

CANTON DE VAUD

COMMUNE DE ST-PREX



REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

" EN COULET "

Lausanne, le 1^{er} juin 2000

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE

le 17 juillet 2000

le Syndic

le la Secrétaire



SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

du 19 juillet au 18 août 2000

le Syndic

le la Secrétaire



ADOpte PAR LE CONSEIL COMMUNAL
DE ST-PREX DANS SA SEANCE

du 29 août 2001

le Président

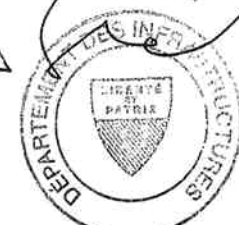

le la Secrétaire



APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT DES
INFRASTRUCTURES

le 20 MARS 2002

le Chef du Département



"ensemble" architecture et urbanisme sa
av. du Grey 1 1004 Lausanne tél. 021/ 646 96 11 fax 647 70 07
e-mail info@ensemble-sa.ch

Plan partiel d'affectation

"EN COULET"

Règlement

Généralités

- Art. 1 Le présent plan partiel d'affectation régit l'urbanisation résidentielle du territoire comprise dans le périmètre figuré sur le plan.
- Art. 2 Il est constitué des documents suivants :
- le plan échelle 1/500^{ème} du 30 mars 2001
 - le plan de l'arborisation existante (annexe 1) du 30 mars 2001
 - le plan d'infrastructure technique et parcellaire (annexe 2) du 30 mars 2001
 - le présent règlement complété le 29 août 2001
 - le cahier des directives accompagnant le rapport 47 OAT du 30 mars 2001
- Art. 3 Le degré de sensibilité au bruit II est attribué par le plan communal fixant les degrés de sensibilité au bruit approuvé le 12 juin 1997 par le Département des Infrastructures.
- Art. 4 Le périmètre du plan partiel d'affectation est divisé en :
- un secteur "Parc"
 - un secteur "Champs"
 - une aire réservée à la gestion des accès des propriétés
 - un espace de verdure riverain
 - une aire de verdure "Parcs et Champs"
 - une aire forestière
 - une aire réservée à la gestion des parkings visiteurs
- Art. 5 La grande qualité paysagère de cette partie du territoire communal impose que toutes les interventions dans ce site doivent être étudiées et réalisées dans le souci constant de s'insérer au caractère des lieux.
La Municipalité peut refuser un permis de construire si l'ouvrage, bien que conforme aux dispositions réglementaires, n'est pas satisfaisant du point de vue de l'esthétique et compromet l'harmonie souhaitée entre le site existant et le bâti projeté.

Secteur "parc"

- Art. 6 Le secteur "Parc" est destiné à recevoir un habitat résidentiel ponctuel de très faible densité à caractère de "maison de maître".
- Art. 7 Concernant l'accessibilité aux constructions, le maintien du caractère du site est prioritaire. Le tracé demeure à titre indicatif.
- Art. 8 Dans le périmètre P4 la longueur du bâtiment sera au maximum de 15 m.

Secteur "champs"

Art. 9 Le secteur "Champs" est destiné à recevoir un habitat résidentiel de faible à moyenne densité, constitué de villas individuelles, contiguës ou juxtaposées.

Dans le secteur "Champs", le plan définit trois variantes dont le nombre de logements ainsi que la densité sont variables

- variante "résidentielle unitaire" 1,	nombre de logements maximum :	7
- variante "résidentielle double" 2,	nombre de logements maximum :	10
- variante "dense" 3,	nombre de logements maximum :	15.

Le plan intègre trois schémas résumant les surfaces bâties maximales et les surfaces brutes de plancher maximales.

Le plan général reprend la densité maximum

Chacun des 5 sous-périmètre des variantes 2 et 3 peut intégrer une unité simple ou une unité double permettant ainsi un panachage des solutions.

Art. 10 Dans le but d'éviter un front bâti continu, il doit être ménagé des césures visuelles, localisées impérativement entre constructions. Les différents schémas 1, 2 et 3 définissent la position imposée des césures.

