

Plans d'affectation « Rives Sud » et « En Fraid'Aigue » Modification du PGA « Aux Saugettes » et « En Marcy »



Séance d'information publique

13 décembre 2023

ORDRE DU JOUR

I. Introduction

II. Contexte légal

III. Conséquences pour Saint-Prex

IV. Vision communale

V. Plans d'affectation

PA Rives Sud

PA En Fraid'Aigue

Modification du PGA : « Aux Saugettes » et « En Marcy »

VI. Bilan final du dimensionnement

VII. Prochaines étapes

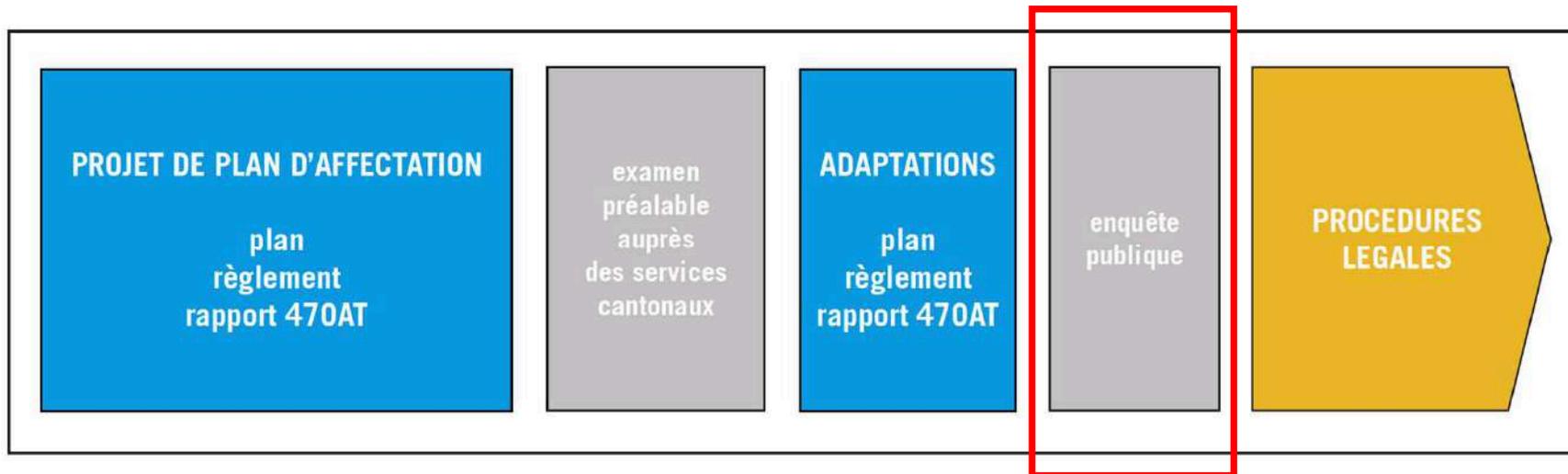
VIII. Discussion / Questions

I. Introduction

Mot de bienvenue de Mme Véronique Savioz, municipale

I. Introduction

Procédure pour les plans d'affectation



II. Contexte légal

Loi sur l'aménagement du territoire révisée – entrée en vigueur le 1er mai 2014

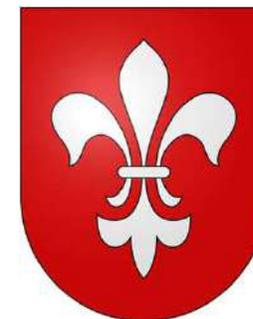
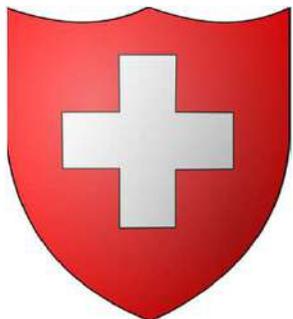
- > **Principes de densité, de compacité, de continuité**, d'accessibilité de la zone à bâtir
- > **Protection des terres agricoles: surfaces d'assolement** renforcées et conditions d'empiètement indépendamment de la situation cantonale
- > Pas de nouvelles zones à bâtir tant qu'il existe des réserves ou des possibilités d'exploiter de la zone à bâtir existante
- > La zone à bâtir doit être disponible et utilisée dans un délai donné (15 ans max.)

Vote populaire LAT

Résultat national : 62,9% de oui

Résultat vaudois : 56,45% de oui

Résultat Saint-Prex : 53,51% de oui



II. Contexte légal

4e adaptation du PDCn

Mesures cantonales :

> **A11** - Zones d'habitation et mixtes

- Dimensionnement de la zone à bâtir cantonale pour atteindre **193 000 habitants en 2030**
- Dimensionnement de la zone à bâtir en fonction d'une croissance maximale du nombre d'habitants

> **F12** - Surfaces d'assolement

- **Quota cantonal** de 75 800 ha (89 ha de marge fin 2015)
- La procédure de compensation est gérée par le Canton

II. Contexte légal

4e adaptation du PDCn

Densités minimales à atteindre pour les mises en zone :

- hors centre, 80 hab.-emplois/ha, soit un **IUS minimum de 0.4**
- dans les centres et les localités à densifier, 125 hab.-emplois/ha, soit un **IUS minimum de 0.625**
- dans les sites stratégiques d'agglomération et de développement mixte, 250 hab.-emplois/ha e, soit un **IUS minimum de 1.25**

II. Contexte légal

4e adaptation du PDCn

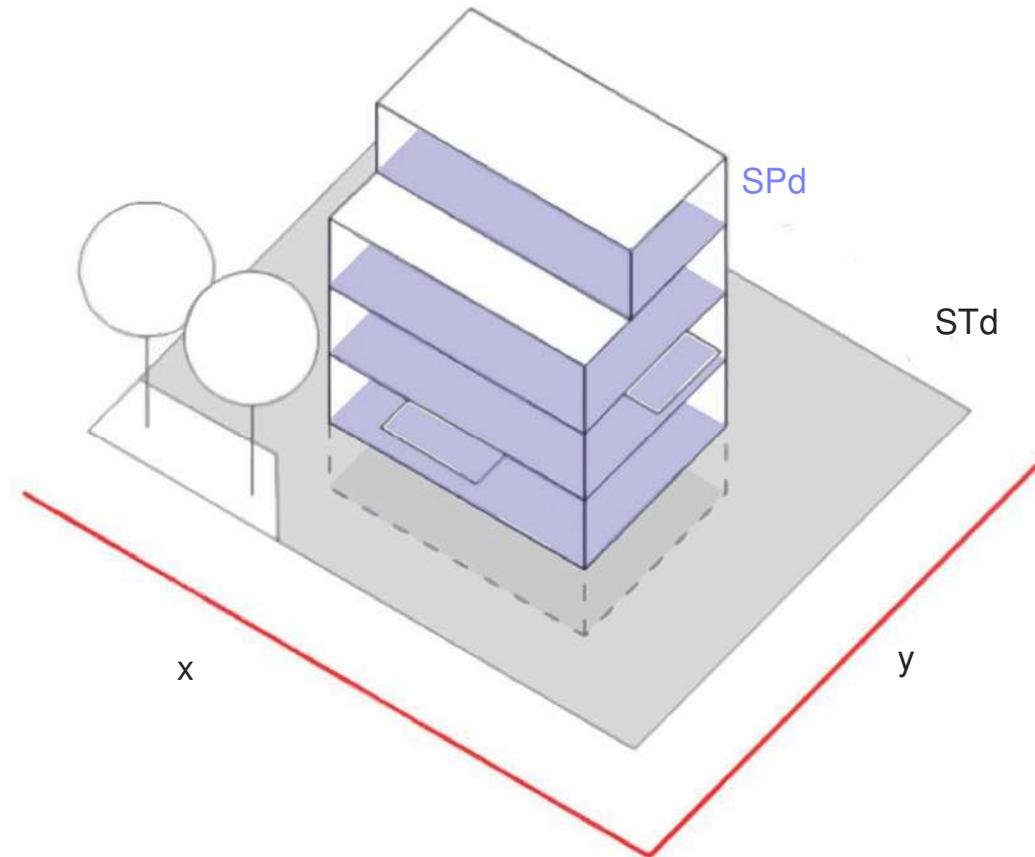
IUS = surface de plancher déterminante SPd / surface de terrain déterminante STd

Pour une parcelle de $x \cdot y = 1'000 \text{ m}^2$:

IUS 0.4 > 400 m² de SPd

IUS 0.625 > 625 m² de SPd

IUS 1.25 > 1'250 m² de SPd



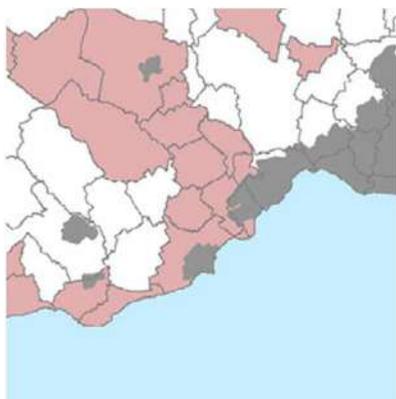
II. Contexte légal

4e adaptation du PDCn

Saint-Prex est un **centre local**

Hors centre : IUS minimum de 0.4

Dans le centre : IUS minimum de 0.625



| Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal | Croissance totale maximale de 2015 à 2030* | Croissance annuelle maximale depuis 2031 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|
| Lausanne-Morges | +75'810 | +4'260 |
| AggloY | +10'890 | +550 |
| Rivelac | +19'200 | +1'120 |
| Chablais Agglo | +5'170 | +250 |
| Grand Genève | +17'220 | +720 |
| Payerne | +4'060 | +180 |
| | Croissance annuelle maximale | |
| Périmètre des centres régionaux | 1.7% de la population 2015 | |
| Périmètre des centres locaux | 1.5% de la population 2015 | |
| Périmètre des localités à densifier | 1.5% de la population 2015 | |
| Villages et quartiers hors centre | 0.75% de la population 2015 | |

* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique

III. Conséquences pour Saint-Prex

Redimensionnement nécessaire de la zone à bâtir

Objectifs de croissance démographique fixés par la 4^e adaptation du PDCn



Date de référence 31.12.2015

Croissance autorisée jusqu'au 31.12.2036

III. Conséquences pour Saint-Prex

Redimensionnement nécessaire de la zone à bâtir : situation **hors du périmètre du centre**

Le PDCn utilise la règle suivante lors du calcul du potentiel d'accueil de nouveaux habitants:

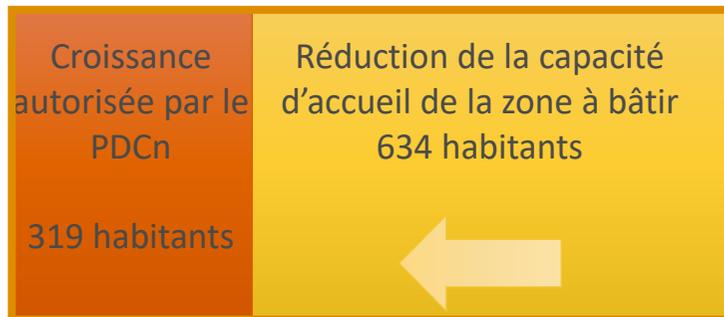
1 habitant = 50 m²

Potentiel d'accueil actuel dans la zone à bâtir

953 habitants

Réduction des droits en zone à bâtir

634 habitants soit
 $634 * 50 \text{ m}^2 =$
- 31 700 m² de SPd



III. Conséquences pour Saint-Prex

Redimensionnement nécessaire de la zone à bâtir : situation dans le **périmètre du centre**

Croissance autorisée par le PDCn

1041 habitants



Potentiel d'accueil à l'horizon 2036

1 041 habitants

soit

+ 52 050 m² de SPd

Bonus LUP : la mesure A11 offre un bonus de 24 habitants aux communes qui réalisent des logements d'utilité publique dans leur périmètre de centre. En le prenant en compte, Saint-Prex pourrait accueillir 1 065 habitants supplémentaires.

III. Conséquences pour Saint-Prex

Principes de redimensionnement PDCn

Comment redimensionner selon les directives cantonales :

1. Dézoner toutes les **franges de la zone à bâtir** en zone agricole
2. Dézoner les **espaces non bâtis** après avoir analysé la pertinence de la zone à bâtir (territoire densément bâti, logique d'implantation...). En cas de non pertinence -> affecter en zone agricole
3. Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les **espaces vides de plus de 2500 m²** situés en milieu du bâti
4. Mener une réflexion **qualitative** sur le tissu bâti et les espaces vides. Les secteurs présentant des **qualités patrimoniales et/ou environnementales** doivent bénéficier de protections paysagères et patrimoniales
5. Assurer la **disponibilité des terrains libres de construction** sur le territoire communal et les affecter dans la zone adéquate à son usage futur

