiques. Ces différentes thématiques sont traitées dans le rapport justificatif selon l'article 47 OAT qui a été mis en consultation en même temps que l'enquête du PA. Il sera consultable également lors de l'enquête complémentaire.
- Mme Cavin présente le plan de l'**inventaire ISOS** qui précise les secteurs et catégories de protection (cf. présentation p.6). On y relève que tous les jardins des maisons de maître ont la même catégorie de protection et qu'ils sont tous au bénéfice de périmètres d'implantation pour des nouvelles constructions dans leurs parties basses selon le Plan partiel d'affectation (PPA) "Devant-la-Ville" en vigueur, adopté en 2008. Ce plan a par ailleurs été réalisé pour traiter des enjeux de protections du secteur sensible du Bourg de St-Prex et de ses abords. Il définit un grand périmètre constructible sur la partie basse de la parcelle du Motty, périmètre qui a été validé par les autorités dans le cadre de ce PPA.
- Concernant les **valeurs architecturales** : la maison de maitre a une note de 3 au recensement architectural. Il s'agit ainsi d'objet d'intérêt local, de compétence communale. Le PA exige sa préservation et réduit les possibilités d'extensions qui étaient autorisées par le PPA de 2008 (cf. plan p.7) : l'extension au nord-ouest est exclusivement souterraine (nécessaire pour les locaux techniques et de stockage du restaurant), une extension légère d'un seul niveau est exigée au sud-ouest, l'extension au sud-est est réduite et limitée à une extension semi-enterrée sans sortie possible sous la terrasse, l'extension au nord-est est réduite et limitée à une circulation verticale (ascenseur) avec respect de l'intégrité de la toiture. La conservation du caractère et de la substance de la cour actuelle est également exigée. De plus, selon le règlement, la maison de maître doit obligatoirement être destinée à un hôtel / restaurant, ce qui n'était pas le cas dans le cadre du PPA 2008 qui y autorise de l'habitation. Le projet de PA permettra ainsi au public d'accéder à cette maison et à son jardin.
- Le projet de PA a limité les possibilités d'extension de la maison de maître (cf. ci-dessus), ainsi que les périmètres d'implantation des constructions de la partie basse par rapport au PPA "Devant-la-Ville" en vigueur, afin de tenir compte des **enjeux liés à l'ISOS et à l'ICOMOS**. Les périmètres ont été définis afin de préserver un maximum d'arbres (notamment majeurs), de respecter la bande non bâtie entre la maison de maître et la partie basse et afin de respecter le dégagement visuel au droit de la maison de maître. Pour répondre également à ces enjeux, une zone de verdure 15 LAT strictement inconstructible a été fixée à l'angle entre la rue du Motty et l'avenue de Taillecou. Elle a été définie afin d'assurer la transition paysagère avec le Bourg et de renforcer la biodiversité (prairie fleurie, entretien extensif). L'aire de parc est aussi inconstructible, à l'exception des constructions souterraines, uniquement à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines, figuré en trait-tillé vert sur le plan, et des chemins piétons. Il est précisé que le projet implique une hauteur de terre entre 1 m et 2.5 m, suffisante pour la plantation d'arbres et pour recréer le parc en surface. Le projet est plus restrictif que le PPA "Devant-la-Ville", car il n'autorise plus de façade ouverte et visible en extension de la maison de maître et dans le périmètre de dégagement visuel de la partie basse, contrairement au PPA en vigueur. Cette adaptation permet de garantir la vue sur la maison de maître avec un coteau continu. Il convient également de relever que le règlement interdit de construire des dépendances et/ou piscines dans le but de préserver le caractère du jardin.

- **La densité** a fait l'objet d'une discussion avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), qui a abouti sur une pesée d'intérêts (entre préservation et densification). Une densité de 0.625 a été exigée par la DGTL ; elle a toutefois été diminuée par la définition de la zone de verdure (densité de 0.57 sur l'ensemble de la parcelle). La DGIP a confirmé dans le préavis d'examen préalable qu'elle ne remettait pas en question la densité projetée. Mme Barone ajoute que la densification est imposée par la LAT, loi issue du droit fédéral à la suite de l'initiative votée par la population et qui doit dans tous les cas être appliquée. Mme Cavin reprend en indiquant que les recommandations et demandes du préavis d'examen préalable de la DGIP ont été prises en compte (réductions des périmètres constructibles et possibilités constructives mentionnés ci-avant, agrandissement visuel du dégagement de la maison de maître par la définition d'une aire réservée aux aménagements extérieurs).
- En ce qui concerne le **chemin piéton, vélo et véhicule de service occasionnel** : il est rappelé qu'il doit être limité au strict nécessaire, avec si possible un revêtement perméable. Il ne s'agit pas d'une route, mais d'un chemin piéton. Il est proposé d'exiger un revêtement perméable et non de le "favoriser" comme prévu initialement ; le règlement est complété en ce sens. Ce chemin sera donc entièrement dédié à la mobilité douce et aux véhicules occasionnels (urgences).
- Le **parking souterrain** est localisé plus en amont que dans le PPA de 2008, pour assurer la protection des eaux souterraines. Le parc sera recréé au-dessus. La partie émergente sera traitée par un talus afin de conserver la continuité visuelle du parc. Le site présente d'ores et déjà une rupture de pente.
- Un **concept paysager** a été réalisé et est intégré au dossier. Un plan des aménagements est exigé par le règlement. Ce plan montre que les périmètres d'implantation (figurés en trait-tillé rouge) sont plus grands que les bâtiments figurés (cf. présentation p.8). Il est rappelé que les bâtiments figurés correspondent à un test de volumétrie et non à un projet architectural.
- Quant aux **vestiges archéologiques**, le règlement exige de prendre des mesures pour garantir leur préservation si des vestiges sont mis à jour (sondages, autorisation cantonale exigée), conformément à la législation.
- **Des adaptations du dossier sont proposées** pour tenir compte de l'opposition, soit : le règlement est précisé afin d'assurer la préservation du caractère et de la substance de la cour, de soumettre les cordons boisés, boqueteaux et haies vives aux mêmes conditions d'abattage que les arbres et afin d'exiger les revêtements perméables pour les chemins, de supprimer la possibilité de livraison et collecte des déchets par le chemin central. Des aires réservées exclusivement aux aménagements extérieurs (terrasses, balcons) sont ajoutées côté rue du Motty, avenue de Taillecou et côté Vieux-Moulin, éloignant ainsi le pied des bâtiments de 1.50 m des bords des périmètres d'implantation et des rues.

2.2 Volumétrie, hauteurs et implantation des bâtiments

- Les coupes et nouvelles élévations présentées ont été réalisées à la suite des oppositions, afin d'avoir des visuels plus représentatifs que les coupes techniques intégrées au plan du PA et de permettre de se rendre compte des hauteurs et gabarits.
- Elles mettent en évidence que les constructions projetées ont une **hauteur similaire aux bâtiments environnants** (cf. p.10). La construction existante ECA 69 sur la parcelle n°123, a une hauteur au faîte de 9.17 m, soit une altitude de 388.40 mm L'altitude maximale du périmètre d'implantation A est de 388.50 mm, soit pratiquement la même altitude que le bâtiment existant ECA 69. Le bâtiment ECA 84a (ancienne laiterie), parcelle n°50, à l'entrée du Bourg, a une altitude du faîte de 386.90mm, soit une hauteur de 11.68 m mesurée au milieu de la façade côté avenue de Taillecou. Cette hauteur est plus élevée que la hauteur maximale de 10 m définie par le PA côté Taillecou.
- Il est également précisé que le règlement exige **deux niveaux au maximum en amont et trois niveaux en aval** (pour les périmètres d'implantation des nouvelles constructions A et B). Une grande partie des bâtiments de Saint-Prex ont également trois niveaux. La hauteur prévue des nouvelles constructions est ainsi similaire, voire

inférieure (au vu des deux niveaux maximum exigés en amont). Le test d'implantation réalisé par le bureau GEA implique des hauteurs au terrain aménagé d'environ 6 m au pied de façade. En aval du périmètre, la toiture du niveau d'attique (situé en retrait de 2 m du bord de la façade) est de 9.20 m., soit des hauteurs inférieures au gabarit maximal autorisé par le plan (10 m).

