

C O M M U N E D E S T - P R E X

**Dossier adopté par le Conseil communal
dans sa séance du 31 octobre 2007**

SECTEUR DE DEVANT-LA-VILLE



Plan partiel d'affectation et règlement

SOMMAIRE

	pages
0. BUTS ET STRUCTURE DU DOSSIER	3
1. REGLEMENT DU PLAN PARTIEL D'AFFECTION	4
Généralités	4
Secteur Parc	9
Secteur Faubourg	10
Secteur Guergoulaz.....	12
Secteur Chauchy	12
Secteur Motty.....	14
2. DISPOSITIONS FINALES.....	17
INVENTAIRE DES PROPRIETAIRES.....	18
SCHEMA POUR LES CONSTRUCTIONS SEMI-SOUTERRAINES	19

0. BUTS ET STRUCTURE DU DOSSIER

Le présent rapport est le résultat de l'étude lancée par la Municipalité de Saint-Prex suite à différentes demandes de propriétaires désirant construire sur leur(s) parcelle(s). Les parcelles étant colloquées en zone à occuper par plan de quartier ou par plan d'extension partiel, des démarches complémentaires au plan général d'affectation étaient obligatoires afin de rendre possible de nouvelles réalisations.

Le dossier s'organise en plusieurs documents :

- Le **rapport justificatif selon l'article 47 OAT et selon l'article 7a RATC** qui décrit et analyse le site, les différentes parties qui le structurent. Il met en évidence l'opportunité d'un tel projet d'un point de vue qualitatif (définition de règles pour les constructions adaptées aux spécificités des lieux, préservation de vues sur le Bourg, le lac, les Alpes, amélioration de la gestion du stationnement, ...). Il présente les procédures que le dossier a suivi.
- Le **plan directeur localisé**.
Il rappelle les objectifs et principes du plan directeur communal en rapport avec le secteur ainsi que le schéma sectoriel mettant en évidence les principes de développement et d'aménagement propres à ce secteur.
Il contient le cahier des charges présentant les principes et les mesures d'aménagement du secteur ainsi que le programme d'actions de la Municipalité. Il est accompagné de coupes et plans de principes renseignant sur les rapports entre espace public/espace privé, sur les accès, le stationnement, l'arborisation, l'éclairage, les volumétries, ...
- Le **plan partiel d'affectation** et son **règlement**,
- Le **plan partiel d'affectation fixant la limite des constructions** (modifiant pour partie le plan d'extension du 29 juillet 1987),
- Les **annexes**, comprenant notamment des illustrations mettant en évidence des variantes possibles d'utilisation de certaines parcelles.

Elles font partie du premier document.

Les modifications apportées par le Conseil communal lors de sa séance du 31 octobre 2007 sont figurées en gras (nouveau texte) et barrées (texte supprimé).

1. REGLEMENT DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

Généralités

Art. 1 PPA et PDL

Le plan partiel d'affectation (PPA) Devant-la-Ville se compose du plan à l'échelle 1:1000 et du présent règlement. Les prescriptions s'appliquent au périmètre du PPA défini sur le plan.

Le PPA est élaboré sur la base du plan directeur localisé (PDL) Devant-la-Ville. Celui-ci sert de référence pour l'interprétation du plan, du règlement et pour l'élaboration des plans de quartier de compétence municipale (PQCM 1, 2, 3, 4) exigés.

Ensemble, ils ont pour but de créer les conditions d'urbanisation harmonieuses et cohérentes à l'intérieur du périmètre d'étude.

Art. 2 Définition

Le périmètre comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur parc, divisé en deux parties: la partie basse et la partie haute,
- Le secteur faubourg, comprenant le sous-secteur faubourg-Est,
- Le secteur Guergoulaz,
- Le secteur Chauchy,
- Le secteur du Motty, divisé en deux parties: la partie basse et la partie haute.

Art. 3 Implantation

Les bâtiments s'implantent à l'intérieur des périmètres indiqués en plan.

Le 10 % maximum de la surface au sol peut être implanté en dehors du périmètre.