IV. Vision communale

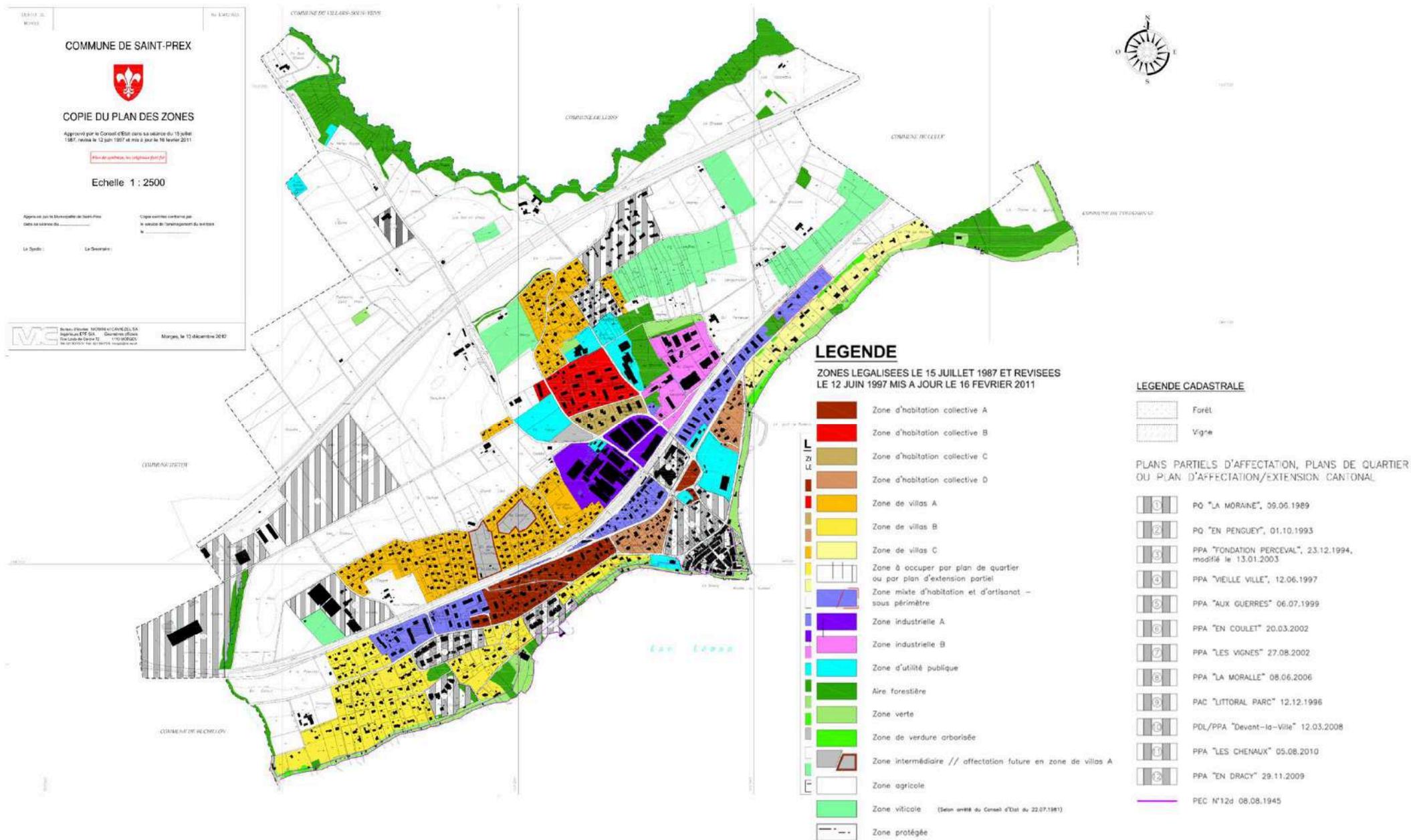


IV. Vision communale



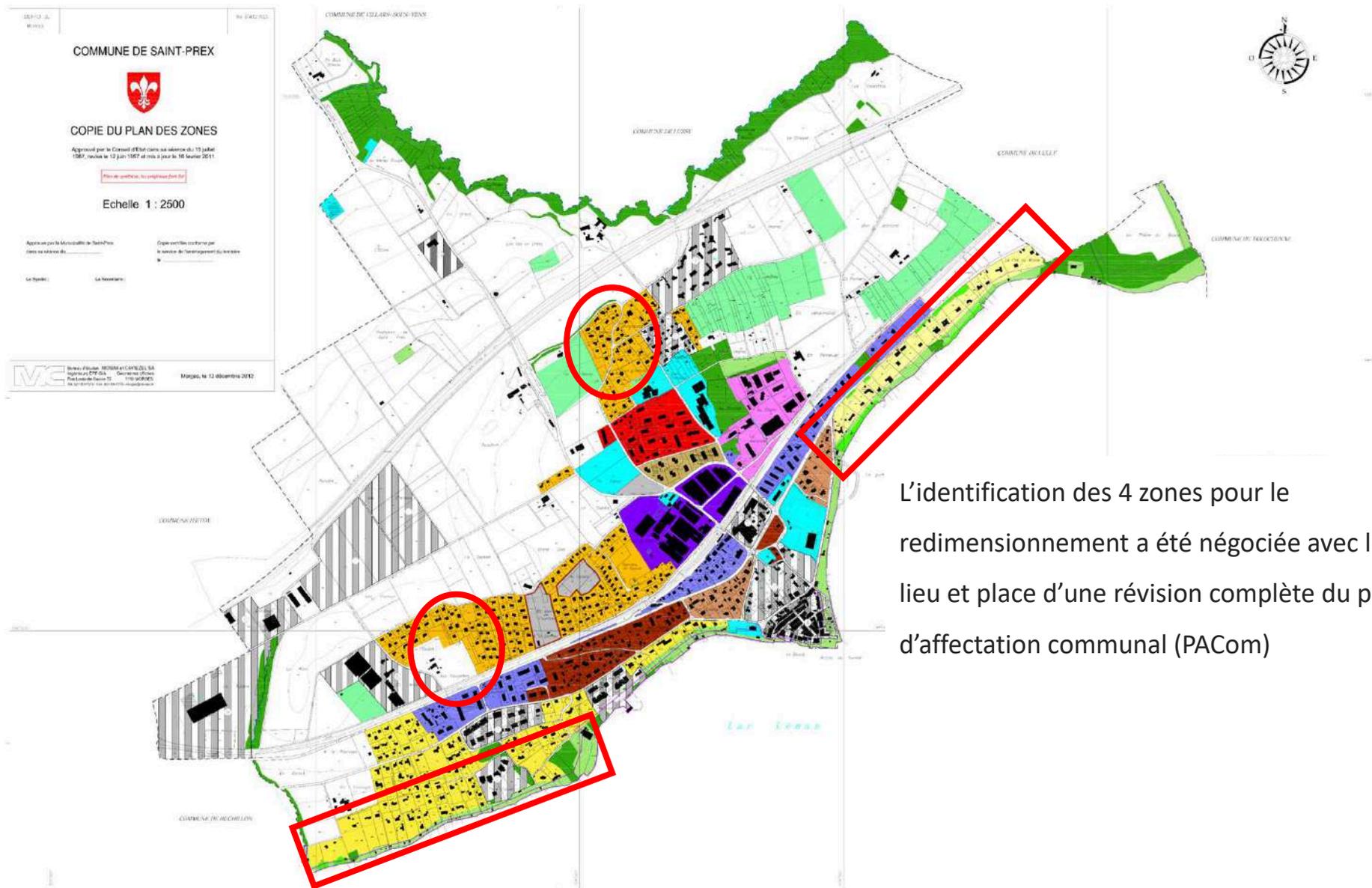
V. Plans d'affectation

Plan général d'affectation (PGA) en vigueur, révisé en 1997 et mise à jour en 2011



V. Plans d'affectation

Plan général d'affectation (PGA) en vigueur, révisé en 1997 et mise à jour en 2011



L'identification des 4 zones pour le redimensionnement a été négociée avec le canton en lieu et place d'une révision complète du plan d'affectation communal (PACom)

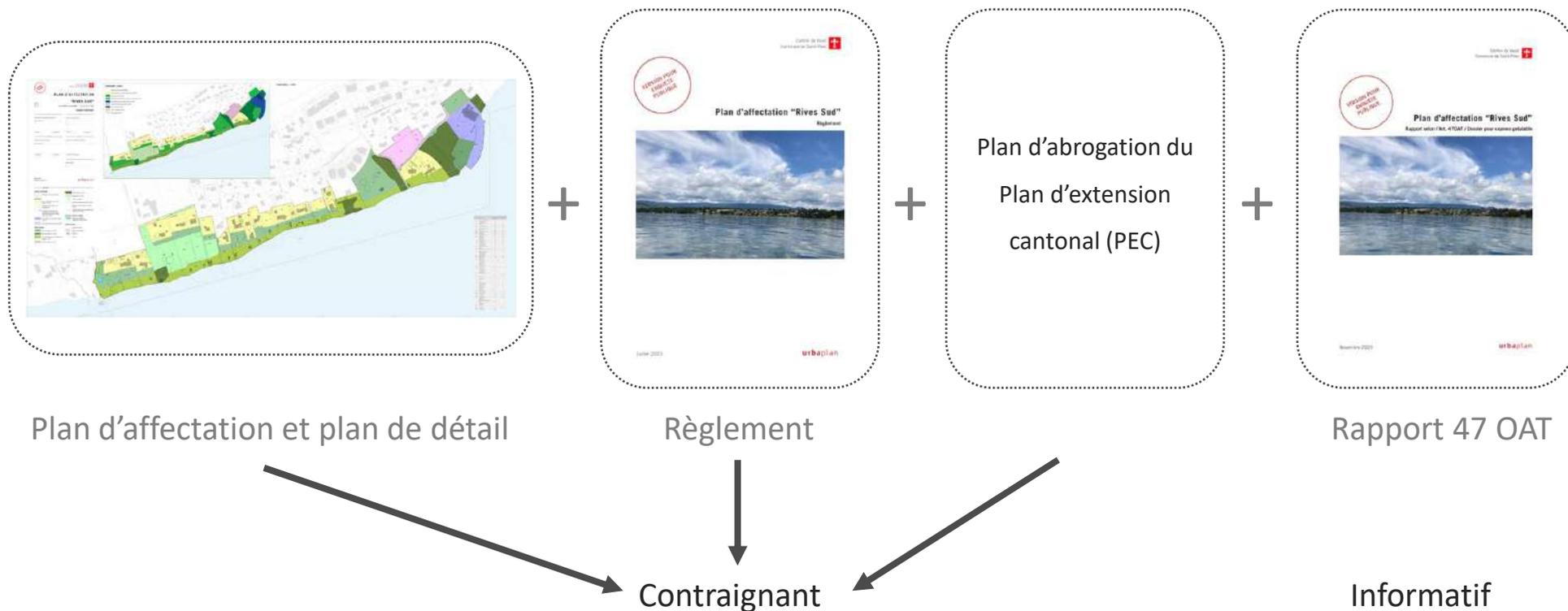
V. Plans d'affectation

Rives Sud : Situation générale



V. Plans d'affectation

Rives Sud : Composition du dossier du PA



Études complémentaires :

- > Étude de faisabilité secteur « En Coulet »
- > Conventions avec les propriétaires

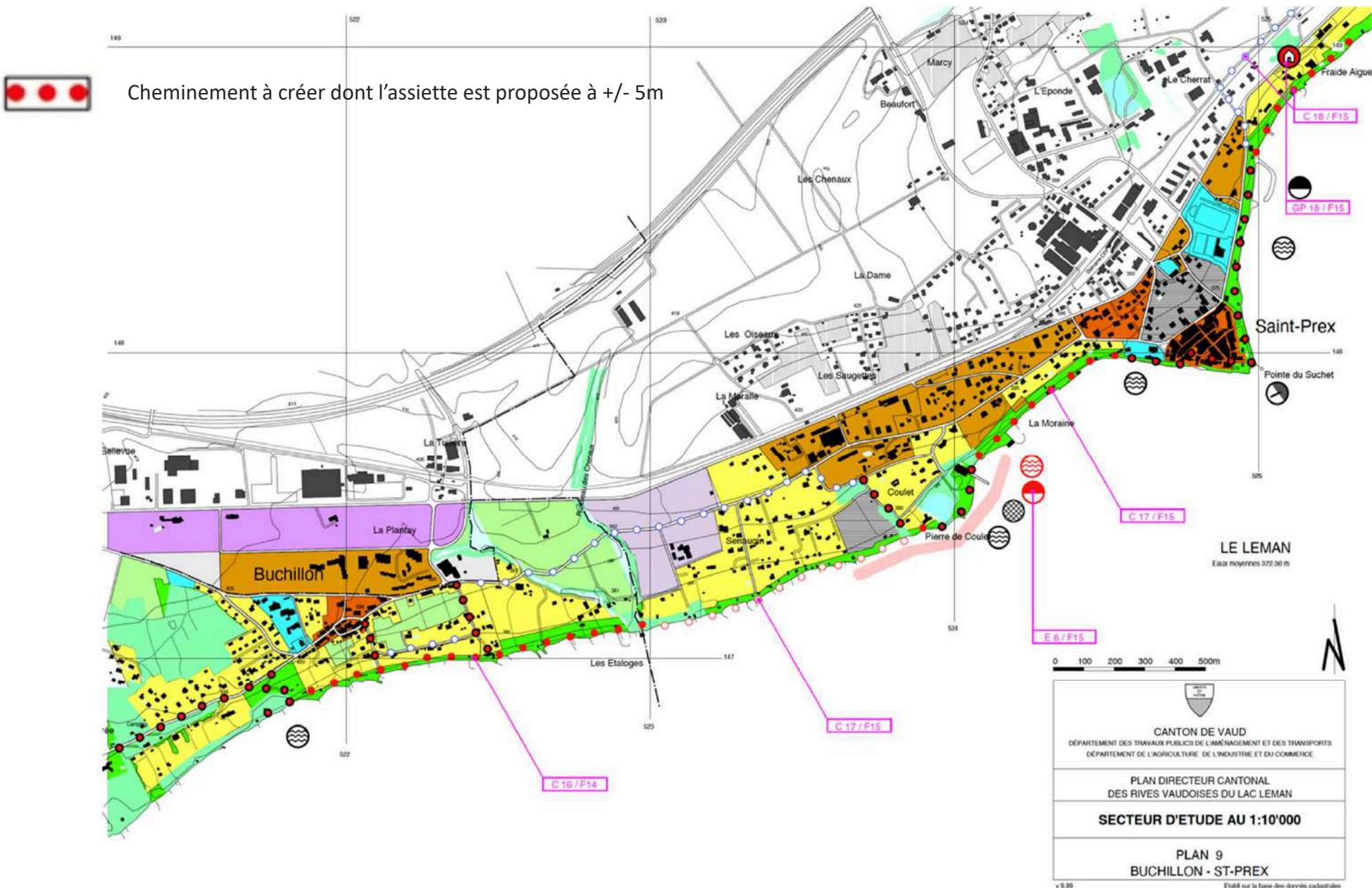
V. Plans d'affectation

Rives Sud : Principes de conception

- > **Préservation des rives du lac** et concrétisation des objectifs du Plan directeur des Rives du lac Léman (PDRives) ;
- > **Réorganisation des droits à bâtir** de chaque parcelle pour garantir la **préservation des qualités paysagères et biologiques** du site ;
- > Réduction de la capacité d'accueil sur le site soit **50 % des droits à bâtir en vigueur** ;
- > Prise en compte des **besoins en équipements publics** en lien avec le réaménagement de la **plage du Coulet** ainsi qu'avec le **développement d'un port**.

