



VERSION POUR
ENQUETE
PUBLIQUE

Plan d'affectation “Rives Sud”

Rapport selon l'Art. 47OAT



AMÉNAGEMENT, URBANISME, ENVIRONNEMENT

urbaplan

Magali Zuercher, Guillaume Leuba
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
tél. +41 21 619 90 90
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Sommaire

1. INTRODUCTION	5
2. RECEVABILITE	6
3. DONNÉES DE BASE	7
3.1 Situation	7
3.2 Patrimoine naturel, paysager et culturel	8
3.3 Aménagement du territoire	14
3.4 Mobilité	21
3.5 Environnement	23
4. PRÉSENTATION DU PA	26
4.1 Historique de la démarche	26
4.2 Principes de conception	27
4.3 Secteur En Coulet – Secteur plage	31
4.4 Structure du plan	32
4.5 Affectation et dispositions par zones	34
4.6 Biodiversité	42
4.7 Équipement	42
5. NECESSITE DE LEGALISER	43
6. CONFORMITÉ	44
6.1 Aménagement du territoire	44
6.2 Plan directeur cantonal (PDCn)	45
6.3 Plan directeur des rives du lac Léman (PDRives)	47
6.4 Plan sectoriel biodiversité	50
6.5 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)	51
6.6 Plan directeur communal (PDCom)	51
6.7 Vision stratégique communale	54
7. COORDINATION DES PROCEDURES	57
8. CONSULTATIONS	59
8.1 Information à la population et aux propriétaires	59
8.2 Examen préliminaire (art. 36 LATC)	59
8.3 Examen préalable (art. 37 LATC)	60
8.4 Enquête publique (art. 38 LATC)	60
8.5 Adoption par le Conseil général (art. 42 LATC)	60

8.6 Approbation et mise en vigueur (art. 43 LATC)	61
9. CONCLUSION	62
10. ANNEXES	63

1. Introduction

Le présent document constitue le rapport justificatif selon l'article 47OAT qui accompagne le plan d'affectation « Rives Sud » (ci-après le PA) dont le périmètre est situé à l'extrémité ouest de la commune de Saint-Prex, le long des rives du lac.

La présente procédure doit permettre :

- > la protection et la valorisation des sensibilités paysagères et biologiques du site ;
- > la réduction des droits à bâtir en vue de redimensionner la zone à bâtir hors centre de Saint-Prex ;
- > la réorganisation des droits à bâtir du site de façon à garantir une utilisation rationnelle et mesurée du sol ;
- > affectation du secteur En Coulet en zone affectée à des besoins publics 15 LAT confirmant le maintien de la STEP ainsi que les activités nautiques (sociétés locales, plage).

Le PA est composé des documents suivants :

- > le plan des zones d'affectation à l'échelle 1/2'500 ;
- > le plan de détail à l'échelle 1/1'000 ;
- > le règlement ;
- > la constatation de la lisière forestière du 6 décembre 2023 ;
- > le plan d'abrogation partielle du PEC 12c et 12d.

Il est accompagné du présent rapport et de ses annexes :

- > le bilan des réserves (versions 2019 et 2023) ;
- > l'avis préliminaire de la DGTL et les PV des séances de coordination avec les services cantonaux ;
- > le préavis d'examen préalable des services cantonaux du 20 janvier 2023 ;

Le dossier a été approuvé par la Municipalité de Saint-Prex avant l'enquête publique.

Fig. 1 : Le périmètre du PA Rives Sud – Google Earth



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 :

- > le PA a été établi 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 constatation de la lisière forestière a été effectuée par le bureau de géomètre Mosini et Caviezel en collaboration avec l'inspecteur forestier ;
- > la composition du dossier est conforme aux dispositions des articles 15 et 19 RLAT¹ ;
- > le PA ne nécessite pas de rapport d'impact sur l'environnement.

¹ Règlement sur l'aménagement du territoire.

3. DONNÉES DE BASE

3.1 Situation

Le PA « Rives Sud » est localisé à l'extrémité ouest de la commune de Saint-Prex, en bordure du lac Léman. Il s'étend sur une longueur d'un peu plus de 1.2 km, depuis le ruisseau des Chenaux, marquant la frontière avec la commune de Buchillon, jusqu'à l'extrémité du secteur du Coulet accueillant aujourd'hui la STEP communale.

Le périmètre du PA, localisé en dehors du périmètre de centre, comprend plusieurs secteurs (cf. figure ci-après) distincts notamment en termes de morphologies bâties, du parcellaire, de qualités paysagère et/ou d'usage :

- > le secteur **En Riau** – quartier résidentiel comprenant de grandes parcelles mobilisant d'importants droits à bâtir ;
- > le secteur **En Senaugin** – quartier résidentiel comprenant une multiplication de parcelles de taille réduite ;
- > le secteur **En Coulet** – secteur résidentiel comprenant également la STEP communale et une plage aménagée.

Le PA concerne 38 parcelles, appartenant majoritairement à des propriétaires privés, un DP communal (route d'accès) et un DP des eaux pour une surface d'environ 14,3 ha. La majeure partie des parcelles concernées est aujourd'hui construite, à l'exception des parcelles 603, 605 et 762, libres de construction, et des parcelles 680, 1642 et 583, occupées uniquement par des hangars à bateaux et par une dépendance de peu d'importance.

Fig. 2 : Périmètre du PA (source : geo.vd.ch)



De par sa proximité avec le lac, son patrimoine arboré riche et sa topographie très légèrement en pente, le site bénéficie d'une qualité paysagère exceptionnelle avec notamment une vue imprenable sur le lac Léman et le Chablais français.

Fig. 3 : Un site bénéficiant d'une grande qualité paysagère



3.2 Patrimoine naturel, paysager et culturel

Comme évoqué, le site comprend de nombreuses qualités en matière de paysage et de biodiversité qu'il convient de protéger et de mettre en valeur. Ces qualités ont pu être identifiées lors des visites de site réalisées en juin 2020 sur les secteurs En Riau et En Senaugin². Ces dernières ont notamment permis de mettre en évidence une grande diversité d'arbres majeurs, généralement bien entretenus, qu'il convient de conserver.

² Les parcelles privées présentes dans le secteur En Coulet n'ont pas fait l'objet de visites de site. Celles-ci ont été intégrées à la présente procédure suite à l'examen préliminaire et à la séance de coordination réalisée avec le Canton (cf. chapitre 3.3.1).

Fig. 4 : Arbres remarquables existants

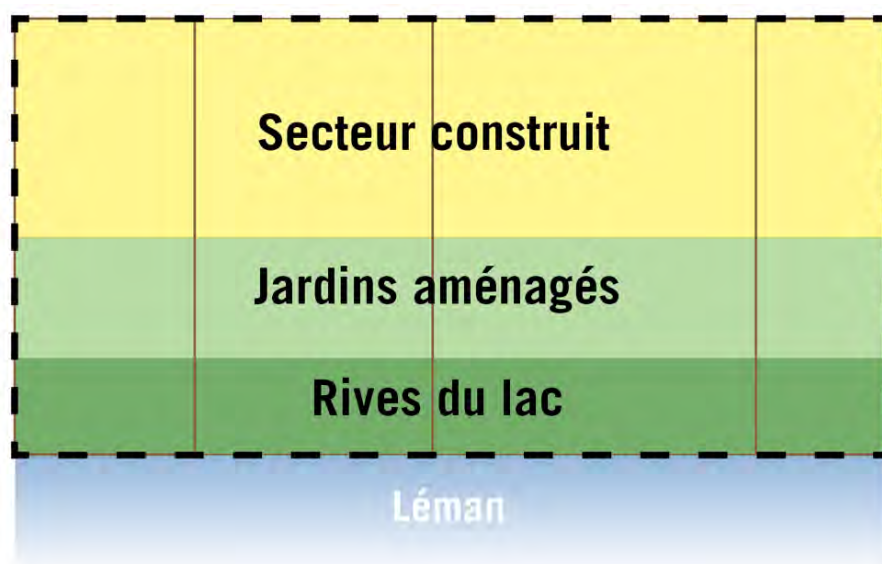


3.2.1 Structures végétales

Les différentes composantes naturelles identifiées se structurent en strates :

- > le **secteur construit** regroupant la majorité des bâtiments principaux ainsi que leurs accès ;
- > les **jardins aménagés** entre les constructions et les rives du lac ;
- > les **rives** et espaces libres de constructions ouverts sur le lac.

Fig. 5 : Structure paysagère générale du site



Ces espaces, en tant qu'élément de valeur à maintenir, permettent de délimiter des secteurs non constructibles. Ils ont notamment permis, sur la base des échanges réalisés avec les propriétaires et de la lecture du site, de définir les périmètres d'implantation des constructions décrits plus loin dans le rapport (cf. chapitre 4.5.1).

La parcelle 689, à l'extrémité ouest du périmètre du PA, est partiellement concernée par le réseau écologique des ruisseaux des Chenaux et des Étaloges (territoire d'intérêt biologique supérieur).

Fig. 6 : Réseau écologique cantonal – TIBS



3.2.2 Aire forestière

L'aire forestière est définie et protégée par la législation fédérale et cantonale sur les forêts. Elle figure sur le plan.

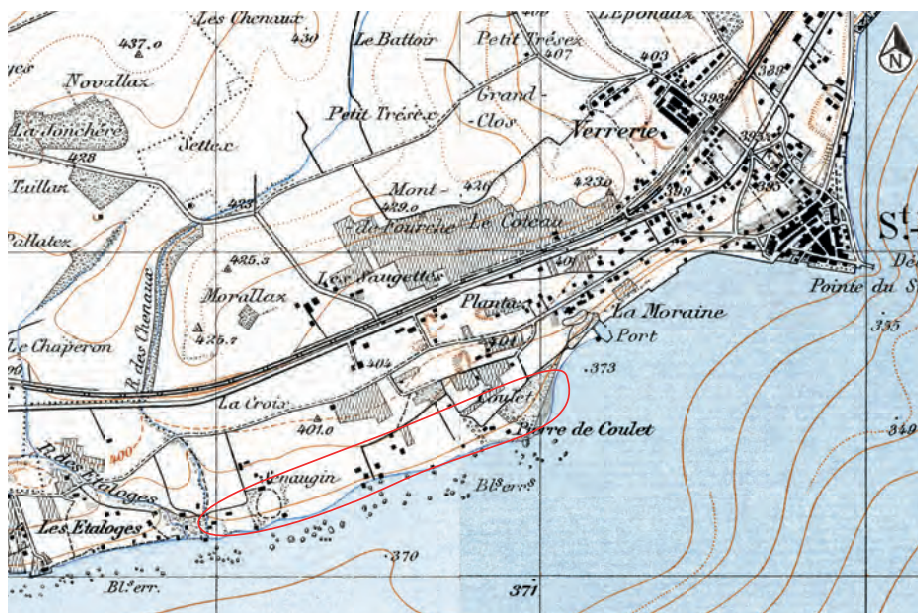
La constatation de lisière forestière à l'intérieur du périmètre du PA a été mise en vigueur le 16 février 2011. Une constatation des lisières supplémentaire a été effectuée sur la parcelle 114 de la commune de Buchillon le 6 décembre 2023, de sorte à confirmer la limite des 10 mètres à la lisière dans le périmètre du PA. Elle a été effectuée par le bureau de géomètre Mosini et Caviezel en collaboration avec l'inspecteur forestier.

3.2.3 Patrimoine bâti

Hormis la maison de maître construite au début des années 1900 sur la parcelle 689, l'ensemble du périmètre du PA s'est développé entre 1950 et 2000. De ce fait, le site possède un patrimoine bâti dont la valeur patrimoniale est moins importante que ce que l'on peut notamment retrouver au nord-est de la commune, dans le secteur En Fraid'Aigue.

La plupart des grandes villas individuelles ont généralement été construites en retrait du lac de sorte à bénéficier de vastes espaces verts et d'une large ouverture sur le grand paysage.

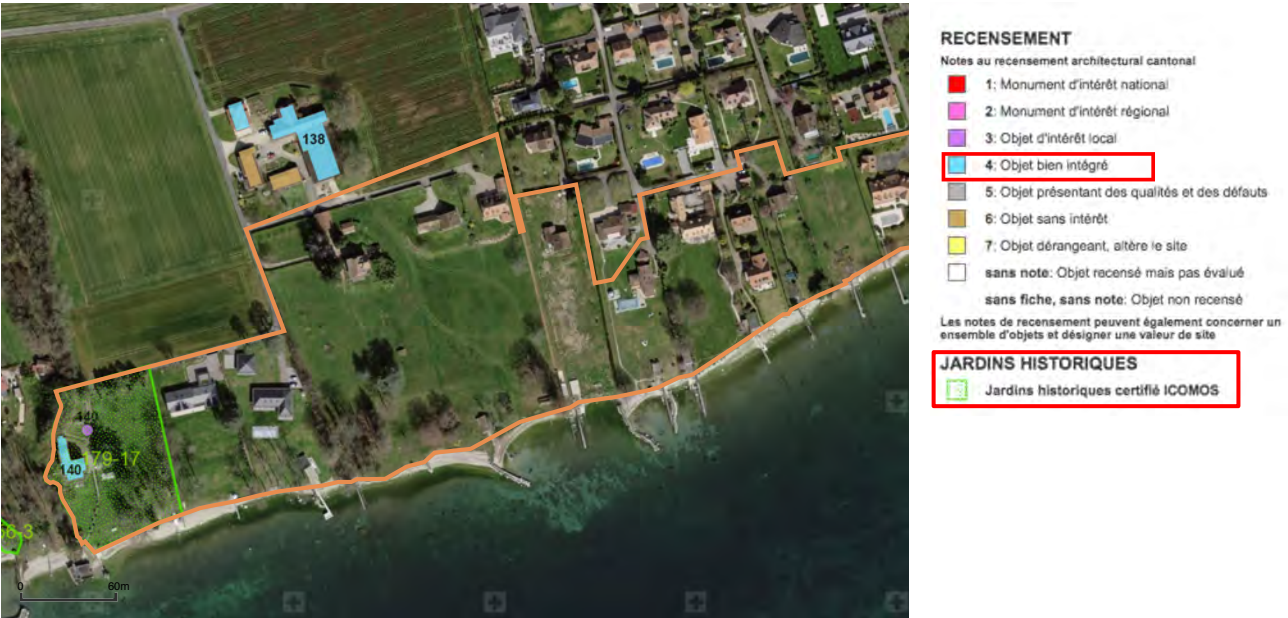
Fig. 7 : Carte historique 1950



L'ensemble du site ne compte qu'un seul bâtiment inventorié au recensement architectural du canton de Vaud en note 4. Il s'agit du bâtiment d'habitation sis sur la parcelle 689. Son jardin est également recensé comme jardin historique certifié ICOMOS.

Une révision du recensement architectural est en cours par l'autorité cantonale ce qui pourrait faire évoluer les notes de certains bâtiments et ajouter des bâtiments non notés auparavant. Les bâtiments concernés par un changement seront protégés par les dispositions du règlement.

Fig. 8 : Recensement architectural vaudois et jardins ICOMOS (source : geo.vd.ch)



Note	Couleur	Dénomination	Protection
4	Bleu	Objet bien intégré	Le bâtiment est bien intégré par son volume, sa composition et souvent encore sa fonction. Les objets de cette catégorie forment en général la majorité des bâtiments d'une localité. Ils sont donc déterminants pour l'image d'une localité et constitutifs du site. À ce titre, leur identité mérite d'être sauvegardée.

3.2.4 Patrimoine archéologique

Une région archéologique (179/315) jouxte le site du PA. Les régions archéologiques sont des périmètres contenant des vestiges archéologiques dignes d'intérêt au sens de l'art. 40 LPrPCI. Toute atteinte au sous-sol et sous les eaux de ces régions nécessite une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art. 7 LPrPCI.

Conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art 14 RLPrPCI, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m² ou un secteur linéaire supérieur à 1000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête publique. Ces travaux, en application de l'art. 41 LPrPCI al. 1, doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI.

D'autres vestiges non répertoriés, mais protégés par les art. 3 et 4 LPrPCI pourraient être présents dans le sous-sol. Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords. En cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI).

En application à l'art. 8, b. LPrPCI, les autorités communales tiennent compte des objets méritant d'être sauvegardés en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation. En vertu de la protection générale prévue par la loi (art. 3 et 4 LPrPCI) l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de l'élaboration de plans d'affectation et lors de la planification de projets ayant un gros impact sur le sous-sol.

Fig. 9 : Région archéologique (source : geo.vd.ch)

Régions
archéologiques



Le site n'est pas soumis à des contraintes particulières en termes d'inventaire des voies de communication historiques de la Suisse (IVS).

3.3 Aménagement du territoire

3.3.1 État foncier

Les parcelles concernées par le PA sont les suivantes :

Tab. 1 : Parcelles concernées par le PA

N° de la parcelle	Propriétaires	Surface dans le PA (m²)
583	VON OVERBECK OTTINO Saskia VON OVERBECK Jan	863
588	GOUNON Jean-Christian SHAY Mireille	1768
587	COMMUNE DE SAINT-PREX	15967
593	YERSIN Alexandre et Corinne	14233
603	VON OVERBECK OTTINO Saskia	1200
605	VON OVERBECK Jan	5112
606	VON OVERBECK OTTINO Saskia	3630
607 (part.)	CORNAZ Christian	1868
668 (part.)	TAINTON Anne	349
675	ABT IMMOBILIER SA	4895
676 (part.)	HOSTETTLER Mary-Claude POULY Pascal	331
677	GAINES COOPER Jane	5256
678	MEYER Andreas, Philipp et Tobias	2694
679	WUILLERET Jacqueline	2724
680	ETATEC AG, RB BETEILIGUNGEN AG	2860
682	TSOTSORKOVA Dimitar et Atanaska, TSOTSORKOVA -KALCHEVA Velislava	3008
683	STUGE Orn et Trine	379
684 (part.)	GALLAND Claude	1128
685	DU BOIS DE DUNILAC Claude et Michèle	2715
686 (part.)	MISSION Christopher, Marie-Noëlle et Nathalie	173
689	BLANCHARD Jean-Claude	6985
690	BEGUIN Claude	4645
691	CHARMOT Pierre-Yves, LAGIER Edouard, THURY Marie-Anne	8
693	FETSCHERIN Charlotte, Marc, Nicolas et Viviane OERI Madeleine RINDLISBACHER Katharina	421
694	GERBER Hans	14239
695	FETSCHERIN Charlotte, Marc, Nicolas et Viviane OERI Madeleine RINDLISBACHER Katharina	1793

762	WINKLER Ruth	3923
770	GOUNON Jean-Christian SHAY Mireille	7641
1214	GERBER Hans	425
1544	FETSCHERIN Charlotte RINDLISBACHER Katharina	7155
1545	FETSCHERIN Marc et Nicolas OERI Madeleine	4893
1641 (part.)	KUNZ Thierry MANSSON Lynda SEIFERT Ralf-Willi	104
1642	HAUSWIRTH Gottfried RB BETEILIGUNGEN AG	2624
1944	COMMUNE DE SAINT-PREX	88
1954 (part.)	CORNAZ Pascal D'ORAZIO Carole	1362
1981	HOSTETTLER Mary-Claude	2932
1982	CASTRO Aez Pablo DE WIJS Johanna JOSEPH Michael LABABIDI Fransisca, Robina et Sami MEGALLY Elisabeth, Esmeralda et Mariam NAQIB Joumana et Tareq SCHOEN Pierre TRIDEX "ELITE" SA	3070
2035	BEGUIN Robert	4644
DP165	COMMUNE DE SAINT-PREX	2182
DP167	CANTON DE VAUD	3570
TOTAL		143'861

Pour les secteurs En Riau et En Senaugin, le PA concerne uniquement les parcelles riveraines du lac, y compris une partie des parcelles 607, 668, 686, 1641 situées en second rang et qui possèdent un accès direct au lac. Ces dernières ont partiellement été intégrées au PA (accès uniquement) pour des raisons de cohérence territoriale principalement. Le traitement de ces cas particuliers est détaillé plus loin dans le présent rapport (cf. chapitre 4.2).