Pour les secteurs où aucun périmètre n'est défini, les dispositions de l'alinéa 4 du présent article s'appliquent.

Pour les cas décrits aux alinéas 2 et 3 du présent article, la distance aux limites est de 4 m au minimum et la distance entre deux constructions sur une même parcelle de 6 m minimum.

Art. 4 Droits à bâtir

La surface de planchers constructible brute maximale est indiquée en plan par périmètre constructible à l'exception du secteur Parc, partie haute pour laquelle des dispositions définies par le présent règlement (art. 20) s'appliquent.

Art. 5 Nombre de niveaux maximum ou altitude maximale

Le nombre de niveaux maximum ou la cote d'altitude maximale des constructions sont indiqués en plan, par périmètre constructible, à l'exception du secteur du Motty qui fait l'objet d'autres dispositions.

Art. 6 Hauteur maximale au faîte

Lorsque seul le nombre de niveaux est indiqué en plan, la hauteur au faîte est de 10,5m maximum, à l'exception du secteur du Motty qui fait l'objet d'autres dispositions.

Art. 7 Sous-sols habitables

Les sous-sols sont habitables aux conditions suivantes:

- le plancher ne peut être à plus de 1,5m en contrebas du point le plus élevé du sol extérieur,
- 1 face au moins des locaux d'habitation doit être entièrement dégagée,
- la profondeur de ces locaux ne peut être supérieure à 10m par rapport à la façade entièrement dégagée,
- les conditions d'éclairage de ces locaux doivent être assurées par une disposition judicieuse des fenêtres et la surface de celles-ci doit répondre aux exigences de la législation cantonale,
- les murs extérieurs de ces locaux seront rendus étanches, pourvus des drainages nécessaires sur leurs faces extérieures et convenablement isolés.

Art. 8 Forme de toit

Les toitures sont recouvertes de tuiles plates de terre cuite à recouvrement dont la couleur et l'aspect s'accordent avec ceux des toitures traditionnelles du Bourg.

Le cas échéant dans tous les secteurs exceptés le secteur Faubourg, la Municipalité peut autoriser d'autres types de tuiles ou d'autres matériaux de couverture pour tenir compte de formes de toiture ou d'une architecture particulières.

Pour les constructions nouvelles, la pente est comprise entre 20 et 100 %. Le plan indique les cas où l'orientation des faîtes est fixée.

Des toitures terrasses peuvent être aménagées au niveau des combles. Leur surface ne dépasse pas les 40 % de la surface totale du niveau des combles.

Le plan indique les périmètres pour lesquels l'orientation des faîtes est définie.

Art. 9 Bâtiments existants à maintenir

Les bâtiments existants à maintenir sont indiqués en plan. Lors de la transformation, la Municipalité peut admettre sur la base d'un projet à l'échelle 1/100 (plans et coupes) quelques modifications du gabarit (pente du toit \pm 5%) et de l'architecture (recomposition de la façade), pour autant que ces mesures tendent à rapprocher l'immeuble de sa conception originelle.

En cas de vétusté trop avancée du bâtiment, la Municipalité peut en admettre la démolition-reconstruction, pour autant que l'implantation et le gabarit initiaux soient respectés et l'intégration architecturale assurée.

Dans la mesure du possible, les adjonctions inopportunes existantes doivent être supprimées ou modifiées.

Les combles sont habitables sur un niveau; toutefois la Municipalité pourra admettre l'utilisation de surcombles en rapport avec le niveau inférieur et pour autant qu'il satisfasse aux normes de salubrité et de sécurité.

Partout où cela est réalisable, les combles prennent jour sur les façades pignons. A défaut de pignons, la Municipalité peut autoriser la réalisation de châssis rampants ou de lucarnes, isolés les uns des autres.

Lorsqu'ils sont utilisables, les surcombles prennent jour sur les façades pignons. A défaut, la Municipalité peut autoriser un autre mode d'ouverture préservant l'esthétique de la toiture.

Pour le surplus, les dispositions du règlement communal concernant les ouvertures en toiture s'appliquent.