V. Plans d'affectation

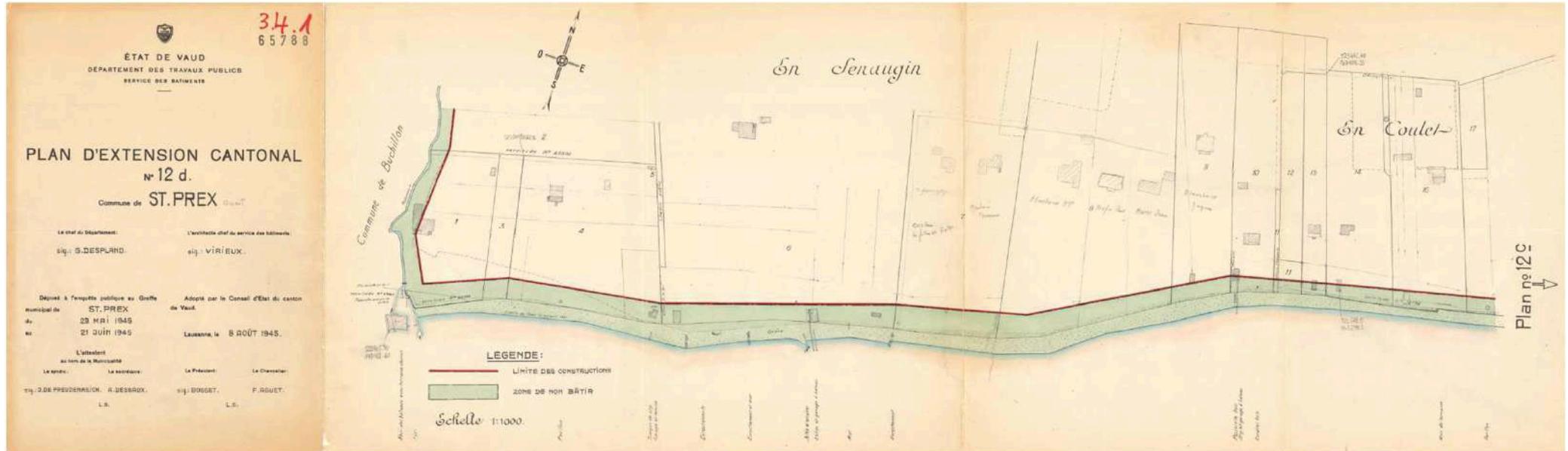
Rives Sud : Plan directeur des rives



V. Plans d'affectation

Plan d'extension cantonal (PEC) à abroger

PEC 12d et 12c



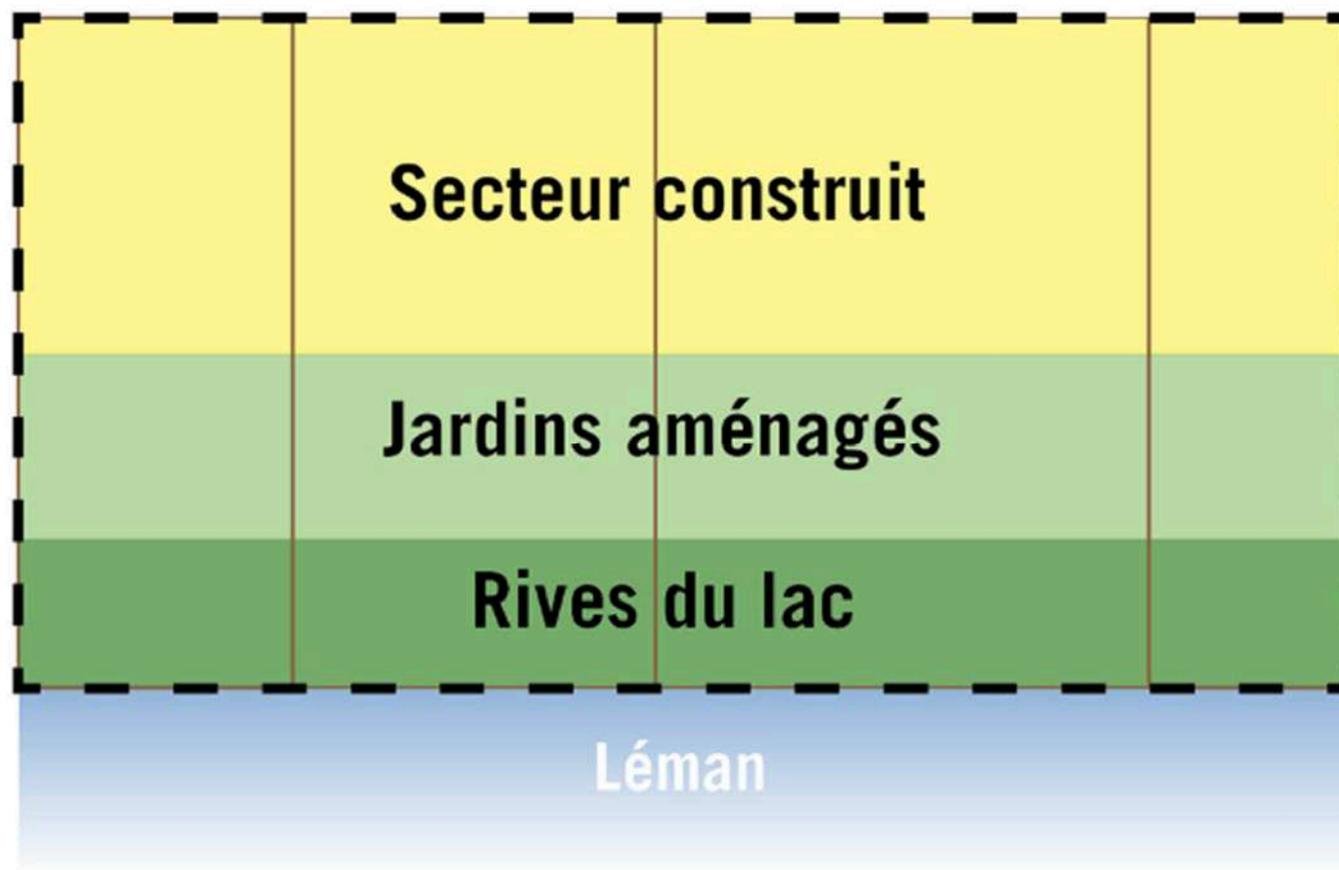
V. Plans d'affectation

Rives Sud : Principe qualitatif en secteurs



V. Plans d'affectation

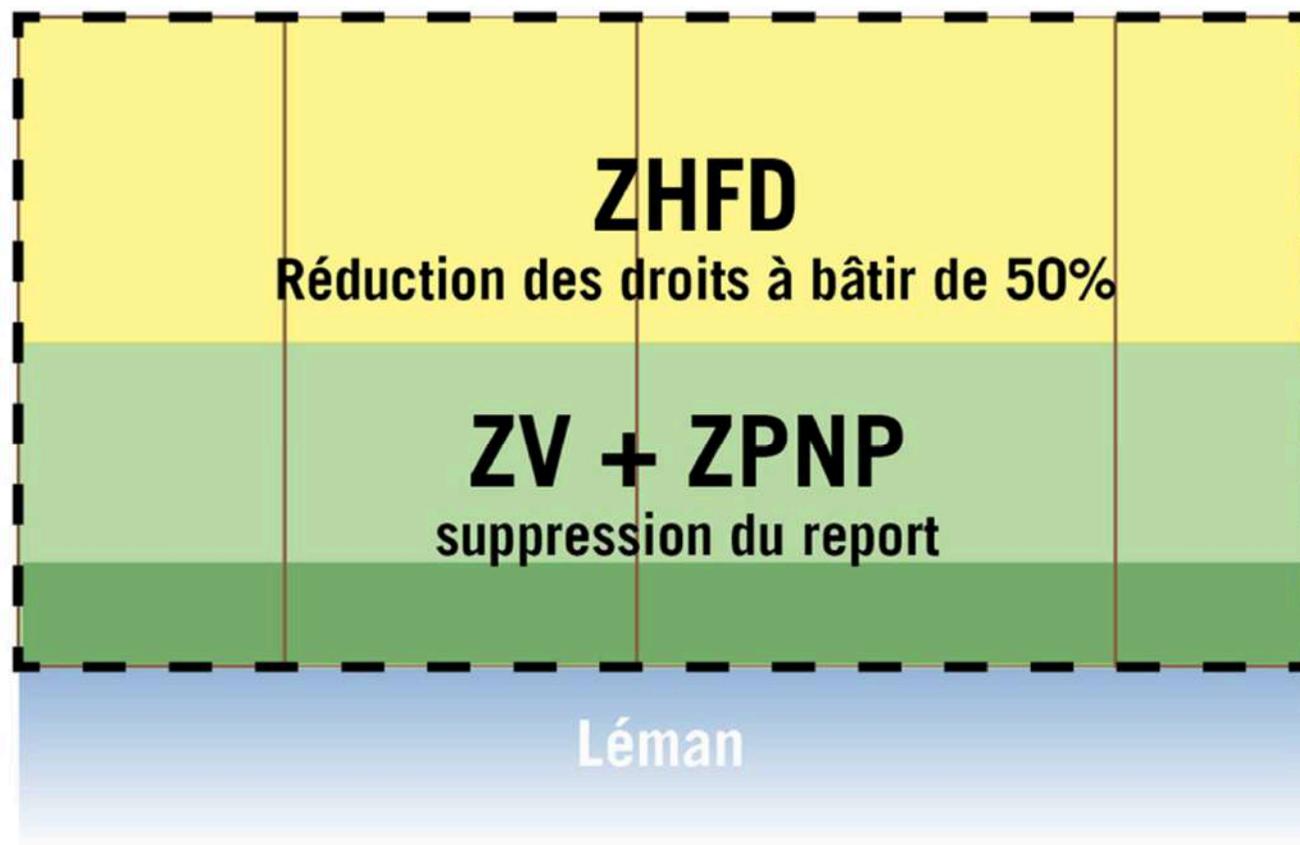
Rives Sud : Principe qualitatif



V. Plans d'affectation

Rives Sud : Principe d'affectation

- > **zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (ZHFD)**
 - > bâtiments principaux
 - > dépendances et dépendances de peu d'importance
 - > aménagement de voies d'accès et de places de stationnement extérieures
- > **zone de verdure 15 LAT (ZV)**
 - > dépendances et dépendances de peu d'importance
- > **zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT (ZPNP)**
 - > strictement inconstructible.