Sur la base des réflexions menées dans le cadre de l'établissement de la zone réservée communale et des remarques ressorties lors de l'enquête publique de cette dernière, il a été décidé de maintenir les droits à bâtir existants sur les parcelles situées en second rang et au-delà. Celles-ci regroupent en effet des sensibilités biologiques et paysagères moins importantes. Pour ces raisons, elles n'ont pas été intégrées dans le périmètre du PA. L'éventuelle réorganisation de leurs droits sera traitée à moyen terme, dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal (PACom).

La parcelle 684 constitue un cas particulier de par son étroitesse (largeur d'environ 16 m). En effet, celle-ci n'est aujourd'hui pas constructible en appliquant les règles du

PGA en vigueur. Un traitement différencié a donc été défini dans le cadre du présent PA, sur la base d'échanges réalisés avec les propriétaires.

Pour le secteur En Coulet, conformément à la séance de coordination réalisée avec la DGTL en avril 2021, les parcelles 583, 603, 605, 676 et 762 libres de constructions ont été intégrées au PA bien qu'elles soient situées en second rang.

3.3.2 Affectation actuelle

Plan d'extension cantonal 12c et 12d (PEC)

Le plan d'extension cantonal (PEC), adopté par le Conseil d'État en 1945, vise la protection des rives du lac Léman. Il délimite, pour ce faire, une zone de non bâtir le long des rives. Il est abrogé dans le périmètre du PA en parallèle à la présente procédure, comme convenu avec l'autorité cantonale compétente (cf. chapitre 7).

Fig. 10 : Extrait du PEC 12 d – Secteur En Senaugin / En Riau

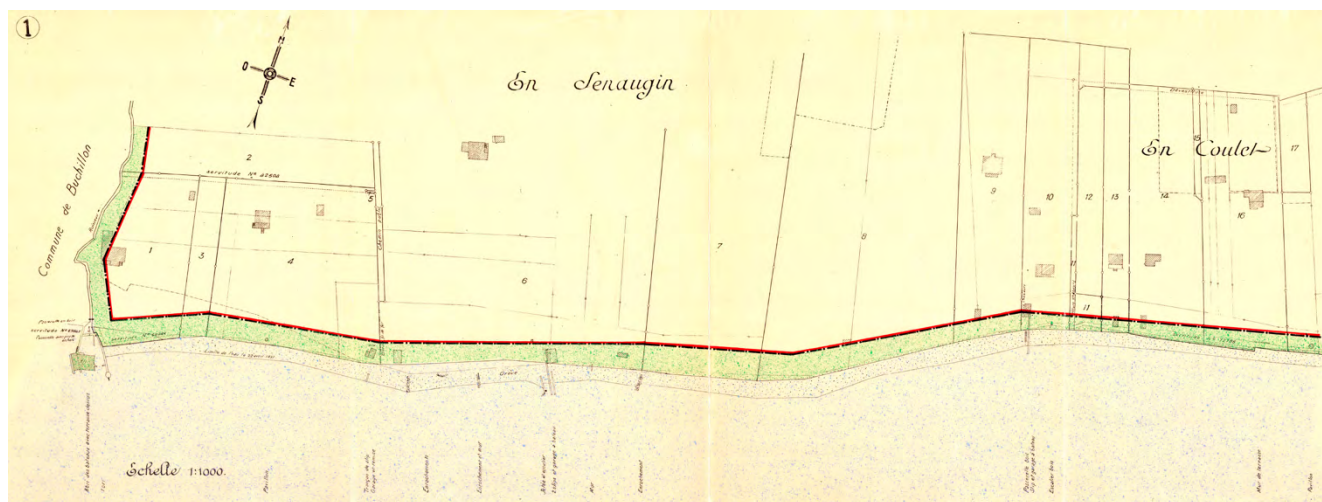


Fig. 11 : Extrait du PEC 12c – Secteur En Coulet

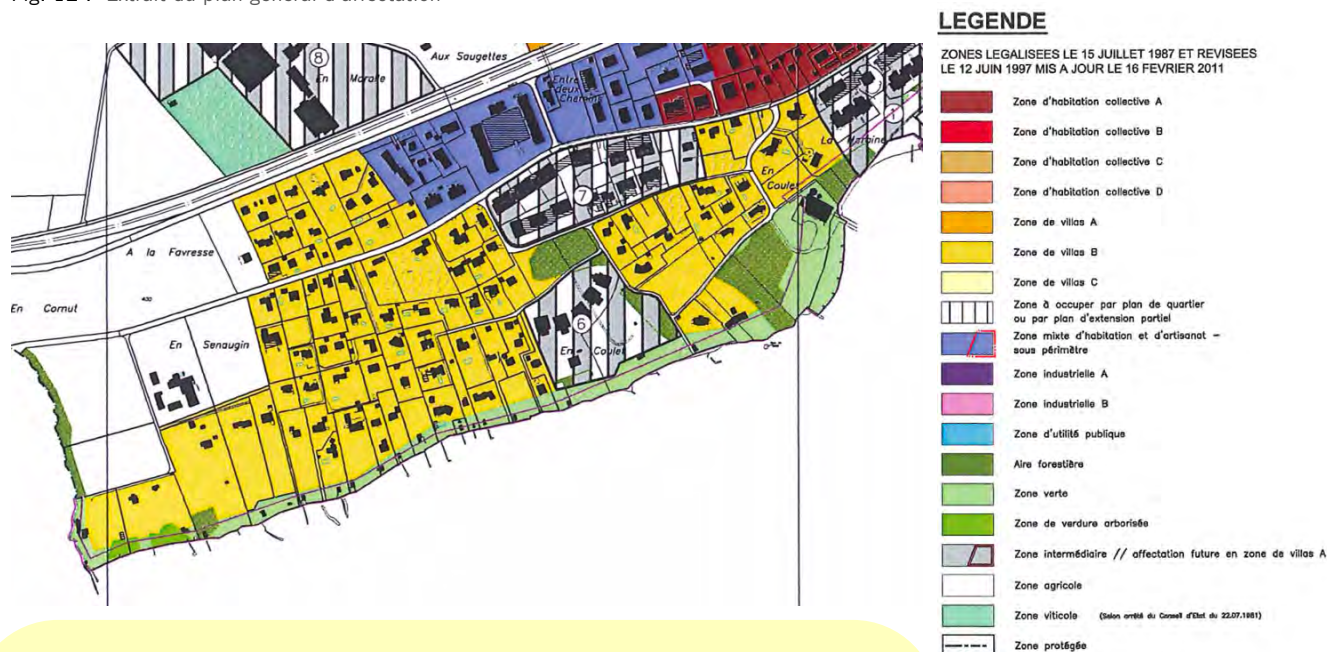


Plan général d'affectation (PGA)

Le plan général d'affectation (ci-après PGA) de la commune a été approuvé par le Conseil d'État dans sa séance du 15 juillet 1987, révisés les 12 juin 1997 et 16 février 2011. Le périmètre du PA est actuellement affecté en zone de villas B, zone verte, zone de verdure arborisée et en aire forestière.

Le règlement en vigueur autorise la prise en compte des surfaces relatives à la zone verte et à la zone verte arborisée dans le calcul des droits à bâtir au sein de la zone de villas B. Ils sont donc comptabilisés dans le bilan des réserves de la commune.

Fig. 12 : Extrait du plan général d'affectation



Constructibilité actuelle (PGA) : 20'777 m² de surface de plancher brute (SPB) (estimation découlant des règles de construction).

- Toiture à pans obligatoire (art. 17)
- 2 logements max. par bâtiment d'habitation (art. 45)
- Ordre non contigu obligatoire (art. 46)
- Distance à la limite de propriété voisine ou DP : 6 m (art. 47)
- Distance entre bâtiments sis sur la même propriété : 12 m (art. 47)
- Superficie parcelle minimale pour construire : 1'500 m² (art. 48)
- Surface bâtie maximale : 1/8 de la surface de la parcelle (art. 49)
- Surface minimale des bâtiments principaux : 100 m² (art. 50)
- Nombre de niveaux max. : 1 niveau + combles (R+C) (art. 51)

Territoire urbanisé et territoire d'urbanisation

Le périmètre d'étude est partiellement concerné par le territoire urbanisé qui comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine.

Le périmètre du territoire urbanisé a été validé par le canton en 2019 dans le cadre de la stratégie de redimensionnement communal. La méthode de définition du territoire urbanisé découle de la fiche d'application de Plan directeur cantonal.

Le secteur **En Riau** est quant à lui partiellement concerné par le territoire urbanisé. La partie construite des parcelles 694, 1544 et 1545 a été intégrée dans ce dernier, tandis que le solde de ces parcelles mobilisant d'importantes réserves a été sorti. Les parcelles 689, 690 et 2035 ne font pas partie du territoire urbanisé. Les parties construites de ces parcelles ont cependant été intégrées dans le territoire d'urbanisation qui couvre les surfaces bâties, les surfaces libres et les espaces verts participant à la qualité des territoires urbanisés, ainsi que leur évolution prévue à un horizon de 25 ans. Cette délimitation différenciée a été développée dans la vision communale, en accord avec les services cantonaux.

Le secteur **En Senaugin**, majoritairement construit, est entièrement intégré dans le territoire urbanisé, à l'exception de la zone de non bâtir définie par le PEC et de la partie sud de la parcelle 675.

L'ensemble du secteur **En Coulet** est situé en dehors du territoire urbanisé du fait qu'il comprend à la fois le secteur de la plage et plusieurs parcelles libres de constructions. À noter que le secteur de la plage est compris dans le territoire d'urbanisation compte tenu des réflexions en cours vis-à-vis de son développement (cf. chapitre 4.3).

Fig. 13 : Territoire urbanisé et territoire d'urbanisation



3.3.3 Zone réservée communale

Le périmètre du PA est partiellement concerné par la zone réservée communale (secteur 1) entrée en vigueur le 14 août 2020 (date de déploiement des effets, art. 49 LATC). Celle-ci porte sur :

- > les parcelles communales situées en dehors du périmètre de centre et riveraines du lac, ou situées à moins de 150 m de ce dernier ;
- > les parcelles situées en dehors du périmètre de centre et libres de constructions, situées au contact d'une zone agricole ou viticole et qui ne font pas l'objet d'un permis de construire au 1^{er} septembre 2016.

Cette zone réservée communale a été définie de sorte à maîtriser les possibilités de développement hors centre et ainsi assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir, dans l'attente de la révision du PGA ou de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation de détail (en l'occurrence : le PA Rives Sud).

Pour le secteur Rives Sud, et comme le secteur En Fraid'Aigue qui fait également l'objet d'un PA, le dossier de zone réservée communale mentionne non seulement un enjeu de redimensionnement de la zone à bâtir hors périmètre de centre, mais également un enjeu de préservation des qualités écologiques et paysagères du secteur, justifiant la mise en place de ladite zone réservée, mais également une démarche de planification spécifique.

La procédure de prolongation de la zone réservée menée en 2023 est abandonnée compte tenu de l'entrée en vigueur prochaine du présent PA.

Fig. 14 : Extrait du secteur 1 de la zone réservée communale



3.4 Mobilité

Transports individuels motorisés

Le secteur Rives Sud est bien connecté au réseau routier par la route de Buchillon et la route cantonale de Rolle (RC 1, route principale de 1^{re} classe selon l'art. 36 LRou). Le trafic journalier moyen sur cette dernière est de 9'500 véh./jour (TJM 2015). Les différents accès au site s'effectuent depuis la route de Buchillon et les différentes dessertes secondaires (chemin du Coulet, chemin du Riau, chemin de Senaugin).

Le secteur se situe hors niveau de qualité de desserte TP selon la Confédération (ARE).

Transports publics

Le périmètre du PA bénéficie des connexions en transports publics suivantes :

- > un arrêt de bus de la ligne B724 (MBC) « Saint-Prex, Scierie », desservi à l'heure. Cette ligne connecte le secteur à la gare de Saint-Prex en 4 minutes et la gare de Morges en 21 minutes ;
- > la gare de Saint-Prex desservie à la demi-heure par la ligne régionale S4 reliant Allaman à Palézieux, via Lausanne ;
- > un bus de nuit circule deux fois par nuit les vendredis et samedis entre Morges et Lully (ligne 792 MBC « Pyjam'Bus »).

Fig. 15 : Extrait du plan des réseaux MBC



Mobilité douce

En termes de mobilité douce, l'accessibilité piétonne aux secteurs :

- > **En Riau** est assurée par le chemin du Riau ;
- > **En Senaugin** se fait par le chemin de Senaugin ;
- > **En Coulet** est assurée par le chemin du Coulet qui possède un trottoir sur sa partie est (tronçon amont).

Un chemin de randonnée pédestre longe également la route de Buchillon et rejoint le chemin du Coulet (cf. figure ci-après). Il s'agit des itinéraires nationaux n°3 (ViaJacobi) et n°4 (Alpenpanorama Weg). Ce cheminement coïncide également avec le réseau de mobilité douce de la commune qui permet d'assurer la continuité des cheminements à l'échelle locale. À noter que la route du Buchillon fait également l'objet d'un itinéraire cyclable national SuisseMobile (itinéraire 1, Rhône-Route).

La future Voie Verte d'agglomération portée par Région Morges et les communes territoriales permettra in fine aux piétons et cyclistes les moins aguerris de relier Saint-Prex à Lutry en passant par Morges et Lausanne en toute sécurité. Les traversées des communes de Saint-Prex, Lully, Tolochenaz et Morges doivent être aménagées d'ici 2027. La première séquence (S1.1) concerne la route du Buchillon, au nord du périmètre du PA.

Fig. 16 : Réseau de mobilité douce (source : geo.vd.ch)

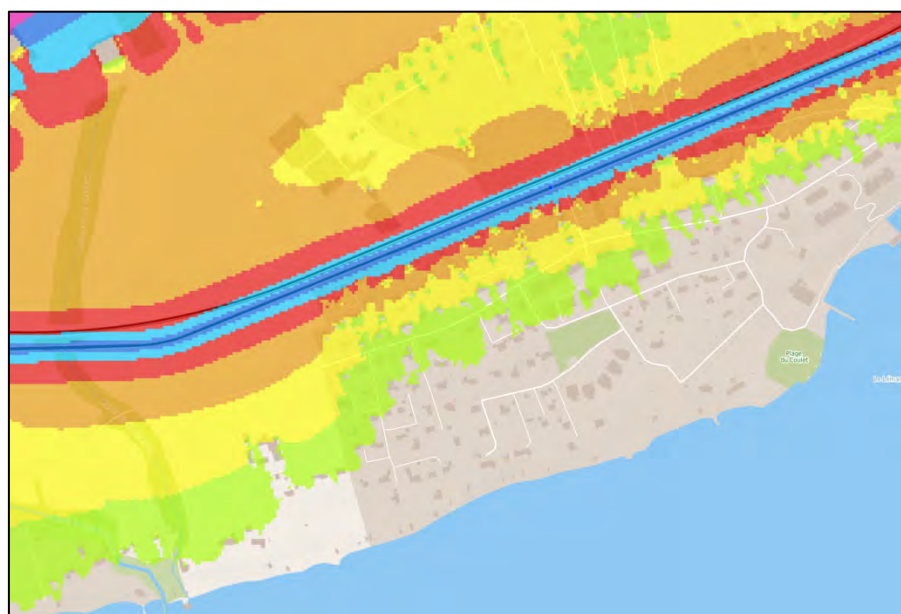


3.5 Environnement

3.5.1 Protection contre le bruit

Ce secteur n'est soumis à aucune nuisance sonore significative.

Fig. 17 : Cadastre du bruit routier jour (source : geo.vd.ch)



3.5.2 Dangers naturels

La parcelle 689 est partiellement incluse dans un secteur de dangers moyens à forts d'inondation lié à la présence du cours d'eau des Chenaux (cf. figure ci-après). Ce danger implique un secteur non constructible selon le PEC et le PGA en vigueur (zone verte et zone de non bâtir). Le danger d'inondation est confiné dans le talweg.

Toutefois, le bâtiment sis sur ladite parcelle (bâtiment n° ECA 510) est localisé à environ 2 m du secteur de danger moyen. Au vu de son intérêt patrimonial (cf. chapitre 3.2.3), le bâtiment doit être conservé.

Les bâtiments sis dans le secteur « En Riau » sont situés en secteur de danger nul. Le secteur « En Senaugin » n'est pas concerné par un secteur de dangers naturels et le secteur « En Coulet » est quant à lui situé dans un secteur de danger « nul ».

Le périmètre du PA est également concerné par la problématique du ruissellement, toutefois, ces thématiques ne nécessitent pas de transcription des dangers naturels dans le PA, conformément au préavis de la DGE-GEODE/DN.

En ce qui concerne les dangers d'incendie, les prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI) édition 2015 doivent être appliquées.

Fig. 18 : Extrait de la carte sur les dangers naturels (source : geo.vd.ch)



3.5.3 Gestion et protection des eaux

Protection des eaux souterraines

Le périmètre du PA est situé en secteur Au de protection des eaux. Pour ces secteurs, des restrictions d'utilisation du sol doivent être respectées. Elles sont définies dans l'annexe 4, chapitre 21 de l'OEaux. Ces secteurs impliquent toutefois certaines contraintes en matière d'aménagement. Dans les secteurs Au de protection des eaux, il est interdit d'implanter des installations situées au-dessous du niveau moyen des eaux souterraines (OEaux, al. 2 du point 211 de l'annexe 4) ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol. Les installations de stockage de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises aux articles 22 à 25 de la LEaux, aux articles 32 et 32a de l'OEaux, ainsi qu'à son annexe 4 chiffre 211. Un renvoi à ces dispositions réglementaires est intégré à l'al. 1 de l'article 3.7 du règlement.

L'évacuation des eaux est conforme au PGEE en vigueur. À noter que les futures mises à jour du PGEE devront intégrer les nouvelles données induites par ce plan d'affectation, notamment les caractéristiques des sous bassins versants EU et EC des secteurs en question, avec l'adaptation du nombre d'équivalents-habitants et du coefficient de ruissellement.

Le PGEE de la Commune de Saint-Prex met toutefois en évidence les éléments suivants :

- > la mise en séparatif du réseau d'assainissement communal n'est pas complète et des eaux claires parasites surcharge la STEP inutilement ;
- > l'infiltration des eaux claires doit être priorisée. Si les conditions locales ne le permettent pas, des mesures de rétention doivent être intégrées dans les projets d'urbanisation là où l'infiltration des eaux claires n'est pas possible.

La station d'épuration actuelle ne répond plus aux exigences légales de traitement. Une étude de régionalisation de l'épuration « Région Aubonne » est en cours.

