



Préavis n° 07/06.2025 – Service de l'urbanisme et des infrastructures (SUI)

**Adoption du plan d'affectation «Le Motty» et de la modification du plan directeur localisé «Devant-la-Ville»**

---

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

**I. Préambule et contexte général**

Le présent préavis vise à proposer au Conseil communal l'adoption du plan d'affectation (PA) «Le Motty», conformément à l'article 42 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ainsi que l'adoption de la modification du plan directeur localisé (PDL) «Devant-la-Ville» conformément à l'article 19 LATC. Le dossier comprend également la constitution d'une servitude de passage public à pied.

Le PA concerne la parcelle n° 134, située dans le secteur «Motty» et propriété de la S.I. Norimob A SA. Le plan des zones du 15 juillet 1987, révisé puis mis à jour le 12 juin 1997 et le 16 février 2011, précise que la parcelle susnommée est régie par le PDL et par le plan partiel d'affectation (PPA) «Devant-la-Ville» du 12 mars 2008 et du 16 mai 2008 respectivement.

Selon le règlement du PPA «Devant-la-Ville» (RPPA), tout développement de la partie basse est soumis à l'établissement d'un plan de quartier de compétence municipale (PQCM), devant être légalisé préalablement à toute demande de permis de construire. Les PQCM n'étant plus d'actualité depuis la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC), il a été convenu avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) d'établir un plan d'affectation (PA) spécifique à la parcelle n° 134. Une modification du PDL «Devant-la-Ville» est également apportée, afin de tenir compte de l'évolution des enjeux et de coordonner les deux planifications. Le PA établi a suivi toute la procédure usuelle d'un plan d'affectation selon la LATC (art. 34 ss.). Il a été mis à l'enquête publique, puis modifié pour tenir compte des oppositions, impliquant ainsi une enquête publique complémentaire. Il est maintenant soumis pour adoption du Conseil communal.

**II. Composition du dossier soumis à l'adoption du Conseil communal**

Le dossier soumis à l'adoption du Conseil communal est composé des éléments suivants:

- le plan du PA avec ses modifications à la suite de l'enquête publique complémentaire, qui précise la zone d'affectation et intègre un plan de détail, ainsi que des coupes illustrant les gabarits maximums,
- le règlement du PA avec ses modifications suite à l'enquête publique complémentaire comprenant des dispositions préliminaires, règles générales, règles par zone d'affectation et des dispositions finales,

- les rapports justificatifs selon l'article 47 OAT de la première enquête et de l'enquête complémentaire, ainsi que leurs annexes (expertise mobilité, avis hydrogéologique, étude dendrologique et phytosanitaire des arbres, relevé du patrimoine arboré et valeurs naturelles, analyse de l'évacuation des eaux et préavis de la DGTL et des Transports de la région Morges Bière Cossonay SA, rapport complémentaire «nature», élévations),
- le dossier de modification du PDL «Devant-la-Ville», qui comprend lui-même un plan, un règlement et un rapport explicatif selon l'article 11 RLAT;
- Le plan dressé pour constitution d'une servitude de passage public à pied (1:1'000) de BBHN SA sur la parcelle n° 134, selon l'art. 13 LRou (loi sur les routes – BLV 725.01),
- les oppositions et procès-verbaux des séances de conciliation suite à l'enquête publique et à l'enquête publique complémentaire.

### **Abrogations**

Par leur entrée en vigueur, les nouveaux documents d'aménagement abrogent, pour le périmètre considéré, toute règle contraire du:

- plan partiel d'affectation «Devant-la-Ville» et son règlement, approuvés par le Département compétent le 12 mars 2008;
- plan général d'affectation, approuvé par le Conseil d'État dans sa séance du 15 juillet 1987, révision le 12 juin 1997, mis à jour le 16 février 2011 et complété en décembre 2019, ainsi que son règlement et ses modifications approuvés le 15 juillet 1987, le 12 juin 1997 et le 16 février 2011;

La modification du plan directeur localisé «Devant-la-Ville» et son règlement adaptent:

- Le plan directeur localisé «Devant-la-Ville» du 12 mars 2008.

### **III. Objectifs de la planification**

Les objectifs de cette nouvelle planification sont de:

- assurer un développement harmonieux et cohérent de la parcelle n° 134 en tenant compte des enjeux de préservation des éléments construits et paysagers de qualité;
- développer un programme mixte d'appartements avec services hôteliers destinés à de la location de courte, moyenne et longue durées dans la partie basse du site et d'activités hôtelières et de restauration dans la maison de maître;
- assurer la conservation de la maison de maître tout en permettant sa rénovation;
- préserver les qualités environnementales et paysagères du site;
- créer des espaces extérieurs de qualité, assurant la transition d'une part, entre le bâti et le non bâti et, d'autre part, entre les lieux à usage collectif et les lieux à usage privatif;
- garantir et prolonger des liaisons de mobilité douce, publiques et attractives, en continuité avec le réseau existant;
- maîtriser l'accessibilité au site et le stationnement pour les transports motorisés;
- fixer les règles d'urbanisation telles qu'exigées par l'article 47 du règlement du PPA «Devant-la-Ville».

#### **IV. Enjeux et pesée des intérêts**

##### **Enjeux**

Situé au Nord-Est du bourg de Saint-Prex et à proximité de la gare, dans le périmètre de centre de Saint-Prex, le périmètre du PA «Le Motty» comprend une maison de maître notée 3 au recensement architectural du Canton de Vaud et un parc arborisé, en pente en direction du lac. Le site est bordé au Nord par la zone d'utilité publique qui comprend le centre sportif et culturel du Vieux Moulin, des terrains de sport, ainsi que des places de parc en surface et un éco point. Le périmètre du PA est limité à l'Est par l'avenue de Taillecou, puis par une zone de verdure, qui constitue un parc public donnant accès au lac. Il est bordé au Sud-Ouest par la rue du Motty et à l'Ouest par la parcelle bâtie n° 133, affectée par le règlement du PPA «Devant-la-Ville» à la zone d'habitation collective A.

Le site se situe dans le périmètre de centre de la Commune de Saint-Prex qui, selon le bilan des réserves de la Commune de Saint-Prex, apparaît comme sous-dimensionné par rapport aux objectifs d'accueil de population issus de la mesure A11 du plan directeur cantonal.

Au vu de la situation de la parcelle et de ses caractéristiques, les enjeux de densification, patrimoniaux, paysagers et l'intégration des nouvelles constructions dans le site ont constitué les enjeux principaux de la planification.

Les principes d'aménagement des planifications communales (PDL et PPA de 2008) ont par ailleurs déjà pris en compte les enjeux de densification, patrimoniaux et paysagers du site, en définissant des principes de programmation, de construction et de protection. L'affectation y est ainsi définie en deux parties: la partie haute, destinée à la préservation de la maison de maître (réaménagement et agrandissement possibles) et la partie basse destinée, en option, à l'implantation d'un programme hôtelier et de restauration ou d'habitations et activités compatibles avec l'habitation. Le caractère de parc privé, les vues depuis la maison de maître et un espace central non bâti doivent notamment être garantis selon ces planifications.

L'établissement du PA «Le Motty» permet d'intégrer ces principes d'urbanisation et de préservation des qualités du site, qui étaient d'ores et déjà préconisés par le PDL et par le PPA «Devant-la-Ville» (maison de maître, vues, destination hôtelière de la parcelle, préservation du caractère de parc, maintien d'une grande partie de l'arborisation, etc.), tout en améliorant leur prise en compte.

En effet, l'intention du PA «Le Motty» est de permettre la préservation, transformation et léger agrandissement de la maison de maître en vue d'une destination d'hôtellerie et de restauration, ainsi que la réalisation de constructions dans la partie basse de la parcelle, tout en assurant un développement harmonieux et respectueux du site. Le présent projet reprend la variante «hôtellerie» du PPA en ce qui concerne la destination et respecte les principes d'implantation des variantes 1 ou 2 du PPA «Devant-la-Ville» en vigueur, tout en réduisant les périmètres d'implantation par rapport aux deux variantes du PPA, pour garantir une bonne transition entre les nouvelles constructions et les secteurs environnants, avec notamment, le maintien d'une grande partie de l'arborisation et un espace non bâti dans la partie basse de la parcelle, en lien avec le bourg et le lac. Son programme et son implantation sont adaptés pour répondre à l'évolution des besoins (hôtellerie et résidence de logements avec services hôteliers). Le PA est un peu plus restrictif que le PPA en vigueur (cf. chapitre 4.4 du 47 OAT), ce qui permet de prendre encore plus en considération les enjeux liés à l'ISOS et à la protection du patrimoine bâti et paysager, le projet de PA répondant également aux exigences du plan

directeur cantonal (PDCn) en matière de densité minimale de construction sur un territoire situé dans un périmètre de centre.

Par rapport au PPA de 2008, on relève notamment une diminution globale des possibilités constructives. En effet, le PA réduit par exemple les possibilités d'extension de la maison de maître et les volumétries initialement autorisées par le PPA «Devant-la-Ville», dans le but de garantir des bâtiments respectant les gabarits des maisons du bourg de Saint-Prex et d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions. Pour information, le PPA de 2008 autorisait la construction de bâtiments d'une hauteur de 14 m au niveau du périmètre d'implantation des constructions A (du côté de la rue du Motty) et de 11 m pour le périmètre B (côté Vieux-Moulin), ou une cote d'altitude maximale de 391 m. Le projet de PA a ainsi fortement réduit les hauteurs maximales autorisées avec une altitude maximale de 388.50 m à l'amont et une hauteur maximale de 10 m au terrain naturel, soit au minimum, 2.50 m de réduction. Ainsi, seuls deux étages sont autorisés à l'amont et trois à l'aval (art. 44 al. 3), alors que le PPA «Devant-la-Ville» permet 4,5 niveaux (périmètre A, côté rue du Motty) et 3,5 niveaux (périmètre B, côté Vieux Moulin).