- Le règlement du PA exige le respect de l'altitude maximale de 388.50 mm en amont des périmètres d'implantation et une hauteur maximale de 10 m en aval. Pour rappel, le PPA "Devant-la-Ville" (en vigueur) 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 projet de PA réduit ainsi fortement les hauteurs maximales autorisées par le PPA** (2.50 m de réduction par rapport à la variante habitation du PPA en amont du périmètre d'implantation des nouvelles constructions, 4 m en aval du périmètre). L'établissement d'une nouvelle planification permet ainsi d'éviter des bâtiments démesurés prévus par le PPA en vigueur. Des coupes sont présentées mettant en évidence les différences de hauteur et d'implantation entre le projet PA et le PPA en vigueur (variantes habitation et hôtel, p.12). Mme Barone ajoute que toutes ces exigences permettent de garantir des bâtiments mesurés et non démesurés.
- Les opposants relèvent une **longueur des nouvelles constructions** de 50 m. Le plus grand périmètre d'implantation défini par le PA a une longueur d'environ 46 m (et non 47.50 m. comme mentionné dans la présentation), dont 1.50 m destinés exclusivement à des aménagements extérieurs (cf. hachures vertes et bleues sur le plan adapté du PA). Le test d'implantation réalisé selon les surfaces de plancher autorisées démontre des bâtiments plus petits que les périmètres d'implantation, volontairement plus grands pour permettre d'y intégrer toutes les terrasses et pour offrir une marge d'implantation au projet architectural. Il convient de relever qu'une telle longueur correspond à la typologie du Bourg de St-Prex, où une contiguïté allant jusqu'à 100 m de longueur est observée à la rue de Couvaloup.
- L'exigence d'inclure les **terrasses** dans les périmètres A et B garantit la préservation de l'aire de parc et implique que toutes les parties constructibles se situent à l'intérieur des périmètres et ne peuvent s'étendre au-delà.
- Le règlement exige le maintien de la **toiture à pans pour la maison de maître et des toitures plates pour les nouvelles constructions**, tel que figuré sur les coupes. Les toitures plates ont été privilégiées pour diminuer la hauteur des bâtiments (un toit à pans avec attique nécessiterait une hauteur plus grande pour un nombre similaire d'étages et de surface habitable), pour permettre une meilleure intégration des panneaux solaires (plus discrets que sur les toits à pans). Finalement, cela permet aussi d'ajouter une surface favorable à la biodiversité puisqu'elles doivent être végétalisées (hors panneaux solaires), selon des conditions strictes définies dans le règlement et dans la convention (divers types de végétation, de hauteur de terre, entretien exigé). Les superstructures sont fortement limitées et doivent être réduites au strict nécessaire (tubes aération, cheminées, ex.).
- Des **adaptations du dossier** sont proposées pour tenir compte de l'opposition et de la crainte de volumétries trop imposantes, soit : un nouveau retrait d'attique de 1 m au minimum sur toutes les façades latérales est exigé (en plus du retrait de 2 m sur la façade aval, déjà prévu par le RPA), ce qui diminue visuellement la hauteur des constructions et une réduction de 200 m^2 de surfaces de plancher (SPd) est proposée, pour assurer que les 4'400 m^2 de SPd ne soient pas dépassés grâce au bonus énergétique autorisé par la loi cantonale. Ainsi, le PA prévoit une réduction de 1'100 m^2 de SPd par rapport à ce qu'autorise la variante "hôtel" du PPA en vigueur. À relever également l'ajout d'aires des aménagements extérieurs (hachures bleues, cf. 2.1).

Questions des opposants

- Un opposant demande si le fait d'accepter le plan d'affectation implique une acceptation de l'**architecture du projet** et si l'architecture des bâtiments pourra être rediscutée plus tard (après la mise en vigueur du plan). Mme Barone explique que ce sont les règles constructives du PA qui sont acceptées et non le projet d'architecture. L'architecture sera discutée lors de la demande de permis de construire. Les phases "urbanisme" et "architecture" ne représentent pas les mêmes temporalités. L'architecte doit respecter

les règles de l'urbaniste. En ce qui concerne les toits plats, il est confirmé que l'acceptation du PA implique l'acceptation des toits plats, vu que ce type de toiture est prévu par le PA.

- Un opposant demande si le plan architectural permet des **toits en pente**. Mme Cavin rappelle que la maison de maître doit avoir un toit à pans, mais que les constructions de la partie basse sont prévues avec des toits plats. Les raisons liées au choix des toits plats sont rappelées (cf. ci-avant). Il s'agit également d'offrir une architecture s'intégrant dans le parc, volontairement différente de celle de la maison de maître.
- L'opposant répond que l'esthétique liée aux panneaux solaires n'est pas un bon argument car on trouve de multiples toits à pans équipés de panneaux solaires dans la Commune et ses environs.
- Mme Barone ajoute qu'un toit moderne à pans n'est pas forcément réussi, un mauvais projet peut créer un mauvais toit à pans. L'opposant évoque les nouvelles constructions sur la route de Morges qui ont des toits à pans équipés de panneaux solaires. Il évoque également les nombreux panneaux solaires présents dans le Bourg, sur des toits à pans. Mme Barone répond que le contexte n'est pas le même, et que des panneaux solaires doivent être prévus sur les toits à pans du Bourg, au vu des exigences légales actuelles en matière d'énergies renouvelables. Elle précise que le projet tel que présenté permet de diminuer la visibilité des nouvelles constructions, également depuis la maison de maître. L'élévation H (p.17) met clairement en évidence la différence de hauteur entre la maison de maître (à pans) et les nouvelles constructions (toits plats). La question de la forme du toit dépend aussi de la sensibilité des personnes, certaines aiment les toits plats et d'autres ne les apprécient pas. La réussite de cette toiture dépendra de l'architecte qui devra intégrer ce toit plat. Aujourd'hui, lors de nouvelles constructions la Commune vise à trouver les bonnes solutions pour minimiser l'impact des toitures. Ces aspects ont été étudiés par le Canton et par la DGIP. Ils se sont aussi penchés sur l'intégration de la forme du toit. La DGIP a accepté ce projet et la forme de la toiture, ce qui implique qu'elle considère que cela s'intègre dans le Bourg patrimonial.
- Mme Cavin ajoute que l'idée est aussi de ne pas concurrencer la maison de maitre qui trône en haut de la parcelle, avec sa typologie particulière. Le règlement et la convention exigent d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site, en tenant compte des qualités patrimoniales de la maison de maître et de son environnement paysager et bâti. La toiture doit être traitée avec soin, comme une cinquième façade. La Municipalité a une grande marge de manœuvre pour faire adapter un projet qu'elle ne jugerait pas bien intégré.
- Mme Savioz explique que cette propriété va dans tous les cas changer et que le temps de la parcelle vide est révolu. Les héritiers de M. Genton souhaitaient initialement respecter sa volonté de faire un EMS, ce qui n'a pas pu aboutir. Elle rappelle que le PPA en vigueur prévoit des constructions importantes et que le projet proposé réduit de manière importante la taille des bâtiments. Le propriétaire, qui a choisi de faire de l'hôtellerie, doit cependant pouvoir développer un projet viable. Si des toits en pente sont imposés, cela impliquera des volumétries beaucoup plus importantes, car il n'est pas envisageable de diminuer les surfaces de plancher. Les toitures à pans peuvent avoir un avantage esthétique pour certains, mais peuvent aussi déplaire à d'autres.
- Une opposante demande si la Municipalité a un droit de regard sur les couleurs **des façades et autres aspects esthétiques** du futur projet. Madame Savioz confirme que ces éléments sont soumis à validation municipale. Madame Cavin rappelle l'article "esthétique et intégration" qui offre une grande marge de manœuvre à la Municipalité pour faire adapter un projet de construction qui n'assurerait pas une intégration dans le site. Cet article impose que les tonalités du bâti doivent répondre à celles du vieux Bourg, en privilégiant des nuances de blanc, beige ou gris.

2.3 Visibilité de partout – impact esthétique

- Des nouvelles élévations (F, G, H) (cf. présentation pp.15 à 17) sont présentées en séance. Elles mettent en évidence **les arbres existants maintenus et la végétation future à la plantation** (hauteur minimale de 8 m exigée, cf. ci-avant). Les arbres existants maintenus constituent un filtre très important qui cache d'ores et déjà presque intégralement les bâtiments. La maison de maître est actuellement déjà visible uniquement en ligne directe depuis Taillecou, cette vue étant préservée par le

PA. Les plantations prévues permettront de renforcer ce filtre et de compléter la frange boisée de part et d'autre de la parcelle. Les arbres existants à préserver ont également été ajoutés sur les coupes du PA, à titre indicatif.

- Comme mentionné, le **PA est adapté** pour exiger une hauteur minimale de 8 m à la plantation pour les nouveaux arbres majeurs devant être plantés.
- Les **élévations** présentées montrent le point de vue depuis l'avenue de Taillecou (p.15), depuis le Vieux Moulin (p.16) et depuis la rue du Motty (p.17), selon les traits de coupe (figurés en rouge).

2.4 Fin d'un parc, arbres centenaires, fin de la faune, flore et de l'écosystème de la parcelle

- Une **analyse a été faite par un bureau spécialisé** (biol conseils SA) suivie d'une analyse complémentaire. Les deux traitent principalement des valeurs biologiques de la parcelle, des arbres, de leur positionnement, de leur couronne et de la distance suffisante pour assurer la conservation des arbres même pendant le chantier. Elles définissent également les mesures de compensation, qui ont été intégrées au règlement, avec l'exigence de plantations nouvelles en compensation des arbres abattus, la plantation d'essences indigènes et en station et d'une haie diversifiée le long de la rue du Motty et de l'avenue de Taillecou, la plantation d'un minimum de 9 arbres majeurs, la réalisation de murs en pierres sèches, l'exigence d'espèces diversifiées pour les toitures plates avec des aménagements favorables à la biodiversité, l'affectation de la zone de verdure avec l'exigence d'une prairie fleurie avec ensemencement naturel et entretien extensif, l'exigence d'un plan des aménagements extérieurs.
- En ce qui concerne la **protection des arbres**, il est rappelé qu'il y a 28 arbres pouvant être abattus, 43 devant être maintenus et 40 nouveaux plantés. Parmi les 28 arbres pouvant être abattus 12 sont dans un état moyen à mauvais (1 est tombé lors d'une tempête cette année). Sur les 8 arbres majeurs relevés, 5 sont maintenus et 3 (dont 2 dans un état moyen) peuvent être abattus.
- Tous les **arbres mentionnés figurent sur le plan du PA**, soit les arbres à préserver (identifiés sur le plan), ceux pouvant être abattus pour des questions sanitaires ou pour permettre les constructions et les arbres nouveaux. Les couronnes représentées sur le plan intègrent une marge de sécurité déterminée par biol conseils, garantissant leur préservation.
- Il est précisé que les tracés des **chemins piétons** sont figurés sur le PA à titre indicatif. Il s'agit d'un principe d'aménagement, les chemins réels seront aménagés entre les arbres, sans impliquer d'abattage d'arbres à préserver. Cette exigence est ajoutée dans le règlement.
- De nombreuses **adaptations du règlement** sont proposées à la suite des oppositions, pour renforcer encore les aspects liés à la protection des arbres et à la biodiversité, selon les propositions faites par biol conseils (nouvelle analyse 2023) : ajout de règles sur les fouilles, exigence d'aménagement des chemins piétons en fonction des arbres existants, ajout des aires d'aménagement extérieur éloignant ainsi davantage le pied des bâtiments des arbres en bordure de parcelle, exigence d'arbres de 8 m à la plantation avec une couronne à 2.5 m du sol au minimum, exigence d'ouvertures dans les murs et clôtures pour le passage de la petite faune, exigence d'aménager un petit étang, 2 murgiers au minimum, 1 mur en pierres sèches dans le talus (exemple de demande municipale prise en compte), exigence de prévoir des tas de feuilles / bois et de poser 2 nichoirs au minimum par espèce (chauves-souris, hirondelles, martinets, mésanges / verdiers), précision du type de végétalisation pour les toitures plates (variations de végétation, respect norme SIA) et pour l'entretien extensif de la prairie fleurie, exigence de revêtements perméables pour les voies d'accès. Un revêtement perméable doit également être favorisé pour les 5 places de stationnement prévues dans la cour de la maison de maître.
- Mme Cavin précise que selon l'expertise de biol conseils, le site ne répond pas aux critères requis pour un biotope d'intérêt cantonal. L'arborisation répond partiellement aux critères de l'art. 18 al. 1bis LPN, ces qualités ayant été prises en compte par les mesures intégrées au projet et par les propositions de mesures supplémentaires