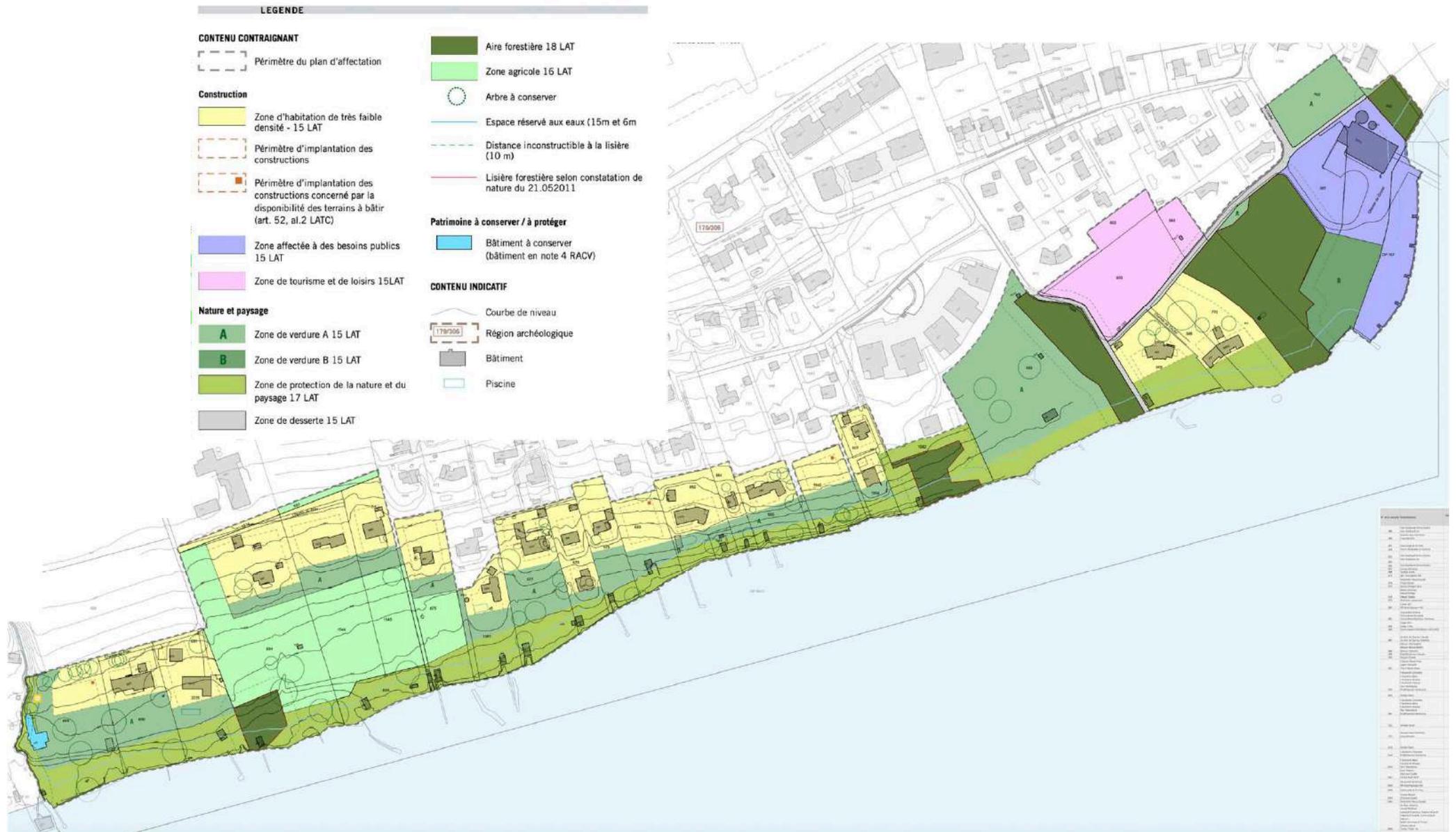
V. Plans d'affectation

Rives Sud : Plan des zones



V. Plans d'affectation

Rives Sud : Plan de détail



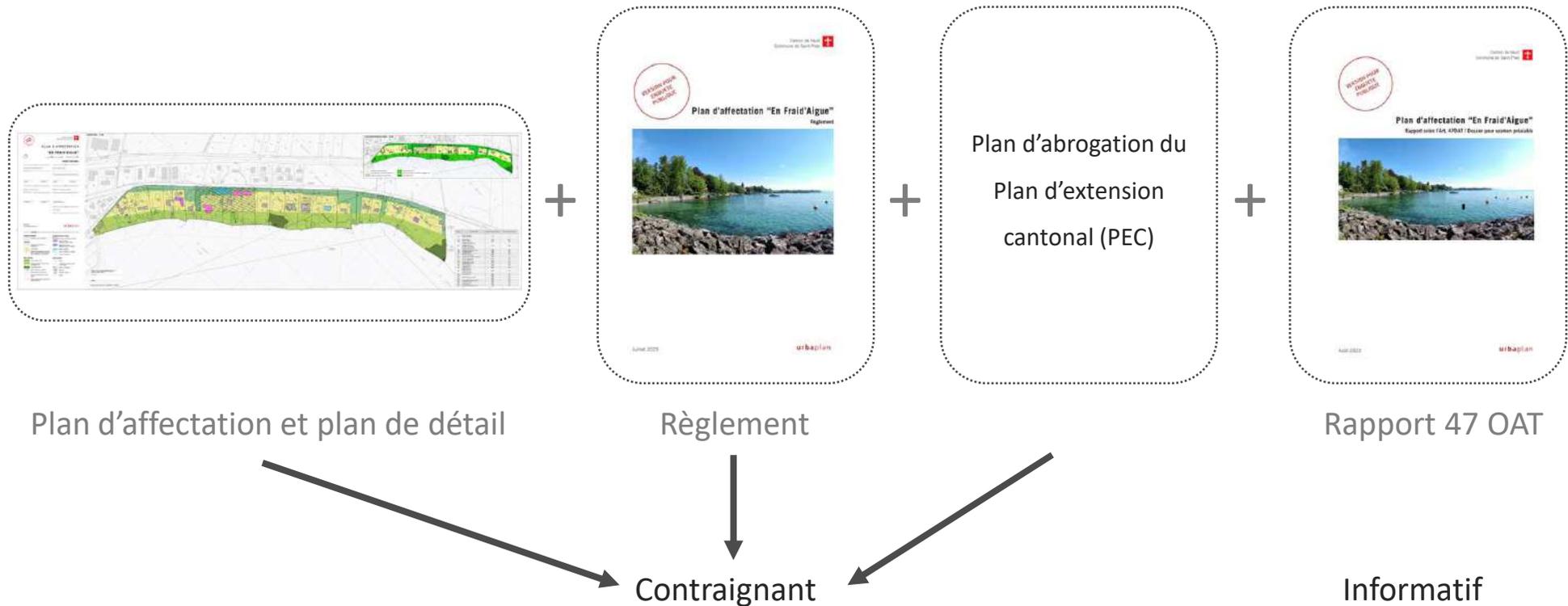
V. Plans d'affectation

En Fraid'Aigue : Situation générale



V. Plans d'affectation

En Fraid'Aigue : Composition du dossier du PA



Études complémentaires :

> Étude bruit pour le PA « Fraid'Aigue »