3.5.4 Énergie (quel agent imposer ?)

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'énergie (LVLEne) et son règlement (RLVLEne), la Municipalité encourage et favorise l'utilisation des énergies indigènes, le recours aux énergies renouvelables, et la consommation économe et rationnelle de l'énergie. Elle incite à des objectifs de qualité élevés quant aux performances thermiques des bâtiments, ainsi qu'à l'utilisation d'agents énergétiques à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur. Le règlement cite notamment les pompes à chaleur et les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques. La commune ne dispose pas de raccordement au chauffage à distance.

4. PRÉSENTATION DU PA

4.1 Historique de la démarche

La commune de Saint-Prex doit réduire ses capacités d'accueil hors centre afin de respecter la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), entré en vigueur le 31 janvier 2018. En effet, le bilan des réserves de la Commune a mis en évidence un **surdimensionnement de la zone à bâtir à vocation d'habitat hors centre** de 634 habitant.e-s, soit 31'700 m² de SPd.

Pour répondre à cet impératif tout en garantissant la cohérence du développement de son territoire, la Municipalité s'est dotée d'une **vision stratégique** (cf. chapitre 6.7) qui a permis de fixer le cadre de l'évolution des planifications communales pour les 15 prochaines années.

Une **stratégie de redimensionnement communale** distinguant les périmètres de centre et hors centre (ci-après HC) a ainsi été élaborée durant le 1^{er} semestre 2018. Elle permet la mise en œuvre des objectifs de la mesure A11. Cette stratégie a été soumise au Canton pour examen préliminaire au courant de l'été 2018. Pour la stratégie de redimensionnement HC, il convient de procéder :

- > au déclassement des terrains non construits et contigus à la zone agricole identifiés dans le cadre de l'établissement de la zone réservée communale et de la stratégie de redimensionnement ;
- > à une réduction et à une réorganisation des droits à bâtir sur les secteurs riverains du lac qui présentent une sous-utilisation des droits à bâtir en vigueur.

Cette stratégie, basée sur une évaluation des différentes mesures d'évolution des droits à bâtir, a été discutée avec la Municipalité puis avec la DGTL. Elle a finalement été consolidée et les mesures proposées pour chaque site ont été adaptées sur la base des remarques de la DGTL. Elle permet une réduction des capacités d'accueil HC comprise **entre - 370 habitant.e-s et - 419 habitant.e-s**, réduisant en partie le surdimensionnement de 634 habitant.e-s hors centre.

Il a été décidé de traiter ce surdimensionnement par l'élaboration de **plans d'affectation de détails**. Cette approche a pour avantage de procéder au redimensionnement communal sans être bloquante pour le développement communal. Hors du périmètre de centre, 3 secteurs d'action sont identifiés pour contribuer au surdimensionnement : En Fraid'Aigue, Rives Sud et Aux Saugettes/En Marcy.

L'ensemble des planifications précitées a été engagé. Elles ont fait l'objet d'un examen préliminaire et de séances de coordinations avec le Canton. La MPGA Aux Saugettes et En Marcy a quant à elle fait l'objet d'un examen préalable valant examen préliminaire.

L'établissement du présent PA a ainsi débuté en 2020, après l'adoption de la vision stratégique communale par le Conseil Communal identifiant les secteurs « En Riau »,

« En Senaugin » et « En Coulet » comme site stratégique pour le redimensionnement hors centre.

4.2 Principes de conception

Principes de base et méthode de calcul des SB maximale autorisées

Bien qu'il s'inscrive dans le cadre de la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir hors centre de Saint-Prex, le projet de PA a tout particulièrement pour but de préserver et de mettre en valeur les composantes paysagères et environnementales du site. Pour atteindre cet objectif, plusieurs principes sont appliqués :

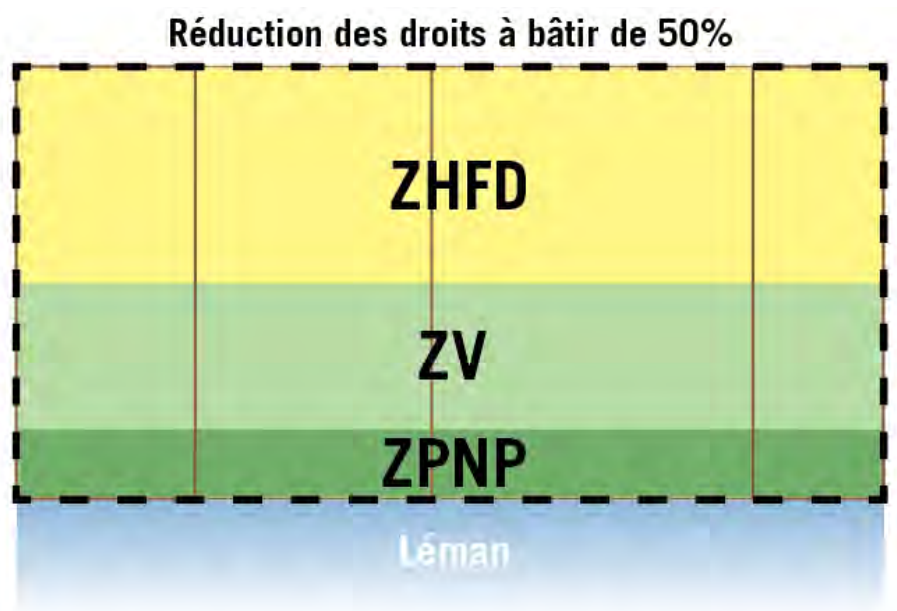
- > préservation des rives du lac et concrétisation des objectifs du Plan directeur des rives du lac Léman (PDRives) ;
- > réorganisation des droits à bâtir de chaque parcelle pour garantir la préservation des qualités paysagères et biologiques du site ;
- > réduction de la capacité d'accueil sur le site (50 % des droits à bâtir en vigueur) ;
- > prise en compte des besoins en équipements publics en lien avec la plage du Coulet.

Afin de formaliser l'application de ces principes, le PA est constitué de 3 bandes d'affectation principales (cf. figure ci-après) :

- > **zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (ZHFD)** – dans laquelle les bâtiments principaux, les dépendances et dépendances de peu d'importance ainsi que l'aménagement de voies d'accès et de places de stationnement extérieures sont autorisés ;
- > **zone de verdure 15 LAT (ZV)** – dans laquelle les dépendances et dépendances de peu d'importance sont autorisées ;
- > **zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT (ZPNP)** - qui est strictement inconstructible.

Les règles du PA ont été établies sur la base des règles existantes et en veillant à préserver les qualités paysagères et naturelles du site ainsi que sa structure foncière. La réflexion menée dans le cadre de la présente démarche se fonde ainsi sur une approche qualitative du développement du secteur.

Fig. 19 : Principe de conception de l'affectation du PA



Parcelles libres de construction

Les parcelles 680 et 1642 libres de construction sont maintenues en zone à bâtir pour respecter le principe d'aménagement ci-dessus et ainsi garantir l'égalité de traitement vis-à-vis des autres propriétaires. Ces parcelles figurent dans le territoire urbanisé validé par le canton en 2019. Elles sont équipées. Elles font l'objet d'une réduction de leurs droits à bâtir de 50 %.

La partie située en zone constructible de la parcelle 680 fait moins de 2'400 m² et celle de la parcelle 1642 fait 2'200 m². Après une pesée des intérêts, la Commune a déterminé qu'il n'y avait pas de volonté de spéculation ou de thésaurisation de la part des propriétaires. Les propriétaires avaient contesté la zone réservée en faisant recours jusqu'au tribunal fédéral invoquant le droit à la propriété. La Commune a connaissance des projets en cours sur ces deux parcelles.

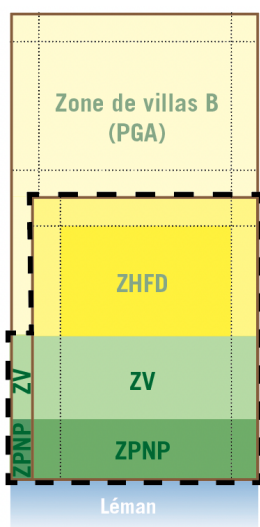
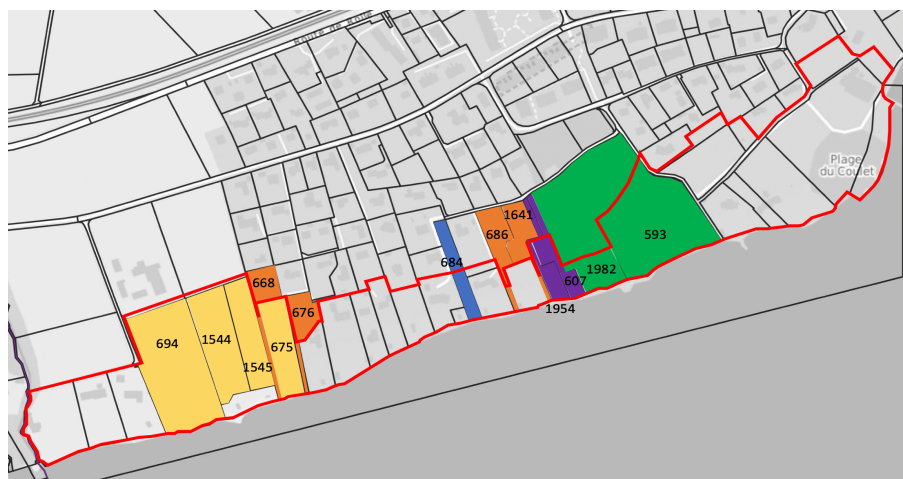
La partie constructible actuelle des parcelles hors PEC font moins de 2500 m², elles sont équipées.

Cas particuliers

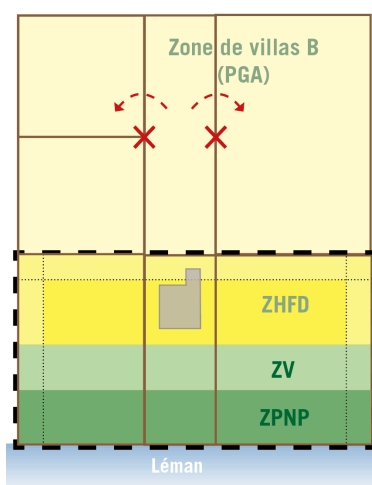
Plusieurs cas particuliers (morphologie, configuration, etc.) ont été identifiés dans le cadre des premières réflexions sur le PA (cf. figure ci-dessous). Ils font l'objet d'un traitement différencié et sont détaillés ci-après.

Fig. 20 : Localisation des parcelles présentant des cas particuliers

- Cas particulier 1
(parcelles 668, 676, 1641, 686)
- Cas particulier 2
(parcelle 684)
- Cas particulier 3
(parcelles 607, 1954)
- Cas particulier 4
(parcelles 675, 694, 1544, 1545)
- Cas particulier 5
(parcelles 593, 1982)



Périmètre du PA — — — — —



Cas particulier 1 – accès au lac

Comme évoqué, les parcelles situées en second rang ne sont pas intégrées dans le présent PA et restent donc affectées en zone de villas B selon le PGA en vigueur. Toutefois, les parcelles 668, 676, 686, 1641 construites en 2^e rang possèdent un accès direct au lac. Par souci de cohérence du périmètre du PA, une partie de ces accès a été intégrée au périmètre du PA et elle est affectée en zone de verdure 15 LAT, en zone agricole 16 LAT (selon la demande des services cantonaux et compte tenu des surfaces) ou en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, suivant le même principe de conception appliqué au reste du PA (cf. figure ci-avant).

Ce traitement permet de maintenir une cohérence dans la morphologie du périmètre du PA et des différentes affectations. À noter que les droits à bâtir issus de ces parties de parcelles sont supprimés.

Cas particulier 2 – parcelle 684

La parcelle 684 possède une largeur de 16 m ce qui la rend inconstructible en regard des règles aujourd'hui en vigueur (distance aux limites). Au vu de cette morphologie particulière, il a été décidé de n'intégrer que la partie sud de la parcelle dans le périmètre du PA de sorte à faciliter un futur remaniement parcellaire pour la partie en 2^e rang située hors du périmètre du PA. Aucune convention n'est nécessaire dans le cadre de ce PA comme confirmé par la DGTL lors de la séance de coordination du 22 janvier 2024 (cf. annexe 2).

Pour la partie incluse dans le PA, un périmètre d'implantation basé sur les gabarits du bâtiment existant permet la construction d'un bâtiment d'une surface bâtie de 100 m² (surface minimale constructible – art. 3.2, al. 2 RPA).

À noter que la surface bâtie fixée pour ce périmètre d'implantation (100 m²) correspond à 70 % des droits existants de sorte à assurer sa constructibilité.

Ce traitement permet une application uniforme et facilitée des principes du PA. Il se base sur les échanges réalisés avec les propriétaires lors de la visite de site.

Cas particulier 3 – imbrication

Les parcelles 607 et 1954 sont le fruit d'une division parcellaire réalisée en 2004. De ce remaniement résulte une configuration particulière, les deux parcelles étant imbriquées l'une dans l'autre. Dans ce cas-ci, il a été décidé de ne pas intégrer les accès à l'impasse du Coulet qui restent donc affectés à la zone de villas B.

À noter que la partie basse de la parcelle 607 est entièrement affectée en zone de protection de la nature et du paysage (ZPNP) puisqu'elle est contrainte par l'aire forestière située à l'est (distance à la forêt de 10 m).

Ce traitement permet une application uniforme et facilitée des principes du PA.

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, du fait de leur grande surface, de leur juxtaposition avec une zone agricole et de leur situation en frange du territoire urbanisé, il a été décidé de déclasser une partie de ces terrains en zone agricole. Les droits à bâtir sont donc concentrés au nord desdites parcelles, en lien avec les bâtiments d'habitation déjà implantés.

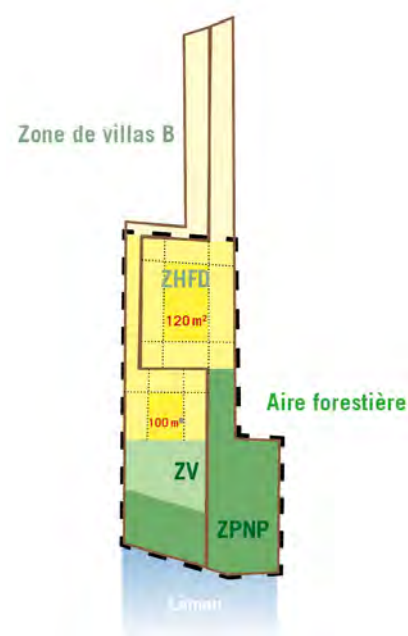
Cas particulier 5 – PPA En Coulet

La parcelle 593 est comprise dans le PPA En Coulet. Ce dernier est aujourd'hui partiellement construit (parcelle 1982). Afin de préserver le caractère de parc du terrain, et en conformité avec l'objectif de préservation des rives du lac, le présent PA supprime les droits à bâtir restants sur la parcelle 593 et l'affecte en zone de verdure 15 LAT et en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

L'affectation de l'entier de la parcelle en zone de non bâti permet de privilégier le caractère de parc du secteur. Le bâtiment et son accès bénéficient du droit de situation acquise.

Autres cas particuliers

La parcelle 693 n'a pas une surface suffisante pour être constructible selon le PGA en vigueur. Le PA confirme l'absence de droit à bâtir sur cette parcelle. Elle est affectée à la zone agricole par le PA.



La parcelle 1214 n'a pas une surface suffisante pour être constructible selon le PGA en vigueur. Le PA confirme l'absence de droit à bâtir sur cette parcelle. Elle comprend le chemin d'accès aux parcelles 1544 et 1545, le PA la maintient en zone d'habitat de très faible densité mais ne lui attribue pas de droits à bâtir.

Un tableau d'explications du traitement des parcelles comprises entièrement ou partiellement dans le PA figure à l'annexe 1 du présent rapport.

4.3 Secteur En Coulet – Secteur plage

Le secteur En Coulet est destiné aux activités en lien avec la STEP, les activités de détente en lien avec la plage du Coulet et les activités nautiques.

Fig. 21 : Périmètre d'étude et données de base



Le développement de ce secteur est souhaité par la Commune à long terme, dès que le devenir de la STEP sera connu. En effet la STEP actuelle pourrait être amenée à changer d'emplacement dans le but de réaliser une STEP intercommunale dans la région. Dans l'attente de l'avancement de ce projet, les parcelles 603, 605, 583 et 762 sont affectées en Zone de verdure A 15 LAT. En outre, les parcelles 583, 603 et 605 faisant plus que 2'500 m² réunies, l'affectation en zone agricole a été exigée par le canton. Toutefois compte tenu de l'emplacement contraint par l'urbanisation sur ce secteur, l'affectation en zone de verdure 15 LAT est tolérée par le canton pour ce cas précis.

Cette stratégie s'inscrit en conformité avec les échanges effectués avec le Canton qui recommande de préserver des surfaces à proximité de la STEP actuelle pour son

éventuelle rénovation. Celle-ci est en effet vieillissante et devra être rénovée si le projet de STEP régionale était abandonné.

Dans le cas d'un changement significatif des circonstances sur ce secteur (art. 27 LATC), un projet pourra faire l'objet d'une nouvelle procédure de PA sur les parcelles concernées. Cette façon de procéder a été entendue par le canton lors des séances de coordination du 22 et 25 janvier 2024. La DGTL met toutefois en garde sur le fait que plus le délai entre les deux planifications est court, plus le risque est élevé qu'un recours sur l'utilisation de l'art 27 LATC soit admis.

Le présent PA confirme les usages actuels du secteur En Coulet sans autoriser d'expansion substantielle des activités. Pour cette raison, l'étude de bruit demandée dans l'avis d'examen préalable par la DGE-ARC n'a plus lieu d'être, comme confirmé lors de la séance de coordination du 25 janvier 2024 (cf. annexe 2).

L'usage du DP167 pouvant être dédié à des activités sportives, de loisirs et de stationnement de bateaux, il est nécessaire de désaffecter cette parcelle du DP-Eaux et de l'affecter à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Une convention devra être signée entre la Commune et l'État de Vaud.

4.4 Structure du plan

Le PA est constitué de deux plans :

- > le plan des zones à l'échelle 1:2'500 définissant les affectations conformément à la directive NORMAT³ ;
- > le plan de détail à l'échelle 1:1'000 subdivisant les zones d'affectation en aires et périmètres afin de préciser et compléter les dispositions réglementaires.

³ La Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT) a pour objectif de structurer et d'harmoniser les données d'affectation du sol des communes pour en faciliter l'échange.

