



Plans d'affectation « Rives Sud » et « En Fraid'Aigue »

Rapport 47OAT relatif aux modifications des plans d'affectation « Rives Sud » et « En Fraid'Aigue »,
suite à l'enquête publique du 28 février au 28 mars 2024
et à l'enquête publique complémentaire du 18 août au 16 septembre 2025 2025



AMÉNAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

urbaplan

Magali Zuercher, Guillaume Leuba
av. de montchoisi 21
cp 1494 - 1001 lausanne
tél. +41 21 619 90 90
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Sommaire

1. INTRODUCTION	5
2. RECEVABILITE	6
3. MODIFICATIONS SUITE AUX ENQUETES PUBLIQUES – PA RIVES SUD	7
3.1 Parcelles 694, 1544, 1545, 668, 675 : passage de zone agricole à zone de verdure	7
3.2 Parcelle 607 et 1954 : modification du périmètre du PA	11
3.3 Parcelle 682 : inclusion de la dépendance dans le périmètre d'implantation	12
3.4 Parcelles 1544 et 1545 : modification des périmètres d'implantation des constructions	12
3.5 Modification des surfaces par zone d'affectation	14
3.6 Affectation et dispositions par zones	15
3.7 Biodiversité	15
3.8 Principes de conception	16
3.9 Mise à disposition des terrains	16
4. MODIFICATIONS SUITE AUX ENQUETES PUBLIQUES – PA EN FRAID'AIGUE	17
4.1 Parcelle 1165 : modification du périmètre d'implantation	17
4.2 Parcelle 224 : modification du périmètre d'implantation	19
4.3 Mise à disposition des terrains	19
5. MODIFICATION DU REGLEMENT POUR LES DEUX PAS	20
5.1 Nombre de logements autorisés par bâtiment	20
5.2 Dépendances de peu d'importance	23
6. NECESSITE DE LEGALISER	24
7. CONFORMITÉ	25
7.1 Aménagement du territoire	25
7.2 Plan directeur cantonal (PDCn)	25
7.3 Plan directeur des rives du lac Léman (PDRives)	26
7.4 Plan sectoriel biodiversité	26
7.5 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)	26
7.6 Plan directeur communal (PDCom)	26
7.7 Vision stratégique communale	26

8. COORDINATION DES PROCEDURES	27
9. CONSULTATIONS	28
9.1 Séances de conciliations avec les propriétaires suite à l'enquête publique	28
9.2 Examen préalable complémentaire (art. 37 LATC)	28
9.3 Séances de conciliations avec les propriétaires suite à l'enquête publique complémentaire	28
10. CONCLUSION	29
11. ANNEXES	31

1. Introduction

Le présent document constitue le rapport justificatif selon l'article 47OAT qui accompagne les plans d'affectation « Rives Sud » et « En Fraid'Aigue » (ci-après les PAs) dont le périmètre est situé respectivement à l'extrémité ouest et à l'extrémité est de la commune de Saint-Prex, le long des rives du lac. Il a pour but de décrire les modifications apportées au dossier à la suite :

- > de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 février au 28 mars 2024 ;
- > de l'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 18 août au 16 septembre 2025.

Une séance d'information publique a eu lieu avant l'enquête publique, le 13 décembre 2023. Lors de l'enquête publique, les projets de PAs « Rives Sud » et « En Fraid'Aigue » ont suscité 17 oppositions et une observation. Des séances de conciliation ont été organisées du 4 juin au 10 juillet 2024 par la Municipalité avec chaque opposant-e. En lien avec ces oppositions et les réflexions en découlant, la Municipalité a souhaité apporter des modifications ou des précisions au règlement ainsi qu'au plan des PAs. Celles-ci ont été présentées à la DGTL le 29 octobre 2024.

Lors de l'enquête publique complémentaire, les modifications apportées aux PAs « Rives Sud » et « En Fraid'Aigue » ont suscité 11 oppositions reçues dans les délais et 2 oppositions reçues hors délai. Des séances de conciliation ont été organisées du par la Municipalité avec chaque opposant-e.

En lien avec ces oppositions et les réflexions en découlant, la Municipalité a souhaité apporter de nouvelles modifications ou des précisions au règlement ainsi qu'au plan des PAs. Ces dernières portent :

- > l'adaptation des affectations et du périmètre d'implantation des constructions sur la parcelle 694 du PA « Rives Sud »
- > l'adaptation des périmètres d'implantation des constructions sur les parcelles 1544 et 1545 du PA « Rives Sud »
- > la clarification des dispositions concernant les possibilités d'implantation des dépendance de peu d'importance dans les deux règlements.

L'ensemble de ces adaptations font l'objet du présent rapport 47OAT complémentaire. Ce dossier sera ensuite ajouté aux dossiers des deux PAs en vue de leur adoption par le Conseil communal, puis à l'approbation par la Cheffe du Département.

2. Recevabilité

Conformément aux directives cantonales, la démonstration de la recevabilité du projet doit être faite. Elle porte sur 4 points auxquels le dossier répond :

- > les modifications des PAs ont été établies par le bureau urbaplan, bureau spécialisé en aménagement du territoire et actif au sein de la commune pour d'autres projets de plans d'affectation ;
- > la composition du dossier est conforme aux dispositions des articles 15 et 19 RLAT¹ ;
- > les modifications des PAs ne nécessitent pas de rapport d'impact sur l'environnement.

¹ Règlement sur la loi sur l'aménagement du territoire.

3. Modifications suite aux enquêtes publiques – PA Rives Sud

3.1 Parcelles 694, 1544, 1545, 668, 675 : passage de zone agricole à zone de verdure

Dans l'examen préalable, le Canton a exigé l'affectation de ce secteur en zone agricole. Or, le site est historiquement utilisé comme jardin d'agrément, dans le prolongement des bâtiments. Cet argumentaire avait déjà été largement partagé avec la DGTL dans plusieurs séances de coordination. Finalement, la Municipalité avait décidé d'appliquer les exigences de l'examen préalable.

Lors de l'examen préalable complémentaire, le Canton mentionne que les parcelles 694, 1544 et 1545 comportent des surfaces utilisées par l'agriculture au bénéfice de paiement direct au sens de l'OPD de type prairie extensive SPB de qualité 1 et de mise en réseau sur une surface totalisant 17'735 m².

Les propriétaires des parcelles concernées ont tous faits oppositions contre le passage en zone agricole, mettant en avant le caractère historique de la nature du terrain et son utilisation comme parcs privés et la présence de nombreux arbres bien développés. Ce site n'est pas exploité pour l'agriculture.

Les figures et photographies témoignent de ce statut de longue date.

Fig. 1 : Nature du secteur, source google maps



Fig. 2 : Carte historique 1922, source geo.admin.ch

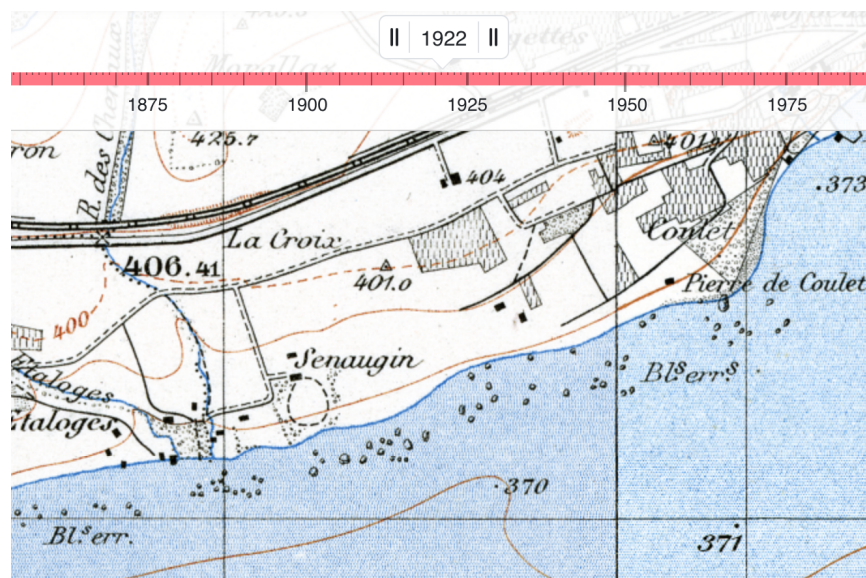


Fig. 3 : Image aérienne de 1957, source geo.admin.ch



Le secteur est depuis plus de 70 ans aménagé en parc privé faisant corps avec les maisons sises sur le domaine. Les photos suivantes transmises par les propriétaires font état du caractère de parc du secteur depuis de nombreuses années. Le pré est régulièrement emprunté par les propriétaires pour accéder au lac et à trois pontons privés.