décrites ci-dessus. Elle précise que **la Division Biodiversité et Paysage de la Direction générale de l'environnement** (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.

Questions des opposants

- Une opposante souhaite savoir quels sont les 3 **arbres majeurs** supprimés évoqués lors de la présentation. Mme Cavin répond que le premier est le marronnier dans la cour de la maison de maitre, qui est malade et qui sera probablement supprimé au vu de son état. Elle montre ensuite sur le plan l'emplacement des deux autres (*vérification hors séance : hêtre pourpre et orme des montagnes, les deux situés dans le périmètre d'implantation B, au sud*). L'opposante demande donc combien d'arbres majeurs resteront après l'abattage. Mme Cavin répond que sur les 8 arbres majeurs, 5 sont maintenus et 9 nouveaux seront replantés, tel qu'exigé par le règlement. Mme Savioz précise que, bien que certains arbres sur cette parcelle soient effectivement vieux, ils sont vieillissants et certains en mauvaise santé. Mme Barone ajoute qu'il en va de la sécurité de la population (rappel de la tempête qui a détruit un arbre). Mme Savioz ajoute qu'il est évidemment regrettable de couper des arbres majeurs mais que le projet final représente un vrai gain pour toute la parcelle, en termes de faune et de flore.
- Un opposant indique que tout cela n'est vrai que si la Commune surveille de manière accrue le déroulement des travaux. Il rappelle un cas proche de son domicile dans lequel des arbres majeurs ont été coupés sans autorisation. Mme Barone explique que la **procédure d'abattage** est très stricte et que la valeur de compensation est énorme et dissuasive. Un abattage non autorisé peut coûter jusqu'à 40'000.-. Il doit être compensé par des arbres de la même valeur et une amende doit être payée. Si cette compensation n'est pas possible, la personne en tort doit donner cette somme à la Commune pour un réinvestissement dans les espaces verts. La politique de la Commune est donc très stricte par rapport à la question de l'abattage, plus que par le passé. Elle ajoute qu'il ne faut pas hésiter à dénoncer ces pratiques.

2.5 Nuisances, bruits, trafic, danger et réaménagement du Motty

- Madame Cavin précise qu'une **analyse de mobilité** a été faite par le bureau Citec SA, qui confirme la capacité de la rue du Motty à recevoir le faible trafic supplémentaire généré par le projet de PA, même sans réaménagement de la rue du Motty. Les conclusions de l'étude confirment que le secteur dispose d'une importante réserve de capacité et que le projet ne péjore pas le fonctionnement du réseau au vu des faibles charges de trafic. Le cône de visibilité à la sortie de la rampe du parking a été vérifié, la visibilité est garantie.
- **Le règlement est toutefois adapté** afin de mentionner que l'accès au parking souterrain doit respecter les distances minimales de visibilité fixées par la norme VSS.
- Madame Cavin précise qu'un **projet de réaménagement** a été étudié par la Municipalité pour pouvoir prendre d'éventuelles mesures de réaménagement du Motty, à l'avenir, si nécessaire. L'avant-projet (provisoire) retenu a été intégré au rapport 47 OAT et une emprise de 50 cm sur la parcelle n° 134 réservée en conséquence, avec l'accord du propriétaire (garantie inscrite dans le RPA). Cette emprise est suffisante pour permettre cet éventuel réaménagement. Il nécessiterait l'abattage de 2 arbres uniquement, qui peuvent être replantés. Cependant, au vu de l'analyse de Citec qui conclut qu'un projet de réaménagement n'est pas nécessaire, la Municipalité a décidé de ne pas engager de réaménagement à ce stade. Elle va cependant prendre des mesures en matière de politique de stationnement.
- Mme Savioz confirme ces éléments. L'intention communale est de prévoir des places de parc payantes dans ce secteur, afin de diminuer l'attrait du secteur pour le stationnement et le trafic lié à la recherche de places.

Questions des opposants

- Un opposant demande de préciser le **nombre de places de parking et le trafic supplémentaire** que le projet représente car, pour pratiquer cette rue tous les jours, elle est d'ores et déjà problématique. Il s'étonne que cet enjeu ne soit pas identifié comme problématique. Madame Cavin explique que le dimensionnement du stationnement est fait selon les normes VSS (imposées par le Canton), qui sont réduites en fonction de la bonne desserte en transports publics (TP) du site. Le maximum autorisé est donc de 48 places. L'étude de mobilité réalisée par Citec sera consultable lors de la mise à l'enquête complémentaire. Mme Barone précise qu'elle sera consultable mais non opposable. Cette étude indique que le trafic journalier moyen (TJM) lié au projet est de 150 véhicules. À l'heure de pointe du soir (HPS) entre 17 et 18h, le projet impliquerait une augmentation de 20 véhicules par rapport aux 120 déjà existants sur la rue du Motty. Cette analyse a été réalisée et validée par les instances cantonales responsables (Direction générale de la mobilité et des routes). Il convient d'ajouter que, au vu de la typologie des logements, le trafic induit a lui aussi une typologie différente que celle qu'on peut attendre d'un projet de logement classique avec une quantité non négligeable de pendulaires.
- Une opposante propose que le projet prévoit directement l'**élargissement de la rue du Motty** afin de prendre dès aujourd'hui les mesures nécessaires pour l'avenir. Mme Barone explique que cela sera fait seulement en cas de besoin. La tendance est davantage à la diminution des transports individuels motorisés mais cette réserve est conservée si nécessaire. L'opposante craint que l'élargissement implique une diminution du retrait de façade ainsi que des coupes d'arbres. Mme Cavin explique qu'il s'agirait d'une emprise de 50 cm seulement, ce qui ne représente pas une grosse différence. Le périmètre d'implantation A est prévu pour permettre cet élargissement éventuel. Il est rappelé que seuls deux arbres devraient être coupés, ce qui est aisément compensable. Mme Barone ajoute qu'actuellement, la charge de trafic ne nécessite pas cet élargissement et que cet élément est validé tant par le Canton que par les spécialistes. Mme Cavin évoque également le changement de politique de stationnement de la Commune (mentionné ci-avant), confirmé par Mme Savioz qui ajoute que le but de cette révision est en partie de limiter les voitures "tampon".
- Une opposante demande si la Commune a l'intention de supprimer les **places de parking** sur la rue du Motty sachant qu'elles se trouvent à l'entrée du Bourg qui manque de places de stationnement et que des commerces et services s'y trouvent. Mme Barone répond qu'elles seront probablement supprimées, mais que les réflexions sont en cours et ne se font pas uniquement à l'échelle du Motty mais à l'échelle de la commune. Il y aura donc des compensations en cas de suppressions. Cette problématique est très importante pour la Commune et elle tente de pousser les gens à utiliser de moins en moins la voiture. St-Prex est une des seules communes sans places payantes ; elle est donc très attrayante pour le parking. Ainsi, s'il faut payer le stationnement il y aura une amélioration pour la population. Il a été prouvé que des places payantes sont moins utilisées. Cela supprime également les véhicules "tampon", ce qui libère des places. La Commune ne fait donc que s'aligner aux autres communes qui ont déjà réalisé ces démarches et d'être en adéquation avec la politique environnementale globale.
- Un opposant demande si le **parking** prévu est situé au-dessus du niveau de la nappe phréatique présente. Mme Cavin répond que le parking garantit la protection des eaux souterraines, et qu'une marge de protection inconstructible (de 2.80 m) a été définie. Une expertise hydrogéologique a été faite et validée par la Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-eau). Dans le PPA en vigueur, le parking était prévu dans la partie basse, il a cependant dû être déplacé plus en amont pour préserver la nappe phréatique.
- Une opposante demande où se situera la **sortie de parking** et quelle sera sa pente. Madame Cavin précise qu'elle est localisée en face de l'accès existant de la parcelle n°122, afin de regrouper les accès et d'éviter une sortie de parking en face d'un bâtiment comprenant des habitations. Il est indiqué que la pente de la rampe sera précisée dans le cadre de la demande de permis de construire. Elle doit cependant respecter les normes VSS comme les règles cantonales. Par exemple, une longueur de 5 m à plat est exigée au droit de la rue du Motty pour assurer la visibilité de la sortie. Mme Barone ajoute qu'actuellement, ce sont de grands principes du plan d'affectation.