> Conventions avec les propriétaires

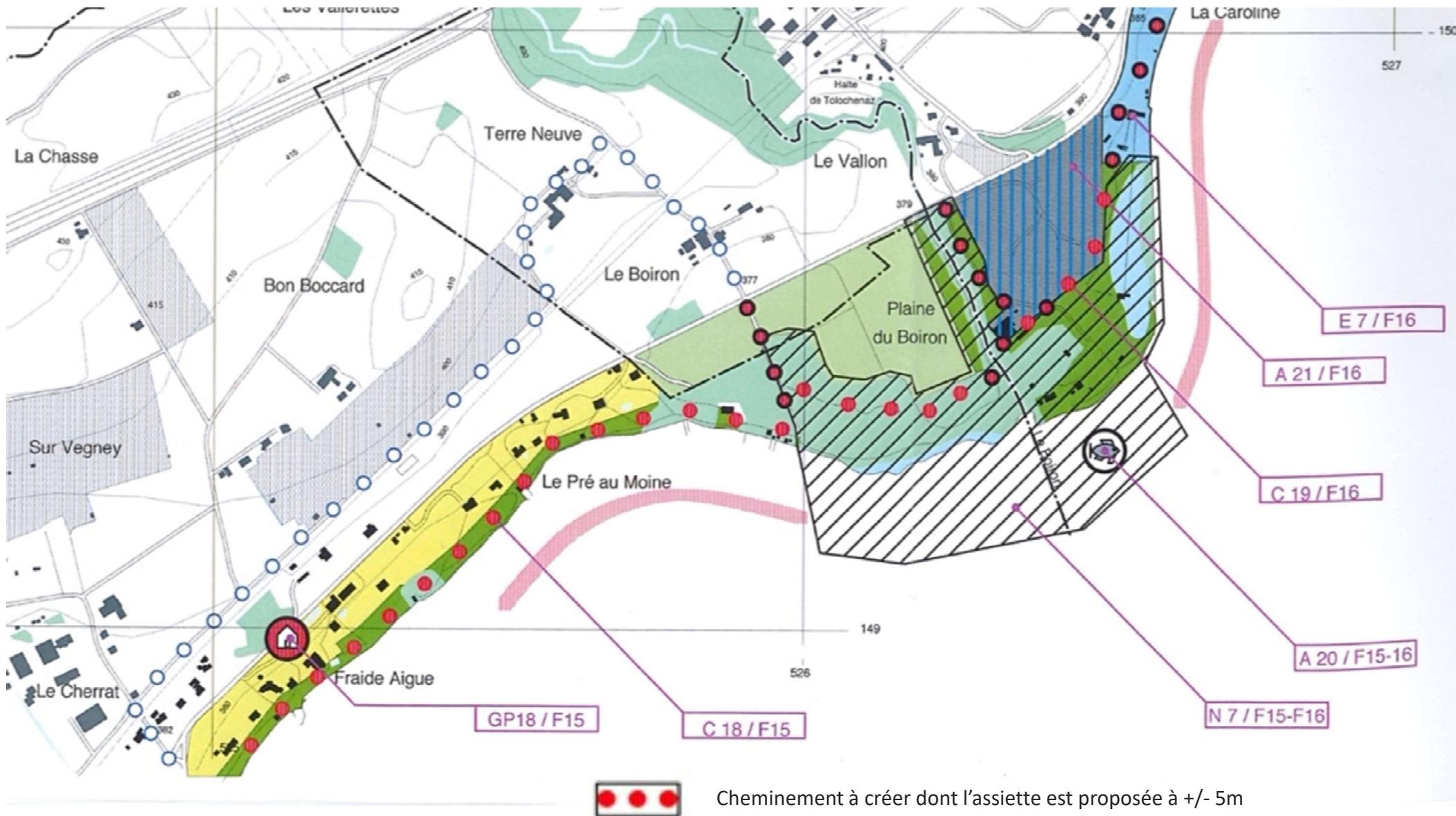
V. Plans d'affectation

En Fraid'Aigue : Principes de conception pour le PA

- > **Préservation des rives du lac** et concrétisation des objectifs du Plan directeur des Rives du lac Léman (PDRives).
- > **Réorganisation des droits à bâtir** de chaque parcelle pour garantir la **préservation des qualités patrimoniales, paysagères et biologiques** du site (fronts arborés le long de la route cantonale, aménagements hydrauliques, etc.) ;
- > **Réduction de la capacité d'accueil** sur le site **50% des droits à bâtir** aujourd'hui légalisés ;