Fig. 4 : Un des trois pontons privés



Fig. 5 : Nature de parc avec petit sentier d'accès au lac



Fig. 6 : Nature du terrain et arborisation



La volonté municipale est de préserver la structure paysagère existante dans ce secteur et de ne pas autoriser une exploitation agricole du terrain. La Municipalité est en accord avec les oppositions formulées sur ce point. Pour ces raisons, il est proposé de passer de la zone agricole à une nouvelle zone de verdure C 15 LAT. Cette nouvelle zone a été spécifiquement demandée dans l'examen préalable complémentaire du Canton, annexé au présent rapport. Elle est destinée à préserver l'état actuel des étendues vertes sur ces parcelles et est inconstructible.

Dans le cadre de l'enquête publique complémentaire, le propriétaire a fait valoir plusieurs arguments justifiant l'adaptation des affectations et du périmètre d'implantation des constructions sur sa parcelle en reportant au nord-est de la parcelle une partie de la zone d'habitation de très faible densité et du périmètre d'implantation des constructions associé :

- > Passage du chemin d'accès aux bâtiments des réseaux techniques
- > Une partie du périmètre d'implantation des constructions est non mobilisable du fait de la présence d'arbres protégés par le règlement du PA.

Cette proposition s'inscrivant globalement dans la volonté municipale de préserver la structure paysagère de ce secteur et ne remettant pas en cause le principe du redimensionnement de cette parcelle, elle est acceptée par la Municipalité.

Fig. 7 : État à l'enquête publique 2024 (gauche), état enquête publique complémentaire 2025 (milieu), état pour adoption par le Conseil communal (droite)



3.2 Parcelle 607 et 1954 : modification du périmètre du PA

Le bâtiment de la parcelle 607 est considéré comme étant au second rang des constructions. Le propriétaire a formulé une opposition demandant d'exclure du PA la partie bâtie de la parcelle. Il est donc proposé de l'exclure du périmètre du PA.

De plus, le passage de la zone de protection de la nature et du paysage en zone de verdure est également proposé. Ce secteur est aménagé en jardin privé et ne comporte pas d'enjeu majeur pour la biodiversité. La zone de verdure est appliquée dans la surface située en dehors de l'espace réservé aux eaux (ERE).

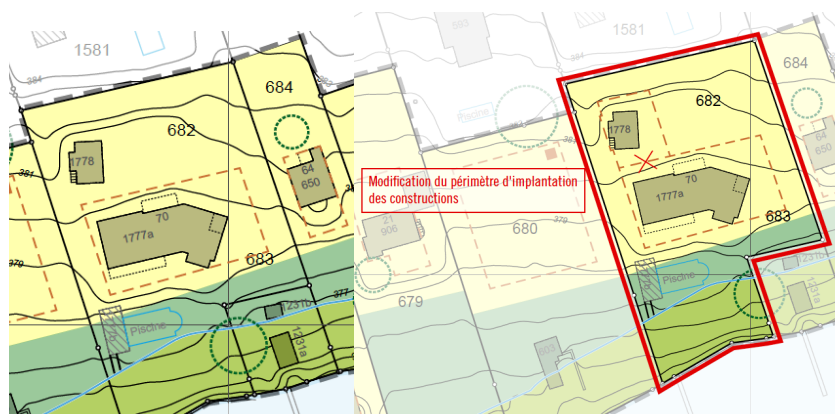
Fig. 8 : État à l'enquête publique 2024 (gauche) et état nouveau (droite)



3.3 Parcelle 682 : inclusion de la dépendance dans le périmètre d'implantation

Une opposition a été formulée dans le cadre de l'enquête publique de 2024 pour inclure le bâtiment ECA 1778 dans le périmètre d'implantation des constructions s'agissant d'un bâtiment habité. Afin de ne pas mettre en non-conformité le bâtiment ECA 1778, il est proposé de modifier le périmètre d'implantation pour inclure ce bâtiment. La modification de ce périmètre ne modifie pas les droits à bâtir.

Fig. 9 : État à l'enquête publique 2024 (gauche) et état nouveau (droite)



3.4 Parcelles 1544 et 1545 : modification des périmètres d'implantation des constructions

Les deux propriétaires ont formulé des oppositions dans le cadre de l'enquête publique complémentaire de 2025 pour demander une adaptation des périmètres d'implantation des constructions visant à les décaler vers le nord. La modification de ces périmètres ne modifiant pas les droits à bâtir, elles ont été acceptées par la Municipalité.

Fig. 10 : État à l'enquête publique 2024 (gauche), état enquête publique complémentaire 2025 (milieu), état pour adoption par le Conseil communal (droite)



3.5 Modification des surfaces par zone d'affectation

Les changements d'affectations modifient le calcul des surfaces pour la zone de verdure A 15 LAT, la zone d'affectation de très faible densité 15 LAT ainsi que pour la zone agricole 16 LAT. Ces changements sont représentés en rouge dans le tableau ci-dessous :

Tab. 1 : Surfaces par zones d'affectation

	PA mis à l'enquête public du 28 février au 28 mars 2024 (m ²)	PA soumis à l'enquête publique complémentaire (m ²)	PA soumis à l'adoption du Conseil Communal
Périmètre du PA	143'861 m² ST	142'735 m² ST²	142'735 m² ST³
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	36'265 m ² ST	35'140 m ² ST	35'347 m ² ST
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	10'516 m ² ST	10'516 m ² ST	10'516 m ² ST
Zone de verdure A 15 LAT	34'980 m ² ST	35'556 m ² ST	36'780 m ² ST
Zone de verdure B 15 LAT	3'787 m ² ST	3'787 m ² ST	3'787 m ² ST
Zone de verdure C 15 LAT	0 m ² ST	15'893 m ² ST	14'462 m ² ST
Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT	23'643 m ² ST	23'066 m ² ST	23'066 m ² ST
Zone de desserte 15 LAT	2'182 m ² ST	2'182 m ² ST	2'182 m ² ST
Zone agricole 16 LAT	16'314 m ² ST	421 m ² ST	421 m ² ST
Aire forestière 18 LAT	16'174 m ² ST	16'174 m ² ST	16'174 m ² ST

² Surface de terrain

³ Surface de terrain

3.6 Affectation et dispositions par zones

Le périmètre du PA est affecté à :

- > zone d'habitation de très faible densité 15 LAT - ZHFD
- > zone affectée à des besoins publics 15 LAT - ZABP
- > zone de verdure A 15 LAT – ZVA
- > zone de verdure B 15 LAT – ZVB
- > zone de verdure C 15 LAT – ZVC
- > zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT - ZPNP
- > zone de desserte 15 LAT - ZD
- > zone agricole 16 LAT – Zagr
- > aire forestière 18 LAT

3.6.1 Zone de verdure 15 LAT A, B et C

Les zones de verdure A et B ont été définies sur la base du relevé paysager réalisé lors des visites de site effectuées en juin 2020. Elles se fondent sur l'arborisation existante ainsi que l'aménagement des jardins privés. Cette zone comprend trois subdivisions :

- > la zone de verdure A est inconstructible à l'exception des dépendances et dépendances de peu d'importance, de piscines et des aménagements extérieurs ;
- > la zone de verdure B, qui comprend la partie non construite de la plage En Coulet, est prévue pour les aménagements de détente et de loisirs en lien avec la proximité du lac.
- > la zone de verdure C, créée suite à une demande lors de l'examen préalable complémentaire du Canton. Elle est destinée à préserver l'état actuel des étendues vertes sur les parcelles à l'ouest du PA. Elle est inconstructible à l'exception des constructions de minime importance destinées à l'entretien des espaces verts.

3.7 Biodiversité

Les engrais chimiques et autres produits phytosanitaires sont interdits dans la zone de verdure (A, B et C).

3.8 Principes de conception

> **zone de verdure 15 LAT (ZV)** – dans laquelle les dépendances et dépendances de peu d'importance sont autorisées à l'exception de la zone de verdure C ;

Cas particulier 4 – parcelles 675, 694, 1544 et 1545

Les parcelles 675, 694, 1544 et 1545 possèdent aujourd'hui d'importantes réserves. Conformément à la demande cantonale lors de l'examen préalable complémentaire, afin de permettre expressément la poursuite de l'usage actuel de ces terrains en prairie, n'autoriser que des aménagements verts/végétalisés, ainsi que garantir une gestion extensive du site, une zone de verdure C 15 LAT inconstructible a été créée en lieu et place de la zone agricole initialement prévue. La zone de verdure A 15 LAT au sud des habitations n'est pas impactée. Les droits à bâtir sont donc concentrés au nord desdites parcelles, en lien avec les bâtiments d'habitation déjà implantés.