### **Pesée des intérêts**

Le projet a été établi en coordination étroite avec la Municipalité et en tenant compte des demandes cantonales. De nombreuses coordinations avec la Municipalité et les services cantonaux ont été effectuées, afin d'intégrer l'ensemble des enjeux fédéraux, cantonaux et communaux, et de proposer un projet qui tienne compte des qualités du site, tant au niveau de la parcelle que de sa situation à l'entrée du bourg de Saint-Prex, en assurant ainsi une pesée des intérêts complète. La pesée des intérêts réalisée a identifié tous les intérêts pertinents, qu'ils soient publics (travail, mobilité, loisirs, densification, environnement, logement) et privés (garantie de la propriété). La pesée des intérêts a ainsi été faite, avec l'appréciation et la pondération des intérêts identifiés, notamment entre les enjeux de densification, patrimoniaux et environnementaux. La conception directrice du plan directeur localisé et sa concrétisation par le plan partiel d'affectation «Devant-la-Ville» de 2008 ont constitué un point de repère pour procéder à cette appréciation, leurs principes de protection ayant été non seulement maintenus, mais renforcés, afin de tenir compte des enjeux de protection liés notamment à l'ISOS (cf. chap. IV «enjeux» ci-avant).

Il convient notamment de relever plusieurs séances et coordinations avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), qui ont fait suite à une détermination cantonale relative à cette pesée des intérêts nécessaire entre la densité exigée sur la parcelle par le plan directeur cantonal (PDCn) et la prise en compte des enjeux de protection du patrimoine en lien avec l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). La DGIP confirme par ailleurs la réalisation de cette pesée d'intérêt, coordonnée avec la DGTL, dans son préavis d'examen préalable du 2 décembre 2021. Les remarques émises par la DGIP ont également été prises en considération, le projet soumis aux formalités des enquêtes publiques principale et complémentaire ayant renforcé les mesures de protection patrimoniales (enjeux ISOS, recensement architectural, ICOMOS), notamment par la réduction des périmètres d'implantation (de la maison de maître et des nouvelles constructions avec la définition d'aires destinées exclusivement à des aménagements extérieurs, avec élargissement de la césure centrale) et par de nombreuses adaptations réglementaires restrictives.



Des coordinations avec la Direction générale de l'environnement (DGE) et la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) ont également été menées pour traiter des aspects liés à la protection des eaux souterraines, à l'arborisation et aux principes d'accès, sur la base de diverses études de spécialistes intégrés en annexe aux rapports 47 OAT).

Comme expliqué au point 2.6 du rapport justificatif 47 OAT de l'enquête publique principale (p. 8) et au point 3.3 du rapport 47 OAT de l'enquête publique complémentaire (p. 10), le plan d'affectation du Motty prend minutieusement en compte les enjeux de protection de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), notamment par le maintien d'un espace inconstructible dans les parties basses et centrales du site: le concept d'aménagement impose, en effet, de préserver des cordons non bâtis, non seulement autour de la maison de maître, afin d'assurer son dégagement et le maintien d'un jardin arborisé à ses abords, mais également au Sud-Est des périmètres d'implantation des nouvelles constructions, pour protéger le bourg et assurer la transition avec ce dernier. Le concept d'aménagement prévoit également la préservation de la maison de maître, le maintien de la majorité de l'arborisation, ainsi que l'établissement d'un règlement et d'un concept paysager et de compensation comprenant des mesures exigeantes et reconnues comme telles par le Canton, notamment par la Division Biodiversité et Paysage (DGE-BIODIV). Les aménagements projetés n'affecteront en conséquence pas le site, et n'y porteront tout au plus qu'une atteinte légère.

Compte tenu de ces légères interventions, l'intérêt public de densification du périmètre de centre de la Commune de Saint-Prex, exigé par le plan directeur cantonal, avec, au surplus, une typologie de logements hôteliers et d'activités de restauration apportant un intérêt socio-économique et public à Saint-Prex, la création de postes de travail et l'intérêt privé de la propriétaire de la parcelle à exploiter ses droits à bâtir sont prépondérants. Le projet considère également les intérêts publics relevant de la mobilité, avec la création d'un passage public à pied, garanti par le biais d'une servitude à inscrire au Registre foncier, et la possibilité de réaménager la rue du Motty, si nécessaire, ainsi que ceux liés à l'environnement en proposant d'importantes mesures en matière de biodiversité.

## **V. Historique de la démarche et procédure**

Plusieurs démarches pour valoriser la parcelle n° 134 de feu M. Genton ont été engagées depuis de nombreuses années, les premiers projets prévoyant la construction d'un établissement médico-social. Ces démarches n'ayant pu aboutir pour diverses raisons, la parcelle a ensuite été acquise par la société S.I. Norimob A SA, qui a entrepris les démarches d'établissement du PA «Le Motty» en 2017, en accord et coordination avec la Municipalité.

Conformément à la procédure cantonale, le dossier a été soumis en 2019 à l'examen préliminaire selon l'art. 36 LATC, puis à l'examen préalable selon l'art. 37 LATC en 2021 et selon l'art. 18 LATC, en ce qui concerne la modification du PDL. Les documents ont été adaptés, afin d'intégrer les demandes cantonales émises dans les divers préavis (disponibles en annexe au rapport justificatif selon l'art. 47 OAT).

Le dossier a ensuite été mis à l'enquête publique, conformément à l'art. 38 LATC, du 2 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2022. Une information publique a été réalisée le 31 octobre 2022.

L'enquête publique a engendré 4 oppositions au PA, dont une collective, cosignée par 145 personnes (représentées par une personne). Le PA a fait l'objet de modifications pour tenir compte des motifs d'opposition et aller dans le sens des opposants. Conformément à l'article 40 LATC, la Municipalité et son mandataire ont ensuite rencontré les opposants lors de séances de conciliation tenues en septembre et décembre 2023, ainsi qu'en février 2024, avec présentation des adaptations du dossier. Concernant l'opposition collective, deux séances ont été organisées, la première le 12 décembre avec la présence de 28 signataires (5 signataires s'étant excusés), la deuxième le 7 février 2024, en présence de la représentante des opposants.

Cette démarche a généré le retrait de 2 oppositions. En ce qui concerne l'opposition collective, 78 signataires ont retiré leur opposition.

Le dossier du PA a ensuite été soumis à un examen préalable complémentaire en 2024. Suite au préavis cantonal positif (en annexe au rapport justificatif complémentaire selon l'art. 47 OAT), les modifications ont été soumises à une enquête publique complémentaire du 23 août au 23 septembre 2024. Le plan dressé pour constitution d'une servitude de passage public à pied et le dossier de modification du plan et du règlement du plan directeur localisé «Devant-la-Ville» ne suscitent pas d'enquête publique complémentaire, ces documents n'ayant pas fait l'objet de motifs d'opposition ou de nouvelles adaptations.

L'enquête publique complémentaire a généré 2 nouvelles oppositions, dont une collective avec 44 signataires (représentés par une personne). Il s'agit des mêmes opposants que lors de la première enquête publique, mis à part l'opposition collective, qui comprend les nouveaux signataires mentionnés par rapport à la précédente opposition (les anciens n'ayant, pour la grande majorité, pas résigné formellement cette nouvelle opposition), la représentante de l'opposition collective étant toujours la même personne. Les motifs d'opposition sont similaires à ceux formulés dans le cadre de leurs premières oppositions.

Conformément à l'article 40 LATC, la Municipalité, accompagnée de son mandataire, a organisé des séances de conciliation le 13 décembre 2024 et le 7 janvier 2025, afin de traiter ces 2 oppositions. Le dossier de PA n'a pas été modifié à cette suite, les motifs d'oppositions étant sensiblement les mêmes que les précédents. La Municipalité a jugé que ces motifs d'opposition avaient été suffisamment pris en compte dans le cadre des modifications apportées au dossier et soumises à l'enquête publique complémentaire.

À la suite de cette démarche, les 2 oppositions ont été maintenues.

### **Suite de la procédure**

À ce stade des démarches, le Conseil communal doit se prononcer sur la levée ou non des oppositions maintenues et sur l'adoption du PA «Le Motty».

En prenant en considération les 2 oppositions levées, il reste ainsi 2 oppositions déposées lors de la première enquête et 2 oppositions lors de l'enquête complémentaire, dont les opposants et motifs d'opposition sont similaires, le dossier ayant été adapté en fonction. Le résumé des oppositions maintenues et les propositions de réponses sont détaillés ci-après (chapitre VIII).

## **VI. Présentation des documents soumis à l'adoption**

### **Documents du plan d'affectation «Le Motty»**

Le dossier du plan d'affectation contient les documents suivants:

- ***Le plan d'affectation***

Ce document est constitué de plusieurs éléments à savoir:

Désignation du type de zone (1:1'000): ce plan subdivise la parcelle n° 134 en deux zones d'affectation, soit:

- zone centrale 15 LAT de 8'424 m<sup>2</sup> autorisant la mixité des destinations prévues (hôtel, restaurant, établissement de logements avec services hôteliers et activités compatibles, espaces non bâtis assurant la préservation de la cour de la maison de maître et le maintien d'un parc),
- zone de verdure 15 LAT de 575 m<sup>2</sup> dans la partie basse, à l'angle entre la rue du Motty et l'avenue de Taillecou, assurant la préservation d'un espace non bâti renforçant la biodiversité.

Plan de détail (1:500): en sus des zones d'affectation, le plan de détail précise le développement autorisé de la parcelle en définissant des périmètres d'implantation des constructions pour la maison de maître et ses extensions, ainsi que pour fixer l'implantation des nouvelles constructions de la partie basse et les constructions souterraines (parking et locaux d'accueil et techniques de l'hôtel / restaurant). Hors de ces périmètres, la parcelle est inconstructible hormis des aménagements extérieurs (accès notamment). Les terrasses des nouvelles constructions doivent également être réalisées à l'intérieur des périmètres d'implantation susmentionnés et ne peuvent s'étendre dans l'aire de parc. Les espaces libres de constructions de la zone centrale sont, quant à eux, régis par deux aires: l'aire d'entrée et l'aire de parc, ce qui permet d'assurer la préservation de leur caractère non bâti et d'y définir les règles en matière d'aménagements paysagers.