Ces césures, d'une largeur minimum au Nord de six mètres et au Sud de sept mètres ne doivent contenir aucune construction. Leur traitement est assimilable à l'aire de verdure "parcs et champs" et peut être privatif et comprendre des haies libres d'essences indigènes.

Art. 11 La surface brute de plancher des niveaux est dégressive, du rez-de-chaussée jusqu'aux combles.

Art. 12 Le nombre d'étages n'est pas imposé. Seule la volonté de diminuer l'impact de l'étage supérieur doit être prise en compte. Toutefois l'article 11 s'applique.

Le niveau des faîtes, secteur "champs" médian, est de +11.00 m. par rapport à l'altitude de référence des rez-de-chaussée.

Le niveau des faîtes, secteur "champs" extrémités Est et Ouest, est de +10.50 m. par rapport à l'altitude de référence des rez-de-chaussée.

Art. 13 La gestion des accès et des espaces communs est réalisée en conformité de la variante retenue.

Le tracé des parkings visiteurs, des accès ainsi que l'implantation des arbres de compensation, seront adaptés aux projets définitifs.

Art. 14 L'orientation des faîtes se fera conformément aux plans.

Art. 15 Dans la variante 3, "variante dense", les parkings souterrains doivent s'implanter à l'intérieur du périmètre d'évolution et / ou dans le périmètre de garages collectifs, fixé sur le plan partiel d'affectation. Le tracé des accès, ainsi que l'implantation des arbres de compensation seront adaptés au projet définitif.

Art. 16 La limite des constructions secondaires hors terre règle l'implantation des éléments bâtis secondaires. Elle permet l'implantation des accès et des parkings extérieurs, ainsi que l'aire réservée au parking visiteurs.

Aire réservée à la gestion des accès des propriétés

- Art. 17 Cette aire permet la résolution des accès aux parkings intégrés ou souterrains, selon la variante retenue. Elle assure également harmonieusement l'intégration des parkings de surface et les accès privatifs en fonction des variantes.

Espace de verdure riverain

- Art. 18 Cet espace est destiné à sauvegarder la qualité du secteur limitrophe des rives du lac. Il est inconstructible, mis à part les extensions de la construction existante, prévues à l'art. 20, et la réalisation d'un abri à bateaux, sous réserve de l'autorisation des Départements des infrastructures et de la sécurité de l'environnement.

- Art. 19 Le principe de cheminement piétonnier le long de la rive, défini par le plan, selon le plan directeur cantonal des rives vaudoises du lac Léman, doit être respecté.

L'étude du tracé définitif du cheminement, ainsi que sa réalisation en une seule étape, se fera dans le cadre de la planification et de la construction de la liaison piétonne entre la plage du Coulet et le cheminement existant sur le territoire de la commune de Buchillon.

Aire de verdure "parcs et champs"

- Art. 20 Cet espace, libre de construction, à l'exception des dispositions prévues à l'art. 31, doit assurer le maintien du caractère naturel du parc. L'art. 40 du présent règlement en définit le caractère.

Construction existante

- Art. 21 La construction existante peut être transformée ou agrandie par des éléments architecturaux limités, de type jardins d'hiver ou annexes. En tous les cas, l'identité et le caractère originel du bâtiment doivent être conservés.

Aire forestière

- Art. 22 L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.

Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.

- Art. 23 Le présent plan partiel d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci, répertorié dans l'annexe 1 "plan de l'arborisation existante".

Aire réservée à la gestion des parkings visiteurs

- Art. 24 Cette aire est réservée à un parking visiteurs, localisé à l'entrée du site, afin d'éviter le trafic à l'intérieur du périmètre. Le tracé définitif, ainsi que l'implantation des arbres de compensation, se feront en fonction du projet définitif.

Règles générales

- Art. 25 Exceptionnellement, la Municipalité peut admettre l'implantation d'activités dans les bâtiments d'habitations, pour autant qu'elles n'engendrent pas des nuisances supplémentaires, tant du point de vue de la circulation, du besoin en places de stationnement, du bruit, que de l'air.