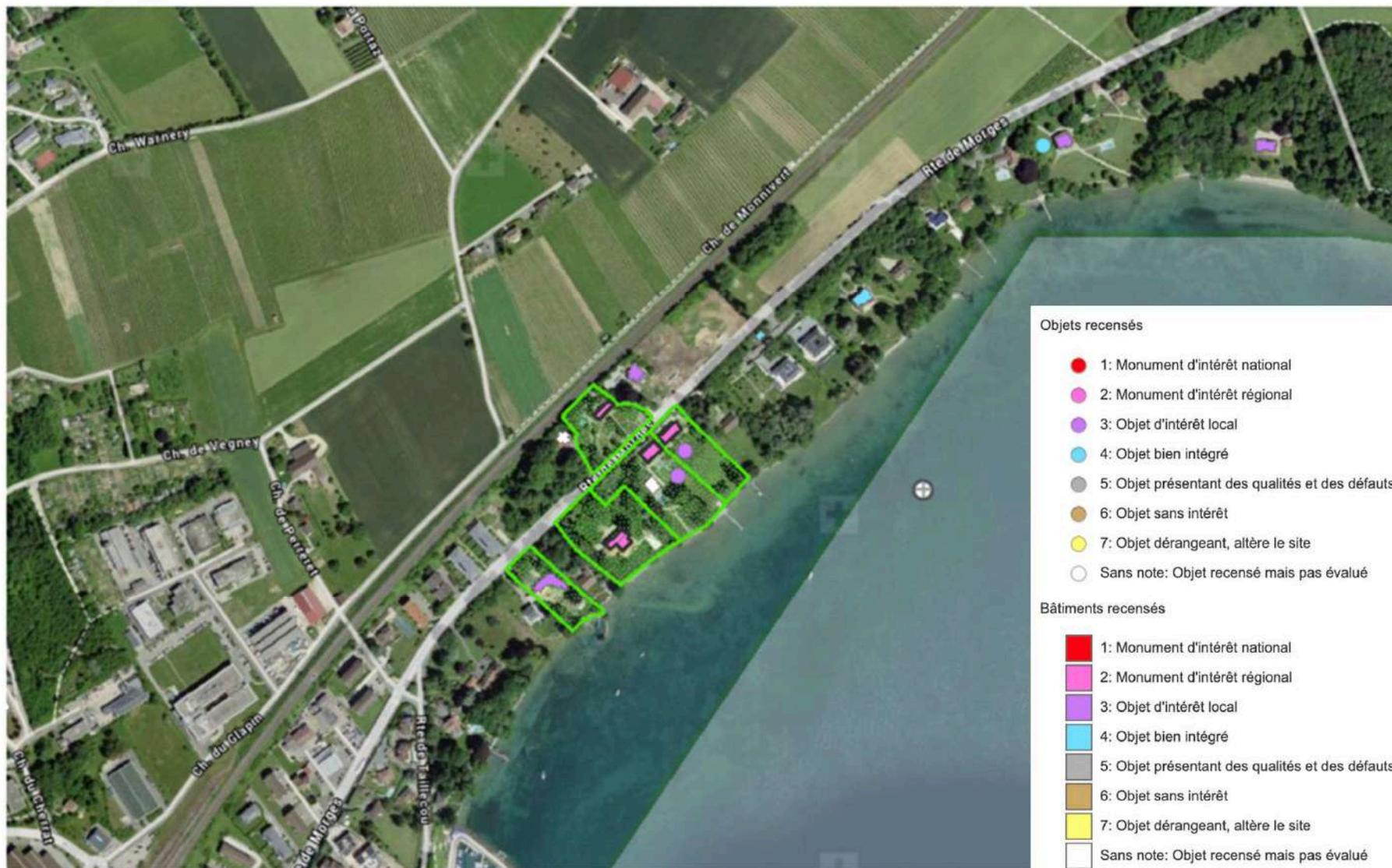
V. Plans d'affectation

Fraid'Aigue : Plan directeur des Rives



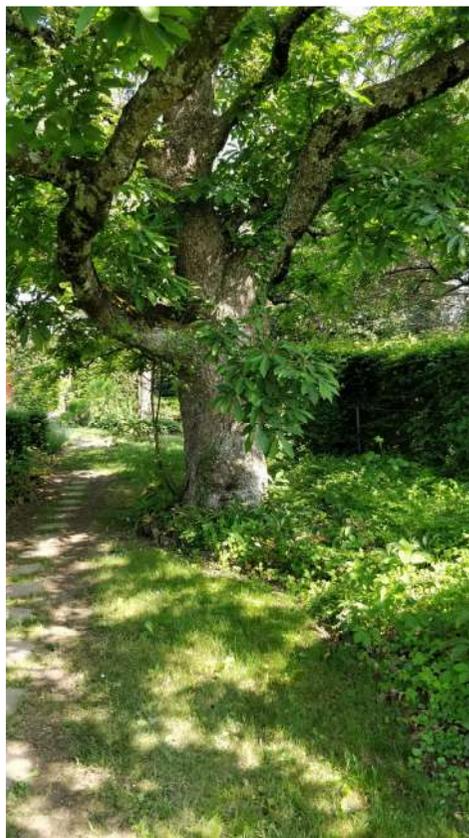
V. Plans d'affectation

En Fraid'Aigue : Qualités patrimoniales



V. Plans d'affectation

En Fraid'Aigue : Qualités patrimoniales et paysagères et hydrologiques



V. Plans d'affectation

En Fraid'Aigue : Qualités patrimoniales et paysagères et hydrologiques



V. Plans d'affectation

Front d'implantation

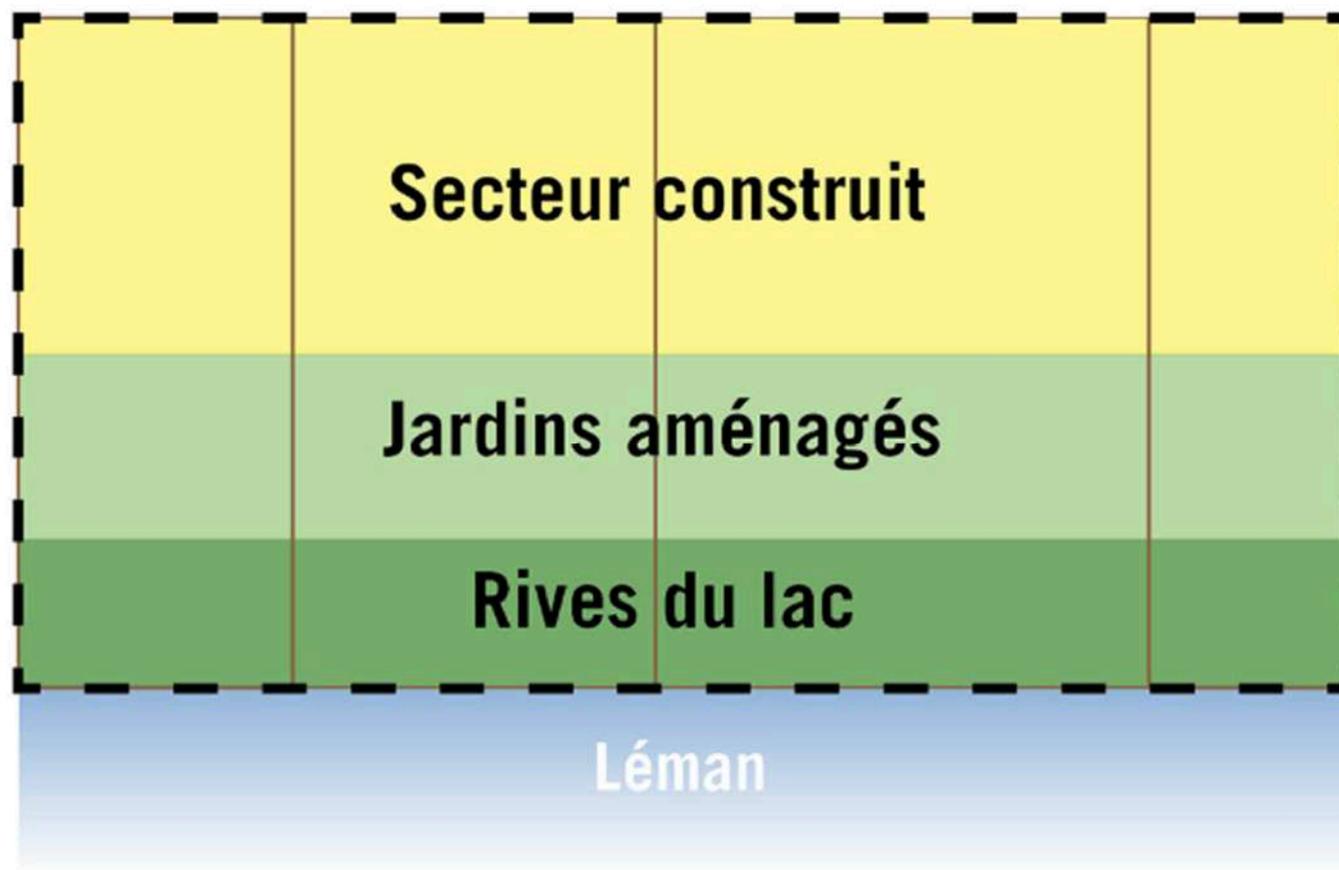
Afin de répondre au principe de préservation des rives du lac, des fronts d'implantation ont été fixés :



- 1000 date de construction (RCB)
- zone verte et zone de non bâti
- aire forestière et secteurs densément boisés
- distance à la lisière forestière
- relevé approximatif des arbres selon orthophoto
- fronts bâtis

V. Plans d'affectation

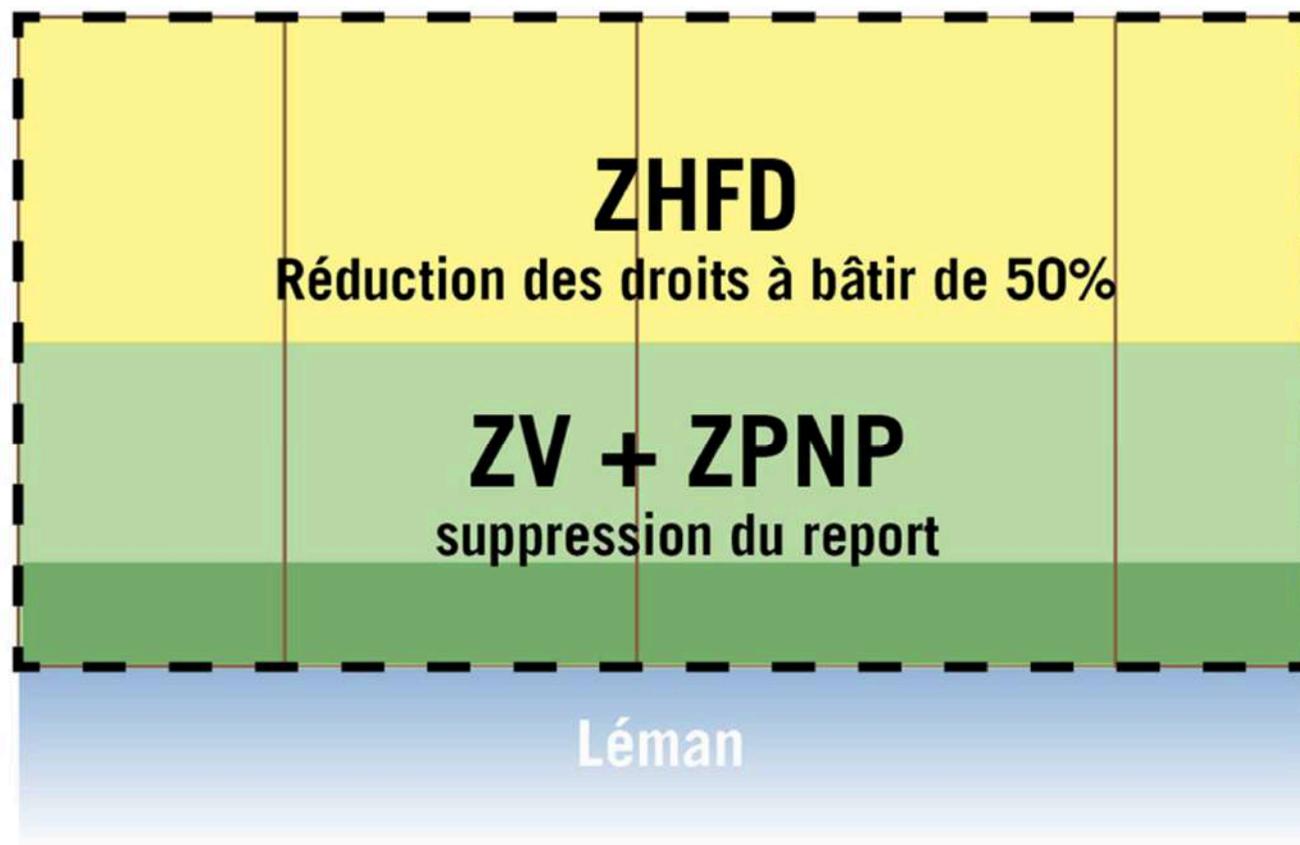
Rives Sud : Principe qualitatif



V. Plans d'affectation

Rives Sud : Principe d'affectation

- > zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (ZHFD)
 - > bâtiments principaux
 - > dépendances et dépendances de peu d'importance
 - > aménagement de voies d'accès et de places de stationnement extérieures
- > zone de verdure 15 LAT (ZV)
 - > dépendances et dépendances de peu d'importance
- > zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT (ZPNP)
 - > strictement inconstructible.



V. Plans d'affectation

Plan de détail et plan des zones (encadré) « En Fraid'Aigue »



V. Plans d'affectation

Plan de détail et plan des zones (encadré) « En Fraid'Aigue »



| LEGENDE | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| CONTENU CONTRAIGNANT | Patrimoine à conserver / à protéger |
| Périètre du plan d'affectation | Secteur de protection du site bâti |
| Construction | Bâtiment protégé (bâtiment en note 2 RACV) |
| Périètre d'implantation des constructions | Bâtiment à conserver (bâtiment en note 3 / 4 RACV) |
| Aire de jardins | Bassin à conserver |
| Périètre d'implantation des constructions concerné par la disponibilité des terrains à bâtir (art. 52, al.2 LATC) | Canal / canalisation à conserver |
| Nature et paysage | Fontaine à conserver |
| Zone de verdure 15LAT | CONTENU INDICATIF |
| Zone de la protection de la nature et du paysage 17LAT | Accès |
| Aire forestière 18LAT | Limite des constructions radiée (29.12.1953) |
| Arbre / boisement à conserver | Région archéologique |
| Espace réservé aux eaux (15 m) | Bâtiment |
| Distance inconstructible à la lisière (10 m) | Bâtiment souterrain |
| Lisière forestière selon constatation de nature (avril 2002) | Piscine |