Gabarits (1:500): les deux plans susmentionnés sont accompagnés de 5 coupes permettant d'illustrer les gabarits maximaux des constructions (2 étages à l'amont, 3 à l'aval).

- ***Le règlement du plan d'affectation***

L'organisation du RPA est la suivante:

Titre 1 - Dispositions préliminaires: traite des généralités qui introduisent le règlement par des dispositions non constructives.

Titre 2 - Règles applicables à toutes les zones: traite des dispositions environnementales, paysagères et patrimoniales, ainsi que des aspects liés aux accès, à la circulation et au stationnement au sein du site.

Titre 3 - Zone centrale 15 LAT: traite des dispositions constructives propres à cette zone; des dispositions spécifiques sont prévues pour traiter de manière distincte la partie haute et la maison de maître des nouvelles constructions de la partie basse; des articles (44 et 46) permettent également de préciser et assurer le contrôle du mode d'occupation des logements avec services hôteliers, dont une partie (2'000 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante - SPd) est destinée à des séjours de courte durée, le solde (2'200 m<sup>2</sup> SPd) étant destiné à des séjours de moyenne ou longue durée.

Titre 4 - Zone de verdure 15 LAT: traite des dispositions constructives propres à cette zone.

Titre 5 - Dispositions finales: traite des formalités administratives relatives aux constructions, ainsi que des modalités légales liées principalement à la procédure.

- **Rapports justificatifs selon l'art. 47 OAT**

Rédigés à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation du PA, ces rapports ont été mis en consultation lors de la mise à l'enquête publique du plan d'affectation et lors de la mise à l'enquête publique complémentaire. Les principes d'aménagement du projet de PA y sont décrits, ainsi que leur conformité au droit supérieur, notamment en ce qui concerne les éléments du patrimoine bâti et paysager, de l'environnement et de la mobilité. Ces rapports précisent aussi les intentions de la Municipalité, les modifications du statut du sol, les nouvelles affectations des zones, un historique des démarches et les coordinations qui ont été menées. Ils intègrent également les études des bureaux spécialisés.

- **Servitude de passage public à pied**

L'établissement d'une servitude de passage en faveur du public est prévu au Nord-Ouest de la parcelle, ce qui assure la perméabilité piétonne à travers le site. Cette servitude de passage public à pied de 2,50 m a été mise à l'enquête publique en parallèle au présent PA. Cette servitude suit la procédure usuelle de l'art. 13 LRou (loi sur les routes – BLV 725.01).

La convention et l'acte notarié (cf. ci-après) entre la Commune et la propriétaire précisent que *«le muret de séparation entre le passage public et la cour, ainsi que le cheminement seront réalisés aux frais des constructeurs.»*

- **Convention et acte authentique notarié**

Une convention et un acte authentique notarié entre la Commune de Saint-Prex et la propriétaire (S.I. Norimob A SA) ont été réalisés et signés. L'acte authentique sera inscrit au Registre foncier au moment de l'entrée en vigueur du PA «Le Motty». Ces accords permettent de garantir le respect de l'intérêt public / collectif. Il s'agit principalement de garantir le mode d'occupation (location de logements avec services hôteliers) et d'interdire la vente en PPE des logements avec services hôteliers pendant une durée de 25 ans à compter de l'entrée en force du PA. Seule une vente d'une surface supérieure à 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée, pour autant que les appartements soient mis en location selon la destination prévue. 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) permettent ainsi de garantir le respect du mode d'occupation et d'exploitation de ces logements hôteliers.

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

La convention exige également que les éventuels frais de réaménagement de la rue du Motty, qui seraient nécessaires si le projet devait péjorer la sécurité des usagers du domaine public, soient pris en charge par les constructeurs. Elle contient également des



exigences supplémentaires relatives à la qualité architecturale, à un éventuel chauffage à distance, à la prise en compte des eaux pluviales, etc.

### **Documents du Plan directeur localisé (PDL) «Devant-la-Ville»**

Le dossier de modification du plan et du règlement du PDL «Devant-la-Ville» contient les documents suivants, qui concernent uniquement le secteur du Motty, les éléments modifiés étant mis en évidence en bleu:

- **modification du plan du PDL «Devant-la-Ville»:** maintien d'une seule variante, soit un «programme logements avec services hôteliers». Les modifications apportées permettent également de tenir compte des évolutions législatives (remplacement de la mention «PQCM» par «PA») et des exigences en matière de protection des eaux souterraines nécessitant l'adaptation des principes d'accès (déplacement du principe de localisation du parking souterrain un peu plus en amont, suppression de l'accès depuis le Vieux-Moulin, ajout d'un accès dédié aux vélos et véhicules de services occasionnels depuis l'avenue de Taillecou, indication de la connexion au réseau piéton communal).
- **modification du règlement du PDL «Devant-la-Ville»:** les modifications et compléments apportés permettent de tenir compte des adaptations de destination (hôtellerie pour la maison de maître et logements hôteliers pour les nouvelles constructions de la partie basse) et de l'évolution des enjeux communaux et cantonaux (préservation de l'arborisation, mobilité, etc.).
- **rapport explicatif selon l'article 11 RLAT** de la modification du PDL «Devant-la-Ville» et son annexe (préavis d'examen préalable de la DGTL): rédigé à l'intention de l'autorité cantonale, ce rapport a été mis en consultation lors de la mise à l'enquête publique de la modification du PDL. Il précise les objectifs de la modification, ainsi que leur conformité au droit supérieur.

### **VII. Modifications des documents**

Le dossier du PA «Le Motty» (plan et règlement) a été passablement modifié à deux reprises, soit après l'examen préalable du dossier par les services cantonaux et après l'enquête publique du 2 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2022. Les modifications ont eu pour but de prendre en considération les remarques cantonales dans un premier temps, puis celles des opposants. Le PDL «Devant-la-Ville» n'a pas été adapté à la suite de la consultation publique, vu qu'il n'a fait l'objet d'aucune remarque.

Les demandes cantonales ont impliqué principalement des adaptations de dispositions environnementales et paysagères (infiltration et protection des eaux, mesures complémentaires de préservation des valeurs du site), ainsi que des restrictions supplémentaires en matière de construction (limitation des ouvertures, réduction des périmètres constructibles au profit d'aménagements extérieurs).

Afin de prendre en considération les oppositions et d'aller dans le sens des opposants, de nombreuses adaptations du dossier ont été apportées et présentées lors des séances de conciliation. Ces adaptations répondent à de nouvelles réflexions et coordinations, notamment avec la réalisation d'une analyse complémentaire réalisée par le bureau Biol Conseils SA (cf. annexe au rapport 47 OAT complémentaire) et des coordinations avec la direction générale de l'environnement (en ce qui concerne la protection des eaux et l'arborisation). Ces modifications, qui ont été soumises à enquête publique complémentaire (visibles en bleu dans le dossier y relatif), sont détaillées ci-après.

## Modifications du plan d'affectation

Elles concernent:

- **Implantation:** ajout d'aires des aménagements extérieurs obligatoires sur les périmètres A et B: cette mesure exige ainsi un retrait obligatoire du pied de façade de 1,50 m côté Motty - Taillecou - Vieux- Moulin (plan de détail et coupes). Cela permet d'augmenter la distance entre les bâtiments et les limites de la parcelle, dans un objectif de diminution de la visibilité depuis le domaine public et d'augmentation de la distance par rapport aux arbres existants en bordure de parcelle;
- **retraits d'attique:** retraits d'attique imposés (adaptation des principes volumétriques figurés sur les coupes);
- **arborisation:** arborisation existante sur les coupes par souci de lisibilité.

## Modifications du règlement du plan d'affectation

### Dispositions constructives / affectation / patrimoine:

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

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

### Dispositions nature / biodiversité / patrimoine:

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

- **Protection des plantations et arbres existants:**
  - ajout de règles pour assurer la protection des arbres existants à préserver figurés sur le plan de détail, notamment en ce qui concerne les fouilles lors de la construction (art. 9): utilisation de parois verticales (par ex.), respect de la norme VSS, conseil et suivi d'un spécialiste exigés;
  - ajout de restriction des possibilités d'abattage des arbres existants à préserver (état sanitaire) (art. 9);
  - indication que les cordons boisés, boqueteaux et haies vives protégés sont également soumis aux mêmes conditions d'abattage que les «autres arbres» (art. 9),

- exigence que le chemin piéton interne soit aménagé en fonction des arbres existants sans endommager ou nécessiter d'abattage d'arbres existants à préserver, tels que figurés en plan (art. 14),
- retrait des bâtiments obligatoire par l'ajout d'aires des aménagements extérieurs (idem ci-avant).
- **Intégration des constructions dans le site et nouvelle arborisation:** nouveaux arbres majeurs imposés: exigence d'une hauteur minimale de 8 m et une couronne à 2,5 m minimum du sol à la plantation (art. 10), avec obligation de les maintenir.
- **Revêtements perméables:**
  - sont rendus impératifs pour le chemin piéton public, les chemins piétons internes et pour le chemin piéton, vélo et véhicule de service occasionnel et pour les places de stationnement en surface des vélos (art. 14 et 16),
  - sont à favoriser pour les places de stationnement visiteurs si les mesures relatives à la protection des eaux souterraines sont respectées (art. 16).
- **Nouvelles exigences pour renforcer la biodiversité:** obligation d'aménager:
  - des ouvertures dans les murs et clôtures pour le passage de la petite faune (art. 10),
  - un petit étang ou bassin (art. 10),
  - deux murgiers (tas de pierres semi-enterré) au minimum (art. 10),
  - un mur en pierres sèches dans le talus stabilisé (art. 10 et 35),
  - des espaces avec le maintien de tas de feuilles/bois (art. 10),
  - la pose de 2 nichoirs au minimum par espèce: chauves-souris, hirondelles, martinets, mésanges et verdiers (nouvel art. 13).
- **Renforcement de l'intérêt biologique des toitures plates:** précision du type de végétalisation exigé pour les toitures plates, afin de garantir leur intérêt au niveau biologique: variations entre végétalisation extensive, semi-intensive et intensive, selon la norme SIA (art. 48).
- **Renforcement de l'intérêt biologique de la zone de verdure:** précision du mode d'entretien extensif de la prairie fleurie (art. 50).