Art. 10 Accès et stationnement

Les accès aux constructions et au stationnement se font conformément aux principes fixés en plan.

Le stationnement est impérativement réalisé sur domaine privé. **Sauf dispositions contraires par secteur (adjonction selon décision du Conseil communal du 31 octobre 2007).**

Le nombre de places de stationnement exigé est :

- deux places par logement,
- une place supplémentaire pour les visiteurs pour deux logements ou portion de deux.

La surface des aires de stationnement et des accès est limitée au strict nécessaire.

Les aires de stationnement de plus de 4 places sont arborisées.

Le plan indique les périmètres d'implantation pour lesquels le stationnement doit impérativement être réalisé en souterrain en cas de réalisation des droits à bâtir qui sont liés.

Art. 11 Dépendances, garages

En application de l'art. 39 RATC, les dépendances sont limitées, par logement à :

- 10 m² pour abris de jardins, locaux vélos,...
- 40 m² pour des garages indépendants

Les garages doivent être inscrits dans les périmètres d'implantation et peuvent servir d'éléments de contiguïté.

La surface de ces locaux non habitables n'est pas comprise dans les surfaces de plancher constructibles brutes. Les dépendances ont une hauteur maximale de 3,5m.

Elles ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une profession.

Toutes ces constructions sont soumises à la procédure de permis de construire.

Les annexes non conformes existantes peuvent être entretenues ou démolies et reconstruites dans les implantations et les gabarits existants.

Art. 12 Piscines

Les piscines peuvent être implantées en dehors des périmètres constructibles à une distance de 6 m au moins de la limite de parcelle.

Elles peuvent être implantées à une distance de la limite de parcelle d'au minimum 3m si la hauteur des murs y compris la couverture ne dépasse pas de plus de 50cm le niveau du terrain naturel, et ce au point le plus élevé.

Elles sont soumises à la procédure de demande de permis de construire.

Art. 13 Aménagements extérieurs

Un plan des aménagements extérieurs est exigé par la Municipalité lors de la mise à l'enquête pour l'obtention du permis de construire. Les essences utilisées, de préférence locales, sont figurées sur ce plan.

Art. 14 Arborisation existante

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

Art. 15 Protection des eaux

Les constructions comprises dans le PPA sont réalisables sous réserve des profondeurs d'excavation évaluées de cas en cas par la division Eaux souterraines du SESA, les travaux de nature à perturber les écoulements souterrains n'étant pas admissibles.

Les projets situés dans le secteur S3 de protection des eaux nécessitent une autorisation du SESA, conformément à l'annexe 2 RATC.

Les mesures constructibles destinées à la sécurité des installations devront être prises.

Les places de parc et les chemins d'accès seront imperméabilisés et les eaux météoriques évacuées au moyen de collecteurs, à l'extérieur du secteur S.

Un avis hydrogéologique de faisabilité devra être établi lors de la réalisation de parking souterrain dans le secteur A de protection des eaux.

Art. 16 Régions archéologiques

La Municipalité est tenue de requérir une autorisation des sections archéologie et monuments historiques du service des bâtiments pour tous travaux portant atteinte au sous-sol compris dans la région archéologique 302 de la commune, au sens de l'article 67 LPNMS.

Art. 17 Equipements

Les infrastructures d'accès et de parkings sont réalisées au fur et à mesure des rénovations, des transformations et de la réalisation des constructions nouvelles, impérativement selon les directives techniques de la Municipalité en la matière.

Les constructions sont raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux et de distribution de l'eau potable ainsi qu'aux autres réseaux (électricité, gaz, ...).

Art. 18 Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux dispositions de la loi sur la protection de l'environnement, les degrés de sensibilité aux bruits attribués aux secteurs compris à l'intérieur du périmètre du PPA sont les suivants :

- secteur parc, II
- secteur faubourg, III
- secteur Guergoulaz, II
- secteur Chauchy, II
- III si l'option mixité est retenue
- II si l'option intérêt général est retenue (voir art. 35)

(Modifications selon décision du Conseil communal du 31 octobre 2007)

- secteur Motty
- partie haute : III
- partie basse :
 - III si l'option de programme hôtelier est retenue,
 - II si l'option de programme de logements est retenue.