3.9 Mise à disposition des terrains

La parcelle 689 présente un périmètre d'implantation des constructions non bâtie. Toutefois, le propriétaire a fait valoir, dans le cadre de ses oppositions lors de l'enquête publique et de l'enquête publique complémentaire, que sa parcelle 689 étant déjà partiellement bâtie, elle ne peut être concernée de la loi cantonale (art. 52 al. 2 let. b LATC) et le règlement du PA qui visent les « parcelles non bâties ». La Municipalité admet cet argumentaire. Dans le cadre des échanges effectués avec la DGTL suite aux séances de conciliation, cette dernière a également admis cette interprétation de l'article 52 LATC. Aussi, le figuré « Périmètre d'implantation des constructions concerné par l'article 13.4 du règlement » est supprimé.

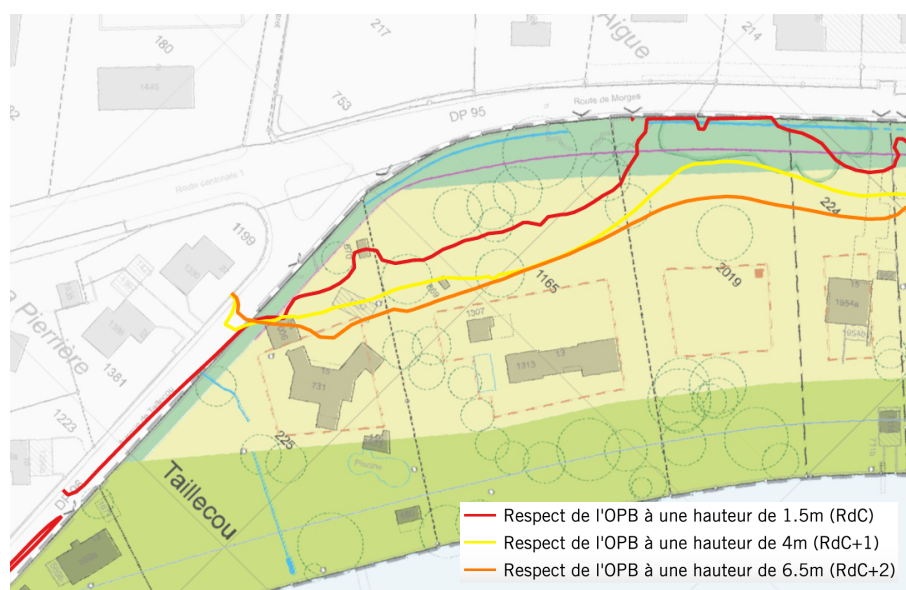
4. Modifications suite aux enquêtes publiques – PA En Fraid'Aigue

4.1 Parcelle 1165 : modification du périmètre d'implantation

La détermination des périmètres d'implantation des constructions s'est faite en tenant compte de la présence d'arbres majeurs. Par choix de la Municipalité, un relevé des arbres n'a pas été établi dans le cadre de l'élaboration du dossier du PA En Fraid'Aigue. Des visites de site ont servi à déterminer l'emplacement indicatif des arbres, ce qui a servi de base pour l'emplacement des périmètres d'implantation.

Suite à la séance de conciliation pour la parcelle 1165, les propriétaires ont effectué à leur charge un relevé des arbres par un géomètre, ainsi qu'un état sanitaire de ceux-ci afin de proposer un nouveau périmètre d'implantation. De plus, les lignes de respect de l'OPB ont été fournies aux propriétaires afin qu'ils valent leur périmètre en fonction de cette donnée.

Fig. 11 : Lignes de respect de l'OPB selon la hauteur des constructions, source urbaplan



Le bureau d'architectes Pont12 a été mandaté par les propriétaires pour réfléchir à un développement ultérieur du site et a fait des propositions d'évolution du périmètre.

Fig. 12 : Proposition de nouveau périmètre d'implantation des constructions.



Le périmètre proposé tient compte de l'arborisation, du respect de l'OPB ainsi que de l'alignement des constructions en rapport aux parcelles voisines. Leur proposition modifie le périmètre à l'ouest et le prolonge au nord en se calant sur la ligne respectant l'OPB jusqu'à 6,5 mètres de hauteur de bâtiment. Les législations cantonale et communale sur la protection du patrimoine arboré demeurent réservées.

La surface totale reste équivalente et les droits à bâtir ne sont pas modifiés.

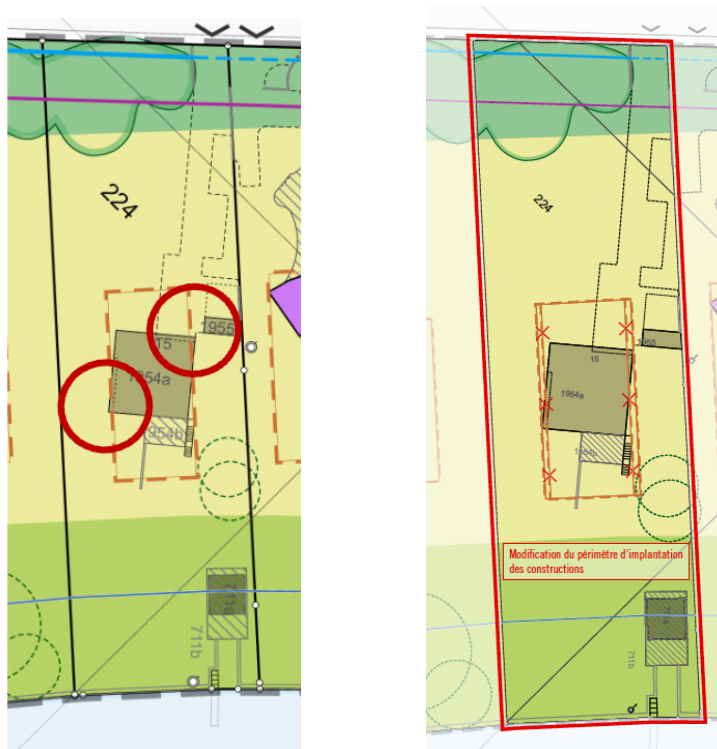
Fig. 13 : État à l'enquête publique 2024 (gauche) et état nouveau (droite)



4.2 Parcelle 224 : modification du périmètre d'implantation

Le périmètre d'implantation est adapté pour tenir compte du bâtiment existant qui s'est implanté conformément au règlement communal, afin d'intégrer le bâtiment. La distance à la limite est portée à environ 7,3 mètres au sud et environ 7 mètres au nord mètres. Les droits à bâtir ne sont pas modifiés.

Fig. 14 : État à l'enquête publique 2024 (gauche) et état nouveau (droite)



4.3 Mise à disposition des terrains

La parcelle 235 présente un périmètre d'implantation des constructions non bâtie. Comme la parcelle 689 du PA « Rives Sud », la parcelle est déjà partiellement bâtie. Par égalité de traitement avec la parcelle 689, la Municipalité considère que la parcelle 285 n'est pas concernée par la loi cantonale (art. 52 al. 2 let. b LATC) et le règlement du PA qui visent uniquement les « parcelles non bâties ». Aussi, le figuré « Périmètre d'implantation des constructions concerné un contrat de droit administratif » est supprimé.

5. Modification du règlement pour les deux PAs

5.1 Nombre de logements autorisés par bâtiment

Plusieurs demandes des opposants ont demandé de modifier l'article 3.1 pour le PA Rives Sud et 3.2 pour le PA En Fraid'Aigue concernant le nombre de logements autorisés par bâtiments. Celui-ci passe de 3 à 4.

Cette modification n'influence pas le bilan des réserves étant donné qu'il est calculé sur des SPd uniquement. Les droits à bâtir restent inchangés.

Néanmoins, afin de vérifier l'impact que cette modification pourrait avoir sur les charges de trafic, dans le cas d'une augmentation du nombre de logements, et par conséquent du nombre de véhicules, une analyse de l'impact de ce changement sur les deux PAs a été effectuée.