Dispositions mobilité / sécurité / préservation du parc:

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

- **Sécurité des usagers (rue du Motty):** ajout de l'exigence de respecter la norme VSS pour les distances de visibilité (art. 15),
- **Préservation du caractère du parc:** suppression de la possibilité de livraison et collecte des déchets par le chemin central dédié aux véhicules occasionnels (art. 14 et 33).

**VIII. Résumé des oppositions et propositions de réponses**

Les oppositions, ainsi que les procès-verbaux des séances de conciliation, sont en annexe au présent préavis. Leurs motifs d'opposition et les propositions de réponse de la Municipalité sont décrits ci-dessous, soit pour la première enquête publique et pour l'enquête publique complémentaire.

**Oppositions valablement déposées durant l'enquête publique du 2 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2022**

**A) Opposition de MM. Marco Mariotti, Serge et Jacques Perrin, représentés par M<sup>e</sup> Feryel Kilani, avocate chez Kilani Bugnion Emonet avocats**

Motifs d'opposition et proposition de réponses:

1. **Stabilité des plans et établissement d'un PA sur le «Motty»:** les opposants contestent l'établissement d'un PA spécifique sur le secteur du Motty, qui ne traite plus un secteur bâti plus large comme c'était le cas avec le PPA «Devant-la-Ville». Ils considèrent, de plus, que le PPA «Devant-la-Ville», entré en vigueur le 16 mai 2008, est un plan récent, qu'il convient de compter sur sa stabilité et que les circonstances doivent s'être sensiblement modifiées pour justifier son adaptation, laquelle semble ainsi motivée uniquement par les intérêts privés de la société propriétaire.

Proposition de réponses:

- a) L'établissement d'un plan d'affectation (PA) sur cette parcelle répond à une exigence cantonale, justifiée par les changements légaux 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 rapport 47 OAT mentionne qu'un addenda au PPA avait été initialement envisagé, mais que le Canton (la DGTL) a finalement exigé une planification spécifique, au vu des changements du droit supérieur (plan directeur cantonal, révision des lois fédérales et cantonales applicables en la matière). Une nouvelle planification permet, ainsi, d'actualiser le plan aux nouvelles exigences précitées. Le rapport 47 OAT traite largement cet aspect (cf. chap. 5.6),
  - b) 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 plus de 15 ans,
  - c) Le PA «Le Motty» traite la parcelle concernée en tenant compte du contexte environnant, avec notamment la modification du PDL «Devant-la-Ville» et le respect des principes d'urbanisation de ce plan, qui traite d'un secteur élargi. De plus, l'exigence d'un PQCM spécifique à la parcelle n° 134 était prévue par le PPA «Devant-la-Ville».
2. **Surfaces de plancher constructibles:** selon les opposants, l'affectation prévue (habitation collective sous forme d'appartements avec services hôteliers) permet de justifier l'augmentation des surfaces de plancher (SPd) constructibles pour des logements par rapport à ce que le PPA «Devant-la-Ville» autorisait (création de 4'400 m<sup>2</sup> au lieu de 1'500 m<sup>2</sup>).

Proposition de réponses:

- a) Le PA ne prévoit pas des appartements standards, mais bien une résidence hôtelière sous forme d'appartements meublés (4'200 m<sup>2</sup> de SPd, soit 4'400 m<sup>2</sup> avec bonus énergétique), pour répondre à l'évolution de la demande en matière d'hébergement de passage et à diverses demandes pour une diversité socio-générationnelle (notamment seniors autonomes, clientèle d'affaires et familiale). Il ne faut ainsi pas considérer les 1'500 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher autorisés par le PPA «Devant-la-Ville»



pour de l'habitation, mais bien les 5'500 m<sup>2</sup> autorisés pour de l'hôtellerie. S'agissant d'une résidence hôtelière, la variante «hôtel» du PPA a été prise en considération. Pour imposer cette garantie d'appartements meublés loués pour de la courte, moyenne et longue durées, le règlement exige le respect de ces modes d'occupation (cf. art. 44 et 46), une convention, ainsi qu'un acte authentique ont été signés par la propriétaire (décrits au chap. VI du préavis, exigence du respect du mode d'occupation et d'exploitation et interdiction de vente des logements par lots PPE), accompagnent le PA afin d'en assurer la réalisation programmatique,

- b) La Municipalité a une vision stratégique par rapport à l'hôtellerie globale, le projet de PA allant dans ce sens,
  - c) Il convient de relever également l'exigence cantonale de densifier la parcelle et d'atteindre un IUS (indice d'utilisation du sol) global minimal de 0,625, au vu de la localisation de la parcelle au sein du périmètre de centre de Saint-Prex, densité correspondant à l'IUS du PA. Le concept d'aménagement a ainsi considéré le IUS minimal exigé par le plan directeur cantonal, après pesée des intérêts en lien avec les enjeux patrimoniaux et environnementaux (cf. chap. IV du préavis).
3. **Lisibilité du plan:** les opposants estiment que le plan d'affectation est confus en ce qui concerne les affectations, notamment du fait de la superposition entre affectations et périmètres, par exemple entre l'aire de parc, qui autorise des constructions souterraines, d'importants mouvements de terre et des murs de soutènement, ainsi qu'une surface dédiée à un réaménagement futur de la rue du Motty et un accès pour les véhicules de service, aménagements qui ne permettent pas la préservation du jardin existant et des arbres, et porteront atteinte à la substance et à la structure du coteau existant. Ils demandent que le plan définisse plus clairement la séparation entre les espaces bâtis et non bâtis.

Proposition de réponses:

- a) Le plan distingue clairement les espaces bâtis et non bâtis. La zone de verdure (vert foncé, art. 49 et 50) est strictement inconstructible. L'aire de parc (vert clair, art.33) est également inconstructible, à l'exception des constructions souterraines, qui sont autorisées uniquement à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions souterraines (en traitillé vert sur le plan, art. 35), des ouvertures techniques (liées aux constructions souterraines) et des chemins d'accès (véhicules et piétons, selon principes figurés sur le plan). Ainsi, hors du périmètre des constructions souterraines, l'aire de parc est inconstructible et seuls les chemins d'accès y sont autorisés, lesquels doivent être aménagés avec un revêtement perméable et tenir compte de l'arborisation existante. Le chemin pour véhicules de service occasionnel (secours, entretien, déménagements) est de plus limité au strict nécessaire et ne s'apparente ainsi en aucun cas à une route, mais bien à un chemin piéton. Ces aires sont ainsi bien distinctes des périmètres d'implantation des constructions de la maison de maître, de ses extensions et des nouvelles constructions (périmètres A et B),
- b) Au-dessus de ces constructions souterraines, le jardin sera reconstitué, les tests d'implantation démontrant des hauteurs de terre entre 2,5 m et env. 1 m à l'aval selon les coupes (cf. coupe C sur le plan du PA), ce qui permet la plantation d'arbres. Le PA 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, respectant ainsi la structure du coteau existant,

- c) L'article 17 (ancien art. 16) réserve en effet une bande de 50 cm inconstructible sur toute la longueur de la parcelle, en contact avec le DP n°110 (rue du Motty), pour permettre un éventuel réaménagement futur de la rue, s'il devait s'avérer nécessaire à terme. Cela offre une marge de manœuvre future intéressante pour la Commune, si nécessaire, tout en ayant un faible impact sur le parc (impliquerait l'abattage de deux arbres uniquement).

4. **Valeur patrimoniale et historique de la parcelle, inventaires ISOS et ICOMOS et démesure des nouveaux bâtiments:** selon les opposants, le PA dénature totalement le secteur et ne transcrit aucun des objectifs de sauvegarde prescrits par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), qui définit des objectifs de sauvegarde A et a pour la partie haute et basse respectivement, soit la sauvegarde de l'état existant (constructions existantes et espaces non bâtis). Ils relèvent que la parcelle est également identifiée en tant que jardin historique de la Suisse ICOMOS et mettent en évidence la réalisation des places de stationnement dans la cour de la maison de maître, les extensions de la maison de maître et la démesure des constructions de la partie basse (façades de près de 50 m de long reliées par une construction souterraine), qui couperont la vue sur le noyau historique et dénatureront l'entrée du bourg. Selon les opposants, le projet repose sur des exigences de densité minimale du plan directeur cantonal, sans examiner les autres intérêts publics, tels que la protection du patrimoine naturel et construit.

Proposition de réponses:

- a) Le PA a tenu compte des enjeux liés à l'ISOS et à l'ICOMOS. Comme mentionné (cf. chap. IV du préavis), la densité a fait l'objet d'une discussion avec les instances cantonales concernées (DGTL et DGIP) et d'une pesée d'intérêts intégrant les enjeux patrimoniaux. 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 à légaliser. Les recommandations et demandes du préavis d'examen préalable de la DGIP ont été prises en compte,
- b) La conservation de la maison de maître et de la fontaine est exigée par le règlement. Les extensions de la maison de maître sont exclusivement autorisées sous réserve du maintien des caractéristiques et de la mise en valeur du bâtiment (art. 36 et 38). Ces possibilités d'extensions sont limitées et réglementées de manière stricte. Le règlement exige également la conservation du caractère et de la substance de l'allée d'entrée, le parking en surface permettant uniquement cinq places au maximum, sans modification par rapport au PPA en vigueur. Il s'agit d'un stationnement dans la cour, selon les caractéristiques et l'usage actuels de cette dernière. Le règlement a été précisé sur ce point, afin d'exiger un revêtement perméable pour le stationnement,
- c) Le PA a par ailleurs réduit 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» en vigueur, afin de tenir compte des enjeux patrimoniaux et

environnementaux. Le PA a également supprimé la possibilité de réaliser des façades ouvertes, autorisées initialement par les PPA/PDL en vigueur, pour l'extension de la maison de maître et pour la construction entre les deux périmètres constructibles de la partie basse. Ainsi, le lien entre les périmètres A et B est uniquement possible sous forme de construction souterraine, avec aménagement d'un talus maintenant visuellement la continuité du parc (cf. art. 35 al. 6). Des adaptations du dossier ont été apportées après l'enquête publique pour renforcer encore la préservation du parc, de l'arborisation et de la biodiversité, ainsi que pour réduire la volumétrie des nouvelles constructions (retraits d'attiques, réduction de 200 m<sup>2</sup> SPd), éloigner les bâtiments des limites de parcelle et élargir la bande de préservation du dégagement visuel de la maison de maître (définition d'aires des aménagements extérieurs),