Fig. 22 : Extrait de plan des zones au 1:2'500 (réduction)



Fig. 23 : Extrait de plan de détail au 1:1'000 (réduction)



LEGENDE	
CONTENU CONTRAIGNANT	
	Périmètre du plan d'affectation
Construction	
	Zone d'habitation de très faible densité - 15 LAT
	Périmètre d'implantation des constructions
	Périmètre d'implantation des constructions concerné par l'article 13.4 du règlement (Garantie de la disponibilité des terrains)
	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
Nature et paysage	
	Zone de verdure A 15 LAT
	Zone de verdure B 15 LAT
	Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT
	Zone de desserte 15 LAT
	Aire forestière 18 LAT
	Zone agricole 16 LAT
	Arbre à conserver
	Espace réservé aux eaux (15m et 6m)
	Distance inconstructible à la lisière (10 m)
	Lisière forestière selon constatation de nature du 21.05.2011
Patrimoine à conserver / à protéger	
	Itinéraire pédestre figurant à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre
	Bâtiment à conserver (bâtiment en note 4 RACV)
	Région archéologique
CONTENU INDICATIF	
	Courbe de niveau
	Bâtiment
	Piscine

Tab. 2 : Surfaces par zones d'affectation

Périmètre du PA	143'861 m² ST⁴
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	36'265 m ² ST
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	10'516 m ² ST
Zone de verdure A 15 LAT	34'980 m ² ST
Zone de verdure B 15 LAT	3'769 m ² ST
Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT	23'643 m ² ST
Zone de desserte 15 LAT	2'182 m ² ST
Zone agricole 16 LAT	16'314 m ² ST
Aire forestière 18 LAT	16'192 m ² ST

4.5 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 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

Le degré de sensibilité au bruit II (DSII) est attribué à l'ensemble du périmètre du PA conformément à l'article 44 OPB (ordonnance sur la protection contre le bruit), à l'exclusion de la zone agricole et de la zone affectée à des besoins publics pour lesquelles un degré de sensibilité III (DSIII) est appliqué.

⁴ Surface de terrain

4.5.1 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT

La zone d'habitation de très faible densité est destinée à la réalisation de bâtiment d'habitation comptant au plus 3 logements juxtaposés ou superposés. Les activités non gênantes au sens de l'OPB et compatibles avec l'habitation sont également autorisées.

Constructibilité

Les droits à bâtir ont été définis par une surface bâtie maximale, fixée par parcelle. Comme prévu dans le cadre de la stratégie de redimensionnement, les droits à bâtir de chaque propriété sont réduits de 50 % par rapport aux droits attribués par le PGA actuel.

Un tableau figurant sur le plan du PA permet de renseigner les surfaces bâties maximales autorisées par parcelle et à répartir par périmètre d'implantation. Dans le cas de plusieurs périmètres d'implantation des constructions sis sur une même propriété, la répartition des surfaces bâties est laissée libre. En cas de construction, la démonstration de la répartition des droits doit être réalisée.

Périmètre du PA (m ²)	Surface en ZHFD, ZABP (m ²)	Surface brute de plancher totale estimée selon PA (m ²) ⁵	IUS moyen
143'861	46'781	5'360	0.25

Méthode de calcul des droits à bâtir

Pour calculer les surfaces brutes de plancher définies dans le PA, les données du bilan des réserves (BDR) ont été utilisées. Les règles en vigueur du PGA pour la zone de villas B : COS de 1/8 a été appliqué. À noter que le PGA autorise un report des droits à bâtir de la zone verte et de la zone de verdure arborisée. Le chiffre résultant du calcul est divisé par deux pour répondre à la stratégie de redimensionnement et est arrondi au multiple de cinq supérieur.

Périmètres d'implantation des constructions

Un ou plusieurs périmètres d'implantation des constructions ont été définis par parcelle et figurent sur le plan de détail. Ils ont été définis sur la base :

- > des bâtiments principaux existants ;
- > des composantes naturelles du site et notamment de l'arborisation et de la topographie ;

⁵ Estimation découlant de l'application des dispositions du règlement.

- > des attentes des propriétaires des secteurs En Riau et En Senaugin⁶ ;
- > de la réglementation du PGA actuel (distance à la limite de 8 m, distance entre bâtiments principaux de 16 m) ;
- > des surfaces bâties constructibles après réduction.

Ces périmètres sont destinés à la réalisation de bâtiments d'habitation comptant au plus 3 logements juxtaposés ou superposés, de dépendances et de dépendances de peu d'importance. Conformément au souhait de la Commune, la typologie de logements est volontairement limitée de sorte à préserver la qualité bâtie du site ainsi que sa cohérence d'ensemble.

Hauteurs et nombre de niveaux

Le nombre de niveaux et la hauteur maximale admise sont définis sur la base des règles du PGA aujourd'hui en vigueur (zone de villas B), soit 1 niveau + combles et 4 m à la corniche et 8 m au faîte.

Pour permettre une meilleure utilisation des gabarits et des constructions plus compactes, la réalisation de surcombles habitables est admise, pour autant qu'ils soient connectés fonctionnellement aux combles situés au niveau inférieur (ex. duplex).

Toiture et ouvertures toiture

Le projet de PA impose la réalisation de toiture à pans dont les pentes sont comprises entre 30 et 100 %, identique aux dispositions du PGA en vigueur. Ces dispositions permettront de ne pas altérer la silhouette générale du site qui ne comporte, aujourd'hui, que des constructions présentant des toitures à pans.

Plusieurs réflexions ont été menées concernant les ouvertures en toiture de sorte à assurer la qualité du bâti existant. Des dispositions ont ainsi été définies de sorte à privilégier qu'un seul type d'ouverture en toiture et à éviter leur multiplication (max. 1/3 de la longueur de la façade correspondante).

Constructions souterraines

Dans le but d'éviter une trop grande imperméabilisation des sols et assurer une végétalisation suffisante, un ratio maximal d'emprise des constructions souterraines correspondant à 10 % de la surface de la zone d'habitation de très faible densité par parcelle est fixé pour ces constructions. Dans la poursuite du même objectif, ces

⁶ Ces attentes ont été recueillies via le questionnaire soumis à l'ensemble des propriétaires le 20 mai 2020, en amont des visites de site qui ont suivi.

constructions doivent être implantées dans les périmètres d'implantation des constructions.

Dépendances et dépendances de peu d'importance

La construction de dépendances et/ou de dépendances de peu d'importance (couverts, garages, abris de jardin, piscine, etc.) est autorisée dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT ainsi que dans la zone de verdure A (15 LAT).

La réglementation en vigueur a été reprise et adaptée afin d'être conforme aux évolutions de la LATC et de son règlement d'application. Une différenciation est effectuée entre les dépendances, limitées à 50 m², et les dépendances de peu d'importance, limitées à 15 m². Elles sont toutes deux limitées à un niveau. La hauteur maximale de la corniche est fixée à 3 m à la corniche.

De manière à préserver la cohérence d'ensemble du bâti du périmètre du PA, la toiture des dépendances doit être à pans inclinés. La forme des toitures est laissée libre dans le cas de dépendances de peu d'importance.

Les dépendances doivent être édifiées dans une distance de 6.0 m par rapport aux limites des parcelles voisines, alors que l'édification des dépendances de peu d'importance est autorisée pour autant qu'une distance de 3 m au moins de la limite de propriété soit respectée, ou en limite moyennant l'accord écrit du / de la voisin-e.

Afin de préserver au maximum l'emprise des espaces verts, une dépendance et deux dépendances de peu d'importance sont autorisées au maximum par périmètre d'implantation. La localisation, le gabarit et l'aspect de ces constructions doivent garantir le respect et l'harmonie du site et des constructions adjacentes.

Piscines

L'aménagement de piscines est autorisé dans les zones d'habitation de très faible densité et de verdure A, pour autant que celles-ci respectent la distance à la limite de propriété voisine (3 m), qu'elles soient réalisées dans une distance de 5 m au minimum de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT et qu'elles fassent moins de 80 m² bords y compris. Cette surface maximale permet de limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols générés par les piscines en maçonnerie et les aménagements de leurs abords.

Les piscines couvertes, même provisoirement, sont assimilées à des constructions et sont, à ce titre, comptabilisées dans les surfaces bâties fixées dans le tableau figurant en plan. Leur couverture doit être esthétique et ne doit pas dépasser de plus de 2 m en totalité l'emprise au sol des piscines de sorte à ne pas impacter trop fortement les valeurs paysagères alentour.

Accès et stationnement

L'aménagement d'accès motorisés et de places de stationnement est autorisé sur la base des normes VSS en vigueur. Le stationnement souterrain est interdit.

4.5.2 Zone affectée à des besoins publics 15 LAT

Une partie du secteur En Coulet est affecté en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Il s'agit d'une partie des parcelles 587, accueillant aujourd'hui la STEP, et le DP 167 des eaux.

Cette zone est destinée à confirmer la STEP et les activités liées à la plage en lien avec la proximité du lac ainsi qu'à l'aménagement de la plage existante.

Constructibilité

Une surface bâtie maximale est fixée dans le tableau figurant sur le plan pour la parcelle 587. Elle ne peut pas être dépassée. Elle inclut les bâtiments principaux ainsi que les dépendances et les dépendances de peu d'importance.

Afin de ne pas préjudicier les qualités paysagères du site ainsi que les vues amont, la hauteur des constructions est de 12 m au maximum. Pour les mêmes raisons, les superstructures sont interdites à l'exception des cheminées et des panneaux solaires qui ne dépassent pas de plus de 1.5 m la hauteur susmentionnée.

Les toitures à pans ou plates sont autorisées. Dans le dernier cas, les toitures sont végétalisées. L'aménagement d'installations solaires compatibles avec la végétalisation en toiture est autorisé.

Accès et stationnement

L'aménagement d'accès motorisés et de places de stationnement est autorisé sur la base des normes VSS en vigueur. Ces dernières doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et perméable afin de garantir l'infiltration des eaux claires et de garantir la qualité du secteur.

Au maximum, la parcelle 587 comprenant l'actuelle STEP et la plage du secteur En Coulet pourra compter 12 places de stationnement. Cette limite a pour but de préserver des places pour le stationnement et l'hivernage de bateaux. Elle permet, en outre, de préserver la fonction de loisir de ce secteur et de ne pas rendre la voiture prépondérante.

4.5.3 Zone de verdure 15 LAT A et B

La zone de verdure a été définie sur la base du relevé paysager réalisé lors des visites de site effectuées en juin 2020. Elle se fonde sur l'arborisation existante ainsi que l'aménagement des jardins privés. Cette zone comprend deux 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.

4.5.4 Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT

La zone de protection de la nature et du paysage a pour objectif la préservation des rives ainsi que des éléments naturels et paysagers sensibles. Elle est définie sur la base de l'espace réservé aux eaux (15 m) et du plan d'extension cantonale des rives (PEC), abrogé en parallèle de la présente procédure ainsi que les lisières forestières et les dangers naturels moyens à élevés. Elle est destinée à protéger les fonctions biologiques et naturelles des rives du lac Léman. Elle est inconstructible. À noter que cette zone est plus généreuse que la zone de non-bâti définie par le PEC.

Les constructions et installations à l'intérieur de cette zone sont au bénéfice de la situation acquise. Le droit dérogatoire s'applique, conformément à l'article 81 LATC. Tout projet de construction, aménagement ou transformation d'une installation ou d'un aménagement existant est donc soumis à autorisation du service cantonal compétent.

Installations existantes

La question des hangars à bateaux a fait l'objet d'une détermination cantonale dans le cadre du PA En Fraid'Aigue, à la suite des séances de coordination effectuées en automne 2020 pour ce dossier. Cette détermination est datée du 12 mars 2021 et argumente en faveur d'une séparation distincte entre zone à bâtir et zone de non bâtir. En effet, il a été avancé que la construction de hangars à bateaux ne permettait pas de maintenir une distinction claire entre la zone d'habitation de très faible densité, constructible, et la zone de protection de la nature et du paysage, inconstructible. La construction de nouveaux hangars à bateaux n'est donc pas admise.

Aussi, comme évoquées plus haut, les installations existantes dans la zone sont soumises au droit dérogatoire. Tout projet de construction, aménagement ou transformation d'une installation existante doit être soumis à autorisation du service cantonal compétent.

Fig. 24 : Rives du lac et hangar à bateaux



4.5.5 Zone de desserte 15 LAT

La zone de desserte 15 LAT comprend une partie du DP 165. Elle est destinée aux routes ouvertes au public ainsi qu'aux constructions et aménagements liés. Elle est régie par la loi sur les routes.

Pour répondre aux besoins futurs du site en lien avec son réaménagement et les futures installations prévues, l'emprise et le gabarit des routes peuvent être modifiés.

4.5.6 Zone agricole 16 LAT

Les parcelles 668, 675, 693, 694, 1544 et 1545 sont concernées – entièrement ou partiellement – par un retour de surface constructible à la zone agricole. Les surfaces déclassées en zone agricole représentent une superficie totale de 16'314 m².

La parcelle 693 est aujourd'hui utilisée comme espace cultivable, en lien avec la parcelle 1213. Elle est entièrement déclassée en zone agricole.

Les parcelles 668, 675, 694, 1544 et 1545 sont situées en dehors du territoire urbanisé et à proximité directe de la zone agricole située plus au nord. À la demande de la DGTL et au vu de l'importance de leur surface (surface libre de > 2'500 m²) et de leur usage actuel (prairie), il a été décidé de retourner à la zone agricole les parties situées entre les habitations existantes et la limite de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT (dans ce cas basé sur la limite figurée par le PEC).

Le secteur décrit ci-dessus se trouve en zone climatique A2, possède une pente d'environ 6% et une surface d'un seul tenant de 15'893 m².

Cette zone est régie par la législation fédérale en la matière.

4.5.7 Dispositions applicables à toutes les zones

Bâtiment recensé

Le seul bâtiment recensé – bâtiment n° 510, sis sur la parcelle 689 - est reporté sur le plan de détail à l'échelle 1:1'000. En note 4, il fait l'objet de dispositions spécifiques garantissant sa protection.

Esthétique

Cet article vise à garantir le respect de l'art. 86 LATC et ainsi assurer que les bâtiments et les aménagements extérieurs s'intègrent à leur environnement et présentent un aspect architectural cohérent avec leur contexte d'insertion.

Arbres à conserver

Comme évoqué au chapitre 3.2.1, les visites de site ont permis d'identifier des arbres à conserver. Leur abattage est en principe interdit, sauf si leur état phytosanitaire est passablement dégradé ou que l'arbre concerné pose un problème de sécurité ou de salubrité. Auquel cas, l'arbre devra être remplacé par un arbre majeur indigène d'une hauteur de tige de 3 m au minimum. Aucune intervention n'est possible dans le domaine vital de l'arbre (projection au sol de la couronne majoré de 1 m).

Les périmètres d'implantation des constructions ont été définis de sorte à ne pas forjeter sur l'emprise des arbres à conserver (canopée).

Aménagements extérieurs

Des dispositions concernant les aménagements extérieurs ont été définies afin de garantir la qualité écologique des aménagements paysagers et d'éviter les mouvements de terre au maximum (préservation du terrain naturel).

Il prévoit notamment que 80 % des essences d'arbres et d'arbustes soient indigènes en station. Les 20 % restants peuvent être constitués d'essences non indigènes et non envahissantes de manière à anticiper les effets du changement climatique et à favoriser un meilleur brassage génétique tout en permettant de renforcer la biodiversité.

Les jardins privatifs et les terrasses sont autorisés sur une bande de maximum 5 m à partir du pied de la façade des bâtiments principaux afin de conserver une portion de

jardin pour un usage collectif si la parcelle concernée comprend plusieurs logements juxtaposés ou superposés. Il permet d'éviter le compartimentage des espaces extérieurs et de garantir le lien social et une appropriation plurielle des espaces extérieurs privilégiés du secteur des Rives Sud.

4.6 Biodiversité

Pour garantir l'identité paysagère du secteur du PA, de multiples mesures ont été prises tout au long de la réflexion. Ce chapitre énumère ces points.

L'implantation des bâtiments a été définie de manière à ne pas empiéter sur les arbres majeurs identifiés par le diagnostic paysager. Ces arbres sont protégés contre l'abattage sans raison valable. Leurs abords, qui constituent leur domaine vital, sont également protégés contre tout travaux dans le sol. Ces arbres sont tous indiqués sur le plan. Les nouvelles plantations sont constituées de 80 % d'essences indigènes. Par ailleurs, les plantations d'espèces envahissantes sont proscrites et les séparations visuelles entre particuliers ne peuvent se faire qu'avec des haies vives. Les engrais chimiques et autres produits phytosanitaires sont interdits dans la zone de verdure (A et B).

L'autorisation des piscines est fortement règlementée afin de laisser une distance importante (5 m) entre elles et la zone de protection de la nature 17 LAT. Cette zone couvre l'entièreté des rives du lac ainsi que les abords du ruisseau de Chenaux, hormis les zones de forêts affectées en aire forestière. Cette mesure permet de protéger les rives d'une atteinte trop anthropique, par la gestion extensive de ces espaces.

La faune est également protégée par des mesures d'extinction des éclairages entre 23h00 et 5h00. En plus de ces mesures, toute atteinte devant être apportée aux rives et soumise à la décision du département compétent.

4.7 Équipement

Le terrain est équipé au sens de l'art. 19 LAT selon l'AAE de février 2019.

Les parcelles libres de constructions 583, 603, 605 et 762 sont desservies d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder. Elles sont donc considérées comme équipées au sens de l'art. 19 LAT.

Les parcelles 680 et 1642, également libres de construction, sont également considérées comme équipées au sens de l'art. 19 LAT. Elles bénéficient de servitudes de passage respectivement depuis les parcelles 1904, 1903 et 1166 jusqu'à la route de Buchillon et depuis la parcelle 1641 jusqu'à l'impasse du Coulet.

5. Nécessité de légaliser

La commune de Saint-Prex doit redimensionnement sa zone à bâtir à vocation d'habitat hors centre (HC) sur la base de la mesure A11 du PDCn. Le présent PA a notamment pour objectif de permettre la réduction d'une partie des capacités d'accueil HC de la commune en diminuant de moitié les droits à bâtir du site des Rives Sud. Il est étroitement lié au PA En Fraid'Aigue ainsi qu'à la MPA Aux Saugettes et En Marcy qui constituent, ensemble, les 3 secteurs d'action identifiés par la stratégie de redimensionnement HC.

Comme précédemment mentionnées, les surfaces bâties maximales pour chaque parcelle sont définies dans le tableau figurant sur le plan. Ces droits à bâtir correspondent à la moitié des droits accordés aujourd'hui par le PGA en vigueur (zone de villas B). Ils permettent le maintien des composantes biologiques et paysagères et du secteur.

Le changement d'affectation des parcelles libres de construction du secteur En Coulet en lien avec la plage permet d'être plus efficace en termes de redimensionnement. En effet, les droits attribués par la zone affectée à des besoins publics ne sont pas considérés dans le dimensionnement des zones à vocation d'habitat. Ce changement d'affectation permet un redimensionnement de l'ordre de 37 habitant-e-s (soit environ 1'850 m² SPd).

En totalité, les principes de redimensionnement et de réorganisation des droits à bâtir que propose le PA Rives Sud permet de contribuer au redimensionnement de la zone à bâtir à vocation d'habitat de Saint-Prex de **245 habitant-e-s, soit environ 12'250 m² de SPd**.

La réglementation de la zone de villas B correspond à un IUS actuel de 0.25. Le calcul d'ensemble du PA, en tenant compte de la zone d'habitation de très faible densité, reste du même ordre. La diminution des droits n'a donc pas d'incidence sur la densité globale du secteur. Le maintien de cette dernière est conforme avec les objectifs de préservation des sensibilités naturelles du site.

6. 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.