Si le plan entre en force, il y aura un permis de construire qui décrira le détail des constructions et qui sera mis à l'enquête publique. Il sera possible d'y faire opposition mais il sera bien sûr aussi accompagné d'études et de validations cantonales avant d'être mis à l'enquête.

2.6 Servitude de passage public à pied

- Madame Cavin rappelle qu'une servitude de passage public à pied a été mise à l'enquête en même temps que le PA et que l'opposition porte aussi sur cet élément, sans commentaire à ce propos. Elle précise que cette servitude a été demandée par la Municipalité, afin de permettre au public d'emprunter un chemin alternatif paysager, hors circulation, entre l'église et le Vieux Moulin. Cela relie le sentier public existant au nord de la parcelle. Cette servitude exige un passage public de 2.5 m de large en amont de la parcelle.
- La convention précise que ce chemin doit être aménagé aux frais du propriétaire.

2.7 Projet immobilier et hôtelier d'un promoteur

- Mme Cavin rappelle que le projet ne prévoit pas des appartements standards, mais bien une **résidence hôtelière sous forme d'appartements meublés** (4'400 m^2 de SPd), disponibles pour de la courte, moyenne et longue durée. Ils sont destinés à de l'hébergement de passage (courte durée) et à des seniors autonomes (moyenne et longue durée, aménagés comme des logements protégés). La maison de maître est destinée à un hôtel-restaurant. Il s'agit de diversifier la typologie de logements et offrir un nouveau concept hôtelier. Le propriétaire exploite d'ores et déjà deux hôtels de ce type (hôtels Base à Nyon et Vevey).
- Pour rappel, le **PPA de 2008** prévoyait soit de l'habitation (1'500 m^2 de surfaces de plancher), soit de l'hôtellerie (5'500 m^2 de surfaces de plancher) pour la partie basse et de l'habitation pour la maison de maître.
- L'ensemble des logements doivent **obligatoirement être loués** avec des services hôteliers, tel qu'exigé dans le règlement et dans le cadre d'une convention entre Commune et propriétaire (en cours de signature). Cette convention, garantie par un acte authentique inscrit au registre foncier, permet d'assurer le respect du mode d'occupation et d'exploitation comme logements avec services hôteliers, ainsi que l'interdiction de vente des logements par lots PPE. Seule une vente par lots de minimum 700 m^2 SPd est autorisée, moyennant le respect d'une exploitation hôtelière (cf. point 2.9 ci-après).
- Mme Barone ajoute que le but est de garantir un **intérêt public** dans l'affectation de ces nouvelles constructions et ainsi ne pas proposer, par exemple, un projet de PPE orienté uniquement vers la maximisation du profit.
- Le **règlement est complété** pour exiger que les appartements soient meublés.

Questions des opposants

- Un opposant demande **combien d'appartements** sont prévus et par qui ils seront gérés. Mme Cavin répond que le nombre d'appartements n'est pas défini à ce stade de la planification, et que le nombre de logements sera fixé dans le cadre de la demande de permis de construire du projet architectural. Différentes typologies d'appartement avec différentes tailles sont néanmoins prévues. Ces appartements seront gérés par un exploitant hôtelier, peut-être plusieurs. Dans tous les cas, la vente en petits lots est interdite et l'exploitation hôtelière garantie avec des conséquences financières très dissuasives en cas de non-respect, tel que prévu dans l'acte authentique.
- Un opposant se questionne sur **l'accès du public** à la maison de maître. Mme Cavin répond qu'un accès ouvert au public est prévu pour la maison de maitre (destinées à de l'hôtellerie et restauration) ainsi que pour les logements avec services hôteliers, notamment ceux de courte durée (exploitation identique à un hôtel).
- Un opposant demande **si la Commune soutient ce projet**. Mme Savioz répond que la Commune valide ce projet puisqu'elle le porte. Ce projet va faire revivre ce lieu, tant au niveau des activités humaines que du végétal. C'est une belle parcelle qui tombe progressivement en désuétude. Un soin accru a été porté à ce dossier et beaucoup

d'aménagements et de modifications ont été acceptés du côté du propriétaire. L'importance pour la Commune est de conserver la vie locale autour de ce projet.

2.8 Demande d'un projet plus mesuré

- Madame Cavin précise que le projet correspond à la densité minimale exigée par le Canton. Le plan directeur cantonal définit en effet une densité minimale de 0.625 dans ce secteur, qui se situe dans le périmètre de centre de St-Prex. Comme mentionné, une pesée des intérêts a été réalisée pour prendre en considération les enjeux de densification et les enjeux paysagers. Cela a impliqué la définition d'une densité de 0.57 sur l'ensemble de la parcelle. La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) se sont mis d'accord sur cette densité. Un projet moins dense ne respecterait pas les enjeux cantonaux de densification. Mme Barone complète en disant que cet enjeu de densification est imposé par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).
- Madame Cavin rappelle que le projet de PA est d'ores et déjà un projet beaucoup plus mesuré par la variante hôtelière du PPA en vigueur. Le règlement et la convention donne des garanties d'intégration, en offrant la marge de manœuvre nécessaire à la Municipalité pour faire adapter le projet.

2.9 Convention Commune et propriétaire, servitudes et garanties

- Mme Cavin explique qu'une **convention** sera signée avec le propriétaire afin de garantir le respect de l'intérêt public/collectif dans la densification douce et qualitative de ce secteur. Elle décrit les grands principes de la convention / acte authentique (cf. présentation, pp. 27 et 28).
- Cette convention sera accompagnée d'un **acte authentique** inscrit au registre foncier. 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^2 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 (cf. chap.2.6), 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 évènements publics ou animations sur la Place d'Armes.
- Madame Savioz précise que cette convention est en cours de finalisation et que la Municipalité veillera à ce qu'elle soit signée avant la mise en vigueur du plan.

3. Conclusion

Mme Cavin rappelle que les adaptations proposées avaient pour objectif de répondre aux motifs de la présente opposition, afin de soumettre un projet allant dans le sens des opposants. Il est plutôt rare d'avoir autant de mesures et restrictions d'une telle précision dans un projet de planification, mais cela est une bonne chose pour la qualité du projet, qui a évolué positivement grâce aux oppositions. Pour information, à la suite de ces modifications et des séances de conciliation, une des quatre oppositions déposées a d'ores et déjà été retirée.

4. Echange après la séance de conciliation

A la fin de la séance de conciliation, à la suite des explications et éclaircissements apportés, 6 personnes ayant signé l'opposition collective l'ont retirée.

Annexe : formulaire de retrait d'opposition

GEA vallotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
1003 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

Lausanne, le 26 février 2024

COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN D'AFFECTATION ■ "LE MOTTY"

Procès-verbal décisionnel

séance de conciliation du **7 février 2024** à 9h00, salle de la Municipalité

Présents

Maître J.-C. Perroud	avocat conseil des opposants de l'opposition collective
Madame M. Jaccaud	représentante des opposants de l'opposition collective
Mme V. Savioz	municipale
Mme M. C. Barone	cheffe du service de l'urbanisme
Mme G. Cavin	GEA SA

Distribution

À Maître J.-C. Perroud

1. Introduction et procédure

Accueil par Mme Barone qui rappelle avoir transmis le document de la présentation faite le 12 décembre 2023 aux opposants de l'opposition collective. Cette présentation met en évidence les adaptations apportées au dossier pour donner suite aux oppositions.

Mme Cavin précise la **suite de la procédure** : le projet de PA, qui a fait l'objet de modifications à la suite des oppositions, sera soumis à un examen préalable complémentaire puis à une enquête publique complémentaire de 30 jours (enquête publique sur les nouvelles modifications uniquement) début 2024.

Hors séance : le dossier suivra ensuite la procédure usuelle de planification : il sera soumis au Conseil communal, avec les propositions de réponses aux oppositions maintenues de la première enquête (du 2 novembre au 1er décembre 2022) et les éventuelles nouvelles oppositions. Le Conseil communal prendra position par rapport au dossier et aux oppositions. Le dossier adopté par le Conseil communal sera ensuite transmis à l'approbation préalable du Département, qui notifiera sa décision aux opposants. Les opposants ont ensuite un délai de recours de 30 jours au Tribunal cantonal (Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal), puis en cas de rejet des recours, au Tribunal fédéral.

2. Points discutés

Mme Cavin fait un **rappel du projet et présente les évolutions du dossier** depuis que les oppositions ont été déposées. En effet, il tenait à cœur, tant à la Municipalité qu'aux propriétaires d'intégrer au mieux les remarques émises par les opposants. L'idée est maintenant de présenter un projet modifié qui va dans le sens des souhaits des opposants et de la population. Elle salue la bonne volonté du propriétaire et notifie que l'opposition a permis de revoir le projet en y ajoutant plus de qualité, ce qui est très positif au dossier.

Les propositions de réponses et d'adaptations du dossier du PA (plan et règlement) aux motifs de l'opposition sont synthétisées dans la présentation aux opposants de l'opposition collective du 12 décembre 2023 (qui a été transmise à Mme Jaccaud et peut être téléchargée sur le site de St-Prex, rubrique "actualités"), et énoncées dans le procès-verbal de ladite séance, transmis en annexe. Ces éléments ne sont ainsi pas repris dans le présent procès-verbal.

Les autres éléments discutés en séance sont synthétisés ci-dessous.