- d) Le règlement exige deux niveaux au maximum à l'amont et trois niveaux à l'aval pour les périmètres d'implantation des nouvelles constructions A et B. Les élévations réalisées (en annexe au préavis et au rapport 47 OAT complémentaire) mettent en évidence une hauteur des constructions projetées similaire aux bâtiments environnants. Une grande partie des bâtiments de Saint-Prex présentent également trois niveaux de constructions. La hauteur prévue des nouvelles constructions est ainsi similaire à celles présentes dans le bourg. De plus, l'impression de hauteur sera réduite par l'obligation d'un retrait du dernier niveau (2 m pour les façades frontales et 1 m pour les façades latérales, cf. art. 44). De manière plus précise, le gabarit d'implantation maximal prévoit une hauteur maximale de 10 m à l'aval et, à l'amont, une hauteur maximale au terrain aménagé d'environ 7 m (périmètre A) et 7,50 m (périmètre B), soit environ 8 m au terrain naturel, selon les hauteurs définies en plan et en coupes. Le test d'implantation réalisé par l'urbaniste implique toutefois des hauteurs au terrain aménagé d'environ 6 m à l'amont et à l'aval, au niveau du pied de façade (au vu du retrait d'attique) et de 9,20 m à l'aval, mesuré au niveau fini de l'attique. Par rapport aux bâtiments environnants, on relève que l'altitude maximale du périmètre d'implantation A est de 388.50 m, correspondant à l'altitude maximale de la construction existante ECA n° 69 située en face, sur la parcelle n° 123, dont la faite est à une altitude de 388,40 m (cf. élévation F). Le bâtiment ECA n° 84a, parcelle n° 50 (cf. élévation H), à l'entrée du bourg (ancienne laiterie), a une hauteur de 11,68 m mesurée au milieu de la façade côté avenue de Taillecou, soit une hauteur plus élevée que la hauteur maximale de 10 m définie par le PA;
- e) Le périmètre d'implantation des constructions A, le plus grand, fait 47,50 m de long. Il convient de considérer que le périmètre ne correspond pas au bâtiment futur, qui sera plus petit que le périmètre dans lequel sont également intégrés les balcons et terrasses des bâtiments selon les articles 26 et 44 al. 5, interdits hors des périmètres d'implantation. Il convient de relever que le bourg de Saint-Prex se caractérise par une contiguïté de bâtiments (env. 67 m le long de la rue du Pont-Levis, plus de 100 m à la rue Couvaloup, par exemple),
- f) Les périmètres d'implantation des constructions ont été définis de manière à préserver le plus grand nombre d'arbres de valeur et en élargissant la bande de préservation du dégagement visuel de la maison de maître du PPA «Devant-la-Ville», afin de garantir la vue sur dite demeure. Les arbres existants maintenus constituent un filtre très important, qui cache presque intégralement les bâtiments. Les plantations prévues permettront de renforcer ce filtre. Le règlement précise par

ailleurs l'exigence d'arbres de 8 m à la plantation avec une couronne à 2,5 m du sol au minimum le long de la rue du Motty et de l'avenue de Taillecou, pour renforcer le filtre paysager important déjà existant et assurer la transition avec le bourg. La zone de verdure, définie à l'angle entre la rue du Motty et l'avenue de Taillecou, permet également d'assurer la transition paysagère avec le bourg, avec le maintien de l'arborisation et de l'état existants de cette zone (tout en renforçant les qualités et la biodiversité de ce secteur),

- g) De nombreuses adaptations du règlement ont été proposées pour renforcer encore les aspects liés à la protection des arbres et à la biodiversité pour aller dans le sens des opposants (cf. chap. VII du préavis). La DGE-BIODIV a par ailleurs validé le PA 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 préavis 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,
  - h) En conclusion, les bâtiments et objets de valeur sont protégés et le PA a donné des prescriptions strictes et détaillées pour les interventions autorisées, conformément aux recommandations générales de sauvegarde de l'ISOS (explications relatives à l'ISOS). La DGIP a été consultée avant le dépôt du dossier à l'examen préalable, puis lors de l'examen préalable. Les recommandations et demandes du préavis de la DGIP ont été prises en compte (réduction des périmètres constructibles, suppression de la notion de semi-enterré pour la construction souterraine, élargissement de la césure entre A et B, adaptation de la zone de verdure, adaptations du RPA). L'ISOS et l'ICOMOS ont ainsi été dûment pris en compte dans l'établissement du PA.
5. **Arborisation:** les opposants relèvent un manque de clarté quant au nombre d'arbres devant être abattus pour permettre les nouvelles constructions et demandent un plan avec les arbres à conserver et un autre avec les arbres, arbustes et haies vives qui seront coupés pour la réalisation des constructions. Ils considèrent que certains «arbres à préserver» devront être abattus au vu des périmètres d'implantation des constructions et constructions souterraines, notamment ceux le long de la rue du Motty.

Proposition de réponses:

- a) Les arbres se distinguent par des couleurs et types de tracés bien différents sur le plan. L'article 9 précise que «les arbres existants à préserver» (en vert foncé sur le plan) ne peuvent être abattus que pour des raisons d'état sanitaire. Les «autres arbres à titre indicatif», représentés en traitillé orange sur le plan, correspondent aux arbres pouvant être abattus pour les travaux ou si leur état sanitaire l'exige (art. 9, al. 2). Le plan de détail figure ainsi clairement les arbres qui peuvent être abattus,
- b) Il convient de relever que l'art. 10, al. 1b du règlement exige la plantation d'une haie diversifiée le long de la rue du Motty et de l'avenue de Taillecou, pour garantir le remplacement des arbustes et parties de haies vives, qui devront être coupés. À la suite de l'opposition, l'art. 9 a été complété pour renforcer la protection des cordons boisés, boqueteaux et haies,
- c) Le plan et le règlement définissent ainsi clairement les arbres devant être préservés (43 arbres) et ceux pouvant être abattus (28, dont 12 dans un état sanitaire moyen à



mauvais, l'un d'eux étant par ailleurs tombé lors d'une tempête en 2023, et 7 d'essences exotiques, dont la valeur écologique est considérée comme plus faible, voire nulle, l'un d'entre eux étant une espèce exotique envahissante), ainsi que les mesures de compensation. Sur les 8 arbres majeurs relevés, 5 sont maintenus et 3 (dont 2 dans un état sanitaire moyen) peuvent être abattus. Le projet exige le maintien de 43 arbres et la plantation de 40 arbres nouveaux,

- d) Les arbres majeurs à préserver sont représentés sur le plan du PA en fonction de la couronne de l'arbre avec l'ajout d'une marge de sécurité d'un mètre pour éviter toute atteinte aux racines en cas de terrassement, selon les recommandations des spécialistes parties à l'étude. Des règles sur les fouilles ont été ajoutées à la suite de l'opposition pour imposer des mesures de protection des arbres lors de la construction et de l'aménagement des chemins (art. 9, al 1 et 14, al. 2) et assurer qu'ils supporteront les travaux, y compris ceux le long de la rue du Motty. Le dossier du PA est ainsi suffisamment clair, avec des mesures de protection et de compensation des arbres adéquates.

- 6. **Qualités biologiques de la parcelle:** selon les opposants, les qualités biologiques de la parcelle font présumer la qualité de biotope au sens de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN). Ils considèrent que la haute valeur biologique de la parcelle n'a pas été prise en compte dans la pesée des intérêts lors de l'élaboration de la planification et que les constructions n'ont pas été adaptées en fonction de ce milieu naturel. Selon eux, la biodiversité sera réduite à néant et les mesures compensatoires ne permettront pas de conserver la valeur biologique actuelle.

Proposition de réponses:

- a) La haute valeur biologique de la parcelle a dûment été prise en compte, les études des spécialistes ayant été établies dans cet objectif. Selon ces derniers, le site ne répond pas aux critères 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 (définition et adaptation des périmètres d'implantation, mesures de compensation des abattages, haie diversifiée, exigence de plantation d'un minimum de 9 arbres majeurs, zone de verdure avec entretien extensif, etc.) et par les propositions de mesures supplémentaires apportées à la suite de l'enquête publique. Il convient également de rappeler le préavis favorable de la DGE-BIODIV (cf. réponse 4, let. g ci-dessus), qui relève que les intérêts de la protection de la nature et du paysage ont été bien pris en compte,
- b) Les nouvelles adaptations proposées à la suite de l'enquête publique permettent de renforcer encore la prise en compte des enjeux liés à la protection des arbres et à la biodiversité: ajout de règles sur les fouilles, exigence d'aménagements 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, d'ouvertures dans les murs et clôtures pour le passage de la petite faune, de l'aménagement d'un petit étang, de 2 murgiers au minimum, d'1 mur en pierres sèches dans le talus, des tas de feuilles/bois et la pose de 2 nichoirs au minimum par espèce (chauves-souris, hirondelles, martinets, mésanges/verdières), 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 cinq places de stationnement prévues dans la cour de la maison de maître.

7. **Forêt:** selon les opposants, une constatation de la nature forestière doit être ordonnée, pour vérifier si le peuplement existant sur la parcelle ne doit pas être considéré comme de la forêt.

Proposition de réponse:

- a) Un contact a été pris avec l'inspecteur forestier, , qui a confirmé *«que le boisé sur la parcelle n° 134 de la Commune de Saint-Prex n'est pas soumis au régime forestier (ne remplit pas les critères quantitatifs et/ou qualitatifs)»*.
8. **Circulation et sécurité:** selon les opposants, l'accès au parking souterrain depuis la rue du Motty n'est pas adéquat, au vu du gabarit de la rue et de son trottoir, des problèmes de ralentissements et de croisement d'ores et déjà constatés, notamment en période estivale. L'augmentation du trafic, générée par le projet, va, selon eux, engendrer une grande insécurité pour les usagers, pour les piétons et cyclistes notamment. Selon eux, le réaménagement de la rue du Motty doit se faire au stade de l'adoption du plan d'affectation et non à une date ultérieure. Ils relèvent également que ce réaménagement va porter encore davantage atteinte à l'arborisation existante.