Dans un premier temps, les données du registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) ont été traitées pour calculer la taille moyenne des logements sur le territoire communal, ainsi que dans les secteurs des PAs Rives Sud et En Fraid'Aigue. Les bâtiments pris en considération sont tous les bâtiments dédiés à l'habitation. Cela exclut les dépendances de type garage. Cette précision est importante pour déterminer une hypothèse d'augmentation de logements qui soit plus proche de la réalité des typologies de logements à Saint-Prex. À noter que ces calculs se basent après la réduction des droits à bâtir de 50% des deux secteurs de Rives Sud et En Fraid'Aigue.

Tab. 2 : Taille moyenne des logements

	Taille moyenne des logements (m ²)
Saint-Prex	144
PA Rives Sud	191
PA En Fraid'Aigue	263

La typologie architecturale des constructions au bord de lac engendre une moyenne plus élevée dans les deux PAs comparé à l'ensemble du territoire communal.

Pour l'estimation, le calcul du nombre de logements potentiels a été fait en prenant la moyenne communale de 144 m². En effet, bien que les logements soient en moyenne plus grands au bord du lac, la baisse de 50% des droits incitera les propriétaires à optimiser les SPd autorisées restantes et ainsi à créer des logements moins spacieux. Cette variante représente aussi l'hypothèse la plus impactante en termes de besoins en stationnement.

Tab. 3 : Nombre de logements hypothétique de 144 m² En Fraid'Aigue

N° de parcelle	SPd autorisée par le PA En Fraid'Aigue (m ²)	Nombre de logements de 144 (m ² hypothétiques)	Commentaire
----------------	--	---	-------------

218	0	0	
219	630	4	
220	980	6	La parcelle peut accueillir deux bâtiments.
221	1095	7>4	La parcelle ne peut accueillir qu'un seul bâtiment.
222	410	2	
223	470	3	
224	355	2	
225	755	5>4	La parcelle ne peut accueillir qu'un seul bâtiment.
226	0	0	
231	1780	12>8	La parcelle peut accueillir deux bâtiments.
232	770	5>4	La parcelle ne peut accueillir qu'un seul bâtiment.
233	350	2	
234	540	3	
235	1125	7	La parcelle peut accueillir deux bâtiments.
791	645	4	
1165	930	6>4	La parcelle ne peut accueillir qu'un seul bâtiment.
1167	470	3	
1168	550	3	
1169	665	4	
1358	830	5>4	La parcelle ne peut accueillir qu'un seul bâtiment.
2019	565	3	
(2024)	40	0	
TOTAL		74	Tient compte des réserves relatives au nombre de logements réalisables

Tab. 4 : Nombre de logements hypothétique de 144 m² Rives Sud

N° de parcelle	SPd autorisée par le PA Rives Sud	Nombre de logements de 144 m ² hypothétique	Commentaire
588	184	1	
606	368	2	
675	496	3	
677	528	3	
678	272	1	
679	272	1	
680	288	2	
682	304	2	

684 (part.)	160	1	
685	272	1	
689	704	4	
690	464	3	
694	1296	9>8	La parcelle peut accueillir deux bâtiments.
770	160	1	
1544	720	5	La parcelle peut accueillir deux bâtiments.
1545	496	3	
1642	264	1	
1954 (part.)	160	1	
1981	296	2	
2035	464	3	
TOTAL		48	Tient compte des réserves relatives au nombre de logements réalisables

Nous avons ensuite comparé le nombre de logements hypothétique maximum selon la variante à 3 ou 4 logements autorisés par bâtiment, en tenant compte du nombre de bâtiment maximal implantable sur chaque parcelle.

Tab. 5 : Estimation du nombre de logement maximum selon les deux variantes – PA En Fraid'Aigue

Estimation en nombre de logements : variante à 3 max.	Estimation en nombre de logements : variante à 4 max.	
63	74	Soit 11 logements de plus

Tab. 6 : Estimation du nombre de logement maximum selon les deux variantes – PA Rives Sud

Estimation en nombre de logements : variante à 3 max.	Estimation en nombre de logements : variante à 4 max.	
45	48	Soit 3 logements de plus

En conclusion, la diminution de 50% des droits à bâtir permet de façon globale une baisse d'environ 52 logements potentiels pour le secteur En Fraid'Aigue, et une baisse d'environ 42 logements potentiels pour le secteur Rives Sud. Dès lors, l'augmentation due au passage de 3 à 4 logements par bâtiment, soit au total 14 potentiels nouveaux logements est négligeable d'un point de vue des charges de trafic induites.

5.2 Dépendances de peu d'importance

Concernant les dépendances de peu d'importance, l'article 3.11 du PA Fraid'Aigue et l'article 3.8 du PA Rives Sud sont légèrement adaptés pour faciliter leur interprétation au regard des dispositions cantonales. Cette modification est effectuée au titre d'erreur de plume.

6. Nécessité de légaliser

Les modifications sont conformes aux planifications supérieures, voir chapitre 9.

Les adaptations apportées suite à l'enquête publique de 2024 impactant le droit des propriétaires, elles nécessitent une procédure légale comprenant un examen préalable et une enquête publique complémentaire. Ces procédures ont été effectuées respectivement du xxx au xx et du 18 août 2025 au 16 septembre 2025.

Les adaptations apportées au dossier suite à l'enquête publique complémentaire n'impactant pas le droit des tiers, elles ne nécessitent pas la réalisation d'une procédure légale avec examen préalable et enquête publique complémentaire n°2.

7. CONFORMITÉ

Ce chapitre ne constitue pas une liste exhaustive de toutes les bases légales existantes auxquelles le PA doit se conformer. À ce titre, seules les thématiques ayant un effet contraignant sur le présent PA sont développées.

7.1 Aménagement du territoire

Documents de référence : LAT, OAT, LATC, RLATC, RLAT

Les modifications n'ont pas d'impact sur le respect de la LAT.

7.1.1 Mise à disposition des terrains

Les modifications n'ont pas d'impact sur la mise à disposition des terrains.

7.1.2 Taxe sur la plus-value

Les modifications n'ont pas d'impact sur ce point.

7.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

Les modifications impactent uniquement la mesure A11, le chapitre ci-après décrit les changements.

7.2.1 Conformité à la fiche de mesure A11

Capacités d'accueil

L'exclusion du bâtiment sis sur la parcelle 607 du PA Rives Sud modifie légèrement le calcul du redimensionnement du périmètre hors centre.

Le PA Rives Sud permettait, dans la version de l'enquête publique 2024, une réduction des capacités d'accueil de la zone à bâtir HC de l'ordre de 245 habitant·e·s ce qui constituait 39 % du surdimensionnement mis en évidence. La parcelle 607 régie par les règles du PGA possède un potentiel de 3 habitant·e·s supplémentaires. Dès lors, le PA Rives Sud permet une réduction des capacités d'accueil de **242 habitant·e·s**, ce qui constitue **38%** du surdimensionnement mis en évidence de 634 habitant·e·s.

Le PA En Fraid'Aigue ainsi que la MPA aux Saugettes et En Marcy n'ont pas de changements concernant le redimensionnement et maintiennent leur contribution au redimensionnement communal de l'ordre de respectivement -240 habitant·e·s et -54 habitant·e·s. Ensemble, les trois planifications contribuent au redimensionnement

communal de **-536 habitant·e·s**, au lieu de -539 habitant·e·s (version enquête publique 2024). Cela correspond à **84,5 %** au lieu de 85% (version enquête publique 2024) du surdimensionnement identifié par le bilan des réserves de 2019. La Municipalité considère que le solde du surdimensionnement rejoint la notion de surdimensionnement incompressible mentionné dans la fiche d'application cantonale.

Densité

Les modifications n'ont pas d'impact sur la densité.

7.3 Plan directeur des rives du lac Léman (PDRives)

Les modifications n'ont pas d'impact sur ce point.

7.4 Plan sectoriel biodiversité

Les modifications n'ont pas d'impact sur ce point.

7.5 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Les modifications n'ont pas d'impact sur ce point.

7.6 Plan directeur communal (PDCom)

Les modifications n'ont pas d'impact sur ce point.

7.7 Vision stratégique communale

Les modifications n'ont pas d'impact sur ce point.

Stratégie de redimensionnement

Les modifications ne remettent pas en cause la stratégie de redimensionnement.