- Mme Cavin précise que la façade du bâtiment A sera à 19.50 m. au minimum du bâtiment de la parcelle n°123. Madame Cavin indique que les bâtiments prévus ont une hauteur similaire aux bâtiments environnants, voire plus bas (2 niveaux maximum en amont) et une hauteur beaucoup plus basse que celle autorisée par le PPA "Devant-la-Ville". Les nouvelles élévations montrant l'arborisation actuelle et future sont présentées, et mettent en évidence que l'arborisation actuelle et future garantissent un filtre paysager important.
- M^{e} Perroud relève que le projet donne l'impression d'une promotion immobilière, avec une affectation de logements avec services hôteliers pour permettre de bénéficier des surfaces constructibles autorisées pour de l'hôtellerie, plus élevées que celles accordées pour de l'habitation par le PPA "Devant-la-Ville". Mme Savioz rappelle l'historique de la parcelle. Feu M. Genton désirait construire la partie basse de la parcelle et y prévoir un EMS, ce que les enfants ont cherché à planifier mais refusé par le Canton. La destination proposée par le PA va dans le sens de la volonté de feu M. Genton, son fils ayant également confirmé ce point. La Municipalité a pris beaucoup de précautions pour assurer que ces logements soient effectivement loués avec des services hôteliers et qu'ils ne soient pas des logements standards. M^{e} Bovay et Mme Cavin précisent également qu'une convention avec acte authentique inscrit au registre foncier seront signés avant mise en vigueur du PA, et garantiront l'exploitation hôtelière des logements (interdiction de vente en PPE, obligation de location, pénalités lourdes, très dissuasives, en cas de non-respect).
- En ce qui concerne la **protection des arbres**, il est rappelé qu'il y a 28 arbres pouvant être abattus, 43 devant être maintenus et 40 nouveaux plantés. Parmi les 28 arbres

pouvant être abattus 12 sont dans un état moyen à mauvais (1 est tombé lors d'une tempête cette année). Sur les 8 arbres majeurs relevés, 5 sont maintenus et 3 (dont 2 dans un état moyen) peuvent être abattus. Tous les **arbres mentionnés figurent sur le plan du PA**, soit les arbres à préserver (identifiés sur le plan), ceux pouvant être abattus pour des questions sanitaires ou pour permettre les constructions et les arbres nouveaux. Les couronnes représentées sur le plan intègrent une marge de sécurité déterminée par biol conseils SA, garantissant leur préservation. Les arbres sont également identifiés avec des numéros et leurs caractéristiques dans les rapports de biol conseils.

- Me Perroud relève que l'ISOS définit des objectifs de protection de la parcelle, qui impliquent ainsi d'analyser si on peut construire ou non sur la parcelle. Mme Barone relève qu'il s'agit de faire une pesée des intérêts entre l'ISOS et les impératifs de densification exigés par le Plan directeur cantonal dans un périmètre de centre. Elle précise que cette pesée des intérêts a été faite dans le cadre de l'examen préalable du dossier entre la DGTL et la DGIP (elle était par ailleurs à la DGIP à cette époque). La DGIP-MS a ainsi analysé le dossier et accepté la densité. Mme Cavin précise que l'ISOS a été pris en compte, avec notamment le respect de la bande non bâtie en aval de la maison de maître et un projet plus restrictif que le PPA en vigueur, avec notamment la réduction des périmètres d'implantation des constructions, la diminution des droits à bâtir autorisés et les mesures prises en matière d'arborisation et de biodiversité. Me Bovay précise que la deuxième version de l'ISOS date de 2012, et a ainsi été établie en tenant compte du PPA "Devant-la-Ville" qui date de 2008 et qui détermine des périmètres constructibles sur la parcelle et dans le secteur à l'ouest, au nord du village de St-Prex.
- Me Perroud mentionne l'issue du recours récent abouti relatif au "Musée du Léman", qui met en évidence la nécessité de prendre en compte l'ISOS. Me Bovay précise qu'il s'agissait d'un cas complètement différent, car le concours et le plan de quartier du "Musée du Léman" n'avaient pas pris en considération la problématique de l'ISOS et prévoyait la démolition d'un bâtiment en note 3.
- Mme Barone précise que la commune de St-Prex est surdimensionnée hors centre mais est sous-dimensionnée dans le centre.
- Me Perroud relève la problématique de la nappe phréatique. Il est étonné de voir qu'un parking a été autorisé dans une zone S3 de protection des eaux et mentionne qu'il semble difficile de se fier à quelques sondages pour déterminer le niveau des hautes eaux. Mme Cavin précise qu'une analyse géotechnique a été faite et qu'une marge de protection des eaux de 2.80 est exigée, conformément aux conclusions de l'analyse. La DGE-eau a validé le dossier dans le cadre de l'examen préalable. Me Perroud relève qu'on ne peut pas forcément faire confiance à un expert, sachant que 2 experts peuvent donner des avis divergents. Il mentionne qu'il aurait confiance en un expert tel que M. Parriaux, qui n'est pas influençable. Mme Cavin précise que M. Parriaux avait justement fait la première analyse géotechnique sur la parcelle, en coordination avec Karakas & Français, qui a ensuite établi la note géotechnique annexée au 47 OAT. Me Bovay relève que Karakas & Français SA peut être considéré comme un expert de confiance.
- Mme Barone précise que la Commune est très stricte en matière d'abattage des arbres (au stade du permis de construire), avec une analyse de la valeur des arbres abattus et des exigences de compensation très strictes.
- Mme Jaccaud demande pourquoi l'entrée du parking n'a pas été prévue depuis l'avenue de Tranchepied. Mme Cavin précise que cette option n'était pas envisageable pour des raisons de protection de la nappe. La commune a insisté longuement pour prévoir une entrée côté Vieux-Moulin, qui a été rejetée par la DGE-eau, vu que le secteur du Vieux-Moulin est en zone 2 de protection des eaux. Aucune négociation n'a été possible sur ce point.
- Me Bovay demande à Me Perroud s'il représente bien l'ensemble des signatures de l'opposition collective ou s'il est venu en tant que représentant de Mme Jaccaud uniquement (vu la procuration signée par Mme Jaccaud). Me Perroud précise qu'il représente effectivement l'ensemble des signataires. Il va envoyer un nouveau courrier à la Municipalité pour confirmer ce point de manière formelle.

- Il est ainsi convenu de transmettre dorénavant l'ensemble de la correspondance concernant l'opposition collective à M^{e} Perroud uniquement.
- Mme Barone confirme que les convocations à la séance de conciliation du 12 décembre 2023 ont été envoyées individuellement à tous les signataires, à l'exception de ceux dont la signature est restée illisible. Elle précise que la commune a fait tout son possible pour déchiffrer les noms, sans succès pour certains trop mal écrits.
- Mme Barone mentionne que 74 opposants ont retiré leur opposition. Il reste ainsi 71 opposants.

3. Conclusion

Mme Cavin rappelle que les adaptations proposées avaient pour objectif de répondre aux motifs de la présente opposition, afin de soumettre un projet allant dans le sens des opposants. Il est plutôt rare d'avoir autant de mesures et restrictions d'une telle précision dans un projet de planification, mais cela est une bonne chose pour la qualité du projet, qui a évolué positivement grâce aux oppositions. Pour information, à la suite de ces modifications et des séances de conciliation, une des quatre oppositions déposées a d'ores et déjà été retirée.

Saint-Prex, le 26 février 2024

Annexes :

- procès-verbal de la séance de conciliation du 12 décembre 2023 avec les opposants de l'opposition collective

GEA vallotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
1003 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

St-Prex, le 3 février 2025

COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN D'AFFECTATION ■ "LE MOTTY"

Procès-verbal décisionnel

séance de conciliation du **7 janvier 2025** à 10h00, salle de la Municipalité

Présents

Mme	Véronique SAVIOZ	Municipale
Mme	Maria Chiara BARONE	Service de l'Urbanisme
Me	Patrick LOMBARDI	Avocat de la Commune
Mme	Géraldine CAVIN	Urbaniste (bureau GEA)
M.	Emile PRODOLLIET	Urbaniste (bureau GEA)
M.	Serge PERRIN	Opposant
M.	Jacques PERRIN	Opposant (excusé)
M.	Marco MARIOTTI	Opposant (excusé)
Me	Feryel KILANI	Avocate des opposants

Distribution

À Maître Feryel Kilani

Procès-verbal rédigé le 7 janvier 2025, finalisé le 13 janvier 2025

1. Introduction

Mme Savioz fait les salutations et ouvre la séance en donnant la parole aux opposants.

2. Points discutés

Général

1. Me Kilani explique que le projet n'ayant pas été fondamentalement modifié, la question de la conformité du projet à l'ISOS et aux éléments environnementaux, dont l'arborisation, n'est pas assurée. Certains éléments devraient être réétudiés au vu de l'évolution du contexte communal (fermeture de la verrerie, nouveaux éléments de planification, coordination avec le PACom), avec l'établissement d'une vision d'ensemble permettant de définir où il est pertinent de densifier. La parcelle litigeuse devrait être traitée par le biais d'un plan global et non par un plan d'affectation propre. Au vu de l'évolution de la législation en matière de patrimoine naturel et construit et de la jurisprudence récente y relative, il est constaté que le projet n'est pas conforme aux nouvelles exigences de densification qualitative. Leur opposition reste ainsi une opposition fondamentale au projet, le souci des opposants étant le souhait d'une réflexion qualitative au vu de la position de la parcelle dans le bourg et à l'entrée de St-Prex.