Proposition de réponses:

- a) Une analyse de mobilité accompagne le PA et confirme la capacité de la rue du Motty à recevoir le faible trafic supplémentaire généré par le 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 PA ne péjore pas le fonctionnement du réseau au vu des faibles charges de trafic. La faisabilité des conditions d'accessibilité et de circulation a été vérifiée par les spécialistes et dans le cadre de l'examen préalable du dossier par le Canton (DGMR). Le cône de visibilité à la sortie de la rampe du parking a été vérifié, la visibilité est garantie. Le règlement a toutefois été complété pour répondre aux craintes des opposants, en mentionnant que l'accès au parking souterrain doit respecter les distances minimales de visibilité fixées par la norme VSS.
- b) Un projet de réaménagement a toutefois 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. Des mesures en matière de politique de stationnement (réduction du trafic lié à la recherche de places de stationnement, suppression des voitures et camping-car «tampons») seront prochainement mises en place.
9. **Gabarits:** les opposants requièrent la pose de gabarits pour se rendre compte du volume démesuré des bâtiments.

Proposition de réponses:

- a) La pose de gabarits d'enveloppe maximale se justifie seulement au stade de la demande de permis de construire. En effet, le PA fixe un gabarit maximal, qui est plus généreux que la hauteur des bâtiments qui seront construits, en matière d'implantation et de hauteur. En effet, tout plan d'affectation doit laisser une marge

de manœuvre au projet architectural à venir. Les constructions se situeront à l’intérieur des périmètres d’implantation et n’occuperont pas l’entier des périmètres (qui intègrent également les balcons et terrasses). Les tests d’implantation présentent d’ailleurs des gabarits plus bas que le gabarit maximal autorisé,

- b) La Municipalité a en outre demandé l’établissement d’élévations, pour permettre de mieux se rendre compte des volumes attendus (cf. élévations réalisées, en annexe au rapport 47 OAT complémentaire), pour répondre à la demande des opposants;
- c) Pour rappel, les hauteurs des bâtiments projetés correspondent à celles des bâtiments existants du bourg de Saint-Prex, le PA ayant réduit les hauteurs maximales par rapport au PPA en vigueur (cf. argument 4, let. d ci-dessus).

Infondée, l’opposition peut dès lors être levée par votre Conseil.

**B) Opposition collective (145 signatures), représentée par M<sup>me</sup> Marianne Jaccaud, elle-même représentée par M<sup>e</sup> Jean-Claude Perroud, avocat chez r&associés**

Motifs d’opposition et proposition de réponses:

1. **Valeurs patrimoniales, historiques et naturelles de la parcelle, inventaires ISOS, ICOMOS et recensement architectural:** les opposants relèvent l’importante valeur patrimoniale et historique du parc et de sa demeure, répertoriés dans l’inventaire fédéral des sites construits d’importance nationale (ISOS), dans l’inventaire ICOMOS des parcs et jardins historiques de Suisse et au recensement architectural. Ils mentionnent les vestiges archéologiques de l’ancienne église et de son cimetière. Selon eux, la réalisation de ce PA signifierait la fin d’un parc et de ses arbres centenaires, de sa faune et sa flore, de son écosystème, et surtout de la paix et de l’harmonie qui émanent de cet endroit.

**Proposition de réponses:**

- a) Les bâtiments et objets de valeur sont protégés et le PA a donné des prescriptions strictes et détaillées pour les interventions autorisées, conformément aux recommandations générales de sauvegarde de l’ISOS, aux exigences liées au recensement architectural de la maison de maître et aux enjeux liés aux valeurs naturelles du parc et de son arborisation. Il ne s’agit ainsi pas de la fin d’un parc, mais de constructions dans un parc maintenu. Le PA assure le respect des enjeux liés à la protection du patrimoine culturel et paysager et ceux liés à la densification de la parcelle, située dans le périmètre de centre de Saint-Prex et devant être densifiée selon le plan directeur cantonal; se référer également au chap. IV et à la réponse à l’opposition A, motifs n<sup>os</sup> 4, 5 et 6,
  - b) Les éventuels vestiges archéologiques sont préservés par le règlement du PA, qui exige une autorisation cantonale selon les art. 39 ss. LPrPCI et la réalisation de sondages préalablement à toute demande de permis de construire (art. 11),
2. **Gabarits des constructions et impact esthétique:** selon les opposants, le PA implique deux énormes barres d’immeubles de 3 étages de 10 m de haut et de près de 50 m de long, constituant un mur au bord des ruelles et de la plage, visibles de partout. Selon eux, l’esthétique, l’image, la paix et l’harmonie du village seraient définitivement perdus.

**Proposition de réponses:**

- a) Le PA impose deux niveaux au maximum à l’amont et trois à l’aval, soit des hauteurs similaires, voire plus basses que les bâtiments qui composent le tissu bâti du bourg de Saint-Prex. Les futurs bâtiments seront entièrement contenus à l’intérieur des

périmètres d'implantation des bâtiments, les terrasses et balcons compris. Le bourg de Saint-Prex se caractérise par une contiguïté de bâtiments de plus de 50 m; se référer à la réponse à l'opposition A, motif n° 4, let. d et e,

- b) La végétation actuelle (arbres et haies), en grande partie maintenue, offre peu de vues sur l'intérieur de la parcelle et cachera presque intégralement les futurs bâtiments (cf. élévations qui présentent l'arborisation actuelle et future, à la plantation, en annexe au préavis et au rapport 47 OAT complémentaire). Les plantations exigées par le PA, dont des arbres majeurs d'une hauteur minimale de 8 m à la plantation, permettront de renforcer ce filtre végétal. La partie Sud de la parcelle, au droit de l'entrée du village, n'est pas bâtie, l'arborisation actuelle sera maintenue et assurera la transition avec le bourg. Les nouvelles constructions prévues se trouveront à l'extérieur du village de Saint-Prex. Les vues depuis et sur le village ne seront pas impactées par les nouvelles constructions,
- c) Les images présentées sur les coupes et les élévations sont des tests d'implantation et non des projets architecturaux de bâtiments. Leur apparence et impact esthétique ne peuvent être jugés à ce stade.

3. **Circulation sur la rue du Motty et sécurité:** selon les opposants, ce projet signifierait le début de nuisances, des bruits, du trafic, des dangers pour les écoliers qui passent matin, midi et soir en vélo le long de ce parc pour se rendre à l'école et de tous ceux qui empruntent ce passage pour aller à la gare ou aux commerces.

Proposition de réponse:

- a) L'analyse de mobilité qui accompagne le PA confirme que le concept d'aménagement est conforme aux exigences légales en la matière et ne générera qu'un faible trafic supplémentaire. Les conditions d'accessibilité, de circulation et de sécurité ont été vérifiées, se référer également à la réponse à l'opposition A, motif n° 8.

4. **Requête de présenter un projet plus mesuré:** les opposants demandent un PA plus mesuré, dans le respect de Saint-Prex.

Proposition de réponse:

- a) La révision du PPA «Le Motty» ancre déjà un concept d'aménagement beaucoup plus mesuré par rapport aux possibilités actuelles du PPA «Devant-la-Ville» du 16 mai 2008, variante «hôtel» et correspond à la densité minimale exigée par le plan directeur cantonal (cf. également l'argumentaire de l'opposition A, motif 2, let. a et c). La réflexion a tenu compte de la proximité de Saint-Prex et du parc (cf. chap. IV et à la réponse à l'opposition A, motifs n°s 4, 5 et 6).

Infondée, l'opposition peut dès lors être levée par votre Conseil.



**Oppositions valablement déposées durant l'enquête publique complémentaire du 23 août au 23 septembre 2024**

**C) Opposition à l'enquête publique de MM. Marco Mariotti, Serge et Jacques Perrin, représentés par M<sup>e</sup> Feryel Kilani, avocate chez Kilani Bugnion Emonet avocats**

Motifs d'opposition et proposition de réponses:

1. **Modifications du dossier insuffisantes pour tenir compte des qualités du site (ISOS, ICOMOS, recensement architectural):** selon les opposants, les quelques amendements de détail apportés au plan d'affectation «Le Motty» n'apportent pas de réponse satisfaisante aux griefs des opposants formulés lors de la première enquête publique. La réduction des surfaces de plancher déterminantes prévue par le PA est minime (200 m<sup>2</sup> sur une surface totale prévue de 4'400 m<sup>2</sup>) et ne modifie en rien le volume totalement démesuré des bâtiments prévus par le plan, qui demeure porté par le seul intérêt de la maximisation des droits à bâtir, en faisant fi des qualités particulièrement remarquables du parc et de sa demeure, qui revêtent pourtant une très haute valeur patrimoniale, naturelle et historique et qui, à ce titre, bénéficient d'objectifs de sauvegarde particulièrement élevés (ISOS, ICOMOS, recensement architectural, etc.).