8. Coordination des procédures

Pour procéder à la réduction des capacités d'accueil hors centre, la commune s'est appuyée sur la vision directrice et a engagé l'élaboration de 3 planifications de détail (PA En Fraid'Aigue, PA Rives Sud et MPGA Aux Saugettes et En Marcy). Conformément à l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 décembre 2020 (Perroy), la procédure d'établissement desdits PA doit s'effectuer de manière parallèle afin de garantir des actions coordonnées et cohérentes à l'échelle du territoire communal. Le but est d'assurer une vision globale du développement des communes.

Les propositions de modifications des PAs Rives Sud et En Fraid'Aigue sont soumis en même temps à examen préalable complémentaire ainsi qu'à l'enquête publique complémentaire, en coordination avec la DGTL. La MPGA n'a pas fait l'objet d'oppositions.

Les présentes modifications seront jointes au dossier des deux PAs et de la MPGA en vue de l'adoption de ceux-ci par le conseil communal.

Les trois dossiers seront approuvés simultanément par la Cheffe du département, conformément à la demande du Canton.

Constatation des lisières forestières

Les modifications n'ont pas d'impact sur ce point.

Abrogation partielle du PEC au droit des PA Rives Sud et En Fraid'Aigue

Les modifications n'ont pas d'impact sur ce point.

9. CONSULTATIONS

Les projets de PAs ont fait l'objet de plusieurs oppositions suite à l'enquête publique. Des séances de conciliations ont donc été organisées selon l'obligation légale.

9.1 Séances de conciliations avec les propriétaires suite à l'enquête publique

Les projets de PAs « Rives Sud » et « En Fraid'Aigue » ont suscité 17 oppositions et une observation. Des séances de conciliation ont été organisées du 4 juin au 10 juillet 2024 par la Municipalité avec chaque opposant-e.

9.2 Examen préalable complémentaire (art. 37 LATC)

Une séance de coordination avec la DGTL a été organisée le 29 octobre 2024, suite à l'enquête publique des deux PAs et de la MPGA. Elle visait à présenter les modifications apportées aux dossiers suite aux séances de conciliations, et d'obtenir une prise de position du Canton sur ces modifications avant l'envoi au Canton pour examen préalable complémentaire. Le procès-verbal des discussions et le préavis d'examen préalable complémentaire sont annexés au présent rapport.

9.3 Séances de conciliations avec les propriétaires suite à l'enquête publique complémentaire

Lors de l'enquête publique complémentaire, les modifications apportées aux PAs « Rives Sud » et « En Fraid'Aigue » ont suscité 11 oppositions reçues dans les délais et 2 oppositions reçues hors délai. Des séances de conciliation ont été organisées par la Municipalité avec chaque opposant-e.

10. CONCLUSION

Dans le cadre de la procédure d'approbation des plans, l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) demande de démontrer, d'une part la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et, d'autre part, la prise en compte des observations émanant de la population.

Concernant le premier point, les modifications apportées suite à l'enquête publique et à l'enquête publique complémentaire sont conformes aux planifications communales, cantonales et fédérales.

Concernant le deuxième point, les demandes des oppositions ont été traitées et ont fait l'objet d'une pesée d'intérêt de la part de la Municipalité.

11. Annexes

ANNEXE 1

Procès-verbal de la séance post enquête publique avec la DGTL
du 29 octobre 2024

ANNEXE 2

Examen préalable complémentaire du PA Rives Sud
du 11 mars 2025

ANNEXE 3

Examen préalable complémentaire du PA En Fraid'Aigue
du 24 février 2025

Annexe 1

Procès-verbal de la séance post enquête publique avec la DGTL
du 29 octobre 2024

Annexe 2

Examen préalable complémentaire du PA Rives Sud
du 11 mars 2025

Annexe 3

Examen préalable complémentaire du PA En Fraid'Aigue
du 24 février 2025

Municipalité
de la Commune de Saint-Prex
Case postale 51
1162 Saint-Prex

Personne de contact : Simon Stoeri
T 021 316 75 98
E simon.stoeri@vd.ch
N/réf. 188140 - SSI/mrn

Lausanne, le 24 février 2025

Commune de Saint-Prex
Plan d'affectation (PA) En Fraid'Aigue
Examen préalable complémentaire

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable complémentaire du plan d'affectation (PA) En Fraid'Aigue.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préalable	21.02.2023	Préavis des services cantonaux
Réception du dossier pour examen préalable complémentaire	17.12.2025	
Examen préalable complémentaire	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE COMPLÉMENTAIRE

Documents	Date
Plan au 1 : 500 avec la mise en évidence des modifications	Décembre 2024
Articles règlementaires modifiés avec la mise en évidence des modifications	Décembre 2024

Rapport d'aménagement complémentaire selon l'article 47 OAT	Décembre 2024
--	---------------

PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Saint-Prex procède à la révision de son plan d'affectation communal hors périmètre de centre, notamment pour se conformer à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) et aux dispositions légales en vigueur. La thématique du redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte sont traitées dans trois plans d'affectation distincts.

Le plan d'affectation En Fraid'Aigue a fait l'objet d'un examen préalable rendu le 21 février 2023 et l'enquête publique simultanée des différents plans, qui a suscité 17 oppositions, s'est déroulée du 28 février au 28 mars 2024. Pour répondre aux oppositions, des modifications ont été apportées au dossier. Ces modifications concernent les périmètres d'implantation des constructions des parcelles n° 224 et 1165, ainsi que les articles réglementaires 3.1, relatif au nombre de logements autorisé par bâtiment, et 7.8, relatif aux aménagements extérieurs.

Le présent examen préalable complémentaire porte uniquement sur les modifications apportées au projet du PA En Fraid'Aigue après l'enquête publique.

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Affectation	Périmètre d'implantation des constructions	DGTL-DAM		
Affectation	Règlement	DGTL-DAM		
Mobilité	Charge de trafic	DGMR-MT		
Patrimoine naturel	Protection des arbres	DGE-BIODIV		
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC		

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

SUITE DE LA PROCÉDURE

Nous estimons que le dossier est conforme au cadre légal et nous vous invitons à poursuivre la procédure.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Simon Stoeri
urbaniste

Annexes

ment.

Copie

Services cantonaux consultés

Bureau mandaté

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DE SAINT-PREX, PA EN FRAID'AIGUE, N°ACTIS 188140

EXAMEN PRÉALABLE COMPLÉMENTAIRE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondant : Simon Stoeri
T : 021 316 75 98
M : simon.stoeri@vd.ch
Date du préavis : 10.02.2025

1.1 MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : CONFORME

Les modifications des périmètres d'implantation des constructions sur les parcelles n° 224 et 1165 n'amènent pas de remarque. En effet, ces modifications ne modifient pas les droits à bâtir initialement octroyés.

1.2 MODIFICATION DES ARTICLES RÉGLEMENTAIRES 3.1 ET 7.8 : CONFORME

La modification des articles réglementaires 3.1, relatif au nombre de logements autorisé par bâtiment, et 7.8, relatif aux aménagements extérieurs, n'amène pas de remarque.

**2. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) -
DIVISION AIR, CLIMAT ET RISQUES TECHNOLOGIQUES (DGE-ARC)**

Répondant : Bertrand Belly
T : 021 316 43 66
M : bertrand.belly@vd.ch
Date du préavis : 28.01.2025

2.1 DEGRÉS DE SENSIBILITÉ AU BRUIT : CONFORME

Non concerné par les modifications d'EPC

2.2 EXPOSITION AU BRUIT : CONFORME

Demande : néant

Le rapport 47OAT montre que les modifications de périmètres d'implantation des constructions ont été établies afin de respecter les exigences de l'OPB.

3. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE (DGE-BIODIV)

Répondant : Nicolas Hausel
T : 021 557 86 46
M : nicolas.hausel@vd.ch
Date du préavis : 07.01.2025

3.1 PATRIMOINE NATUREL : CONFORME

3.1.1 Patrimoine arboré

Les périmètres d'implantation modifiés tiennent compte en partie des arbres existants. Certaines limites de périmètres se situent toutefois dans l'espace vital des arbres.

Les législations cantonale et communale sur la protection du patrimoine arboré demeurent réservées.

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)

4. DGMR - DIVISION PLANIFICATION (DGMR-P)

Répondante : Sophie Douziech
T : 021 316 28 52
M : sophie.douziech@vd.ch
Date du préavis : 14.01.2025

La division Planification de la Direction générale de la mobilité et des routes a vérifié la conformité des modifications du projet aux dispositions légales et n'a, de ce fait, pas de remarque à formuler.