ESTHETIQUE

- Art. 26 Toute construction, édifiée à l'intérieur du périmètre du plan, doit être conçue de manière à respecter le caractère du site et sa végétation et à offrir une architecture de qualité. La Municipalité au demeurant peut se référer à l'art. 5 du présent règlement.

CAPACITE CONSTRUCTIVE

- Art. 27 Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des périmètres d'évolution définis sur le plan.
Lorsque des conditions particulières l'exigent, notamment pour adapter le projet au cadre végétal, la Municipalité peut autoriser de légers dépassements du périmètre, pour autant qu'ils ne compromettent pas les objectifs du plan partiel d'affectation et que la capacité constructive du périmètre concerné soit respectée.
- Art. 28 La capacité constructive des périmètres (*surface bâtie et surface brute de plancher*), le nombre de niveaux des bâtiments, ainsi que le nombre de logements, solution maximale, sont mentionnés sur le plan général. Les variantes proposées définissent également, en fonction de l'option retenue, les contraintes correspondantes.
- Art. 29 Les niveaux du rez-de-chaussée fixent l'assiette. Le niveau, mentionné sur les coupes, indique la hauteur maximale du faite, le nombre de niveaux n'est pas imposé.
- Art. 30 Les dépendances n'excédant pas 15 m² ne sont pas prises en compte dans la surface bâtie. Si elles sont implantées hors des périmètres constructibles, leur nombre sera limité à 1 par logement et leur implantation sera intégrée qualitativement au site.

La surface des garages, complètement intégrés architecturalement et qui ne sont pas recouverts d'un niveau habitable, ne rentre également pas dans le calcul de la surface bâtie.

- Art. 31 Les piscines peuvent être implantées à une distance de 3 m. au minimum de la limite de la propriété voisine si les murs, y compris la couverture, ne dépassent pas de plus de 50 cm. le niveau du terrain naturel et ce au point le plus élevé. Dans ce cas, elles n'entrent pas dans le calcul de la surface constructible. Si leur hauteur dépasse de la dimension précitée, elles sont assimilables à des constructions et elles comptent dans le calcul d'utilisation des surfaces de planchers. Elles peuvent s'implanter sous réserve d'une bonne intégration au site hors périmètre. Elles feront l'objet d'une autorisation de la Municipalité.

TOITURES

- Art. 32 La pente des toitures est comprise entre 20° et 45°.
- Art. 33 Les terrasses aménagées au niveau des étages et de l'attique ne dépasseront pas le 60% de la surface totale du niveau concerné.
- Art. 34 Les ouvertures en toiture seront conçues en fonction du traitement du dernier niveau.
- Dans le cas d'un attique, les jours et les vues principaux sont obtenus par les façades. Les autres prises de jour doivent s'inscrire dans le pan de la toiture.
- Dans le cas d'une toiture traditionnelle, les lucarnes et autres ouvertures doivent assurer, par leur nombre et leur importance, le maintien du caractère fermé de la toiture.
- Art. 35 Le matériau de couverture doit être adapté à la forme architecturale du ou des bâtiments et, dans le secteur "Champs", il doit s'insérer dans l'environnement construit. Son choix et sa couleur doivent être, au préalable, approuvés par la Municipalité.
- Art. 36 Les toitures des annexes, dépendances ou garages, peuvent être traitées en toiture plate à caractère végétalisé.

ACCES, CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

- Art. 37 Le tracé des accès aux constructions prévues dans les périmètres d'évolution doit respecter les principes du schéma fixé par le plan partiel d'affectation et ses variantes.
- Art. 38 Le nombre de places est fixé à trois par logement. Dans le cas des variantes 1 et 2, une au moins est couverte ou intégrée aux constructions. Dans le cas de la variante 3 "dense", deux places par logement doivent être intégrées dans le parking souterrain.
- Les plans schématiques C1 + C2 définissent les principes pour chacune des variantes, qui devront être néanmoins adaptées au projet définitif.
- Le nombre de places visiteurs est défini par la norme VSS
- Art. 39 Tous les permis de construire sont subordonnés à l'inscription au Registre foncier d'une servitude de passage, à pied ou pour tous véhicules, et d'équipements nécessaires à la réalisation du plan partiel d'affectation.

AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Art. 40 Les espaces libres doivent assurer le maintien du caractère naturel du site. Les aménagements extérieurs, les accès, les plantations, etc. doivent être conçus dans ce sens. La préférence sera donnée aux haies libres d'essences indigènes.
- Art. 41 Un plan des aménagements extérieurs, le plan des plantations avec toutes les indications utiles à la compréhension du projet (niveaux du terrain naturel et futur, matériaux, essences, etc.), ainsi que les mesures de protection à prendre pour les arbres, doivent faire partie de la demande de construire.
- Art. 42 Les projets de construction mis à l'enquête publique seront préalablement soumis pour approbation au Centre de conservation de la nature. Les dossiers de construction devront notamment comporter :
- le plan définitif des plantations
 - les mesures de protection à prendre pour les arbres à préserver.

Les projets devront en outre être suivis par un bureau de paysagistes.

ARBORISATION

Art. 43 L'arborisation existante doit être maintenue.

Les arbres, touchés par les périmètres d'implantation, sont mentionnés à titre indicatif sur le plan, l'autorisation d'abattage ne pouvant être délivrée que sur la base du résultat de l'enquête publique des projets et, par conséquent, par l'emprise réelle des constructions envisagées.

Il est fait également mention des arbres de compensation obligatoires envisagés, qui doivent être d'une essence majeure indigène. Leur localisation est mentionnée à titre indicatif, compte tenu des possibilités offertes par le choix de la typologie d'implantation. Elle est déterminée d'entente avec la Municipalité au moment de l'abattage.

EQUIPEMENT

Art. 44 Les constructions seront raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution de l'eau potable, selon le "plan des infrastructures techniques et parcellaire", annexe 2.

Art. 45 L'intégrité des collecteurs communaux situés sous l'emprise des périmètres d'évolution "P1+ et "P3", leur fonctionnement, ainsi que l'étanchéité des sous-sols des constructions doivent être impérativement assurés. Toutes mesures constructives nécessaires (voûtage, enrobage, etc.) seront prises à la charge des constructeurs.

Le dossier de plans, relatif à ces ouvrages et établi par un ingénieur, fera partie du dossier de demande de permis de construire.

Art. 46 Les propriétaires contribuent financièrement à l'adaptation du réseau communal de dessertes, d'évacuation et d'épuration des eaux et du réseau routier communal, que nécessite la réalisation du plan (art. 50 LATC).

Cette contribution est de Fr. 12.— par m² de surface de parcelle. Elle est perçue lors de la délivrance du permis de construire, en plus des taxes de raccordement.

Dispositions finales

Art. 47 Le présent règlement, le plan partiel d'affectation et le cahier des directives, entreront en vigueur dès leur approbation par le Département des infrastructures.



20 AVRIL 2001

DEPARTEMENT DES INFRASTRUCTURES

COMMUNE DE SAINT-PREX

Plan partiel d'affectation "En Coulet"

Le plan partiel d'affectation "En Coulet", affectant un secteur sis en bordure du lac à l'ouest de Saint-Prex, permet la réalisation d'un quartier d'habitation de faible densité. Selon le plan général d'affectation de 1987, le périmètre concerné est situé en zone à occuper par plan de quartier pour une partie (25055 m²), et en zone de verdure pour le solde (5477 m²). Une portion du périmètre, située le long du lac, fait partie du plan d'extension cantonal 12c adopté le 8.8.1945, qui fixe une zone de non bâtir.

Le PPA définit deux secteurs de construction ainsi qu'une zone verte riveraine. Un secteur est destiné à un habitat résidentiel de moyenne densité. Un autre est destiné à des constructions isolées de type maison de maître. La bande riveraine est affectée à un espace de verdure. Les prescriptions concernant l'aménagement de chaque secteur sont consignées dans un cahier de directives auquel se réfère le règlement.