**Proposition de réponses:**

- a) Le PA prévoit une réduction de 1'100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher (SPd) par rapport aux 5'500 m<sup>2</sup> autorisés pour de l'hôtellerie par le PPA «Devant-la-Ville» en vigueur. La réduction de 200 m<sup>2</sup> de SPd proposée a pour objectif de maintenir les 4'400 m<sup>2</sup> de SPd constructibles, sans qu'ils puissent être augmentés par l'application du bonus énergétique autorisé par l'art. 97 al. 4 LATC. De manière générale, le PA est plus restrictif que le PPA «Devant-la-Ville» (réduction des hauteurs et périmètres d'implantation, augmentation de la distance entre les limites de la parcelle et les constructions). L'établissement de cette planification permet ainsi justement d'éviter la réalisation des bâtiments démesurés prévus par le PPA en vigueur. Les constructions projetées ont en effet une hauteur et un nombre de niveaux similaires, voire inférieurs (deux niveaux maximum à l'amont, trois à l'aval), par rapport aux bâtiments environnants et au village de Saint-Prex (en grande partie trois niveaux). La typologie du bourg de Saint-Prex est également caractérisée par une contiguïté de bâtiments, avec des longueurs bâties pouvant aller jusqu'à 100 m (rue Couvaloup). Des mesures de réduction ont tout de même été prises à la suite de la première enquête publique (cf. également la réponse à l'opposition A, motif n° 4, let. c, d et e).
  - b) Comme précisé ci-avant, les valeurs patrimoniales et naturelles de la parcelle (ISOS, ICOMOS, recensement architectural, etc.) ont été prises en compte et ont fait l'objet de la pesée des intérêts nécessaires par rapport à l'exigence cantonale de densifier ce secteur, avec un renforcement des mesures en faveur de l'arborisation, du parc, de la biodiversité; se référer au chap. IV et à la réponse à l'opposition A, motifs n<sup>os</sup> 4, 5 et 6.
2. **Réflexion d'ensemble communale nécessaire:** les opposants précisent que la Commune est tenue, de par la loi, de mener une réflexion d'ensemble pour définir son développement pour les quinze prochaines années, réflexion nécessaire pour déterminer les endroits stratégiques qu'il convient de densifier et ceux à préserver. Ils demandent à ce que le PA «Le Motty» soit suspendu, car ils jugent contraire au principe de coordination selon l'art. 1, al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et la réflexion

concernant l'avenir de la parcelle menée dans le cadre de l'élaboration du plan d'affectation communal (PACom).

Proposition de réponses:

- a) 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. Cette vision stratégique globale a par ailleurs été mise en œuvre par la mise à l'enquête publique coordonnée de trois planifications sectorielles (PA Rives Sud, PA En Fraid'Aigue et MPGA). 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 à l'échelle du périmètre de centre, il a été estimé que cette parcelle se prête effectivement à une densification. La Commune est en outre fortement limitée en termes de réserves de terrains à bâtir pour densifier le périmètre de centre et répondre aux exigences cantonales,
  - b) La capacité d'accueil du PA «Le Motty», situé dans le périmètre de centre de la Commune, est intégrée dans les réflexions communales du PACom en matière de dimensionnement des zones à bâtir, dont le bilan est conforme aux exigences fédérales et cantonales en la matière. La Commune de Saint-Prex est sous-dimensionnée à l'intérieur du périmètre de centre. Le dimensionnement du Motty a été coordonné avec la DGTL et la DGIP, qui l'ont validé,
  - c) Le développement du PA «Le Motty» a été planifié dans le cadre de l'établissement du PPA «Devant-la-Ville» (2008), qui a octroyé des droits à bâtir. Il convient de prendre en compte le principe de la stabilité des plans d'affectation. L'établissement d'un plan d'affectation (PA) sur cette parcelle fait suite à une exigence cantonale, justifiée par les changements légaux, et par la planification communale obsolète (exigence d'établir un PQCM). Il s'agit d'une procédure différente de celle du PACom, une planification de détail sur la parcelle n° 134 étant justifiée et opportune de par la configuration des lieux notamment. De plus, l'établissement de ce PA s'est fait dans le cadre de la vision d'ensemble communale et de la pesée des intérêts globale exigée pour le dimensionnement de la Commune.
3. **Destination de la zone:** selon les opposants, l'exigence de logements «meublés» n'apporte pas la garantie nécessaire concernant l'affectation de la zone. Selon eux, la destination «d'habitation collective sous forme d'appartements avec services hôteliers» semble avoir été élaborée pour contourner les restrictions du PPA en vigueur, qui ne permet actuellement que la création de 1'500 m<sup>2</sup> de logements, contre 4'400 m<sup>2</sup> selon le PA. Selon eux, il ne s'agira nullement d'un complexe hôtelier, mais bien d'une zone d'habitation proposant des logements de luxe.

Proposition de réponses:

- a) Le PA autorise des résidences de logements hôteliers, qui répondent à un objectif communal de ne pas faire des logements privés sur cette parcelle et intègre un intérêt public, notamment au travers de logements pour seniors autonomes, de logements mis à disposition pour de la courte durée et par une affectation d'hôtel/restaurant dans la maison de maître,

- b) Le règlement (art. 44 et 46) garantit le respect de la destination et du mode d'occupation du site. La convention et l'acte authentique viennent à l'appui de ce qui précède,
  - c) Les 4'400 m<sup>2</sup> (bonus énergétique compris) prévus par le PA permettent d'atteindre la densité minimale exigée par le plan directeur cantonal et sont inférieurs à la variante «hôtel» du PPA en vigueur (cf. également l'argumentaire de l'opposition A, motif n° 2, let. a).
4. **Prise en compte de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP et RLPrPNP):** les opposants relèvent l'entrée en vigueur de la LPrPNP et du RLPrPNP le 1<sup>er</sup> juillet 2024 et précisent que le règlement du PA doit y être conforme, notamment en ce qui concerne l'abattage des arbres existants et les dérogations au principe de conservation du patrimoine arboré, avec notamment l'exigence d'un plan des plantations compensatoires.
5. **Exigences de la LPrPNP et du RLPrPNP:** selon les opposants, le PA et son règlement ne sont pas complets au regard des exigences de la LPrPNP et du RLPrPNP. Selon eux, le nombre d'arbres devant être abattus n'est pas clair, les conditions d'octroi d'une dérogation ne sont pas réunies et il n'y a pas de plan des plantations compensatoires. Ce dernier poumon vert du village devrait au moins être partiellement préservé pour la qualité de vie des habitants de Saint-Prex (lutte contre les îlots de chaleurs dans l'espace urbain).

Proposition de réponses:

- a) Lors de l'élaboration du dossier du PA, la LPrPNP et le RLPrPNP n'étaient pas en vigueur, le projet était conforme à la législation d'alors et a été validé par la DGE-BIODIV avec un préavis positif. Selon l'art. 71, al 5 LPrPNP, le règlement communal sur les arbres, auquel le PA fait référence, est toujours en vigueur, à l'exception des dispositions traitant de la compensation. L'enquête publique complémentaire a eu lieu après entrée en vigueur de la LPrPNP, mais cette enquête ne contient que des améliorations concernant le patrimoine arboré. En ce qui concerne les demandes de dérogation au sens de la LPrPNP, elles doivent se faire au stade du permis de construire et non lors de l'élaboration du plan d'affectation. Concernant l'obligation d'établir un inventaire cantonal des arbres remarquables selon la LPrPNP, l'analyse des spécialistes partie au dossier a relevé qu'aucun arbre présent sur la parcelle n° 134 ne répond aux critères pour être intégré à l'inventaire cantonal,
- b) Le PA comprend les mesures de compensation nécessaires et conformes à l'art. 21 al. 2 RLPrPNP, avec des mesures de compensation importantes, tant en matière d'arborisation que de compensations écologiques, validées par la DGE-BIODIV (RPA, art. 9, 10, 13, 48 al. 3, 50, 52). Des plantations nouvelles sont indiquées sur le plan du PA, l'art. 52 exigeant un plan des aménagements extérieurs et l'emplacement de l'arborisation (al. h). L'article 9, al. 3 du RPA exige la compensation des arbres abattus. En outre, l'article 71 al. 5 LPrPNP précise que les dispositions communales traitant de la compensation ne s'appliquent pas, celles de la LPrPNP et du RLPrPNP s'appliquant ainsi; le principe de compensation d'un pour un de la LPrPNP et du RLPrPNP sera donc bel et bien respecté. De plus, au stade du PA, il est préférable de ne pas être trop précis concernant les plantations compensatoires. En effet, le projet de constructions fera également l'objet d'une procédure d'autorisation durant

laquelle les arbres effectivement à abattre seront à nouveau présentés et les arbres à planter seront détaillés,

- c) En conclusion, le PA ne va pas à l'encontre de la LPrPNP ni du RLPrPNP,
- d) Le nombre d'arbres pouvant être abattus est clairement précisé sur le plan (cf. également l'argumentaire de l'opposition A, motif n° 5, let. a) et sera précisé, avec le plan des plantations compensatoires, dans la demande de permis de construire, en fonction des arbres devant réellement être abattus.

6. **Gabarits:** les opposants requièrent à nouveau la pose de gabarits.

Proposition de réponse:

- a) Se référer à la réponse à l'opposition A, motif n° 9.

Infondée, l'opposition peut dès lors être levée par votre Conseil.

**D) Opposition collective (44 signatures), représentée par M<sup>me</sup> Marianne Jaccaud, elle-même représentée par M<sup>e</sup> Jean-Claude Perroud, avocat chez r&associés**

Motifs d'opposition et proposition de réponses:

1. **Valeurs patrimoniales et historiques de la parcelle, inventaires ISOS, ICOMOS et recensement architectural:** selon les opposants, les modifications qui font l'objet de l'enquête publique complémentaire ne modifient pas fondamentalement le PA. Les opposants se plaignaient de la suppression des valeurs naturelles et patrimoniales qu'impliquait la première version du nouveau PA «Le Motty». Selon eux, le document contredit massivement les exigences de l'ISOS, qui s'imposent aux autorités. En effet, ce PA prévoit exactement le contraire de ce que préconise l'ISOS, soit, pour la partie supérieure de la parcelle (maison de maître), la conservation de toutes les composantes du site et de tous les espaces libres, ainsi que la suppression des interventions parasites. Pour la partie inférieure, l'objectif de l'ISOS est d'assurer la mise en valeur du site et son dégagement par la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre. Ils relèvent que le parc de la parcelle n° 134 est également recensé à l'ICOMOS et que la maison existante est recensée en note 3 au recensement architectural et pourrait être dénaturée.