5. DGMR - DIVISION MANAGEMENT DES TRANSPORTS (DGMR-MT)

Répondante : Sophie Douziech
T : 021 316 28 52
M : sophie.douziech@vd.ch
Date du préavis : 14.01.2025

La division Management des transports de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR-MT) a vérifié la conformité des modifications du projet aux dispositions légales en vigueur et n'a pas de remarque à formuler.

Municipalité
de la Commune de Saint-Prex
Case postale 51
1162 Saint-Prex

Personne de contact : Simon Stoeri
T 021 316 75 98
E simon.stoeri@vd.ch
N/réf. 188140 - SSI/mrn

Lausanne, le 11 mars 2025

Commune de Saint-Prex
Plan d'affectation (PA) Rives Sud
Examen préalable complémentaire

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable complémentaire du plan d'affectation PA Rives Sud.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préalable	20.01.2023	Préavis des services cantonaux
Réception du dossier pour examen préalable complémentaire	17.12.2025	
Examen préalable complémentaire	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE COMPLÉMENTAIRE

Documents	Date
Plan au 1 : 1'000 avec la mise en évidence des modifications	Décembre 2024
Articles règlementaires modifiés avec la mise en évidence des modifications	Décembre 2024
Rapport d'aménagement complémentaire selon l'article 47 OAT	Décembre 2024

PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Saint-Prex procède à la révision de son plan d'affectation communal, notamment pour se conformer à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) et aux dispositions légales en vigueur. La thématique du redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte sont traitées dans trois plans d'affectation distincts.

Le plan d'affectation Rives Sud a fait l'objet d'un examen préalable rendu le 20 janvier 2023 et l'enquête publique simultanée des différents plans, qui a suscité 17 oppositions, s'est déroulée du 28 février au 28 mars 2024. Pour répondre aux oppositions, des modifications ont été apportées au dossier. Ces modifications concernent l'affectation en zone de verdure des parcelles n° 668, 675, 694, 1544, 1545 et 1954, l'exclusion de la parcelle n° 607 du périmètre du plan, la modification du périmètre d'implantation des constructions de la parcelle n° 682, ainsi que les articles réglementaires 3.1, relatif au nombre de logements autorisé par bâtiment, et 11.5 relatif aux aménagement extérieurs.

Le présent examen préalable complémentaire porte uniquement sur les modifications apportées au projet du PA Rives Sud après l'enquête publique.

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Périmètre de la planification	DGTL-DAM		
Affectation	Zone de verdure		DGTL-DAM	

Affectation	Périmètre d'implantation des constructions	DGTL-DAM		
Affectation	Règlement	DGTL-DAM		
Affectation	Zone agricole		DGAV/DAGRI	
Mobilité	Charge de trafic	DGMR-MT		
Patrimoine naturel	Réseaux écologiques			DGE-BIODIV
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-ARC		

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes des services concernés. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Simon Stoeri
urbaniste

Annexes

ment.

Copie

Services cantonaux consultés
Urbaplan, Madame Zuercher

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DE SAINT-PREX, PA RIVES SUD, N°ACTIS 196730

EXAMEN PRÉALABLE COMPLEMENTAIRE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondant : Simon Stoeri

T : 021 316 75 98

M : simon.stoeri@vd.ch

Date du préavis : 10.02.2025

1.1 ZONE DE VERDURE : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Le passage de la zone agricole à la zone de verdure pour les parcelles n° 668, 675, 694, 1544 et 1545 peut être acceptée pour autant qu'une réglementation stricte empêchant toute construction soit appliquée. La réglementation doit permettre expressément la poursuite de l'usage actuel de ces terrains en prairie, n'autoriser que des aménagements verts/végétalisés, ainsi que garantir une gestion extensive du site. Le règlement soumis à enquête publique relatif à la zone de verdure A est trop permissif pour ces parcelles qui représentent des étendues vertes à sauvegarder.

Nous préconisons dès lors la création d'une zone de verdure C pour ces parcelles, destinée à la préservation de ces espaces et qui n'autorise aucune construction, hormis des constructions de minime importance destinées à l'entretien des espaces verts.

[Règlement](#)

Demande :

- Créer une nouvelle zone de verdure C destinée à la préservation des étendues vertes et qui n'autorise aucune construction pour les parcelles n° 668, 675, 694, 1544 et 1545. Cette zone de verdure doit permettre expressément la poursuite de l'usage actuel de ces terrains en prairie, n'autoriser que des aménagements verts/végétalisés et garantir une gestion extensive du site.

Le passage de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT à la zone de verdure A pour la parcelle n° 1954 n'amène pas de remarque.

1.2 PÉRIMÈTRE DU PLAN : CONFORME

L'exclusion de la parcelle n° 607 du périmètre du plan n'amène pas de remarque.

1.3 MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS : CONFORME

La modification du périmètre d'implantation des constructions sur la parcelle n° 682 n'amène pas de remarque. En effet, cette modification ne modifie pas les droits à bâtir initialement octroyés.

1.4 MODIFICATION DES ARTICLES RÉGLEMENTAIRES 3.1 ET 11.5 : CONFORME

La modification des articles réglementaires 3.1, relatif au nombre de logements autorisé par bâtiment, et 11.5, relatif aux aménagements extérieurs, n'amène pas de remarque.

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

2. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) - DIVISION AIR, CLIMAT ET RISQUES TECHNOLOGIQUES (DGE-ARC)

Répondante : Sandrine Alijevski
T : 021 316 43 76
M : sandrine.alijevski@vd.ch
Date du préavis : 29.01.2025

N'a pas de remarque à formuler.

3. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE (DGE-BIODIV)

Répondant : Nicolas Hausel
T : 021 557 86 46
M : nicolas.hausel@vd.ch
Date du préavis : 22.01.2025

3.1 PATRIMOINE NATUREL : NON CONFORME, À ANALYSER

3.1.1 Réseaux écologiques

R 47 OAT

Les parcelles 694, 1544 et 1545 comportent des surfaces utilisées par l'agriculture au bénéfice de paiement direct au sens de l'OPD de type prairie extensive SPB de qualité 1 et de mise en réseau sur une surface totalisant 17'735 m².

Demande :

- Modifier le chapitre 3.1 du rapport OAT 47 en conséquence

Règlement

Les objectifs du PA sont de protéger et valoriser les sensibilités paysagères et biologiques du site et de protéger et de renforcer la biodiversité des rives du lac. Les aménagements rendus possibles par l'affectation en zone de verdure A 15 LAT des parcelles 694, 1544 et 1545 pourraient compromettre une gestion extensive par l'agriculture et les objectifs du PA pourraient ne pas être atteints.

Dans l'accomplissement de leurs tâches publiques, le canton et les communes sont tenus de ménager le plus possible le patrimoine naturel et paysager et d'en préserver ou d'en améliorer la qualité. Lors de l'application de la présente loi, il est tenu compte des intérêts dignes de protection de l'agriculture et de la sylviculture. (art. 2 al.2 LPrPNP). Lors de l'élaboration de leurs plans d'affectation, les communes établissent des prescriptions propres à concrétiser les buts de la compensation écologique au sens de l'art. 18b al.2 LPN et 43 LPrPNP.

Demande :

- Prévoir une zone de verdure de type C sur les parcelles 694, 1544, 1545 et 675 intégrant les dispositions nécessaires à la poursuite d'une gestion extensive de ces prairies garantissant la protection et le renforcement de la biodiversité du site.

Plan

Demande :

- Faire figurer sur le plan la zone de verdure C.

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AFFAIRES VÉTÉRINAIRES (DGAV)

4. DGAV - DIRECTION DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (DGAV/DAGRI)

Répondant : Constant Pasquier

T : 021 557 92 75

M : constant.pasquier@vd.ch

Date du préavis : 23.01.2025

4.1 ZONE AGRICOLE 16 LAT : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

R 47 OAT

La DGAV-DAGRI, prend note du remplacement de la zone agricole prévu initialement par une zone de verdure.

Cependant, contrairement aux explications données, les parcelles 694, 1544 et 1545 comportent des surfaces utilisées par l'agriculture annoncées aux paiements directs.

Demande :

- Modifier le chapitre 3.1 du rapport 47 OAT en conséquence

En conclusion, la DGAV-DAGRI préavise favorablement le présent projet sous réserve des remarques ci-dessus.

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)

5. DGMR - DIVISION PLANIFICATION (DGMR-P)

Répondante : Sophie Douziech
T : 021 316 28 52
M : sophie.douziech@vd.ch
Date du préavis : 14.01.2025

La division Planification de la Direction générale de la mobilité et des routes a vérifié la conformité des modifications du projet aux dispositions légales et n'a de ce fait pas de remarque à formuler.