Art. 18bis Performances thermiques des bâtiments

La Municipalité incite à la réalisation de bâtiments présentant d'excellentes performances thermiques (valeurs cibles de la norme SIA 380/1). Les propriétaires et leurs mandataires favoriseront l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables.

(Ajout d'un article selon décision du Conseil communal du 31 octobre 2007).

Secteur Parc

Art. 19 Destination

La partie haute est destinée à la préservation des maisons de maître existantes ainsi que du coteau et du parc qui les environnent. Les constructions sont affectées au logement. Les activités compatibles du type non gênant peuvent être autorisées.

La partie basse est destinée à l'implantation de bâtiments d'habitation comptant au plus 3 appartements, de type "villa" individuelle ou mitoyenne.

Les espaces extérieurs sont utilisés pour l'accès aux habitations, le stationnement ou sont aménagés en parc.

L'utilisation des espaces extérieurs pour l'accès et le stationnement est limité aux abords directs des habitations.

Art 20 Droits à bâtir liés aux maisons de maître

Les maisons de maître, à conserver, peuvent être réaménagées, agrandies légèrement ou complétées par des constructions annexes (en sus des dépendances et garages prévus à l'article 11) dans les périmètres indiqués en plan, d'une surface de planchers brute maximale hors sol de 150 m².

Les gabarits de ces extensions ou constructions s'inscriront en continuité du bâti existant.

Des extensions s'insérant dans la pente sous les terrasses des maisons de maître ne dépassant pas les limites fixées en plan sont autorisées. Elles ne doivent en aucun cas modifier les niveaux moyens indiqués en plan des socles existants sur la façade côté lac, +/-50cm. Les dispositions concernant les sous-sol habitables sont applicables. La surface de ces extensions est limitée à 150 m².

Les ouvertures sont réduites au strict minimum. Le caractère de socle doit être préservé. Une seule ouverture plus importante est autorisée. Sa longueur est limitée au tiers de la longueur totale du mur du soutènement du socle. Le vitrage est réalisé en matériaux non réfléchissant.

Les extensions sont autorisées pour autant que les dispositions concernant les mouvements de terrain et le stationnement soient respectées.

Art. 21 Accès

L'accès aux maisons de maître dans la partie haute se fait depuis le chemin de la Guergoulaz.

L'accès aux habitations dans la partie basse se fait depuis la rue du Pont-Levis et la rue du Motty par des chemins d'accès sur domaine privé, selon les principes fixés en plan.

Art. 22 Stationnement

Au minimum, une des places de stationnement exigées par logement est couverte ou intégrée au bâtiment.

Art. 23 Aménagement du parc

Afin de préserver le caractère de parc, les limites entre parcelles sont de type végétal (haies). Leur hauteur est de 1 m par rapport au terrain naturel ou aménagé. Les murs et les barrières trop voyantes (type parc à chevaux blanches) sont interdits.

Pour les nouvelles plantations, la préférence est donnée aux essences locales.

Art. 24 Dégagement visuel

Dans le secteur de dégagement visuel, les constructions et la végétation ne devront pas empêcher la vue depuis et sur l'église. La Municipalité peut pour le moins ordonner la taille de végétation entravant cette vue, voire interdire des constructions ou exiger la suppression de végétation ainsi que la démolition de constructions.

Secteur Faubourg

Art. 25 Destination

Ce secteur est destiné à l'implantation de constructions pour des programmes mixtes habitat - activités – artisanat compatibles moyennement gênantes, en front de rue ou à l'arrière en rapport avec la rue du Pont-Levis par des chemins d'accès,

Les espaces extérieurs sont aménagés :

- en relation avec le domaine public : en espace-cours ou en jardin,
- à l'arrière : comme accès aux constructions, aires de stationnement ou en jardin.