Proposition de réponses:

- a) les valeurs patrimoniales et naturelles de la parcelle (ISOS, ICOMOS, recensement architectural, etc.) ont été prises en compte et ont fait l'objet de la pesée des intérêts nécessaires par rapport à l'exigence cantonale de densifier ce secteur, avec des mesures de compensation et un renforcement des mesures en faveur de l'arborisation, du parc, de la biodiversité. La maison de maître est préservée, avec des possibilités d'agrandissement réglées de manière stricte et devant tenir compte de ses caractéristiques actuelles,
- b) Dans l'accomplissement de tâches cantonales et communales, la force obligatoire de l'ISOS est réglée par le droit fédéral en matière d'aménagement du territoire. Dans ce cas, les objectifs de sauvegarde de l'ISOS n'ont qu'une portée indirecte. Il ne constitue pas une mesure de protection absolue et il est possible de s'en écarter à la suite d'une pesée des intérêts, laquelle a été réalisée (se référer au chap. IV),

- c) Pour les détails de l'argumentaire concernant la prise en compte des valeurs patrimoniales et naturelles, se référer à la réponse à l'opposition A, motifs n°s 4, 5 et 6.
2. **Arborisation, biotope, mesures de compensation:** les opposants relèvent la nécessité d'abattage de 28 arbres, dont 27 sont protégés par le règlement communal. Ils estiment que les renseignements sur ces différents arbres et leur valeur sont lacunaires et qu'il est difficile d'identifier ceux qui seraient abattus de ceux qui seraient préservés. Ils mentionnent l'entrée en vigueur en janvier 2023 de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysagé (LPrPNP), qui renforce la volonté de protéger le patrimoine paysager et les arbres remarquables. Selon eux, le dossier ne comporte pas d'analyse qualitative ni à ce sujet, ni sur les éventuels arbres remarquables qui doivent être maintenus, sauf dérogation exceptionnelle fondée sur l'article 15, al. 2 LPrPNP. Selon eux, la parcelle constitue un biotope de grande valeur, puisque 16 espèces d'oiseaux ont été observées, y compris des espèces appartenant à la liste rouge. Une suppression, à titre dérogatoire, de ce biotope devrait mettre en œuvre des mesures de compensation équivalentes. Le dossier est jugé lacunaire à ce sujet.

Proposition de réponses:

- a) Le plan du PA identifie clairement les arbres pouvant être abattus, se référer à la réponse à l'opposition A, motif n° 5. Les deux analyses du spécialiste (en annexe aux deux rapports 47 OAT) identifient les arbres avec un descriptif précis (caractéristiques, état sanitaire, arbres majeurs avec identification précise de leur couronne, en intégrant une marge de sécurité supplémentaire pour la préservation de l'espace vital de l'arbre et de son système racinaire). Il y a 43 arbres devant être maintenus et 40 nouveaux plantés, selon le concept paysager partie intégrant au PA,
- b) Concernant la prise en compte de la LPrPNP et du RLPrPNP, le PA intègre les exigences de ces législations et propose les mesures de compensation nécessaires et suffisantes, se référer à la réponse à l'opposition C, motif n° 5.
- c) La parcelle ne répond pas aux critères d'un biotope d'intérêt cantonal, se référer à la réponse à l'opposition A, motif n°6, let. a.
- d) Le rapport complémentaire du spécialiste du 23 mars 2023 précise que les espèces d'oiseaux potentiellement menacées observées (l'hirondelle de fenêtre et le martinet noir) ne nichent pas dans le périmètre du PA. Les bâtiments existants ne sont en effet pas adaptés à la nidification de ces espèces. Aucune occupation par des chauves-souris n'y est possible non plus. Les autres espèces signalées, non menacées, sont des ubiquistes qui s'adapteront aisément à la modification du site. Le PA prévoit de nombreuses mesures de compensation, avec des mesures ajoutées à la suite de l'enquête publique, comme l'exigence de poser des nichoirs (pour les hirondelles, martinets, chauves-souris, mésanges et verdiers, cf. art. 13). D'autres mesures favorables à la petite faune, à l'arborisation, aux qualités du parc sont également prévues (se référer au chapitre VII pour les modifications y relatives apportées après enquête publique et à la réponse à l'opposition A, motifs n°s 4, 5 et 6).
3. **Eaux souterraines:** selon les opposants, le PA ne respecte pas le cadre imposé par la législation sur la protection des eaux (soit l'annexe 4 de l'OEaux), la parcelle étant en zone S3 de protection des eaux souterraines et au vu, notamment, des ouvrages souterrains.



Selon eux, les mesures effectuées par les spécialistes en ce qui concerne la fluctuation du niveau de la nappe sont insuffisantes, car réalisées sur une seule année.

Proposition de réponses:

- a) Contrairement à ce qu'énoncent les opposants, le PA respecte le cadre imposé par la législation sur la protection des eaux et les conditions de l'annexe 4 de l'OEaux. Ces exigences vont même au-delà de la législation fédérale en se conformant aux exigences imposées du Canton par la DGE-EAU, qui a approuvé le PA,
- b) En effet, les bâtiments prévus par le PA sont conformes à l'usage qui peut être fait en zone S3, les conditions nécessaires étant fixées dans le règlement. Les sous-sols seront largement au-dessus du niveau maximal de la nappe. Les mesures effectuées n'ont pas été réalisées sur une seule année, contrairement à ce qu'énoncent les opposants. La marge de 2,50 m imposée par le Canton et par le règlement du PA (art. 6) est, dans tous les cas, largement suffisante pour que les ouvrages restent au moins 2 m au-dessus d'un niveau exceptionnellement élevé de la nappe.

Infondée, l'opposition peut dès lors être levée par votre Conseil.

**Conclusion générale des réponses aux oppositions**

En conclusion et vu ce qui précède, la Municipalité considère que le PA «Le Motty» est conforme aux exigences légales et voit un grand intérêt au développement proposé sur cette parcelle, qui répond bien à différents besoins identifiés sur la Commune. La pesée des intérêts menée et les réflexions liées appuient ainsi ce projet (densité, logements d'intérêt public, intérêt public à l'hôtel/restaurant, vitalité du centre, maintien d'une grande partie de l'arborisation et du parc, etc.). Les adaptations mises à l'enquête publique complémentaire réalisées pour répondre aux motifs d'opposition ont par ailleurs permis d'améliorer encore le concept d'aménagement. La convention et l'acte authentique établis démontrent également la négociation de la Commune avec les porteurs de projets pour qu'un maximum de qualité y soit intégré et garanti.

**IX. Planning général**

La suite de la procédure prévoit les étapes suivantes:

- Adoption par le Conseil communal (selon l'art. 42 LATC),
- Approbation par le Département et notification des réponses aux oppositions et de la décision d'approbation (selon l'art. 43 LATC),
- Droit de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (30 jours),
- Droit de recours au Tribunal fédéral (30 jours),
- Entrée en vigueur du plan.

**X. Impact sur l'environnement**

Comme mentionné dans les chapitres précédents, le PA «Le Motty» a fait l'objet d'une pesée des intérêts qui a pris en compte les aspects environnementaux, avec la réalisation de plusieurs études par des bureaux spécialisés (études en annexe aux deux rapports 47 OAT).

Ainsi, les périmètres d'implantation ont été délimités pour permettre la préservation d'un maximum d'arbres et des mesures exigeantes (reconnues comme telles par la DGE-BIODIV) sont intégrées au règlement pour compenser les arbres à abattre et renforcer la biodiversité

sur les espaces non bâtis de la parcelle. La protection des eaux souterraines a également été analysée et est garantie, conformément aux législations supérieures. Le parking souterrain a été localisé en fonction et des règles spécifiques de protection sont intégrées au règlement.

La prise en compte des aspects environnementaux est détaillée aux chapitres suivants du présent préavis:

- le chapitre VII (modifications du plan et du règlement) présente les importantes nouvelles mesures contraignantes en faveur de l'environnement ajoutées dans le cadre de l'enquête publique complémentaire, en particulier dans la partie «Dispositions nature / biodiversité / patrimoine»;
- le chapitre VIII intégrant les réponses aux oppositions:
  - Opposition A, réponses 4, let. f et g (ICOMOS), 5 (arborisation), 6 (qualités biologiques de la parcelle), 7 (forêt),
  - Opposition C, réponses 5, let. a à d (exigences LPrPNP et RLPrPNP),
  - Opposition D, réponses 2, let. a à c (arborisation, biotope, compensations), 3 (eaux souterraines).

## **XI. Conclusions**

En conclusion et vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

### LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- vu le présent préavis municipal
- entendu le rapport de la commission chargée de l'étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

### DÉCIDE

1. d'adopter les réponses de la Municipalité et de lever les oppositions formulées à l'encontre du plan d'affectation «Le Motty» et de son règlement, soumis à l'enquête publique du 2 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2022;
2. d'adopter les réponses de la Municipalité et de lever les oppositions formulées à l'encontre des modifications du plan d'affectation «Le Motty» et de son règlement, soumis à l'enquête publique complémentaire du 23 août au 23 septembre 2024;
3. d'adopter le Plan d'affectation (PA) «Le Motty» et son règlement (RPA) tels que soumis à l'enquête publique du 2 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2022, et ses modifications proposées à l'enquête complémentaire du 23 août au 23 septembre 2024 (annexes 1 et 2);
4. d'adopter la modification du PDL «Devant-la-Ville» et de son règlement, mis en consultation publique du 2 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2022;
5. d'adopter la servitude de passage public à pied, soumise à l'enquête publique du 2 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2022;
6. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches pour mener ce projet à terme et à plaider si nécessaire devant toute instance saisie;
7. de transmettre ce dossier au Département compétent pour approbation.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 19 mai 2025

Au nom de la Municipalité

Le Syndic		La Secrétaire
		
S. Porzi		A. Guyomard

Déléguée municipale: M<sup>me</sup> Véronique Savioz, municipale

Annexes: voir liste ci-après

Préavis déposé devant le Conseil communal en séance du 18 juin 2025

Annexes:

1. Plan d’affectation du PA «Le Motty»
2. Règlement du PA «Le Motty»
3. Elévations F, G, H (échelle 1:500);
4. Rapport 47 OAT de synthèse
5. PV des séances de conciliation
6. Plan dressé pour constitution d’une servitude de passage public à pied
7. Plan directeur localisé «Devant-la-Ville – secteur Motty»
8. Plan directeur localisé «Devant-la-Ville – secteur Motty», rapport explicatif selon l’article 11 RLAT et son annexe