6. DGMR - DIVISION MANAGEMENT DES TRANSPORTS (DGMR-MT)

Répondante : Sophie Douziech
T : 021 316 28 52
M : sophie.douziech@vd.ch
Date du préavis : 14.01.2025

La division Management des transports de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR-MT) a vérifié la conformité des modifications du projet aux dispositions légales en vigueur et n'a pas de remarque à formuler.



Coordination PAs Rives Sud, En Fraid'Aigue et MPGA à Saint-Prex

Compte-rendu de la séance du 29 octobre sur les modifications suite aux séances de conciliation relative à l'enquête publique et recommandations de suite à donner

Présent-e-s : M. Alain Turatti, Directeur général DGTL
M. Simon Stoeri, urbaniste DGTL
M. Stéphane Porzi, Syndic de Saint-Prex
Mme Véronique Savioz, Municipale du Service de l'urbanisme
Mme Chiara Barone, Cheffe de service de l'urbanisme
Me Benoît Bovay, avocat-conseil de la Commune
Mme Magali Zuercher et M. Guillaume Leuba, urbaplan

Rédaction : Mme Magali Zuercher, M. Guillaume Leuba

Lieu et date : Lausanne, le 29.10.2024

Objectifs de la séance

- > Se déterminer sur la suite de la procédure du dossier : validation par courrier, examen préalable, etc.
- > Présenter les modifications du dossier suite à l'enquête publique
- > Rappeler les divergences par rapport à l'examen préalable
- > Entendre la prise de position du Canton sur les modifications et la suite de la procédure

Introduction

M. le Syndic remercie la présence de M. Turatti et explique que les modifications présentées sont le résultat d'une pesée des intérêts entre les demandes du Canton et les volontés des propriétaires. Il s'agit de modifications de minime importance et l'objectif pour la Commune est d'avancer rapidement sur ce dossier.

Me Bovay complète en expliquant que les séances de conciliations ont été menées avec une grande minutie et que les propositions ont été réfléchies pour éviter les blocages sur les parcelles du bord du lac, représentant des enjeux importants pour les propriétaires.

Mme Zuercher précise que certaines modifications sont d'ordre politique et qu'il serait utile d'avoir un positionnement ultérieur de Mme Luisier sur ces aspects. M. Turatti répond qu'il

ne peut y avoir de prise de position formelle avant la décision d'un Conseil communal sur les planifications.

Mme Zuercher commence la présentation selon le support remis avant la séance à tous les participants.

Modifications PA Rives Sud

Parcelles 694, 1544, 1545, 668, 675 : passage de zone agricole à zone de verdure

Dans l'examen préalable, le Canton a exigé l'affectation de ce secteur en zone agricole, or, le site est historiquement utilisé comme jardin d'agrément, dans le prolongement des bâtiments. Le site comporte des arbres bien développés et n'est pas exploité pour l'agriculture. C'est pourquoi il est proposé d'affecter ces parcelles en zone de verdure.

M. Turatti évoque également des arguments historiques concernant le secteur, en soulignant que la parcelle a toujours été, historiquement, destinée à un usage de parc ou d'espace vert, ce qui correspond à l'évolution et aux orientations de développement de la commune.

Mme Barone réagit en précisant qu'il ne s'agit pas d'arguments liés à l'ICOMOS, mais plutôt à l'historique du développement urbanistique et paysager de la commune. Le rapport 47 OAT devra refléter la volonté de la Municipalité d'aller dans cette direction.

La zone 15 LAT est bien une zone de compétence communale explique M. Turatti, c'est pour cela que la Municipalité doit assumer son choix.

Parcelle 694 : extension de la zone d'habitation de très faible densité et du périmètre d'implantation à l'ouest

Afin de donner plus de possibilités d'implantation au propriétaire, il est proposé d'étendre la zone d'habitation de très faible densité à l'ouest de même que le périmètre d'implantation des constructions. Cette modification n'apporte pas d'augmentation de droits à bâtir puisqu'ils sont calculés à la parcelle.

M. Turatti ne peut pas entrer en matière sur cette proposition, car elle est en contradiction avec le principe d'utilisation mesurée du sol qui prône la compacité du milieu bâti et le regroupement des bâtiments pour éviter l'étalement urbain.

Il est convenu que le fait de justifier de manière convaincante la volonté de la commune d'affecter le secteur en zone de verdure au lieu de la zone agricole est un consensus qui permet de satisfaire les opposants. Ce de fait, la demande de modification du périmètre d'implantation et de la zone d'habitation n'est pas prise en compte.

Parcelle 693 et périmètres d'implantation des parcelles 1544 et 1545

Afin de permettre aux propriétaires de déplacer leur chemin d'accès vers le nord, il est proposé de réaffecter la parcelle 694 en zone d'habitation, comme c'est actuellement le cas selon le PGA et de remonter les périmètres d'implantation des parcelles 1544 et 1545 jusqu'aux 6 mètres à la limite.

M. Turatti ne se prononce pas sur le fond de la modification, mais précise que pour justifier un tel retour en zone à bâtir, les propriétaires devraient avoir un projet de chemin. La Commune doit juger de l'intérêt de cette proposition.

Parcelle 675 : extension de la zone d'habitation de très faible densité au Sud

Afin de permettre au propriétaire d'aménager plus librement le sud de sa parcelle, il est proposé de prolonger au sud la zone d'habitation qui est moins contraignante.

M. Turatti demande de quelle manière la définition de la zone de verdure dans le règlement pourrait justifier une telle modification ? La situation de l'enquête publique est cohérente selon lui et il ne comprend donc pas ce retour en zone à bâtir. L'égalité de traitement peut également être remise en cause. Cette proposition n'est pas défendable pour M. Turatti.

Parcelle 698 : garantie de disponibilité des terrains

La parcelle étant déjà bâtie, il est proposé de retirer l'obligation de construire dans les 12 ans pour le périmètre d'implantation de la parcelle 689.

M. Turatti répond que l'égalité de traitement n'est plus respectée par rapport à la parcelle 235 dans le PA En Fraid'Aigue, qui comporte également un périmètre d'implantation non bâti sur une parcelle bâtie. Il juge qu'il n'y a pas d'ambiguïté de la loi sur cette problématique et que la Commune doit se positionner politiquement. Le risque d'une telle modification serait que les droits à bâtir soient thésaurisés sur cette parcelle au détriment d'autres propriétaires. Cette proposition n'est pas défendable pour M. Turatti.

Mme Barone ajoute que selon l'avocat de la parcelle 698, la notion de "non construit" référée à la parcelle, semble être peu défendable du point de vue juridique. M. Turatti et M. Stoeri ne sont pas d'accord. Ils estiment que, au nom de la DGTL, le fait que le périmètre d'implantation ne soit pas construit est bien défendable, et que c'est ainsi que cela a été appliqué pour le reste du canton pour des cas similaires. Lors de la discussion, il est évoqué que juridiquement, il y a une différence entre le « statut de la parcelle », et la parcelle en tant que telle.

Parcelle 607 et 1954 : modification du périmètre du PA

Le bâtiment de la parcelle 607 est considéré comme étant au second rang des constructions, il est donc proposé de l'exclure du périmètre du PA. Le passage de la zone de protection de la nature et du paysage en zone de verdure est également proposé. Ce secteur est aménagé en jardin privé et ne comporte pas d'enjeu majeur pour la biodiversité. La zone de protection de la nature et du paysage est maintenue dans l'ERE.

M. Turatti juge techniquement valide l'interprétation du second rang et laisse le choix à la Commune. Idem pour la zone de verdure.

Parcelle 682 : inclusion de la dépendance dans le périmètre d'implantation

Afin de ne pas mettre en non-conformité le bâtiment ECA 1778, il est proposé de modifier le périmètre d'implantation pour inclure ce bâtiment.

Cette modification n'appelle pas de remarque de la DGTL qui peut l'accepter.

Modifications En Fraid'Aigue

Parcelle 1165 : modification du périmètre d'implantation

Par choix de la Municipalité, un relevé des arbres n'a pas été établi dans le cadre de l'élaboration du dossier du PA. Des visites de site ont servi à déterminer l'emplacement indicatif des arbres, ce qui a servi de base pour l'emplacement des périmètres d'implantation. Suite à la séance de conciliation pour la parcelle 1165, les propriétaires ont effectué à leur charge un relevé des arbres par un géomètre ainsi qu'un état sanitaire de ceux-ci afin de proposer un nouveau périmètre d'implantation. Leur proposition modifie le périmètre à l'ouest et le prolonge au nord en se calant sur la ligne respectant l'OPB jusqu'à 6,5 mètres de hauteur de bâtiment. La surface totale reste équivalente et les droits à bâtir ne sont pas modifiés

Cette modification n'appelle pas de remarque de la DGTL, sous réserve des avis de la DGE relatifs au bruit et à l'arborisation.