2. Mme Savioz dit comprendre les préoccupations des opposants. Elle explique que la Municipalité a effectué la vision d'ensemble demandée, démarche engagée depuis plusieurs années. La densification du territoire communal est largement coordonnée à l'échelle de toute la commune. La démarche entreprise par la commune a été coordonnée et validée par le canton. La commune est également contrainte par la LAT qui exige une densification de la centralité de la commune. Ainsi, après avoir analysé les possibilités communales, il a été jugé que cette parcelle se prête à une densification. Quant à la verrerie, site qui pourrait effectivement représenter un secteur de densification, il a été identifié en tant que site stratégique d'activités économiques et artisanales d'importance régionale. L'affectation du site de la verrerie restera donc destinée aux activités économiques.

3. Mme Barone ajoute que la destination du site de la verrerie pour les activités économiques a été validée par le Canton dans le cadre de l'élaboration de la stratégie régionale en la matière (SRGZA) qui a fait l'objet d'un examen préalable. Cela est fait en lien avec l'ARCAM. Le futur de ce secteur est clair, la mixité n'est pas prévue ni admise par le Canton sur ce site, il n'y a donc pas de marge de manœuvre pour implanter du résidentiel.

4. Mme Savioz explique que la commune est fortement limitée en termes de réserves de terrains à bâtir pour densifier la commune et répondre aux exigences cantonales.

5. Me Kilani demande si une révision du PDCom est en cours ?

6. Mme Barone répond qu'il existe un plan directeur communal. De plus, une vision stratégique globale a été élaborée pour analyser la question du dimensionnement à l'échelle communale. La mise en œuvre de ce travail, conformément aux accords pris avec la DGTL, a été réalisée par la mise à l'enquête publique coordonnée des trois planifications sectorielles (PA Rives Sud, PA En Fraid'Aigue et MPGA). Ce n'est qu'après avoir franchi ces étapes relatives au dimensionnement que la Municipalité a souhaité initier la révision du PACom, démarche qui est en cours.

Volumétrie et constructibilité

7. Mme Cavin ajoute que cette vision prend en compte le PA « Le Motty » en ce qui concerne le dimensionnement des zones à bâtir. Elle rappelle que le centre de St-Prex est sous-dimensionné. La réduction de 200 m² de surface de plancher déterminante

(SPd) a été proposée pour éviter de dépasser les SPd mentionnées dans le règlement par l'application du bonus énergétique. L'exigence de densification dans le centre (IUS minimal de 0.625 exigé par le Plan directeur cantonal) est rappelée, ainsi que la pesée d'intérêts effectuée concernant la densité à prévoir sur la parcelle, réalisée par une coordination entre la DGTL et la DGIP. Les volumétries ont également été revues par l'exigence d'attiques supplémentaires et par l'éloignement des pieds de façades par rapport à la rue du Motty. Les volumes ne sont pas démesurés tel que mentionné dans l'opposition car ils correspondent à la typologie du bourg de St-Prex (2 étages en amont, 3 en aval). La volumétrie proposée par le projet permet justement de réduire les volumes démesurés prévus par le Plan partiel d'affectation PPA "Devant-la-Ville" (14 mètres de hauteur côté Rue du Motty, soit. 4.5 niveaux).

8. Me Kilani explique que le problème principal n'est pas la question des volumes mais davantage la typologie de barre qui est prévue et qui ne correspond en rien à la typologie villageoise et péjore fortement les qualités environnementales et paysagères du site. Elle reconnait que certains points du projet ont effectivement été modifiés de manière positive, mais sur des points de détail.

9. M. Perrin dit que la constructibilité du PA, qui est importante, ne permet pas d'imaginer que la parcelle soit conservée de manière proportionnée. Le projet représente un très gros chantier qui détruira les qualités de la parcelle, le projet est surdimensionné.

10. Me Kilani explique que la pesée des intérêts aurait dû permettre de réduire d'avantage le projet au vu de l'ISOS et des qualités générales du site. Les opposants ne sont pas contre toute construction mais souhaitent un projet significativement plus restreint et qualitatif.

11. Mme Savioz demande quel projet serait donc accepté par les opposants, en termes quantitatifs ? M. Perrin explique que la liaison entre le bourg médiéval et le centre sportif est trop abrupte avec le projet proposé. La taille des bâtiments n'est pas cohérente en ce sens. Me Kilani mentionne que les tribunaux exigent parfois la réduction de projets de densification lorsque ceux-ci ne tiennent pas suffisamment compte des enjeux de protection du patrimoine ou paysager, comme cela a été le cas à Prilly, où le Tribunal cantonal a imposé une réduction de 10% du projet pour permettre la sauvegarde du patrimoine arboré.

12. Mme Cavin rappelle l'exigence cantonale de densification sur ce secteur situé à l'intérieur du périmètre de centre de St-Prex et précise que le projet résulte de la pesée des intérêts entre densification et qualités patrimoniales de cette parcelle qui n'est pas située dans le bourg mais à l'entrée du bourg.

ISOS et environnement

13. Me Kilani répond que le texte de l'ISOS relève tout de même une position stratégique en termes d'entrée de bourg.

14. Mme Cavin mentionne que la partie sud a été préservée afin de garantir une transition paysagère avec le bourg. L'arborisation compensatoire prévue et exigée dans le règlement permet aussi d'assurer ce filtre paysager et de renforcer l'aspect parc de la partie basse.

15. Mme Savioz dit que la commune s'était réjouie d'avoir eu un retour positif de la DGE qui a salué le projet en disant qu'il améliorera globalement la qualité du site.

16. Me Kilani explique que la DGE a tendance à oublier les biotopes. Elle n'a donc pas la même interprétation de la position de la DGE. Le rapport de Biolconseil est intéressant en termes de biodiversité, espèces sur la liste rouge, etc.

17. Mme Cavin dit qu'il n'y a pas d'espèces d'oiseaux menacés nichant sur la parcelle.

18. M. Perrin souligne que les rapports annexes ont été établis dans le but de défendre le projet et qu'il n'en demeure pas moins que le projet détruira une parcelle unique.

Logements seniors

19. Me Kilani rappelle que le PPA "Devant-la-Ville" prévoit 1'500 m^2 pour des logements. Le PA "Le Motty" prévoit quant à lui 4'400 m^2 de logements avec services hôteliers et cela est compris de la part des opposants comme une maximisation financière du site, au détriment de la qualité du projet. Ce modèle de logements hôteliers, probablement pour seniors fortunés, doit être mieux "creusé" par la commune pour éviter les abus.

20. Mme Savioz précise que la commune voulait éviter de faire des villas et du profit privé sur cette parcelle. Mme Barone répond que ce projet répond à un objectif communal de ne pas faire des logements privés sur cette parcelle et intègre un intérêt public au travers de logements seniors.

21. Me Kilani répond que ce sont des logements seniors de luxe et que la question d'intérêt public est donc questionnable à ce niveau. Il est certain que les prix seront trop hauts pour que tout un chacun en profite. Il semble que ce projet crée du besoin plus qu'il ne répond à un besoin. Si la variante "logements" du PPA en vigueur avait été suivie, le projet aurait probablement été mieux accepté.

22. Mme Savioz explique que la Municipalité trouve que ce projet répond bien à différents besoins identifiés sur la commune. La pesée des intérêts qui a été menée et les réflexions liées appuient ce projet. Ces logements seniors n'impliquent pas qu'il n'y aura pas d'autres projets de logements seniors sur le territoire communal.

Projet architectural

23. Mme Barone demande si, pour la question des gabarits et du front longeant la rue du Motty, il y a une proposition, au stade du permis de construire, que les opposants pourraient accepter, par exemple par des discontinuités, un traitement avec des matériaux différents, etc. ?

24. Me Kilani répond qu'au vu de la volumétrie, cela ne semble pas possible, même avec une rupture de façade. Dans tous les cas, les perspectives sur le bourg et la maison de maître seront péjorées. La volumétrie devrait être réduite, notamment en ce qui concerne l'emprise au sol. L'ampleur reste trop importante mais il n'est pas aujourd'hui possible de donner directement des chiffres sur l'ampleur acceptable. Dans un deuxième temps, dans le cas où le projet devait passer tel quel, il y aura des enjeux d'architecture importants au stade du permis de construire. Il a été exposé qu'au vu de la volumétrie trop importante conférée par le plan d'affectation, le traitement architectural ne permettra de toute façon pas d'obtenir un projet satisfaisant du point de vue de l'intégration.

25. Mme Cavin explique que les vues ne sont pas réellement péjorées, elle explique qu'actuellement il y a peu de vues sur la maison de maître et sur le bourg, au vu de l'arborisation existante (et maintenue) abondante.

26. Par rapport à la problématique des vues, Mme Barone explique que l'axe central sur la maison de maître était la principale perspective à préserver du point de vue historique, et que le projet a pris soin de la mettre en valeur.

27. Mme Barone demande s'il y a des enjeux architecturaux qui pourraient être anticipés pour aller dans le sens des opposants ?

28. Me Kilani dit que le PA actuel ne permet pas de bien imaginer le futur projet, il y a un manque de transparence car les promoteurs ne veulent pas montrer de maquette ou plans 3D.

29. Mme Cavin explique que plusieurs tests d'implantation ont été faits avec des typologies et projets très différents. Le projet n'est donc pas assez défini pour montrer de réelles images. Le plan actuel n'est qu'une représentation des gabarits et il ne faut pas le prendre comme acquis.

30. Me Kilani répond que c'est bien pour ça que les promoteurs auraient tout avantage à montrer d'avantage leur projet futur pour des questions d'acceptabilité, si leur projet est qualitatif.

31. Mme Cavin ajoute aussi, par rapport à la remarque sur la question des logements meublés, qu'il y aura une convention qui interdit la vente en PPE, qui garantit le respect de l'exploitation et de l'occupation des logements, avec des sanctions fortes et dissuasives.