6.1 Aménagement du territoire

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

Le projet respecte les buts et les principes régissant l'aménagement du territoire, fixés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire selon les 4 thèmes majeurs (articles 1 et 3 LAT) :

- > protection du milieu naturel – les dispositions réglementaires veillent à la préservation des espaces naturels et à la conservation des valeurs patrimoniales et paysagères du site ;
- > création et maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé – le PA permet une densification mesurée de la zone à bâtir existante sans emprise sur la zone agricole ;
- > développement de la vie sociale et décentralisation – le PA se localise à l'entrée ouest de Saint-Prex. Il comprend les parcelles situées au bord des rives du lac ;
- > maintien des sources d'approvisionnement – Le périmètre du PA ne contient pas de surfaces d'assolement (SDA) et n'a aucun impact sur celles-ci. Elle permet un retour à la zone agricole de plus de 16'314 m².

Conformément aux dispositions de la LAT révisée en 2014, le Canton de Vaud a révisé sa loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Celle-ci est entrée en vigueur en septembre 2018. Parmi les principaux changements apportés dans la loi, la garantie de la mise à disposition des terrains à bâtir ainsi que la taxe sur la plus-value nécessitent d'être détaillés dans le cadre du présent projet de PA.

6.1.1 Mise à disposition des terrains

Selon l'article 15a LAT, un terrain affecté en zone à bâtir doit être « disponible », afin de limiter la thésaurisation ou la spéculation. Un terrain situé en zone à bâtir est disponible quand rien n'empêche sa construction à l'horizon de planification, qu'il s'agisse de causes juridiques (existence d'une servitude de non bâtir par exemple) ou d'autres circonstances (mésentente entre les copropriétaires d'un terrain).

Dans le canton de Vaud, l'article 52 LATC prévoit des dispositifs permettant d'assurer la disponibilité des terrains et délègue son application aux communes. Ainsi, la garantie de la disponibilité des terrains est exigée à l'occasion d'une modification d'un PA existant ou de l'établissement d'un nouveau PA.

Dans le cadre du projet de PA, la mise à disposition des terrains au sens de l'article 15 LAT et 52 LATC est garantie.

6.1.2 Taxe sur la plus-value

Le PA n'est pas concerné par cette disposition, car il ne prévoit pas d'augmentation des droits à bâtir. Pour les mêmes raisons, aucune taxe pour le financement de l'équipement communautaire n'est à percevoir.

6.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PA s'inscrit en cohérence avec plusieurs stratégies, lignes d'action et mesures définies dans le cadre du plan directeur cantonal de 4^e génération, en particulier :

A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement

A1 Localiser l'urbanisation dans les centres

A11 Zones d'habitations et mixtes

Le projet de PA est conforme aux exigences de la mesure A11 puisqu'il contribue au redimensionnement de la zone à bâtir à vocation d'habitat hors centre de la Commune et permet le maintien du noyau dur des zones à bâtir à vocation d'habitat.

C Encourager une vision dynamique du patrimoine

C1 Valoriser le patrimoine culturel

C11 Patrimoine culturel et développement régional

Les inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel constituent des données de base pour le PA (recensement architectural, ICOMOS).

D Valoriser le tissu économique

D2 Renforcer les réseaux touristiques et de loisirs

D21 Réseaux touristiques et de loisirs

Le PA permet d'anticiper la mise en œuvre du réaménagement/développement du secteur En Coulet (plage).

E Concilier nature, loisirs et sécurité

E1 Valoriser le patrimoine naturel

E11 Patrimoine naturel et développement régional

Le PA vise la préservation et la valorisation des sensibilités naturelles et écologiques du site par le biais de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, en bordure du lac, et de la zone de verdure 15 LAT.

E2 Mettre en réseau les sites favorables à la biodiversité

E24- Espaces réservés aux eaux

La zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT comprend l'entier de l'espace réservé aux eaux lié aux rives (15 m).

E25- Rives de lac

Le PA est conforme aux objectifs du Plan directeur des rives du lac Léman (PDRives).

6.2.1 Conformité à la fiche de mesure A11

Capacités d'accueil

La stratégie de redimensionnement constitue le volet quantitatif de la vision communale. Le bilan des réserves de la commune est fondé sur la méthodologie de calcul de la mesure A11 du PDC. Sa mise à jour a permis de mettre en évidence :

- > un sous-dimensionnement des capacités d'accueil dans le périmètre de centre de 331 habitant-e-s (soit 16'550 m² SPd).
- > un surdimensionnement de la zone à bâtir à vocation habitat de la commune de l'ordre de 634 habitant-e-s (soit 31'700 m² de SPd) ;

En réduisant de moitié les droits à bâtir autorisés par le PGA actuel et en affectant en zone affectée à des besoins publics et en zone de verdure A certaines parcelles libres de constructions, le PA permet une réduction des capacités d'accueil de la zone à bâtir HC de l'ordre de 245 habitant-e-s ce qui constitue 39 % du surdimensionnement mis en évidence. Le PA En Fraid'Aigue ainsi que la MPA aux Saugettes et En Marcy permettront également de contribuer au redimensionnement communal de l'ordre de respectivement -240 habitant-e-s et -54 habitant-e-s. Ils permettent, ensemble, de contribuer au redimensionnement communal de -539 habitant-e-s ce qui correspond à 85 % du surdimensionnement identifié par le bilan des réserves de 2019. De fait, la Municipalité considère que le solde du surdimensionnement rejoint la notion de surdimensionnement incompressible mentionné dans la fiche d'application cantonale.

Par ailleurs, le redimensionnement prévu par les 3 PA susmentionnés a fait l'objet d'une simulation sur la plateforme cantonale. Les résultats de cette simulation sont présentés en annexe 1.

Les résultats y diffèrent des chiffres indiqués ci-dessus pour les raisons suivantes :

- > une estimation des SPd existantes sur chaque parcelle été effectuée à partir des permis de construire. Pour de nombreuses parcelles, cette estimation diffère des données issus du registre cantonal des bâtiments utilisé par la plateforme cantonale ;
- > le potentiel d'accueil a été calculé pour chaque parcelle. L'arrondi a été effectué pour chaque parcelle, contrairement à la plateforme cantonale qui effectue l'arrondi sur l'entier du périmètre du PA.

Densité

En matière de densité, la fiche de mesure A11 spécifie que la mise à jour des plans d'affectation doit garantir une densification des zones à bâtir et notamment des réserves communales.

Le PA permet de procéder au surdimensionnement communal tout en maintenant la densité actuelle du secteur (IUS 0.25). Il permet, ce faisant, de garantir la préservation des composantes paysagères et naturelles du site Rives Sud. Les critères de la mesure A11 sont ainsi respectés.

6.3 Plan directeur des rives du lac Léman (PDRives)

Mesure C17

Les principes sur lesquels est fondé le PA sont conformes aux objectifs et mesures du PDRives, approuvé par le Conseil d'État en avril 1997. La fiche n° 15 de ce plan concerne la commune de Saint-Prex et notamment le secteur « Rives Sud » (mesures n° C17 et E6). Cette dernière définit des objectifs de protection des qualités architecturales, paysagères et écologiques du site.

Le PA répond à cet objectif par le biais de la définition d'une zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT et d'une zone de verdure (15 LAT).

La **mesure C17** fixe la réalisation d'une liaison piétonne (chemin des rives) entre le secteur des Etaloges (Buchillon) et le bourg de Saint-Prex. Le tronçon entre le secteur En Coulet et le bourg a depuis été aménagé. Conformément à la mesure susmentionnée, la concrétisation d'un sentier riverain entre Buchillon et le secteur En Coulet est laissée à l'appréciation de la Commune. Au vu des réalités foncières du site et afin de réaliser la volonté commune de préserver la tranquillité des rives, ce tronçon paraît difficilement faisable. La Municipalité a donc décidé de ne pas prévoir la réalisation de ce chemin dans le cadre du PA. Un itinéraire pédestre figure à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre et traverse le périmètre du PA dans le secteur En Coulet avant de rejoindre la Route de Buchillon en direction de Genève. Cet itinéraire est maintenu

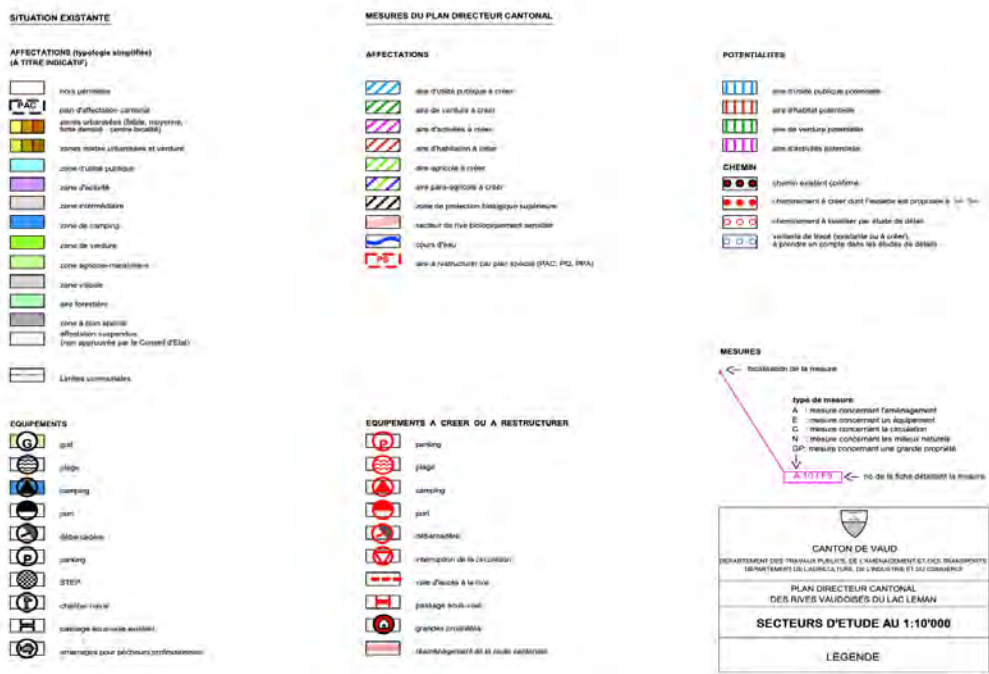
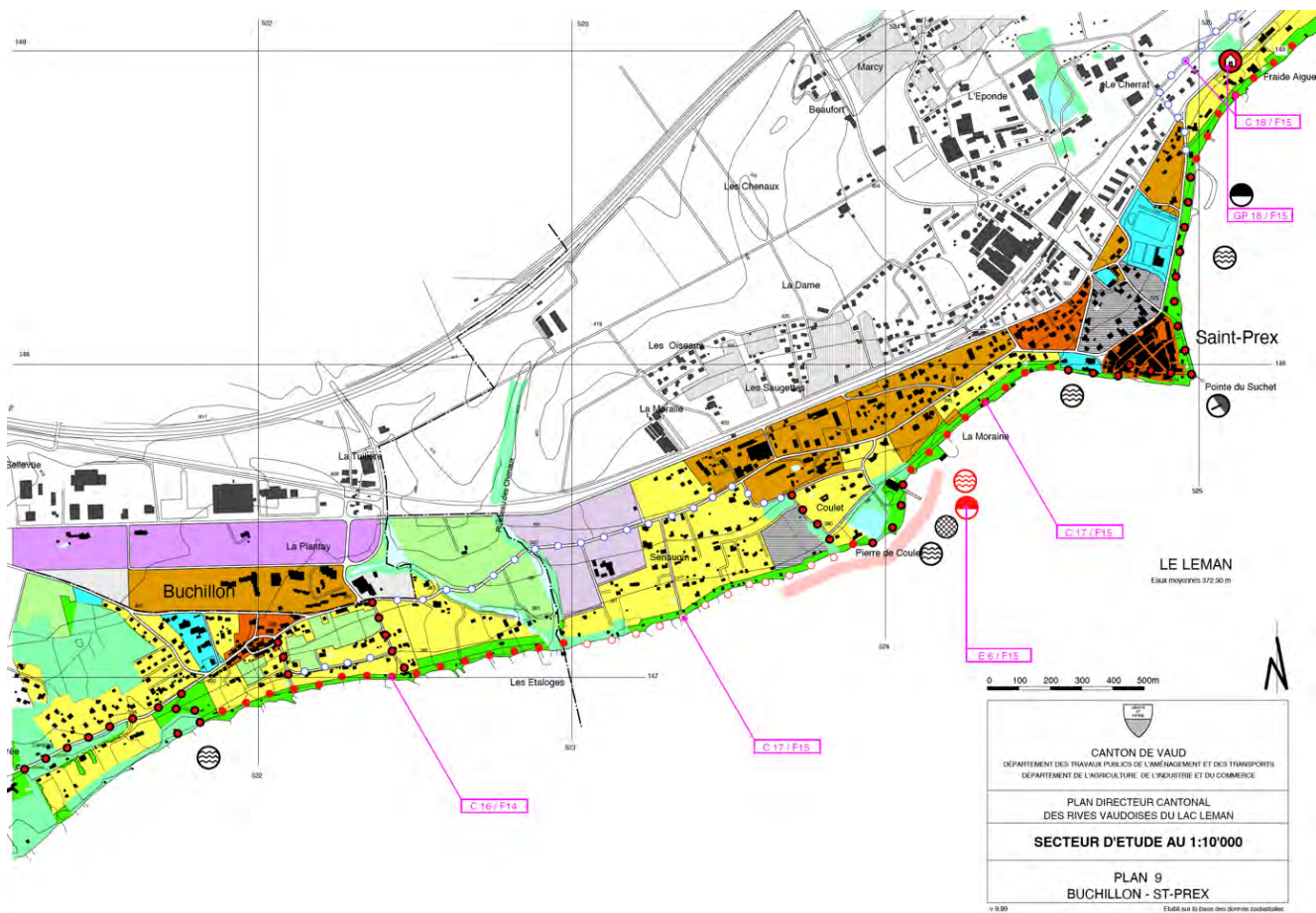
dans sa continuité par le règlement et sert d'alternative à un cheminement des rives. Le tracé de la voie verte d'agglomération portée par Région Morges prend son départ au nord du présent PA. Sa mise en œuvre renforcera d'avantage la continuité de cet itinéraire et comblera l'absence de cheminement des rives.

Comme mentionné plus tôt dans le présent rapport, la **mesure E6** prévoit la réalisation d'un nouveau port dans le secteur En Coulet pour répondre aux besoins en places d'amarrage au niveau communal.

La mise en œuvre d'un projet de port fera l'objet d'une mesure de planification spécifique ultérieure, en application de l'art. 27 LATC.

Par ailleurs, la mesure E6 prévoit le changement d'affectation du secteur en zone affectée à des besoins publics 15 LAT pour se conformer à la vocation publique du secteur En Coulet, ce que le présent projet de PA permet de mettre en œuvre.

Fig. 25 : Extrait du Plan directeur des rives du lac Léman (PDRives)



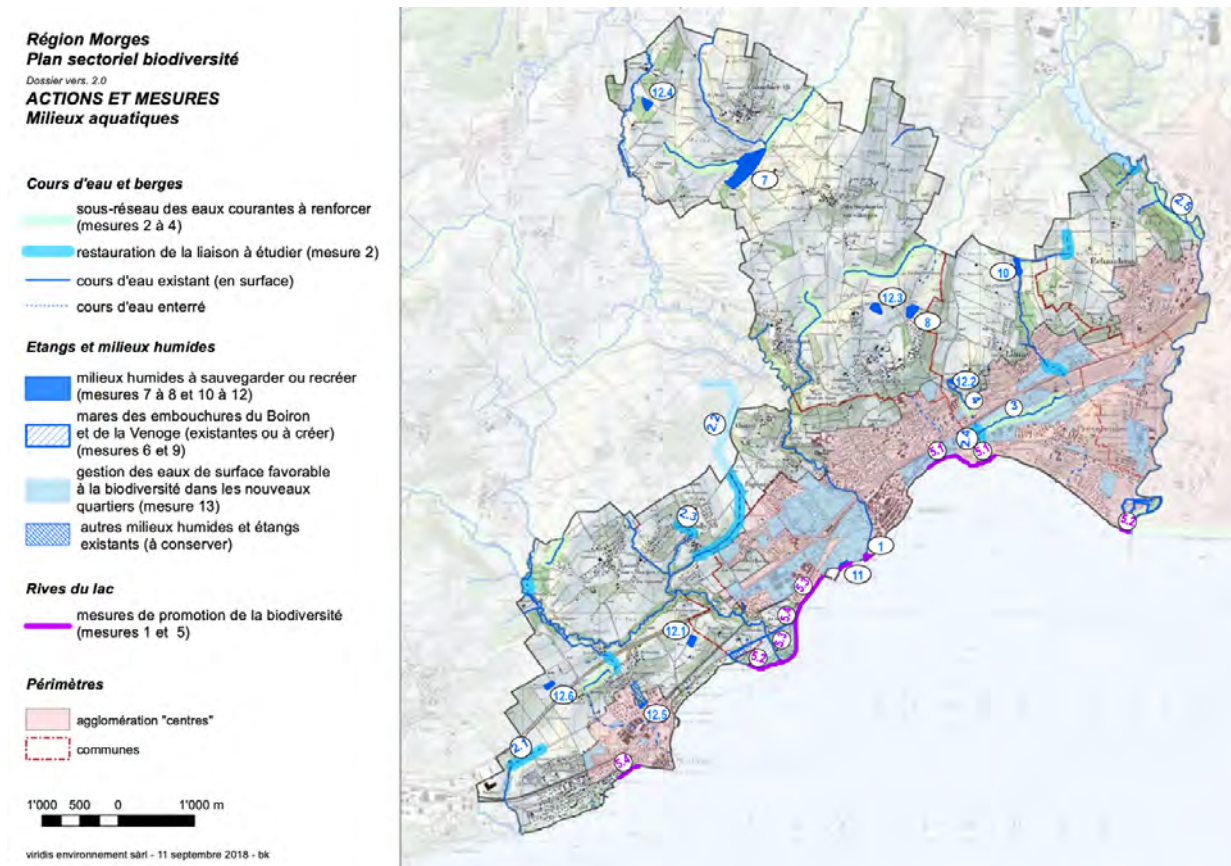
6.4 Plan sectoriel biodiversité

La commune de Saint-Prex est concernée par le plan sectoriel biodiversité en cours d'élaboration par Région Morges. La fiche de mesure n° 5 « Rives du Lac Léman » définit notamment des objectifs et des mesures en matière de paysage, de qualité de vie et de biodiversité visant à :

- > paysage - diversifier l'interface entre la berge et le lac ;
- > qualité de vie - agrémenter l'espace riverain ;
- > biodiversité - favoriser la flore et la faune liées au bord du lac.

Les visites de site réalisées ont permis de mettre en évidence les qualités paysagères et les potentiels du site en termes de biodiversité. Comme mentionné précédemment, le PA a à cœur de préserver et valoriser les espaces naturels que renferme le site. L'extension de la zone de verdure arborisée et de la zone verte (nouvelle zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT) ainsi que la définition de dispositions réglementaires en faveur de la biodiversité et des aménagements extérieurs sont conformes aux objectifs du plan sectoriel.