Parcelle 224 : modification du périmètre d'implantation

Le périmètre d'implantation est élargi afin d'intégrer les coins nord-est et sud-ouest du bâtiment. La distance à la limite est légèrement inférieure à 8 mètres.

Cette modification n'appelle pas de remarque de la DGTL.

Modifications du règlement pour les deux PAs

La surface des piscines est limitée à 80 m² pour répondre à la demande du Canton de limiter l'emprise au sol des piscines.

Cette modification n'appelle pas de remarque de la DGTL

Le nombre de logement par bâtiment passe de 3 à 4 selon plusieurs demandes des opposants. Cette modification n'influence pas le bilan des réserves étant donné qu'il est calculé sur des SPd uniquement. Les droits à bâtir restent inchangés.

M. Turatti précise que la DGMR devra se prononcer sur cette modification quant à une éventuelle augmentation des charges de trafic. Mme Zuercher précise que ce risque reste très limité compte tenu de la dimension importante des droits à bâtir.

Cette modification n'appelle pas d'autres remarques de la DGTL.

Divergences par rapport à l'examen préalable

Parcelles 648 et 880 en zone réservée cantonale

Ces deux parcelles sont actuellement concernées par une zone réservée cantonale. La Municipalité a été décidée de ne pas les inclure dans la MPGA et de les traiter dans la révision du PACom.

M. Stoeri juge que cela contrevient au principe de traitement de l'intégralité des secteurs hors centre pour le redimensionnement.

Mme Zuercher explique que, dans le cadre du dossier de première enquête publique de ces PA, argumentaire a été fait pour exclure ces deux parcelles, ce qui équivaut à les avoir traitées. Des justifications approfondies ont également été largement développées par la Municipalité quant à ses choix.

En l'occurrence, la parcelle 648 a fait l'objet d'un projet de constructions qui a déclenché le projet de zone réservée cantonale contre laquelle les propriétaires ont recouru à la CDAP, qui a donné raison au Canton.

Pour la parcelle 880, les propriétaires n'ont pas recouru contre la décision d'approbation.

Dans les deux cas, la Municipalité a souhaité maintenir l'affectation car dans sa pesée des intérêts, elle a considéré que le passage en zone agricole était disproportionné.

De façon générale, la vision communale fait état de l'analyse de l'intégralité du périmètre hors centre. Afin de ne pas tomber dans de l'aménagement à la parcelle, seuls les secteurs comprenant le plus de réserves ont été traités. Cette façon de procéder a été validée par la DGTL.

M. Turatti rappelle qu'il est nécessaire d'avoir une justification du traitement de ces deux parcelles pour justifier d'un bilan du dimensionnement correct, tout en respectant le principe de l'arrêt de Perroy, et que la Commune devra être attentive au délai de la zone réservée cantonale (elle peut perdurer jusqu'à 8 ans maximum). Avant le délai échu, il sera nécessaire de réfléchir au traitement de ces parcelles. Il explique que la zone réservée est une mesure provisoire, transitoire et conservatoire, permettant aux Communes de disposer du temps nécessaire pour réfléchir à leur planification, dans le but de modifier un plan en fonction de leur vision sur le territoire.

MPGA : maintien en zone à bâtir partielle des parcelles 901 et 727

La décision municipale suite à la pesée des intérêts évoquée en introduction a conduit au maintien en zone à bâtir d'une partie des parcelles 901 et 727. Ce maintien permet d'éviter la création de dents creuses dans le territoire bâti et il est en accord avec la stratégie de développement communale.

La DGTL prend note et se positionnera dans le cadre de l'examen préalable complémentaire.

PA Rives Sud : parcelles 680 et 1642 et PA En Fraid'Aigue : 2019 et 231

Le Canton demande d'affecter ces parcelles en zone de verdure. La Municipalité a décidé de maintenir ces parcelles en zone à bâtir avec la réduction de moitié des droits à bâtir, pour respecter le concept d'aménagement du PA. Cet aspect est justifié dans le rapport 47 OAT.

M. Turatti rappelle qu'une justification doit figurer dans le rapport 47 OAT pour le maintien en zone. Il explique néanmoins qu'au vu du maintien de ces parcelles en zone à bâtir, le surdimensionnement incompressible pourrait ne pas être un argument recevable par le Canton. La DGTL se prononcera lors de l'approbation.

Cheminement piéton en bord de rives (deux PAs)

La Municipalité a décidé de ne pas prévoir de cheminement piéton traversant les parcelles situées sur les rives du lac. La justification a été faite dans le rapport 47 OAT, notamment le fait qu'un cheminement continu est préservé au nord des PAs. Ce point n'a pas fait l'objet d'opposition.

M. Turatti explique que le principe est d'avoir un chemin continu le long des rives. Dans quelques secteurs, le chemin riverain peut s'éloigner des rives. À Saint-Prex, c'est d'ailleurs inscrit ainsi au Plan directeur cantonal des rives pour lequel une réflexion sur une révision est en cours. M. Porzi rappelle l'importance pour la Municipalité de garantir une accessibilité au lac, qui est déjà largement mis en place à St-Prex. Mme Savioz rappelle qu'un projet avait développé dans le secteur de Fraid'Aigue. Dans sa pesée des intérêts, la DGE ne s'était pas montrée favorable à ce projet.

M. Turatti ne donne pas d'avis formel sur ce point.

Demandes d'oppositions non prises en compte à titre d'information

Parcelle 593

Pour cette parcelle, il avait précédemment été étudié la définition d'une zone à bâtir au nord, ce que le Canton avait refusé. La parcelle a été affectée en zone de verdure, ce qui a conduit à l'opposition des propriétaires.

La Municipalité a décidé de maintenir cette parcelle en zone de verdure. Une justification plus détaillée sera faite dans le rapport 47 OAT selon la demande du Canton dans son examen préalable.

Parcelles 583, 603 et 605 et parcelle 762

En l'absence de vision pour le projet de port dans le secteur En Coulet, les parcelles citées ci-dessus sont affectées en zone de verdure en lieu et place d'une zone de tourisme et de loisirs pour les parcelles 583, 693 et 695 et d'une zone d'utilité publique pour la parcelle 762. Les propriétaires se sont opposés au PA. Certains ont déjà annoncé qu'ils feront recours.

Conclusion

Les modifications présentées seront implémentées ou non selon les discussions et le dossier sera envoyé au Canton pour un examen préalable complémentaire.

Compte tenu de l'organisation d'une enquête complémentaire et du type de modification un examen préalable est indispensable. La DGTL identifiera les services concernés par les modifications dans le but de procéder rapidement à l'examen préalable complémentaire.

Lausanne, le 14 novembre 2024

Saint-Prex, le 16 décembre 2024/CB/cg

PROJET

**Service de l'urbanisme et
des infrastructures (SUI)**
Ch. de Penguey 1a - CP 51
1162 Saint-Prex
Tél. 021 823 01 04
sui@st-prex.ch
N/réf.: C. Barone

Urbaplan SA
A l'att. de Madame Zürcher
Et Monsieur Leuba
Av. de Montchoisi 21
Case postale 1494
1001 Lausanne

*Nos bureaux seront fermés du 20 décembre
dès 12h30 au 6 janvier 2025 à 7h30*

Plans d'affectation Rives Sud, En Fraid'Aigue et MPGA – Dossier pour examen préalable complémentaire - validation

Madame, Monsieur,

Nous accusons bonne réception des documents reçus le 12 décembre 2024 liés à l'examen préalable complémentaire des plans d'affectation susmentionnés et vous en remercions vivement.

Dans sa séance du 16 courant, la Municipalité a décidé de valider ces documents tels que présentés. Elle vous demande de les faire parvenir à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour examen préalable complémentaire et détermination.

En vous remerciant de votre précieuse collaboration et en vous souhaitant d'ores et déjà de très belles fêtes de fin d'année, nous vous adressons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Au nom de la Municipalité

La Municipale

La Secrétaire

V. Savioz

A. Guyomard

Copie à : Madame Savioz, municipale