3. Conclusion

À la suite de la présente séance de conciliation, le procès-verbal s'y référant vous est adressé. Un délai de 2 semaines vous est accordé pour vous permettre de faire part à la Municipalité des éventuelles remarques ou corrections concernant ce procès-verbal et la détermination relative au maintien ou retrait de votre opposition, par le biais du formulaire transmis par le présent courrier. En cas d'impossibilité de respecter ce délai, il peut être envisagé d'allonger ce délai d'une semaine supplémentaire. Merci auquel cas de nous prévenir.

À la suite de cela, le préavis sera soumis au Conseil communal, sous réserve de la convention finalisée. Il est donc prévu, si possible, de soumettre le projet au Conseil communal avant l'été.

Saint-Prex, le 3 février 2025

GEA vallotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
1003 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

St-Prex, le 13 janvier 2025

COMMUNE DE SAINT-PREX

PLAN D'AFFECTATION ■ "LE MOTTY"

Procès-verbal décisionnel

séance de conciliation du **13 décembre 2024** à 15h00, salle de la Municipalité

Présents

Mme	Véronique SAVIOZ	Municipale
Mme	Maria Chiara BARONE	Service de l'Urbanisme
Me	Patrick LOMBARDI	Avocat de la Commune
Mme	Géraldine CAVIN	Urbaniste (bureau GEA)
M.	Emile PRODOLLIET	Urbaniste (bureau GEA)
Mme	Marianne JACCAUD	Représentante des opposants de l'opposition collective
Mme	Isabelle PERRIN	Opposante
M.	Jacques PERRIN	Opposant
Me	Jean-Claude PERROUD	Avocat des opposants

Distribution

À Maître J.-C. Perroud

Procès-verbal rédigé le 17 décembre 2024, finalisé le 13 janvier 2025

1. Introduction

Mme Savioz fait les salutations et ouvre la séance en donnant la parole aux opposants.

2. Points discutés

1. Me Perroud explique que le projet n'a pas fondamentalement changé depuis la première enquête publique, lors de laquelle il ne s'était exprimé qu'oralement lors de la séance de conciliation. L'enquête complémentaire lui a donc permis de développer davantage son analyse. Il cite l'Inventaire ISOS, l'Inventaire ICOMOS, les valeurs naturelles et le sous-sol sensible vis-à-vis de la protection des eaux souterraines, des éléments qui plaident en faveur de la conservation du site. Le projet proposé est ainsi, selon les opposants, totalement contraire à tous ces éléments. Il n'a pas vraiment de proposition à faire dans le cadre de cette séance de conciliation.

2. Mme Savioz demande donc ce qui est attendu par les opposants et Mme Barone demande également s'il y aurait des éléments qui permettraient aux opposants d'accepter le projet.

3. Me Perroud répond que l'ISOS existait déjà lors de l'établissement du Plan directeur localisé (PDL) de 2008, bien que l'ISOS était moins pris en considération à l'époque. Il rappelle que le plan partiel d'affectation "Devant-la-Ville" offrait deux options en termes de développement de surface de plancher déterminante (SPd), une option à 1'500 m^2 et une option à 5'500 m^2 de surfaces de plancher. Il est étonnant que dans ce contexte, ce soit le scénario maximal qui ait été pris en compte. Il mentionne les plans d'affectation "Rives Sud" et "En Fraid'Aigue" qui poussent à une diminution de la densité, ce qui est en contradiction avec le présent PA qui cherche la densification.

4. Mme Cavin répond que la commune est tenue de respecter les exigences de densification cantonales, la parcelle du PA "Le Motty" étant située dans le périmètre de centre de St-Prex selon le Plan directeur cantonal. La densité à fait l'objet d'une pesée d'intérêts avec notamment une séance entre la DGTL et la DGIP pour caler cette question de densité. La DGTL ayant exigé un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.625 (indice minimal dans un périmètre de centre selon le Plan directeur cantonal), la proposition d'urbanisation a toutefois été de réduire cette densité en définissant une zone de verdure, ce qui implique ainsi un IUS moyen plus faible (IUS de 0.57). Cette densité a été admise par les instances cantonales dans le cadre de la pesée des intérêts entre densification et préservation liée notamment à la prise en compte de l'ISOS. Quant aux gabarits des bâtiments prévus, ils ont été sensiblement réduits par rapport au PPA "Devant-la-Ville" pour correspondre aux constructions environnantes du village de St-Prex (2 à 3 niveaux au maximum, au lieu d'une hauteur de 14 m côté Motty et de 11 m. côté Vieux-Moulin selon le PPA de 2008). Les possibilités ont donc été réduites pour prendre en compte la proximité avec le village.

5. Mme Barone ajoute que les droits à bâtir des PA "Rives Sud" et "En Fraid'Aigue" sont revus à la baisse car ces secteurs ne sont pas compris dans le même périmètre de centre et il se trouvent au bord du lac dans des secteurs avec des enjeux paysagers et environnementaux importants. Le canton souhaitait éliminer les droits à bâtir non utilisés pour ces secteurs situés en dehors du périmètre à densifier et longeant les rives du lac, néanmoins la Commune a tout de même souhaité en conserver la moitié.

6. Me Perroud explique que dans le cadre du présent projet, le rapport 47 OAT donne le sentiment que l'ISOS n'est pas vraiment à prendre en compte, qu'il n'est pas contraignant. Or, certaines jurisprudences prouvent que l'ISOS doit être impérativement pris en compte.

7. Mme Barone explique que l'ISOS a bien été pris en compte avec la réalisation d'une pesée des intérêts. Ce sont les autorités qui doivent faire la pesée des intérêts, ce qui est présentement le cas.

8. Me Perroud répond que le contexte juridique autour de la prise en compte de l'ISOS a évolué.

9. Mme Cavin explique que la question de l'ISOS, tout comme l'arborisation ont été pris en compte dès le début du projet. La planification a été élaborée dans le sens d'une réduction des possibilités constructives de l'ancien plan et de la préservation de la maison de maître et d'un maximum de l'arborisation. Le bureau Biolconseil a également fait des analyses pour garantir la mise en valeur des éléments de biodiversité / arborisation sur la parcelle. Sur la partie amont, avec la maison de maitre, les possibilités d'extension ont été réduites par rapport à l'ancienne planification. Cette dernière n'exigeait pas non plus que cette maison de maître devienne un lieu public. La commune s'est mobilisée pour que ce soit une exigence mais n'avait aucune obligation en ce sens. L'étude de Biolconseil confirme qu'il n'y a pas d'espèces d'oiseaux menacées, ni de biotope remarquable sur cette parcelle. Il est rappelé que la DGE-Biodiv a même salué le concept ambitieux du PA sur la question l'environnementale. Concernant les arbres pouvant être abattus, le plan de détail mis à l'enquête les définit clairement (vert foncé = maintenu, vert clair = à planter, brun = possibilité d'abattage). La commune a souhaité être transparente à ce niveau. Les arbres majeurs ont également été analysés dans le détail et ils sont représentés sur le plan avec l'ajout d'une marge par rapport à leur couronne pour garantir la santé du système racinaire. Le règlement définit également des mesures à prendre en cas d'excavation à proximité des arbres pour assurer la protection des racines.

10. Me Perroud dit que cette question de la représentation de l'arborisation sur le plan est maintenant claire. Il émet cependant quelques retenues sur l'identification de potentiels biotopes par un bureau tel que Biolconseil. Si la procédure devait aller plus loin, il serait probablement nécessaire de contre-expertiser leur analyse.

11. Mme Cavin répond que l'analyse menée identifie bien qu'il n'y a pas de biotopes au regard de la législation en la matière. Pour les arbres remarquables, à la suite de l'entrée en vigueur de la LPrPNP, le bureau a également analysé ces arbres selon les exigences et critères du canton et a confirmé qu'aucun arbre de la parcelle ne répondait aux critères d'arbres remarquables (notamment diamètres de tronc trop petits).

12. Me Perroud comprend qu'il est probable que la notion d'arbre remarquable selon la définition cantonale ne soit pas applicable dans ce secteur. Il reprend ensuite la question des SPd. Si la commune avait plutôt opté pour l'option minimaliste (1500 m^2), il aurait été possible pour les opposants d'entrer en matière sur un projet de construction.

13. Mme Savioz répond que le projet des héritiers de M. Genton n'était pas non plus un projet minimaliste. Par la suite, la commune n'a pas pu acquérir ce terrain. Elle a donc reçu et analysé les différentes propositions. Elle voit un intérêt au projet proposé qui se base sur le scénario maximal (densité, logements d'intérêt public, vitalité du centre, etc.). La convention établie démontre également la négociation de la commune avec les porteurs de projets pour qu'un maximum de qualité y soit intégré.

14. Me Perroud soulève le fait que la densification ne peut pas uniquement primer sur l'ISOS. Il considère que les intérêts de densification et d'ISOS ne peuvent être conciliés sur cette parcelle. Dans l'absolu, le projet ne respecte pas l'objectif de sauvegarde de l'ISOS.

15. Mme Barone ajoute que le projet ne découle pas uniquement des privés et de leurs intérêts, il découle également des exigences supérieures de densification.

16. Mme Cavin précise que l'ISOS demande et implique une pesée des intérêts, en fonction des autres exigences cantonales, pesée des intérêts qui a été menée.

17. Mme Barone demande à Me Perroud de confirmer qu'une pesée des intérêts a bel et bien été menée, vu que l'opposition mentionne que cet aspect a été "oublié".