V. Plans d'affectation

Modification du PGA

En Marcy



Aux Saugettes



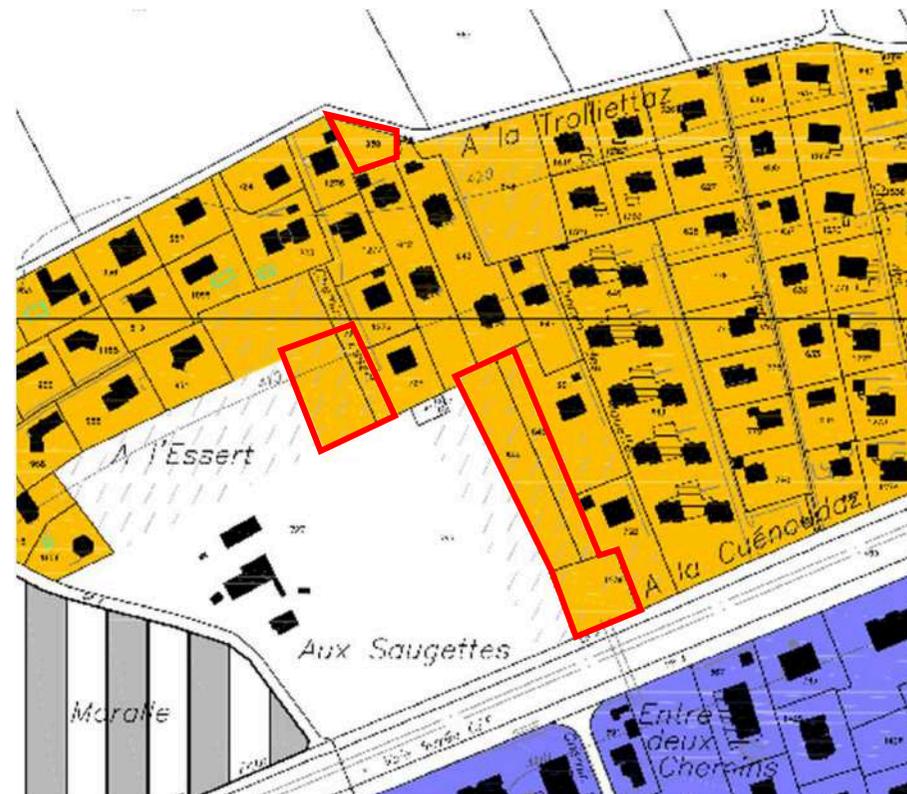
V. Plans d'affectation

Modification du PGA

En Marcy

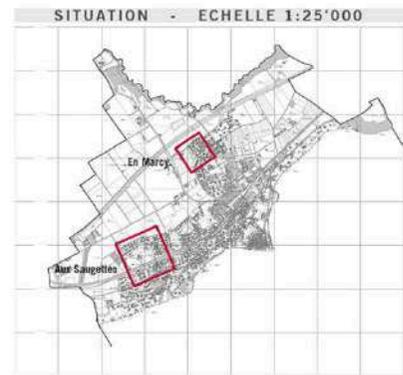


Aux Saugettes



V. Plans d'affectation

Plan de la modification du PGA

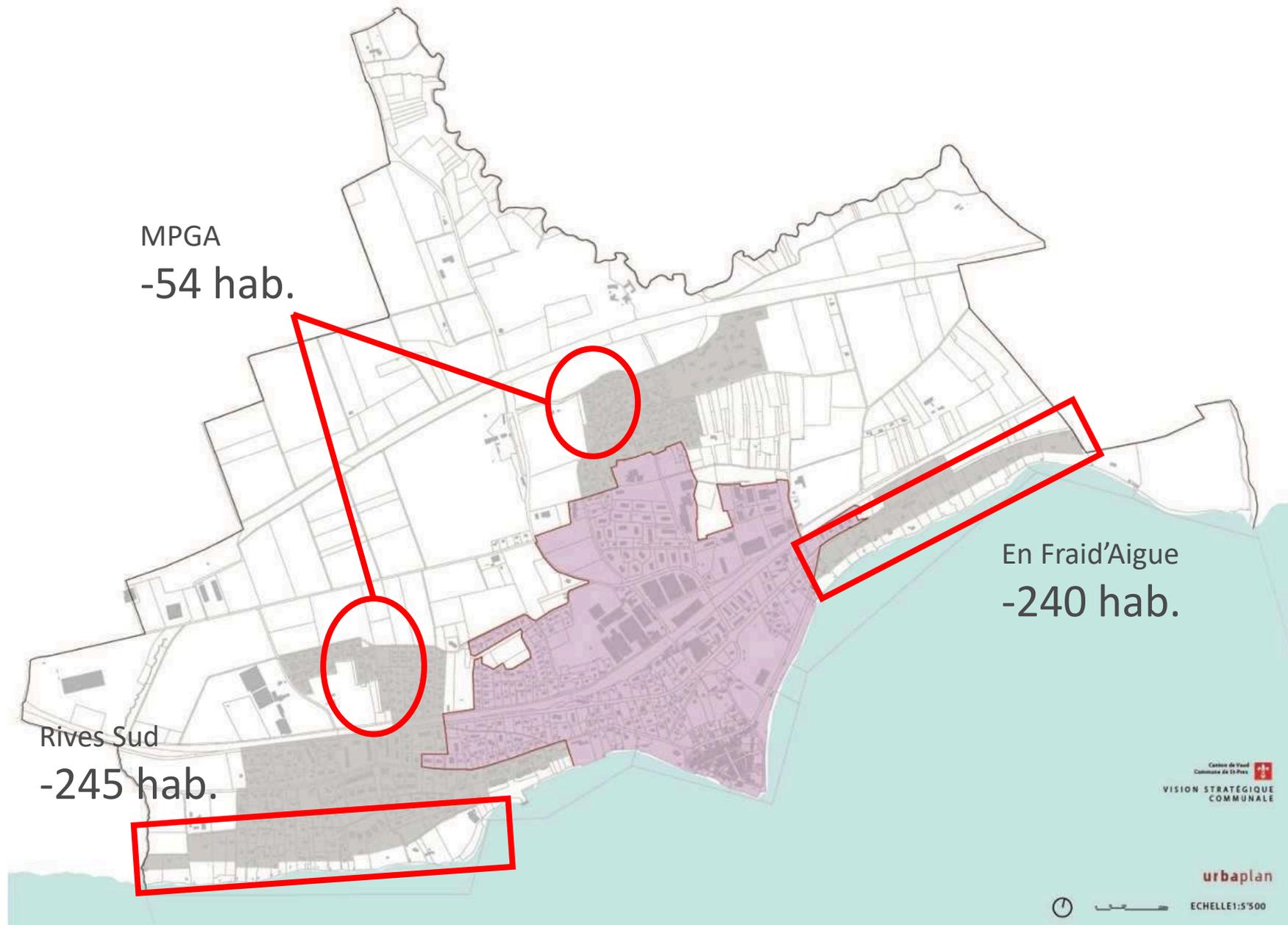


LEGENDE

-  Périmètre de la modification du plan général d'affectation
-  Zone agricole
-  Zone viticole
-  Zone d'utilité publique A / B



VI. Bilan final du dimensionnement



VI. Bilan final du dimensionnement

Calcul du dimensionnement final selon les PAs et la MPGA

Potentiel d'accueil dans la zone à bâtir
953 habitants



- > PA Rives sud : réduction des capacités de **245 habitants**
- > PA En Fraid'Aigue : réduction des capacités de **240 habitants**
- > MPGA Aux Saugettes et En Marcy : réduction des capacités de **54 habitants**

Le surdimensionnement hors centre baisse de **539 habitants** pour arriver à **95 habitants** qui constitue le surdimensionnement incompressible.

VII. Prochaines étapes



Enquête publique à partir de fin janvier (30 jours)



Traitement des éventuelles oppositions et observations par la Municipalité, propositions de réponses et séances de conciliation



Dossier soumis pour adoption au Conseil communal, accompagné des propositions de réponses aux remarques et oppositions



Transmission du dossier adopté au Département pour approbation par la Cheffe du Département

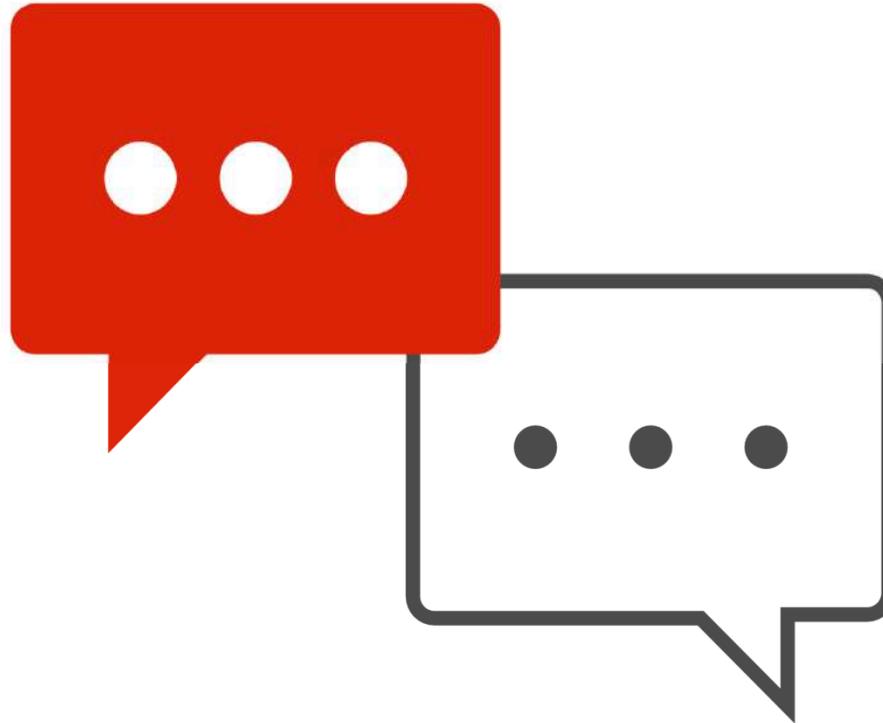


Début du délai de recours et du délai référendaire



Entrée en vigueur des plans d'affectation (PA) et de la modification du PGA

VIII. Discussion / Questions



Merci pour votre attention