Art. 26 Accès

L'accès aux constructions se fait selon les principes fixés en plan :

- directement depuis les rues du Motty et du Pont-Levis,
- par des chemins d'accès sur domaine privé, depuis la rue du Pont-Levis.

Art. 27 Stationnement

Le stationnement est réalisé de préférence en souterrain ou selon les principes de localisation fixés en plan.

Dans le cas de réalisations de programmes d'activités, le nombre de places de stationnement est défini d'entente avec la Municipalité avant la demande de permis de construire. La Municipalité se fonde sur la norme VSS **en vigueur (modification selon décision du Conseil communal du 31 octobre 2007)** et le cas échéant sur des rapports d'experts.

Dans le cas de réalisations de logements dans les bâtiments existants à maintenir, le nombre de places exigé est :

- **pour les habitants : une place par 100m² de surface brute de plancher ou une place par logement,**
- **pour les visiteurs : 10% du nombre de places prévu pour les habitants.**

Dans ce cas, si le propriétaire se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité, ou si des raisons d'intérêt public prépondérantes le justifient, la Municipalité peut le dispenser de son obligation d'aménager tout ou partie des places de stationnement requises, moyennant le versement d'une taxe compensatoire destinée à financer des solutions de substitution. Le montant de la contribution due est fixé par le tarif des taxes. (Adjonction selon décision du Conseil communal du 31 octobre 2007).

Art. 28 Limites avec le domaine public et entre parcelles

La limite entre domaine public et domaine privé est marquée :

- dans le cas de jardins, par des haies et des murets d'une hauteur maximale de 1.5 m par rapport au terrain naturel,
- dans le cas d'espace-cour, par un traitement au sol (voir principes du PDL).

Afin d'éviter un morcellement des jardins à l'arrière, les limites entre parcelles sont aménagées avec des haies ou des murets du même type que ceux utilisés comme limite avec le domaine public. Dans tous les cas, les barrières trop voyantes (type parc à chevaux blanches), sont interdites.

Art. 29 Jardins potagers

Les jardins potagers existants sont à entretenir et conserver. Ils sont utilisés comme jardins potagers et jardins d'agrément.

Seuls les accès piétons sont autorisés.

Ils sont inconstructibles à l'exception de cabanes de jardins dont la surface ne dépassera 10m². Pour le surplus, l'article 39 RATC est applicable.

Art. 30 PQCM

La réalisation des droits à bâtir dans le secteur Faubourg-est nécessite l'élaboration de deux plans de quartier de compétence municipale (PQCM 2 et 3) selon les périmètres indiqués en plan. Ils assurent la réalisation des droits octroyés dans le cadre du présent plan.

Ils définissent dans le détail :

- l'implantation des bâtiments, à l'intérieur des périmètres fixés en plan,
- la procédure liée au parcellaire,
- le système d'accès,
- le stationnement extérieur et en souterrain,
- l'aménagement des espaces extérieurs,
- les arbres protégés à abattre et les compensations prévues.

Secteur Guergoulaz

Art. 31 Destination

Ce secteur est destiné à des bâtiments d'habitations comptant au plus 3 appartements.

Les espaces extérieurs sont utilisés pour l'accès aux habitations, le stationnement ou sont aménagés en jardins.

Art. 32 Constructions

Les constructions existantes peuvent être entretenues, agrandies, démolies et reconstruites dans les périmètres et les limites des droits à bâtir fixés par le plan et le présent règlement.

Art. 33 Accès

L'accès aux habitations se fait directement depuis le Chemin de la Guergoulaz selon les principes indiqués en plan.

Art. 34 Stationnement

Au minimum, une des places de stationnement exigées par logement est couverte ou intégrée au bâtiment.

Art. 35 Limites avec le domaine public et entre parcelles

La limite entre domaine public et entre parcelles est aménagée avec des haies et/ou des murets d'une hauteur maximale de 1,5 m par rapport au terrain naturel ou aménagé.

Afin d'éviter un morcellement des jardins, les limites entre parcelles sont aménagées avec des haies ou des murets du même type que ceux utilisés comme limite avec le domaine public. Dans tous les cas, les barrières trop voyantes (type parc à chevaux, blanches) sont interdites.