18. Me Perroud répond qu'effectivement une pesée des intérêts a été faite mais elle se base, selon lui, sur une interprétation erronée de l'ISOS qui y est considéré comme "accessoire".

19. Mme Cavin évoque ensuite la question des eaux souterraines. L'analyse menée par le bureau spécialiste (K&F) démontre que le projet répond à toutes les exigences et qu'il est conforme à l'OEaux. Elle propose que l'analyse du bureau Karakas & Français des motifs de l'opposition soit jointe au PV de la présente séance (cf. annexe 1).

3. Conclusion

À la suite de la présente séance de conciliation, le procès-verbal s'y référant vous est adressé. Un délai de 2 semaines vous est accordé pour vous permettre de faire part à la Municipalité des éventuelles remarques ou corrections concernant ce procès-verbal et la détermination relative au maintien ou retrait de votre opposition, par le biais du formulaire transmis par le présent courrier. En cas d'impossibilité de respecter ce délai, il peut être envisagé d'allonger ce délai d'une semaine supplémentaire. Merci auquel cas de nous prévenir.

Saint-Prex, le 13 janvier 2025

Annexes :

- Analyse de Karakas et Français, réponse aux motifs d'opposition sur les eaux souterraines,
- PV de la séance de conciliation du 7 février 2024, pour information.

4.1 Conformité à l'annexe 4 de l'OEaux

Le projet est conforme aux mesures de protection des zones souterraines selon le chapitre 221 de l'annexe 4 de l'OEaux, relatif aux zones S3 :

a. Le plan d'affectation prévoit des bâtiments de type résidentiel, sous la forme d'hébergement hôtelier et services compatibles, et nullement des bâtiments de type industriels ou artisanal, qui eux sont interdits en zone S3. Les bassins de natation étant également autorisés en zone S3, une infrastructure de SPA-wellness l'est aussi. Ce projet est donc conforme à cet alinéa de l'annexe 4 de l'OEaux.

b. Les sous-sols des bâtiments étant largement au-dessus de la nappe, y compris bien au-dessus du niveau maximal de la nappe, ils ne font pas obstruction aux écoulements souterrains de l'eau ni ne diminuent le volume d'emmagasinement de l'aquifère. L'alinéa a. de l'art 8 du règlement du plan d'affectation prend en compte cette contrainte. Ce projet est donc conforme à cet alinéa (b) de l'annexe 4 de l'OEaux. Voir également les points 4.2 et 4.3 ci-dessous concernant le niveau maximal de la nappe.

c. Le projet augmente les surfaces étanches et limite donc l'alimentation de la nappe par les précipitations. Ceci peut toutefois être compensé en infiltrant les eaux pluviales provenant des toitures ou des chaussées, pour autant que leur charge polluante soit faible, en les infiltrant de manière diffuse sur une couche de terre végétale. Cette mesure est incluse dans l'art 7 du règlement du plan d'affectation. Ce projet est donc conforme à cet alinéa de l'annexe 4 de l'OEaux.

d. A priori, le projet peut effectivement réduire de manière préjudiciable la couche protectrice de sol, car la création de sous-sol retire une épaisseur de terrain qui pourrait être protecteur pour les eaux souterraines. Dans le cas de cette parcelle, il faut toutefois relativiser, car la couche retirée, essentiellement composée de sable et de gravier, est perméable et n'empêche nullement l'infiltration d'eau (ou de liquide polluant) en direction de la nappe. C'est donc essentiellement la couche de terre végétale qui assure cette protection. La création de construction étanche compense toutefois cette protection, à condition que cette construction soit soignée et empêche toute fuite de liquide polluant. L'art 8 du règlement du plan d'affectation, qui précise que les conduites d'eaux usées doivent être étanches, va dans ce sens. Ce projet est donc conforme à cet alinéa (d) de l'annexe 4 de l'OEaux.

e. Alinéa e sans objet, concerne le transport d'hydrocarbure

f. Alinéa f sans objet au stade de la planification, les constructions adopteront un système de chauffage compatible à la protection des eaux souterraines. De plus le chauffage sera assuré par un CAD, si disponible, selon l'art 5 du règlement du plan d'affectation.

g. Alinéa sans objet au stade de la planification, il n'est à ce stade pas prévu de réservoir enterré ni de stockage d'hydrocarbure de chauffage, les projets de constructions respecteront les dispositions légales en la matière.

h. Idem alinéa g.

i. Alinéa sans objet pour un projet résidentiel ou hôtelier, qui est le cas du présent PA.

Par conséquent, les bâtiments prévus par le plan d'affectation sont conformes à l'usage qui peut être fait en zone S3, à la condition bien entendu que les art. 5 à 8 du RPA soient scrupuleusement respectés, ainsi que les recommandations du rapport Karakas & Français du 08.10.2018.

4.2 Niveau de la nappe à prendre en considération

La contrainte du niveau maximal de la nappe, par analogie avec le chiffre 211 al. 3 let. a de l'annexe à l'OEaux n'est pas fondée :

- Elle concerne l'extraction de matériaux, le plus souvent sableux et graveleux, qui créent une réduction préjudiciable d'une couche protectrice (pour autant que des matériaux sableux et graveleux, très perméables, puissent être considérés comme une couche protectrice) et qui laissent l'aquifère vulnérable. Comme cité au point d) ci-dessus, un bâtiment correctement construit compense le retrait de cette couche protectrice de par son imperméabilisation du terrain.
- L'alinéa pertinent du chiffre 211 n'est pas l'alinéa 3, mais bien l'alinéa 2 qui concerne les installations, donc les bâtiments. Cet article précise que les installations ne doivent pas être en dessous du niveau MOYEN de la nappe, du moins en secteur Au.

En zone de protection S3 il n'existe pas dans la législation de prescription spécifique supplémentaire par rapport au niveau de la nappe. Toutefois, le Canton peut prescrire des mesures plus rigoureuses, si cela s'avère nécessaire pour préserver la qualité de l'eau (2e paragraphe du chapitre 3 des Instructions pratiques pour la protection des eaux souterraines, OFEFP, 2004 et OEaux, art 31, al. 2a et art 31, al. 3). C'est ce qu'a fait le Canton par le DGE-Eau, en exigeant que les fondations des bâtiments soient 2.5 m au-dessus du niveau des hautes eaux.

4.3 Détermination du niveau maximal de la nappe

Le bureau Karakas & Français accorde que le niveau des hautes eaux de la nappe est mal connu et peut être assez complexe à préciser. Toutefois, en prenant en compte les informations ci-dessous, il n'en reste pas moins que les fondations sont largement au-dessus du niveau maximal de la nappe :

- Il existe un lien étroit entre le niveau de la nappe et le niveau du lac. En effet, ce dernier agit comme une sorte de drain géant qui contrôle le rabattement de la nappe en tendant à l'abaisser au niveau du plan d'eau. La comparaison entre les variations du niveau du lac et de la nappe est donc pertinente.
- Contrairement à ce qu'affirme l'avocat de la partie adverse, il n'y a pas eu qu'une seule année de mesure. Le rapport du bureau Karakas & Français du 08.10.2018 reporte que 3-4 mesures ont été faites dans la nappe entre 2014 et 2018. Ce n'est certes pas beaucoup, mais ceci est compensé par les mesures du niveau du lac, qui sont réalisées depuis des décennies et qui permettent une corrélation avec la nappe.
- Les mesures piézométriques réalisées en octobre 2014 et en juin 2018, où les niveaux de la nappe sont élevés, sont en accord avec le niveau du lac qui est également à un niveau élevé durant ces périodes de l'année.
- Plus en détail : Les mesures de la nappe effectuées à la fin juin 2018 (372.56 msm dans le piézomètre S3), correspondent au niveau annuel élevé du lac (372.18 msm), et donc à un niveau de hautes eaux pour la nappe. Ce niveau du lac n'est pas le plus élevé enregistré : lors des dix années précédentes, le niveau du lac en juin 2013 a atteint 372.47 msm, soit 0.3 m de plus que la mesure de juin 2018. C'est la raison pour laquelle nous avons estimé que le niveau maximal de la nappe est de 0.3 m au-dessus des niveaux mesurés en juin 2018. Le chapitre IV du rapport Karakas& Français donne davantage de précision à ce sujet.

Même en admettant que le battement de la nappe soit un peu plus important que les fluctuations du lac, elles resteront limitées à cause du contrôle de la nappe par le lac. La marge de 2.5 m imposée par le Canton sera dans tous les cas largement suffisants pour que les ouvrages restent au moins 2 m au-dessus d'un niveau exceptionnellement élevé de la nappe (ce qui respecterait encore par analogie le chiffre 211 al. 3 let. a de l'annexe à l'OEaux dont se réfère l'avocat de la partie adverse).

L’avocat de la partie adverse avance que le bureau Karakas & Français aurait admis un fond de fouille à 1 m au-dessus du niveau de la nappe : le rapport de Karakas & Français du 8 octobre 2018, au chapitre IV.1 prend une marge pour le fond de fouille de 2.8 m au-dessus des niveaux mesurés de la nappe (soit 2.8-0.3 m = 2.5 m au-dessus du niveau des hautes eaux). L’exigence du Canton a donc été respectée et cette remarque est donc sans objet.

4.4 Conclusion

Selon les considérations précédentes, le projet respecte le cadre imposé par la législation sur la protection des eaux. Ces exigences vont même au-delà de la législation fédérale en se conforment aux exigences imposées du Canton par la DGE-Eau. Il convient également de rappeler que le projet, qui se conforme donc aux exigences cantonales, a été approuvé par la DGE-Eau (mail de M. Kopp du 27.08.2021).

Du point de vue de la protection des eaux, rien ne s’oppose d’un point de vue légal à la création de ce projet.