Du fait que le plan communal fixe des règles précises pour les aménagements riverains, et qu'il préserve la zone de non-bâtir, le SAT a proposé d'abroger le PEC pour ce secteur (sous réserve de l'approbation du plan partiel d'affectation « En Coulet »).

Le PPA traite également de la délimitation des lisières forestières.

Le dossier a suivi la procédure prévue par la LATC à savoir :

Examen préalable : 7 octobre 1999 et 11 avril 2000

Enquête publique : du 19 juillet au 19 août 2000. Elle a suscité 12 oppositions individuelles et 1 opposition collective.

Adopté par le conseil communal : le 29 août 2001

Recours auprès du chef du DINF : aucun.

Vu ce qui précède, le chef du Département des infrastructures :

DECIDE

- **d'approuver**, sous réserve des droits des tiers, le plan partiel d'affectation "En Coulet".

Cette décision est susceptible d'un recours au Tribunal administratif.

Le recours s'exerce par écrit dans les vingt jours dès la communication de la décision attaquée. Il est adressé à l'autorité de recours.

L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours.

La décision attaquée est jointe au recours.

En cas de rejet du recours, les frais d'instruction et un émolument peuvent être mis à la charge du recourant.

Le chef du département



Philippe Biéler

Annexes :

- 2 plans et 2 règlements pour signatures
- 1 dossier communal
- 1 rapport 47 OAT et cahier des directives
- 1 plan de l'arborisation existante et des lisières de forêt
- 1 plan d'infrastructure technique et du parcellaire

Copie à :

- Commune de Saint-Prex
- SAT-CCh

Pour FAO : Publication

Lausanne, le 15 mars 2002
MPD/cc D-2.6



20 MARS 2002

DEPARTEMENT DES INFRASTRUCTURES

COMMUNE DE SAINT-PREX

Abrogation partielle du plan d'extension cantonal n° 12c

Le plan d'extension cantonal n° 12 c, approuvé le 8 août 1945, fixe une zone de non bâtir sur une partie du territoire de la Commune de Saint-Prex, le long des rives du lac Léman. Une partie de ce secteur est comprise dans le plan partiel d'affectation "En Coulet". Ce PPA fixe des mesures de protection du site de manière plus détaillée que le plan d'extension cantonal (PEC). Pour éviter une superposition de réglementations sur un même secteur, il a été proposé d'abroger le PEC dans le périmètre du plan partiel d'affectation communal.

Du fait que les objectifs de protection sont repris par le PPA, les services cantonaux ont donné leur accord à cette abrogation.

L'abrogation du PEC doit se faire simultanément avec l'approbation du PPA.

Le dossier a suivi la procédure prévue par la LATC à savoir :

Consultation de la municipalité de Saint-Prex : 22 décembre 1999

Enquête publique : du 19 juillet au 18 août 2000. Elle n'a pas suscité d'opposition.

Vu ce qui précède, le chef du Département des infrastructures :

DECIDE

- **d'approuver**, sous réserve des droits des tiers, l'abrogation partielle du plan d'extension cantonal n° 12c

Cette décision est susceptible d'un recours au Tribunal administratif.

Le recours s'exerce par écrit dans les vingt jours dès la communication de la décision attaquée. Il est adressé à l'autorité de recours.

L'acte de recours doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours.

La décision attaquée est jointe au recours.

En cas de rejet du recours, les frais d'instruction et un émolument peuvent être mis à la charge du recourant.

Le chef du département


Philippe Biéler

Annexes :

- 3 exemplaires du plan pour signatures
- 1 feuille d'enquête (dossier voir PPA En Coulet)
- 1 rapport 47 OAT

Copie à :

- Commune de Saint-Prex
- SAT : CCh

Pour FAO : Publication

Lausanne, le 15 mars 2002
MPD/cc D-2.6