Secteur Chauchy

Art. 36 Destination

~~Ce secteur est caractérisé par des options quant à son affectation. Il peut être affecté :~~

- ~~1. à des programmes mixtes habitat et activités compatibles moyennement gênantes,~~
2. à des programmes d'intérêt général (**école, accueil para-scolaire, crèche, garderie, logements à loyer modeste, logements protégés, etc.**).

~~Quelle que soit l'option choisie,~~ Le sous-sol peut être utilisé pour la réalisation d'un parking public en plus des places de parc nécessaires pour les constructions qui seront érigées en surface.

Les espaces extérieurs sont utilisés pour l'accès aux constructions, pour le stationnement ou sont aménagés en jardin.

~~Conformément à l'article 48a LATC, le choix de l'une ou l'autre option fait l'objet d'une décision de la Municipalité publiée dans la FAO du Canton de Vaud et elle est communiquée aux propriétaires concernés.~~

(Modifications selon décision du conseil communal du 31 octobre 2007).

En l'absence de nouvelles constructions, l'espace peut être utilisé pour des aménagements extérieurs (création de places de stationnement, place de jeux) à condition que la distance minimale aux limites parcellaires soit de 4 m et que les principes d'aménagement paysager figurant sur le PDL soient respectés.

Art. 37 Implantation

Ce secteur est caractérisé par des variantes pour l'implantation des bâtiments:

1. implantation de pavillons dans un jardin, les dispositions de l'alinéa 4 de l'article 3 concernant les distances aux limites et entre constructions s'appliquent,
2. implantation d'un bâtiment marquant la limite du faubourg conformément au périmètre indiqué sur le plan.

Art. 38 Accès

L'accès aux constructions se fait depuis la rue du Pont-Levis par un seul débouché sur rue selon les principes fixés en plan.

L'accès au parking souterrain se fait à la limite Est de la parcelle.

Art. 39 Stationnement

Le stationnement est aménagé de préférence en souterrain.

Le nombre de places de stationnement nécessaires pour les activités prévues est défini d'entente avec la Municipalité avant la demande de permis de construire. La Municipalité se fonde sur la norme VSS **en vigueur (selon décision du Conseil communal du 31 octobre 2007)** et le cas échéant sur des rapports d'experts.

Art. 40 Limites avec le domaine public et entre parcelles

La limite entre domaine public et domaine privé est aménagée avec des haies et/ou des murets d'une hauteur maximale de 1.5 m par rapport au terrain naturel ou aménagé.

Afin d'éviter un morcellement des jardins, les limites entre parcelles sont aménagées avec des haies et/ou des murets du même type que ceux utilisés comme limite avec le domaine public. Dans tous les cas, les barrières trop voyantes (type parc à chevaux blanches) sont interdites.

Art. 41 PQCM

Le plan impose l'établissement d'un plan de quartier de compétence municipale (PQCM 1), selon le périmètre indiqué en plan.

Ce plan permet de fixer :

- le choix de l'affectation selon l'une ou l'autre variante (1, 2),
- le choix de l'implantation du bâti, selon l'une ou l'autre variante (1, 2),
- les rapports entre les volumétries en vis-à-vis,
- le traitement des vues,
- le système d'accès,
- le stationnement souterrain et extérieur,
- l'aménagement des espaces extérieurs,
- les arbres protégés à abattre et les compensations prévues.

Secteur Motty

Art. 42 Destination

La partie haute est destinée à l'habitat avec des activités moyennement gênantes :

- la parcelle 133 est affectée en zone d'habitation collective A telle que définie dans le règlement communal, le bâtiment existant peut être entretenu et transformé selon les affectations définies conformément à la zone d'habitation collective A,
- la maison de maître existante sise sur la parcelle 134 dans la partie haute est à conserver. Elle peut être réaménagée afin de compléter le programme de la partie basse. Elle peut être agrandie d'une surface de planchers brute maximale hors sol (surfaces habitables ou non) de 150m².