Fig. 26 : Extrait du plan des actions et mesure – Milieux aquatiques (source : Région Morges)

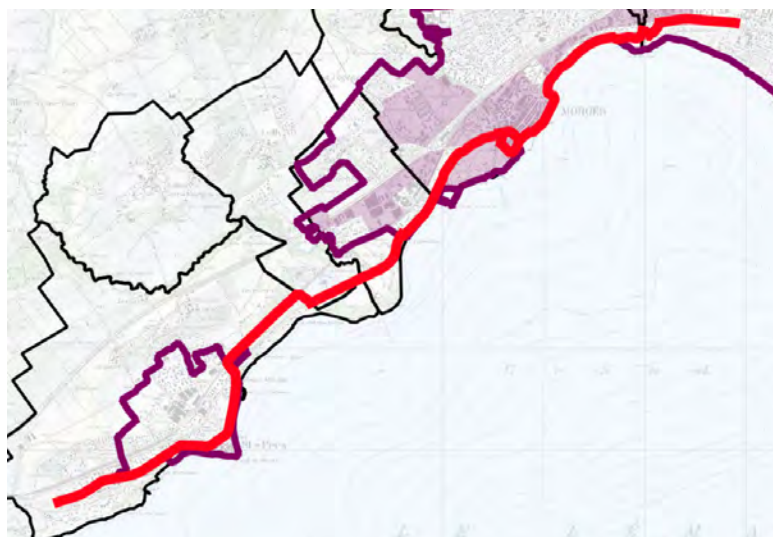


6.5 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Bien que la commune de Saint-Prex ne soit pas incluse dans le périmètre compact du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), plusieurs mesures de mobilité concernent en partie le territoire communal.

La mesure 4c.RM.205 prévoit la création d'un premier tronçon de la voie verte mentionnée au chapitre 3.4, entre Saint-Prex et Préverenges. Ce tronçon concerne notamment la route de Buchillon et aura donc un impact direct positif sur la mobilité dans le périmètre du PA.

Fig. 27 : Emprise de la voie verte



6.6 Plan directeur communal (PDCom)

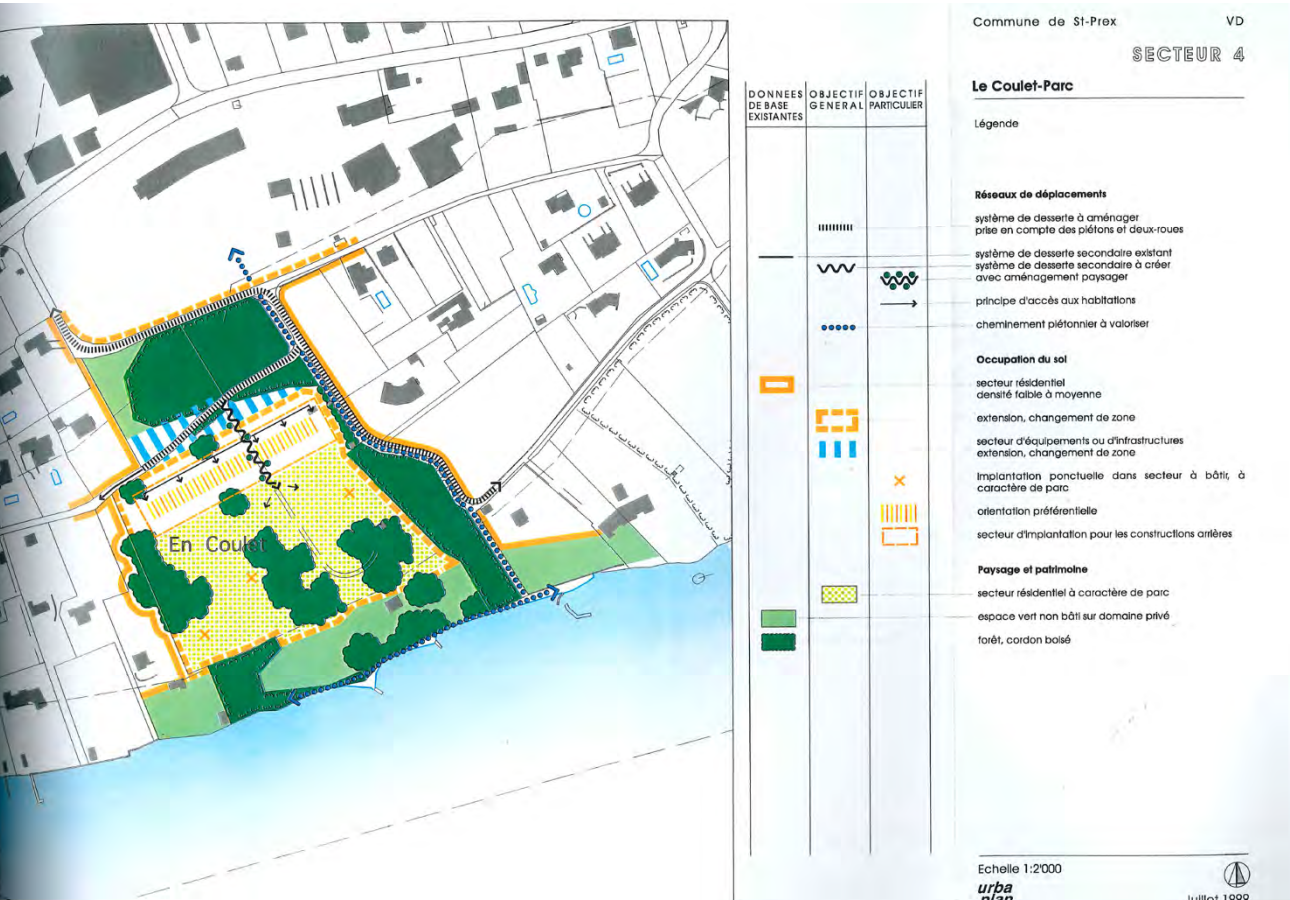
Le PDCom de Saint-Prex a été approuvé par le Conseil d'État le 1er mai 2001. Des mesures sectorielles ont été définies pour le secteur En Coulet (secteurs 4 et 5 PDCom).

Le **secteur 4** concerne la partie ouest du secteur En Coulet (Le Coulet-Parc). Aujourd'hui, le secteur résidentiel est en partie construit (PPA En Coulet). Le PA, plus restrictif, propose de préserver le caractère de parc dudit terrain en prolongeant « l'espace vert non bâti sur domaine privé » (cf. figure ci-après). Elle supprime ainsi les possibilités de développer la partie aval de ce secteur.

Le **secteur 5** concerne la partie est du secteur (Le Coulet-Port, La Moraine). Un secteur d'implantation pour un nouveau port, conformément aux objectifs du PDRives, est défini sur la partie est du site.

Le PA est conforme aux objectifs du PDCom.

Fig. 28 : Extrait du PDCom – Secteur 4 Le Coulet-Parc



Réseaux de déplacements

N° mesure	Priorité A - B	Mesure	au plan d'invest.	en cours	coordi-nation
	A	Suivre et appliquer le schéma directeur du Coulet		x	
		Aménager le chemin du Coulet et le chemin de desserte secondaire.		x	•
		Créer un axe de desserte secondaire permettant d'éviter une multiplication des accès aux habitations du secteur résidentiel du parc.		x	
		Créer un cheminement piéton le long du lac (voir schéma).			•

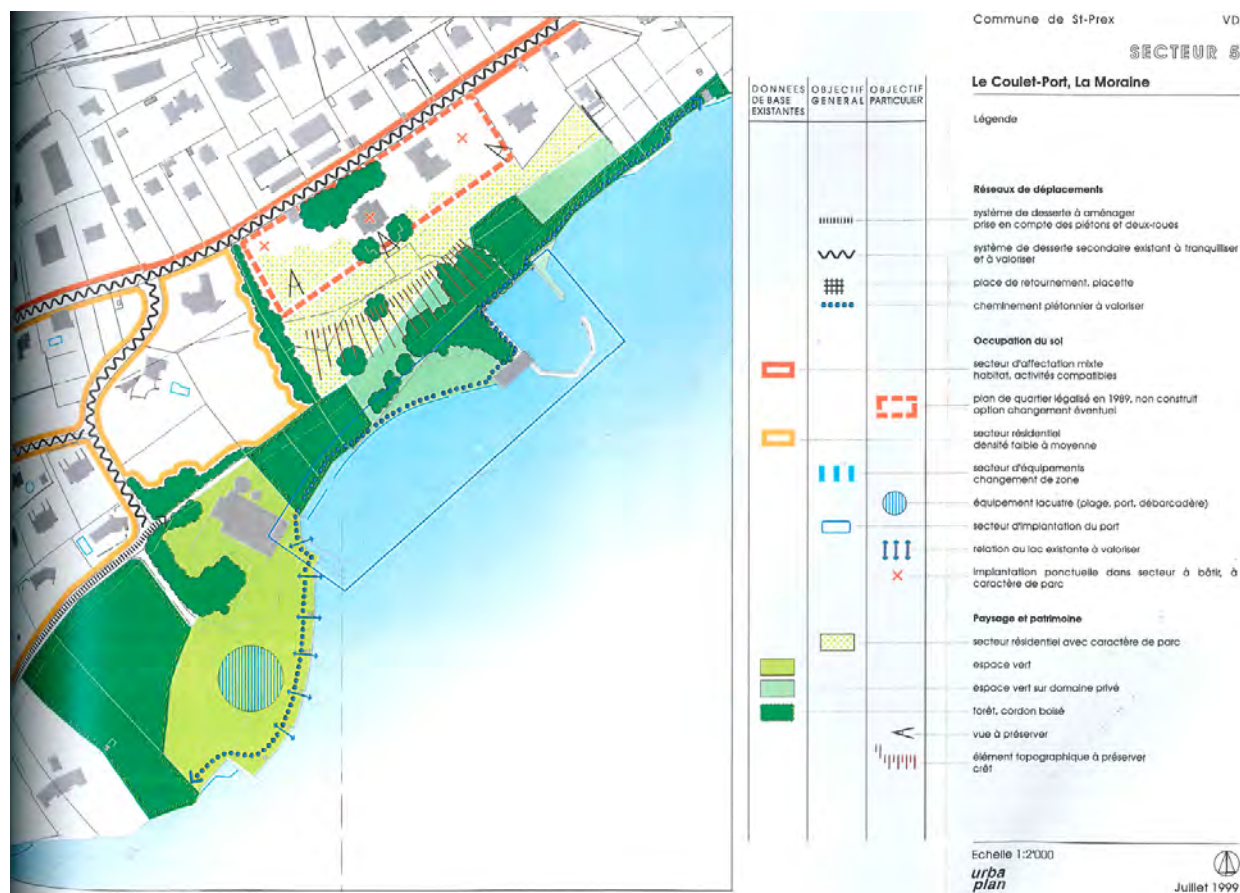
Occupation du sol

N° mesure	Priorité A - B	Mesure	au plan d'invest.	en cours	coordi-nation
		Définir un périmètre arrière permettant la densité faible à moyenne (villas mitoyennes et /ou contiguës).		x	
		Préserver la partie avant comme parc avec quelques habitations (très faible densité).		x	
		Créer un secteur d'équipements pour le quartier (détente, sports, stationnement visiteurs) et quelques places de stationnement pour le port du Coulet.			•

Paysage et patrimoine

N° mesure	Priorité A - B	Mesure	au plan d'invest.	en cours	coordi-nation
		Veiller à ce que les projets de planification et de constructions préservent le caractère de parc et pour cette raison autant que possible de l'arborisation existante (à remplacer si nécessaire).		x	
		Créer un dossier de recommandations pour les propriétaires concernant la végétation sur le site.		x	

Fig. 29 : Extrait du PDCom – Secteur 5 Le Coulet-Port, La Moraine



Réseaux de déplacements

N° mesure	Priorité A - B	Mesure	au plan d'invest.	en cours	coordination
	A	Aménager le réseau de desserte (chemin du Coulet) pour rendre accessible le port.		x	•
	A	Créer un cheminement piétonnier le long des rives, entre le Coulet et le Bourg.			•
		Concevoir une structure de stationnement répondant aux besoins du port et de la plage.		x	•

Occupation du sol

N° mesure	Priorité A - B	Mesure	au plan d'invest.	en cours	coordination
	A	Aménager le pôle de détente et d'activités nautiques du Coulet (port, plage).		x	•
		Inciter la création d'un port, dans le périmètre indiqué sur le schéma de secteur.		x	
		Réviser éventuellement le plan de quartier de la Moraine.			
		Favoriser l'implantation de bâtiments ponctuels dans la partie supérieure du site.			
		Prévoir la possibilité d'implanter des activités, type hôtellerie, centre de détente, de repos, de séminaire, ...			

Paysage et patrimoine

N° mesure	Priorité A - B	Mesure	au plan d'invest.	en cours	coordination
	A	Aménager le tronçon de promenade "rives du lac" Taillecou - Coulet.		x	
		Préserver la lecture de la rupture de pente, comme fait topographique marquant.			
		Préserver le caractère de parc dans le secteur de la Moraine.			

6.7 Vision stratégique communale

Depuis l'entrée en vigueur de la LATC le 1^{er} septembre 2018, la Commune de Saint-Prex n'a plus l'obligation d'établir un plan directeur communal (PDCom), celle-ci n'étant pas comprise dans un périmètre compact d'agglomération et n'étant ni un centre cantonal ni un centre régional. C'est alors à travers la vision stratégique communale qu'elle a défini ses objectifs en termes d'urbanisation, de mobilité et de paysage/environnement.

Cette vision, évoquée au chapitre 4.1, a été établie entre 2018 et 2019 pour répondre aux évolutions du contexte réglementaire liées notamment à l'entrée en vigueur de la LAT révisée puis à la 4^e adaptation du PDC et à la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Elle a permis de mettre à jour le bilan des réserves de Saint-Prex, de définir le territoire urbanisé et le territoire d'urbanisation, de fixer des principes de redimensionnement hors du périmètre de centre ainsi qu'une stratégie de densification du périmètre de centre pour répondre à la mesure A11 du PDC.

Elle est fondée sur 3 thématiques – urbanisation, mobilité, nature et paysage – pour lesquelles elle rappelle les objectifs à l'échelle régionale et définit des objectifs à l'échelle communale.

Fig. 30 : Vision stratégique - Volet urbanisation



Fig. 31 : Vision stratégique - Volets nature & paysage et mobilité



Stratégie de redimensionnement

La vision stratégique comprend également un chapitre propre à la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir à vocation d'habitat. En dehors du périmètre de centre, cette stratégie vise une réduction des capacités d'accueil. Pour ce faire, elle identifie 3 secteurs d'action auxquels elle octroie les objectifs de redimensionnement suivants :

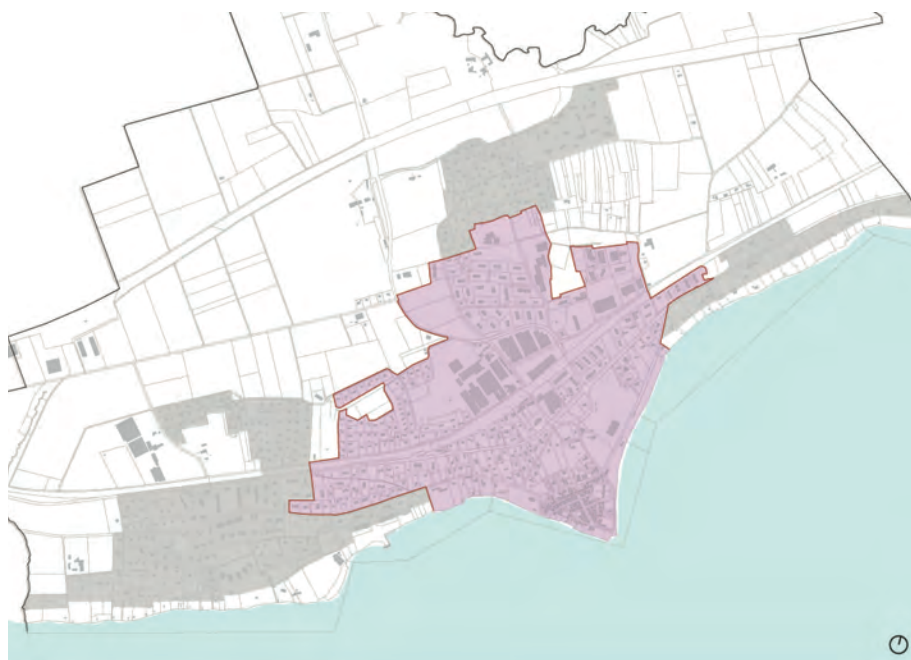
- > une modification du plan général d'affectation (MPGA) sur les secteurs « **Aux Saugettes** » et « **En Marcy** » ;
- > un nouveau plan d'affectation (PA) « **En Fraid'Aigue** » ;
- > un nouveau plan d'affectation (PA) « **Rives Sud** ».

À noter que, comme évoqué dans le présent rapport, le secteur « Rives Sud » comprend les sites En Riau / En Senaugin et En Coulet (cf. figure ci-après).

Plusieurs échanges avec la DGTL ont été réalisés entre juin 2018 et mai 2019 dans le cadre de l'établissement de cette stratégie et de la demande de subvention pour la révision des planifications communales. Dans son préavis du 10 mai 2019, la Canton a validé cette subvention. On peut dès lors considérer que le service cantonal est entré en matière sur la stratégie de redimensionnement présentée.

En conclusion, en permettant de réduire les capacités d'accueil du site Rives Sud de 245 habitant-e-s, le présent PA permet de concrétiser les objectifs de la vision stratégique communale (il est même plus efficace en termes de redimensionnement).

Fig. 32 : Délimitation entre centre et hors centre pour le redimensionnement - 2019)



7. 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. Cette dernière est présentée au chapitre 4.1.

En coordination avec la DGTL, il a été décidé que les différentes planifications engagées seront mises à l'enquête publique simultanément de sorte à garantir la cohérence d'ensemble de la stratégie de redimensionnement hors centre mise en œuvre et la prise en compte de tous les intérêts en présence. Le calendrier des trois procédures précitées a donc été coordonné de sorte à pouvoir déposer ces derniers à l'enquête publique de manière conjointe. Ces dossiers seront approuvés simultanément par la Cheffe du département, conformément à la demande du Canton.

Zone réservée communale

Le périmètre du PA est partiellement concerné par une zone réservée communale. Une démarche de prolongation de cette zone réservée a été initiée en 2023. La mise en vigueur du PA étant devenue imminente entre temps, il n'y a plus lieu de prolonger la zone réservée communale. La procédure de prolongation est donc abandonnée.

Constatation des lisières forestières

La constatation de lisière forestière à l'intérieur du périmètre des PAs Rives Sud et En Fraid'Aigue a été mise en vigueur le 16 février 2011. Une constatation sur la parcelle 114 de la commune de Buchillon ainsi que sur la parcelle 145 de la Commune de Lully a été effectuée le 6 décembre 2023.

Conformément à la demande du canton, la constatation de nature forestière est mise à l'enquête en parallèle des PAs Rives Sud, En Fraid'Aigue et de la MPGA Aux Saugettes et En Marcy. Elle a été effectuée par le bureau de géomètre Mosini et Caviezel en collaboration avec l'inspecteur forestier.

Abrogation partielle du PEC au droit du PA Rives Sud

Le plan d'extension cantonal fixe une zone de non bâtir sur les rives du lac Léman. Cette zone de non bâtir « est caractérisée par l'interdiction de bâtir à l'exception des constructions et installations publiques telles que : stations de pompage, installations pour le transport et le traitement des eaux usées, plage et installations sportive, ainsi que les petits garages à bateaux affectés à ce seul usage. »

Le PA affecte en zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT l'intégralité de la zone de non bâtir du PEC. Elle est inconstructible et tout projet de construction, aménagement ou transformation d'une installation ou d'un aménagement existant au titre de l'article 81 LATC est soumis à autorisation du service cantonal compétent en matière d'aménagement du territoire, en collaboration avec le Département en charge de la protection de la nature.