Des extensions s'insérant dans la pente sous les terrasses des maisons de maître ne dépassant pas les limites fixées en plan sont autorisées. Elles ne doivent en aucun cas modifier les niveaux moyens indiqués en plan des socles existants sur la façade côté lac, +/-50cm. Les dispositions concernant les sous-sol habitables sont applicables. La surface de ces extensions est limitée à 150 m².

Les ouvertures sont réduites au strict minimum. Le caractère de socle doit être préservé. Une seule ouverture plus importante est autorisée. Sa longueur est limitée au tiers de la longueur totale du mur de soutènement du socle. Le vitrage est réalisé en matériaux non réfléchissant.

Les extensions sont autorisées pour autant que les dispositions concernant le stationnement soient respectées.

La partie basse est destinée en option à :

- l'implantation d'un programme hôtelier et de restauration,
- l'implantation d'habitations et activités compatibles non gênantes.

Le plan indique les périmètres pour l'extension de la maison de maître et l'implantation des constructions dans la partie basse.

Les espaces extérieurs sont utilisés pour l'accès aux constructions et pour des places visiteurs (au maximum 5 places). Ils sont aménagés en parc privé dans l'esprit de ce qui est existant. Ce parc ne peut être subdivisé par des clôtures.

Le solde non utilisé des périmètres est aménagé en parc.

Art. 43 Aménagement du parc

Le plan indique la zone de non bâtir, qui assure la préservation du coteau et qui marque la transition entre les parties haute et basse du secteur.

Le plan indique un périmètre de dégagement visuel où les constructions ou la végétation (piscine extérieure, bassin, garde corps, bosquets,...) n'émergent pas plus de 1 m du terrain naturel.

Dans le cas de constructions semi-souterraines n'émergeant pas plus de 1 m du terrain naturel, la façade orientée vers le lac peut être aménagée en façade ouverte d'une hauteur maximale de 3,5 m (voir schéma en annexe).

Pour la variante habitation, le plan indique un périmètre d'aménagement du parc entre le périmètre pour l'implantation des constructions et le domaine public. Ponctuellement des aménagements pour le stationnement (chemin, rampe d'accès ...) peuvent être réalisés.

Pour la variante du programme hôtelier, le plan indique l'aménagement de la transition entre le parc et l'avenue du Taillecou à réaliser.

Art. 44 Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale est limitée selon les indications figurées en plan. Elle est mesurée en tout point au pied des façades par rapport au terrain naturel, si celui-ci est maintenu ou aménagé en remblai et par rapport au terrain aménagé, si celui-ci est en déblai.

Art. 45 Stationnement

Les accès aux constructions et au stationnement se font conformément aux principes fixés en plan.

Les places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, à l'exception des places visiteurs autorisées par le présent règlement.

Pour la variante du programme hôtelier, le nombre de places de stationnement obligatoires est fixé par la norme VSS ~~641-400~~ **en vigueur (modification selon décision du Conseil communal du 31 octobre 2007)**.

Pour la variante du programme d'habitations, le nombre de places exigé est fixé par l'article 10 du présent règlement. Le stationnement peut être réalisé en semi-souterrain dans la limite de 25 places de stationnement.

Art. 46 Accès

L'accès à la partie haute se fait depuis la rue du Motty par l'accès existant.

Les accès au parking souterrain sont aménagés depuis la rue du Motty ou le Vieux-Moulin.

Pour la variante du programme hôtelier, les accès aux bâtiments implantés dans la partie basse pour la dépose, les pompiers, les ambulances, les piétons s'organisent depuis la rue du Motty ou l'avenue du Taillecou.

Pour la variante du programme d'habitations, les accès aux bâtiments implantés dans la partie basse pour la dépose, les pompiers, les ambulances, les piétons s'organisent depuis la rue du Motty.

Art. 47 PQCM

Tout développement de la partie basse est soumis à l'élaboration d'un plan de quartier de compétence municipale (PQCM) selon le périmètre indiqué en plan. Celui-ci est élaboré en préambule à toute demande de permis de construire.