Les prescriptions réglementaires fixées par le PA Rives Sud permettent donc la sauvegarde des qualités écologiques et paysagères du lac identifiées par les planifications de niveau supérieur et concrétisées jusqu'à présent par le plan d'extension cantonal.

L'abrogation des plans d'extension cantonal (PEC 12c et PEC 12d) portent sur le périmètre correspondant au PA Rives Sud. Les parcelles 588, 587, 593, 606, 607, 668, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 682, 683, 684, 685, 686, 689, 690, 694, 695, 762, 770, 1641, 1642, 1954, 1981, 1982, 2035, DP165 et DP167 sont concernées.

Procédure de désaffectation et de cadastration du DP Eau cantonal 167

Le DP des Eaux 167 est affecté en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Pour concrétiser cette affectation le DP167 fera l'objet d'une procédure de cadastration entre la commune et le canton. Cette procédure peut s'effectuer ultérieurement à la mise à l'enquête du présent PA, comme confirmé par le canton lors de la séance de coordination du 25 janvier 2024.

8. CONSULTATIONS

Comme évoqué dans le chapitre 4.1, le projet de PA a fait l'objet de plusieurs coordinations et d'un préavis des services cantonaux. Les remarques formulées lors de ces échanges ont été intégrées au dossier de PA.

8.1 Information à la population et aux propriétaires

Les propriétaires des parcelles des secteurs En Riau et En Senaugin ont une première fois été approché-e-s en juin 2020 lors des visites de site, la situation sanitaire liée à la crise du COVID-19 ayant empêché l'organisation d'une séance en présentiel regroupant l'ensemble des parties prenantes. Ces visites ont malgré tout permis de présenter brièvement le processus de réflexion engagée dans le cadre de l'établissement du présent PA ainsi que les premiers éléments de diagnostic issus de l'analyse du secteur. Elles ont également permis d'identifier les éventuelles intentions de développement ou d'aménagement des propriétaires concerné-e-s.

Une séance avec les propriétaires a été organisée fin 2022 – début 2023, suite à l'examen préalable des services cantonaux. Celle-ci avait pour objectif de présenter le PA aux propriétaires et d'informer sur la tenue prochaine de l'enquête publique. Une séance d'information publique a été organisée en décembre 2023 avant cette dernière.

8.2 Examen préliminaire (art. 36 LATC)

Le dossier, approuvé par la Municipalité, a été soumis à la DGTL pour examen préliminaire du 29 juillet au 1er décembre 2020.

Dans son avis préliminaire, la DGTL invite la Commune à poursuivre son projet de planification sous réserve de l'organisation de coordinations avec les services cantonaux concernés.

Une séance de coordination avec la DGTL a ensuite été réalisée (cf. annexe 2). Celle-ci a regroupé les représentant-e-s de la Commune, du mandataire de la commune et de la DGTL. Elle s'est tenue le 20 avril 2021. Lors de celle-ci, la DGTL a demandé que les parcelles 583, 603 et 605, libres de construction, soient intégrées au PA du fait de leur importante surface non bâtie. La DGTL demande que ces parcelles ainsi que la 762 soient déclassées en zone agricole. Elles sont affectées en zone de verdure 15 LAT comme expliqué dans le chapitre 4.3.

Deux séances de coordination ont ensuite été réalisées avec les services cantonaux (DGTL, DGIP, DGE-EAU, DGE-BIODIV, DGE- PRE, DGE-FORET) dans le cadre de l'étude de faisabilité du secteur En Coulet (cf. annexe 2). Cette démarche de planification sera initiée ultérieurement.

8.3 Examen préalable (art. 37 LATC)

Une séance de coordination avec la DGTL a été organisée le 17 novembre 2021, en amont de l'examen préalable du dossier de PA. Elle visait à dresser l'état d'avancement des procédures visant le redimensionnement de la zone à bâtir hors centre de Saint-Prex. Cette séance a permis d'arriver à la conclusion qu'une approbation de ces dossiers avant le 20 juin 2022, conformément à la mesure A11, serait impossible. Lors de celle-ci, la DGTL a également rappelé la nécessité que les 3 dossiers soient soumis à l'enquête publique et approuvés de manière simultanée de sorte à respecter l'arrêt de Perroy.

Le dossier d'examen préalable a été approuvé par la Municipalité en date du 4 juillet 2022.

L'examen préalable du dossier par les Services cantonaux a eu lieu du 18 juillet au 20 janvier 2023.

Des séances de coordination post examen préalable avec les services cantonaux ont eu lieu le 30 mars 2023, le 22 janvier 2024 et le 25 janvier 2024. Ces séances ont permis de clarifier certains points du préavis.

8.4 Enquête publique (art. 38 LATC)

L'enquête publique s'est déroulée du ____ au _____. Une séance d'information publique a eu lieu avant l'enquête publique, le 13 décembre 2023. Le projet a suscité ____ oppositions ou remarques.

La délimitation des forêts dans les zones à bâtir est mise à l'enquête en même temps que le plan d'affectation. Elle a suscité ... oppositions ou remarques.

À compléter en conséquence.

8.5 Adoption par le Conseil général (art. 42 LATC)

Le dossier a été adopté par le Conseil général lors de sa séance du _____.

À compléter en conséquence.

8.6 Approbation et mise en vigueur (art. 43 LATC)

Le dossier est envoyé au Département compétent pour une approbation préalable par la Cheffe du Département. Les recours, dans un délai de 30 jours, au Tribunal administratif sont possibles. Les articles 92 ss LPA-VD sont applicables. Le dépôt d'un référendum auprès de l'autorité compétente est possible dans un délai de 30 jours selon l'article 164 LEDP-VD.

La procédure de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte doit reposer sur une vision et une stratégie globale, conformément à l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 décembre 2020 (Perroy) (cf. point 6.8). Les trois planifications engagées devront être approuvées simultanément, de sorte à garantir la cohérence d'ensemble de la stratégie de redimensionnement hors centre et la prise en compte de tous les intérêts en présence.

9. 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, le projet est conforme aux planifications communales, cantonale et fédérale.

Concernant la suite de la procédure, le chapitre 7 présente l'ensemble des démarches entreprises.

10. Annexes

ANNEXE 1

Bilan des réserves nettoyé en janvier 2019 - Synthèse

Bilan des réserves variante comptabilisant le redimensionnement mis en œuvre par les 3 PA (mai 2022) - Synthèse

Tableau explicatif pour le calcul des droits à bâtir

ANNEXE 2

Avis préliminaire de la DGTL du 1er décembre 2020

PV des séances de coordination du 20 avril 2021, du 9 février 2022 et du 7 mars 2022

Préavis d'examen préalable des services cantonaux du 20 janvier 2023

PV des séances de coordination du 22 janvier et du 25 janvier 2024

ANNEXE 3

Constatation de la lisière forestière du 6 décembre 2023

Annexe 1

Bilan des réserves nettoyé en janvier 2019 - Synthèse

Bilan des réserves variante comptabilisant le redimensionnement mis en
œuvre par les 3 PA (mai 2022) - Synthèse

Tableau explicatif pour le calcul des droits à bâtir



Commune de Saint-Prex

Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)

NOOFS: 5646

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le: 24.03.2017
Variante enregistrée le: 07.03.2018

Nom de la variante: Nettoyage_16janvier

Commentaire libre:

variante envoyée au SDT en juin, puis réadaptée en août

Population: 31.12.2016
Affectation du sol: 24.03.2017
Registre cantonal des bâtiments: 24.03.2017
Cadastre: 24.03.2017

Rapport généré le 16.01.2019

Capacité de développement résidentiel à 15 ans hors zone à bâtir

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à corriger par la commune si besoin
xx	Donnée modifiée par la commune

		Données SDT	Données Communes	
Mesure C21	Constructions et installations dignes de protection			logements
Mesure C22	Petites entités urbanisées (hameaux)			logements
Mesure C23	Territoires à habitat traditionnellement dispersé			logements
Mesure C24	Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques			logements
Total sans doublons				logements
		+	+	
Plus de 25% d'habitations ou de 20 habitations hors zone à bâtir				logements
Total des logements		0	0	logements
Le PDCn prévoit 3 habitants par logement.				
		0	0	habitants
Le PDCn prévoit un coefficient de 60% pour tenir compte du rythme de reconversion		x 60%	x 60%	
Total des habitants		0	0	habitants

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Saint-Prex
N° OFS	5646

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2016)

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
1.5	1.5	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036
3394	3394	2210	2210
3422	3422	2239	2239
+		+	
1069	1069	348	348
+		+	
0	0	0	0
=		=	
4463	4463	2558	2558
1041	1041	319	319

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

En centre		Hors du centre	
441	535	827	856
+		+	
376	447	323	293
33	33	33	33
124	148	107	97
		0	0
=		=	
565	683	934	953

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
-476	-358	615	634

ESTIMATION DES RÉSERVES EN ZONE À BÂTIR À VOCATION D'HABITATION OU MIXTE

LÉGENDE

Statut de la réserve

Réserve en terrain non bâti	
Réserve en terrain partiellement bâti	
Pas de réserve car le terrain est bâti	
Dézonage partiel	
Dézonage complet	

Signification des couleurs

Réserve	
Élément modifié par la commune	
Remarque de la part du SDT	
Extension de la zone à bâtir	

Affectation du sol

Zone d'habitation de très faible densité	
Zone d'habitation de faible densité	
Zone d'habitation de moyenne densité	
Zone d'habitation de forte densité	
Zone de centre de localité (zone village)	
Zone de centre historique	
Zone de hameau	

Saint-Prex (1)

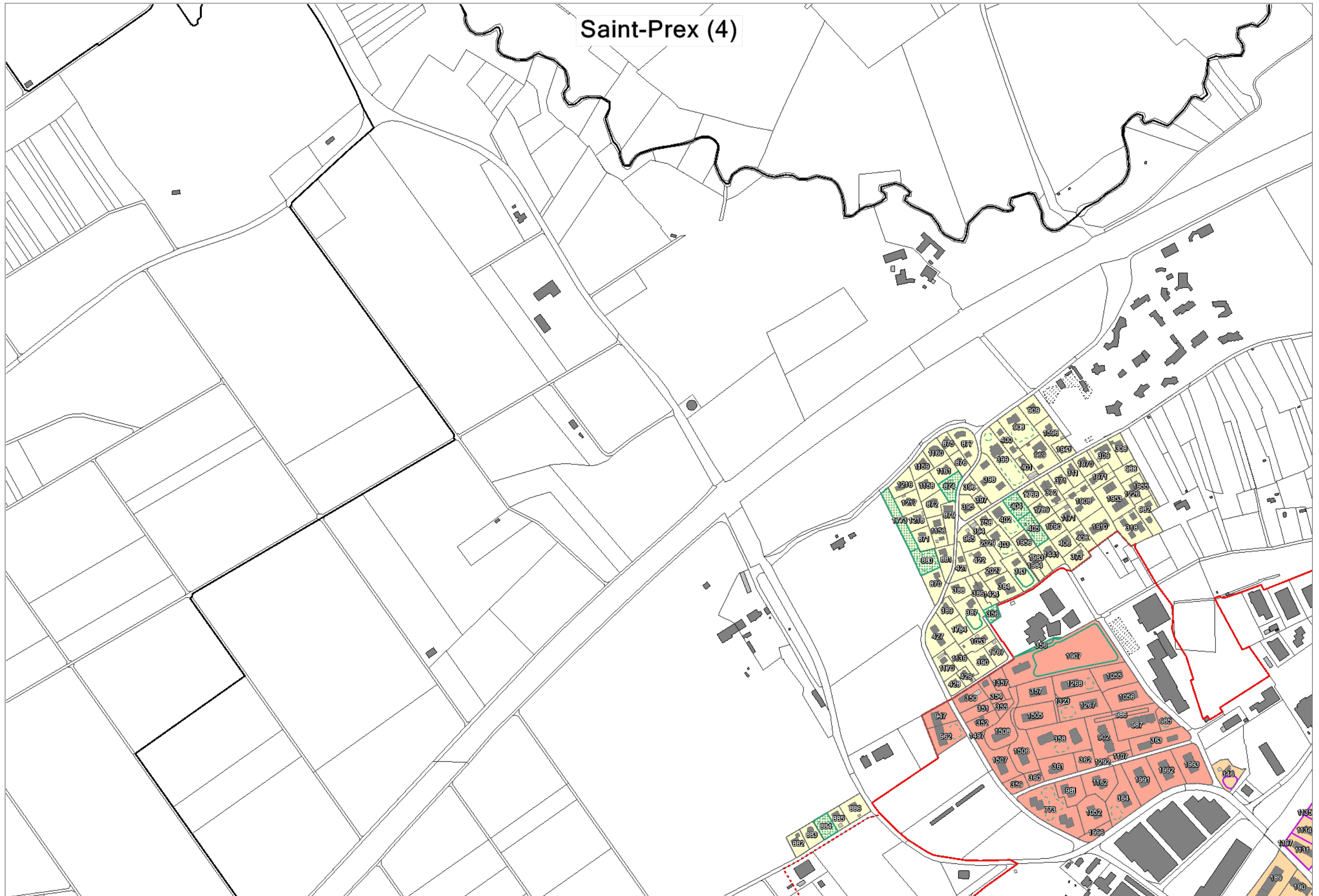


This is a detailed cadastral map of Saint-Prex (2). The map displays a network of roads and numerous property plots, many of which are numbered. The plots are color-coded into several distinct zones: a red-shaded area in the lower-left, an orange-shaded area along a central diagonal road, a yellow-shaded area in the upper-right, and a green-shaded area in the lower-right. A purple-shaded area is also visible along a road in the lower-left. The map is framed by a black border, and the title 'Saint-Prex (2)' is centered at the top.

Saint-Prex (3)



Saint-Prex (4)





Commune de Saint-Prex

Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)

NOOFS: 5646

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le: 23.03.2017
Variante enregistrée le: 09.05.2022

Nom de la variante: Vision mai 2022 - 3 PA

Commentaire libre:

BDR nettoyé, mis à jour sur la base des PA En Fraid'Aigue et Rives Sud et de la
MPGA Aux Saugettes et En Marcy

Population: 31.12.2016
Affectation du sol: 23.03.2017
Registre cantonal des bâtiments: 23.03.2017
Cadastre: 23.03.2017

Rapport généré le 25.05.2022

Capacité de développement résidentiel à 15 ans hors zone à bâtir

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à corriger par la commune si besoin
xx	Donnée modifiée par la commune

		Données SDT	Données Communes	
Mesure C21	Constructions et installations dignes de protection			logements
Mesure C22	Petites entités urbanisées (hameaux)			logements
Mesure C23	Territoires à habitat traditionnellement dispersé			logements
Mesure C24	Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques			logements
Total sans doublons				logements
		+	+	
Plus de 25% d'habitations ou de 20 habitations hors zone à bâtir				logements
Total des logements		0	0	logements
Le PDCn prévoit 3 habitants par logement.				
		0	0	habitants
Le PDCn prévoit un coefficient de 60% pour tenir compte du rythme de reconversion		x 60%	x 60%	
Total des habitants		0	0	habitants

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

	Saint-Prex
N° OFS	5646

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre		Hors du centre	
1.5	1.5	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2016)

3394	3394	2210	2210
3422	3422	2239	2239

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

1069	1069	348	348
------	------	-----	-----

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

Besoins au moment du bilan [habitants]

4463	4463	2558	2558
1041	1041	319	319

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

En centre		Hors du centre	
441	535	827	339

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

376	447	323	281
-----	-----	-----	-----

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

33	33	33	33
----	----	----	----

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

124	148	107	93
-----	-----	-----	----

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

565	683	934	432
-----	-----	-----	-----

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

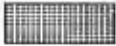
Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

En centre		Hors du centre	
-476	-358	615	113

ESTIMATION DES RÉSERVES EN ZONE À BÂTIR À VOCATION D'HABITATION OU MIXTE

LÉGENDE

Statut de la réserve

Réserve en terrain non bâti	
Réserve en terrain partiellement bâti	
Pas de réserve car le terrain est bâti	
Dézonage partiel	
Dézonage complet	

Signification des couleurs

Réserve	
Élément modifié par la commune	
Remarque de la part du SDT	
Extension de la zone à bâtir	

Affectation du sol

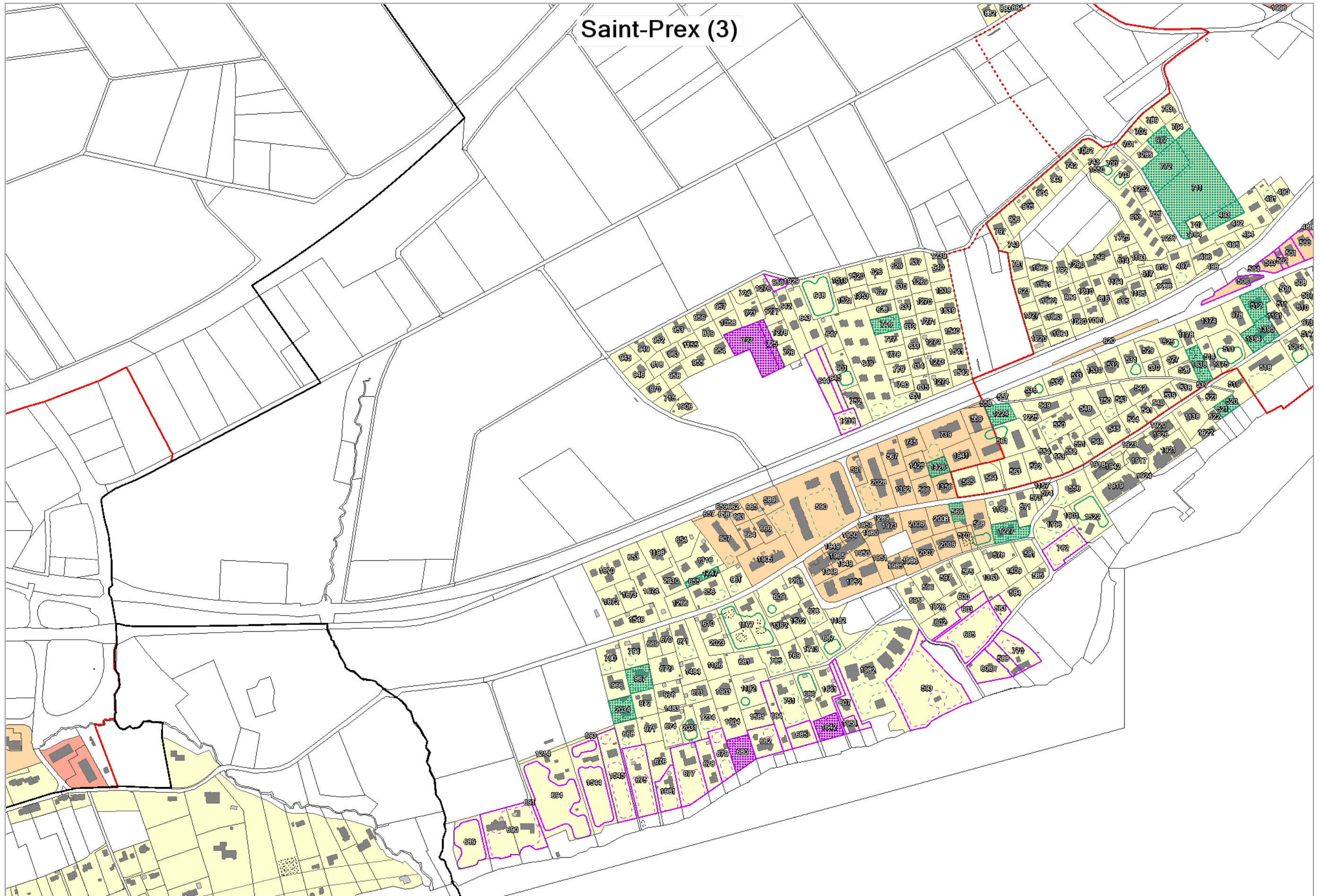
Zone d'habitation de très faible densité	
Zone d'habitation de faible densité	
Zone d'habitation de moyenne densité	
Zone d'habitation de forte densité	
Zone de centre de localité (zone village)	
Zone de centre historique	
Zone de hameau	

Saint-Prex (1)



The map displays a complex arrangement of land parcels, each identified by a unique number. The parcels are color-coded into several groups: a large red-shaded area on the left, an orange-shaded area along a central diagonal, a yellow-shaded area on the right, and smaller green and purple shaded sections. Building footprints are represented by grey silhouettes within the parcels. A network of roads and paths is shown as thin grey lines. A thick red line delineates a specific boundary or zone on the left side of the map. The overall layout suggests a detailed land use or ownership plan for the area of Saint-Prex (2).