Il définit dans le détail :

- le choix de l'affectation, variante programme hôtelier ou habitat,
- l'implantation des bâtiments dans la partie basse,
- la forme des toitures,
- le système d'accès extérieur et au parking souterrain,
- le stationnement souterrain et extérieur,
- l'aménagement des espaces extérieurs,
- les arbres protégés à abattre et les compensations prévues,
- les relations avec la maison de maître,
- l'extension éventuelle de la maison de maître dans la partie haute.

2. DISPOSITIONS FINALES

Art. 48 Règlements communaux

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, le règlement communal du plan général d'affectation et de la police des constructions ainsi que les autres règlements communaux en vigueur sont applicables.

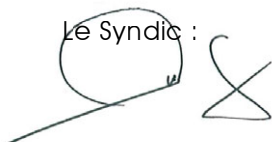
Art. 49 Entrée en vigueur et portée juridique du plan

Le présent plan et son règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Chef du Département des Infrastructures. Il s'applique à tous les terrains compris dans le périmètre et abroge partiellement le plan d'extension approuvé par le Conseil d'Etat le 29 juillet 1987 fixant la limite des constructions du Bourg pour la partie amont le long de la rue du Pont-Levis ainsi que toutes autres dispositions réglementaires contraires.

Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

Approuvé par la Municipalité de St-Prex dans ses séances
du 21 janvier 2004 et du 28 août 2006

Le Syndic :

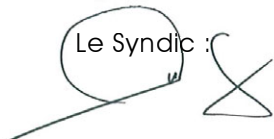


La Secrétaire :



Soumis à l'enquête publique du 21 janvier 2004 au 20 février 2004 et
du 8 septembre 2006 au 9 octobre 2006

Le Syndic :



La Secrétaire :




Adopté par le Conseil communal dans sa séance du 31 octobre 2007

Le Président :



La Secrétaire :



Approuvé préalablement par le Département compétent, le

Le Chef du département :



12 MARS 2008



Mis en vigueur le :

16 MAI 2008

Inventaire des propriétaires

Inventaire des propriétaires compris dans le périmètre du PPA Devant-la-Ville

N° parcelle	Propriétaires	Surfaces (m ²)
121	Commune de Saint-Prex	360
122	Succession CORNAZ Maurice	6479
123	PERRIN Danielle	1099
124	CUENDET Claude et HUGLI Josianne	391
125	VAN SWAAY Hazeline	163
126	DESSAUX Roger	2278
127	DESSAUX Roger	216
128	KEUSEN Jean	1114
129	DESSAUX Roger	301
130	KEUSEN Jean	175
131	DESSAUX Roger	544
132	OBERSON Patrice et Martine	286
133	STEFFEN Danielle	1041
134	GENTON Anselme	9005
143	VAN SWAAY Hazeline	4250
144	KÜBLER Lysiane	5894
145	FAVRE Jocelyne	1758
146	BUTTET Jean	1422
147	Commune de Saint-Prex	2106
152	PAHUD Deborah	85
153	AMETI Eliane, PROBST Gilbert et Olive	89
154	AMETI Eliane, PROBST Gilbert et Olive	283
155	PROBST Gilbert	159
156	DUBOIS Louis	76
157	DUBOIS Louis	75
158	MERMOUD Georges	61
159	GILLIAND Violette	55
160	BARRAUD Daniel	146
161	DESSAUX Claude	130
162	SÜSSTRUNK Johann et Marie-Claire	88
163	BARRAUD Patrick	88
164	DESSAUX Claude	223
165	TARDY Pierre-Alain	127
166	DUBOIS Louis	527
167	BARRAUD Daniel	224
168	DESSAUX Claude	223
169	HUTZLI Robert	759
763	WEHRLI Lucie	243
764	DESSAUX Claude	782
784	HUTZLI Robert	812
1186	ROMANDE ENERGIE S.A., Montreux	27
1187	HUTZLI Robert	152
1200	EYMANN, 2 enf. de Claude et EYMANN Fiorenza	1348
	TOTAL	45664

Schéma pour les constructions semi-souterraines