Saint-Prex (3)



This is a detailed cadastral map of Saint-Prex (4). The map displays a complex network of property boundaries and building footprints. A large, irregular area on the left is outlined in black. A red line delineates a specific region on the right side of the map. Several areas are highlighted with green and yellow shading, and numerous numerical identifiers (e.g., 1139, 1161, 1163, 1171, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825,

Localisation	N° de la parcelle	Propriétaire(s)	Surface totale de la parcelle selon RF (m2)	Surface de la parcelle dans le PA (m2)	Surface Aire forestière dans le PA (m2)	Surface de référence (Sréf) pour le calcul de la surface bâtie maximale selon le PGA en vigueur (m2)	Surface bâtie (SB) maximale selon le PGA en vigueur (COS de 1/8) (m2)	Surface bâtie (SB) maximale avec réduction de 50% (m2)	Surface bâtie (SB) maximale avec réduction de 50 % arrondie (m2)	Surface Bâtie (SB) maximale selon plan d'affectation Rives Sud	Commentaires
	Source: Registre Foncier	Source: Registre Foncier	Source : Registre Foncier	Source : urbaplan	Source : RDPPF	Formule : Surface dans PA - Surface Aire Forestière dans le PA*	Formule : Sréf / 8	Formule : SB maximale selon PGA en vigueur / 2	Formule de calcul : Arrondi au 5 supérieur		
Les Chenaux Sud	607 (part.)	Cornaz Pierre-André	2279	1868		1868	234	117	120	120	Cas particulier n°3 selon R47OAT
	675	ABT Immobilier SA	4895	4895		4895	612	306	310	310	Cas particulier n°4 selon R47OAT
	676 (part.)	Hostettler Mary-Claude Pouly Pascal	2434	331		331	41	0	0	Selon RPA	Cas particulier n°1 selon R47OAT
	677	Gaines Cooper Jane	5256	5256		5256	657	329	330	330	
	678	Meyer Andreas Meyer Philipp Meyer Tobias	2694	2694		2694	337	168	170	170	
	679	Wuilleret Jacqueline	2724	2724		2724	341	170	170	170	
	680	Etatec AG RB Beteiligungen AG	2860	2860		2860	358	179	180	180	
	682	Tsotsorkov Dimitar Tsotsorkova Atanaska Tsotsorkova-Kalcheva Velislava	3008	3008		3008	376	188	190	190	
	683	Stuge Orn Stuge Trine	379	379		0	0	0	0	Selon RPA	Cette parcelle est intégralement affectée en zone verte dans le PGA en vigueur. Le PA confirme l'absence de droit à bâtir sur cette parcelle.
	684 (part.)	Galland Claude	2222	1128		1128	141	71	100	100	Cas particulier n°2 selon R47OAT
	685	du Bois de Dunilac Claude du Bois de Dunilac Michèle	2715	2715		2715	339	170	170	170	
	689	Blanchard Jean-Claude	6985	6985		6985	873	437	440	440	
	690	Béguin Claude	4645	4645		4645	581	290	290	290	
	691	Chamot Pierre-Yves Lagier Edouard Thury Marie-Anne	8	8		0	0	0	0	Selon RPA	Cette parcelle n'a pas une surface insuffisante pour être constructible selon le PGA en vigueur. Le PA confirme l'absence de droit à bâtir sur cette parcelle.
	694	Gerber Hans	14239	14239	1282	12957	1620	810	810	810	Cas particulier n°4 selon R47OAT
	695	Fetscherin Charlotte Fetscherin Marc Fetscherin Nicolas Oeri Madeleine Rindlisbacher Katharina	1793	1793		0	0	0	0	Selon RPA	Cette parcelle est intégralement affectée en zone verte dans le PGA en vigueur. Le PA confirme l'absence de droit à bâtir sur cette parcelle.
	1544	Fetscherin Charlotte Rindlisbacher Katharina	7155	7155		7155	894	447	450	450	Cas particulier n°4 selon R47OAT
	1545	Fetscherin Marc Fetscherin Nicolas Oeri Madeleine	4893	4893		4893	612	306	310	310	Cas particulier n°4 selon R47OAT
	1642	Hauswirth Gottfried RB Beteiligungen AG	2624	2624		2624	328	164	165	165	
	1954 (part.)	Cornaz Pascal D'Orazio Carole	1810	1362		1362	170	85	90	100	Cas particulier n°3 selon R47OAT
	1981	Hostettler Mary-Claude	2932	2932		2932	367	183	185	185	
	2035	Béguin Robert	4644	4644		4644	581	290	290	290	
	668 (part.)	Tainton Anne	2074	349		349	44	0	0	Selon RPA	Cas particulier n°1 selon R47OAT
	686 (part.)	Misson Christopher Misson Marie-Noëlle Misson Nathalie	2659	173		173	22	0	0	Selon RPA	Cas particulier n°1 selon R47OAT
	1641 (part.)	Bruno Laura Kunz Thierry Mansson Lynda Seifert Ralf-Willi	2648	104		104	13	0	0	Selon RPA	Cas particulier n°1 selon R47OAT
	588	Gounon Jean-Christian Shay Mireille	1768	1768		1768	221	111	115	115	
	606	Von Overbeck Ottino Saskia	3630	3630		3630	454	227	230	230	
	770	Gounon Jean-Christian Shay Mireille	7641	7641	3932	3709	464	232	235	235	
	693	Fetscherin Charlotte Fetscherin Marc Fetscherin Nicolas Fetscherin Viviane Oeri Madeleine Rindlisbacher Katharina	421	421		0	0	0	0	Selon RPA	Cette parcelle n'a pas une surface suffisante pour être constructible selon le PGA en vigueur. Compte tenu de sa localisation et de son usage actuel, cette parcelle est affectée à la zone agricole par le plan d'affectation.
	1214	Hans Gerber	425	425		0	0	0	0	Selon RPA	Cette parcelle n'a pas une surface suffisante pour être constructible selon le PGA en vigueur. Cette parcelle comprenant le chemin d'accès aux parcelles 1544 et 1545, le PA la maintient en zone d'habitat de très faible densité mais ne lui attribue pas de droits à bâtir.
PA Coulet existant	593	Yersin Alexandre et Corinne	14233	14233	3164	-	-	-	-	Selon RPA	Cas particulier n°5 selon R47OAT
	1982	Castro Aez Pablo de Wijs Johanna Joseph Michael Lababidi Francisca, Robina et Sami Megally Elisabeth, Esmeralda et Mariam Naqib Joumana et Tareq Schoen Pierre Tridex "Elite" SA	16212	3070	1565	-	-	-	-	Selon RPA	Cas particulier n°5 selon R47OAT
Plage En Coulet	583	Von Overbeck Ottino Saskia Von Overbeck Jan	863	863		863	108	-	-	Selon RPA	Dans l'attente de l'avancement des projets de port et de déplacement potentiel de la STEP, les parcelles 603, 605, 583 et 762 sont affectées en zone de verdure 15 LAT
	603	Von Overbeck Ottino Saskia Von Overbeck Jan	1200	1200		1200	150	-	-	Selon RPA	
	605	Von Overbeck Ottino Saskia Von Overbeck Jan	5112	5112		5112	639	-	-	Selon RPA	
	762	Winkler Ruth	3923	3923	1105	2818	352	-	-	Selon RPA	
	587	Commune de Saint-Prex	15967	15967	5053	0	-	-	-	1258	Le PA affecte cette parcelle en zone affectée à des besoins publics 15 LAT
	1944	Commune de Saint-Prex	88	88	88	0	-	-	-	Selon RPA	Le PA maintient l'affectation de cette parcelle en aire forestière 18 LAT
	DP167	Canton de Vaud	3570	3570		0	-	-	-	Selon RPA	Le PA affecte ce DP en zone affectée à des besoins publics 15
	DP165 (part.)	Commune de Saint-Prex	2891	2182		0	-	-	-	Selon RPA	Le PA affecte ce DP en zone de desserte 15 LAT

* La surface de référence pour le calcul des droits à bâtir de chaque parcelle selon le PGA en vigueur correspond aux surfaces affectées en zone de villas B, en zone verte et en zone de verdure arborisée. Sauf cas particuliers mentionnés en commentaire, cette surface est équivalente à la surface de chaque parcelle comprise dans le PA - la surface de l'aire forestière.

Annexe 2

Avis préliminaire de la DGTL du 1er décembre 2020

PV des séances de coordination du 20 avril 2021, du 9 février 2022
et du 7 mars 2022

Préavis d'examen préalable des services cantonaux du 20 janvier 2023

PV des séances de coordination du 22 janvier et du 25 janvier 2024



**Direction générale du territoire et
du logement**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

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

Personne de contact : Dionis Bressoud
T 021 316 74 25
E dionis.bressoud@vd.ch
N/réf. 196730

Lausanne, le 1er décembre 2020

**Commune de Saint-Prex
Plan d'affectation (PA) Les Chenaux Sud
Avis préliminaire**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Par votre courrier du 29 juillet 2020, l'objet cité en titre nous est bien parvenu pour avis préliminaire, conformément à l'article 36 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), et a retenu notre meilleure attention. Il est composé des pièces suivantes:

- lettre de la Municipalité du 29 juillet 2020 ;
- questionnaire complété du 29 juillet 2020 ;
- dossier pour examen préliminaire de juillet 2020.

Vous trouverez ci-dessous notre analyse et détermination. Celle-ci se fonde sur les bases légales actuellement en vigueur. Nous vous prions également de prendre connaissance de nos remarques figurant sur le questionnaire que nous vous retournons par courriel.

AVIS PRÉLIMINAIRE

Le projet soumis pour examen préliminaire consiste à réduire les droits à bâtir dans le secteur des Chenaux, à l'extrémité sud-ouest du territoire de Saint-Prex, dans le but de se conformer à la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). Le périmètre, qui fait l'objet de trois variantes, comprend les parcelles riveraines depuis la parcelle n° 607 jusqu'à la parcelle n° 689.

Le questionnaire annoté fait partie intégrante de l'examen préliminaire et figure en annexe. En vue de l'élaboration du projet, le questionnaire est à considérer avec attention. En effet, la table des matières du rapport d'aménagement selon l'article 47 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) se basera sur les thématiques identifiées par le questionnaire.

Les commentaires de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) qui figurent sur le questionnaire précisent les thématiques qui auraient été oubliées ou qui auraient été identifiées à tort.

Le projet évoque plusieurs variantes de périmètres et types de mesures pour réduire les droits à bâtir dans le secteur :

- une réduction des droits à bâtir de 50%:
 - soit par la réduction de moitié de la surface de la zone de villas B et le maintien du coefficient d'occupation du sol (COS) ;
 - soit par la définition de périmètre d'implantation des constructions avec une surface de plancher déterminante (SPd) maximale par périmètre.
- une extension de la zone verte inconstructible liée au plan d'extension cantonal (PEC) 12d, accompagnée d'une clarification des possibilités d'extension des bâtiments existants (problématique des hangars à bateaux).

Nous relevons qu'une approche « forfaitaire », identique pour toutes les parcelles, ne serait pas conforme aux principes de l'aménagement du territoire. Les mesures devront donc être adaptées au contexte de chaque parcelle, et notamment à leur localisation par rapport au territoire urbanisé. Nous sommes d'avis que l'approche la plus adéquate consiste à étendre la zone verte inconstructible liée au PEC et à délimiter des aires de verdure 15 LAT ainsi que des périmètres de construction avec SPd maximale afin de contenir les réserves à bâtir à l'intérieur du territoire urbanisé.

Après analyse, sous réserve de la remarque susmentionnée, nous constatons qu'il n'y a, a priori, pas de conflit entre les contraintes identifiées et les objectifs du projet. Les thématiques peuvent être traitées conformément au cadre légal. Le projet peut ainsi poursuivre la procédure LATC.

Au vu de la nature et de la complexité du projet, nous estimons qu'une phase de coordination est nécessaire avant de transmettre le dossier à l'examen préalable. Ceci permettra d'élaborer un projet abouti et conforme aux bases légales.

Vous trouverez ci-après le déroulement de la phase de coordination.

DÉROULEMENT DE LA COORDINATION

Lors de cette phase de coordination, les séances listées dans le tableau ci-dessous devront être tenues. Avant chaque séance, l'ensemble des éléments à présenter devra avoir été transmis. Une fois l'ensemble des documents nécessaires à la séance reçu, nous vous contacterons pour organiser cette séance.

Séance	Thématiques	Services concernés	Eléments à présenter
1	Affectation	DGTL-AC	Propositions concrètes d'extension de la zone verte inconstructible du bord du lac ; Propositions de périmètres d'implantation.
	Protection des eaux	DGE-EAU	Propositions de dispositions réglementaires concernant la zone verte inconstructible du bord du lac.
	Protection de la biodiversité	DGE-BIODIV	Idem

Les thématiques mentionnées ci-dessus et les séances de coordination proposées concernent les éléments les plus complexes à traiter dans le cadre de l'élaboration du plan. La liste n'est pas exhaustive et pourra être complétée par la suite en fonction du résultat des séances de coordination.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

1. SERVICES CONCERNÉS PAR LE PROJET

Les services suivants sont également concernés par le projet, ils seront sollicités lors de l'examen préalable, mais ne font pas l'objet d'une coordination :

- Direction générale de l'environnement (DGE) :
 - Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) ;
 - Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) ;
- Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) ;
- Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) ;
- Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP).

2. COORDINATION DES PROCÉDURES

Au stade actuel, il ne nous est pas possible d'identifier de manière exhaustive les procédures avec lesquelles le projet de plan pourrait devoir être coordonné (article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Nous identifions d'ores et déjà la procédure suivante :

- abrogation du plan d'extension cantonal (PEC) no 12d.

3. CONSULTATION AUPRÈS D'AUTRES ENTITÉS

A priori, le projet ne nécessite pas qu'un préavis d'une entité extérieure à l'Etat de Vaud soit obtenu avant l'examen préalable.

Toutefois, nous rappelons que si le projet concerne des problématiques relevant de la compétence de la Confédération ou d'autres entités extérieures à l'Etat de Vaud (entreprises de transports publics, entreprises de transports d'électricité, entreprises gestionnaires d'antenne etc.), la Commune est tenue d'effectuer une consultation auprès de ces services.

Le dossier qui sera transmis pour examen préalable comprendra toutes les pièces démontrant la bonne conduite de ces consultations.

4. SUITE DE LA PROCÉDURE

En vue de la séance de coordination, nous vous invitons à nous transmettre au plus vite :

- les éléments à présenter que vous ne nous avez pas encore envoyés.
- les noms et adresses courriels des représentants de la Municipalité et de son mandataire qui participeront à la séance.

En raison de la pandémie de covid-19, les séances de coordination sont, dans la mesure du possible, organisées sous la forme d'une visioconférence.

A cet effet, nous vous prions de nous indiquer les éventuels créneaux horaires qui vous conviendraient le mieux, ou les éventuelles périodes durant lesquelles vous n'êtes pas disponibles.

Une fois que nous aurons reçu ces documents et informations, nous vous enverrons un lien vers un sondage doodle afin d'organiser la séance de coordination.

Vous pouvez juger la séance de coordination non nécessaire et présenter directement un dossier pour l'examen préalable. Nous rappelons que ce dernier sera unique et il reviendra alors à la commune, à l'issue de l'examen, de garantir la conformité du projet en vue de son approbation par le Département.

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



Pierre Imhof
directeur général



Dionis Bressoud
urbaniste

Annexe

Questionnaire de l'examen préliminaire annoté par la Direction générale du territoire et du logement, renvoyé par courriel

Copie

Bureau Urbaplan, Lausanne

DGE-EAU

DGE-USJ

DGTL-AC

**ST-PREX / PROJET DE PLAN D'AFFECTATION (PA) LES CHENAUXSUD
NOTE DE SYNTHÈSE DE LA SÉANCE DE COORDINATION DU 20 AVRIL 2021
AFFECTATION**

Ce document est un compte-rendu de la séance de coordination et non pas un procès-verbal. Il ne retranscrit que les contraintes principales, les demandes des services et les éventuelles solutions identifiées en séance.

La vérification de la prise en compte des contraintes et des demandes des services cantonaux sera effectuée dans le cadre de l'examen préalable du projet de plan.

DATE 06.06.2020

Présents	M. Daniel Mosini	Syndic de St-Prex
	M. Christophe Cotting	Service technique de St-Prex
	Mme Magali Zuercher	Bureau Urbaplan
	M. Sébastien Joubert	Bureau Urbaplan
	M. Dionis Bressoud	Division aménagement communal de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-AC)
Rédigé par	M. Dionis Bressoud	Division aménagement communal de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-AC)

Le projet de plan d'affectation (PA) Les Chenaux Sud, de la Commune de St-Prex, a fait l'objet, par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), d'un avis préliminaire, au sens de l'article 36 LATC, daté du 1^{er} décembre 2020. Ce dernier prévoit l'organisation d'une séance de coordination avec la DGTL, la DGE-EAU et la DGE-BIODIV.

La présente séance de coordination est consacrée aux questions relatives à l'affectation.

Le but de la séance est d'identifier les contraintes que la Commune et son mandataire devront prendre en compte lors de l'établissement du dossier d'examen préalable, afin que ce dernier soit le plus complet possible, étant entendu que la DGTL n'effectue en principe plus d'examens préalables complémentaires.

Les documents, transmis aux participants, qui ont servi de base à la séance sont les suivants :

- 20.02.00_prCoord Plan.pdf
- 21.03.00_prCoord Règlement.pdf
- 21.03.12_L-Muni à DGTL dmdSéanceCoord.pdf

1 Remarques préliminaires : conséquences de l'arrêt Perroy

DBD informe que la DGTL doit réexaminer ses exigences suite à l'arrêt Perroy.

En l'état actuel, la position de la DGTL est la suivante :

- Le fait de redimensionner la zone à bâtir hors périmètre de centre de St-Prex en plusieurs plans n'est pas remis en question bien qu'il serait plus sûr de le faire en un seul plan.
- Il y aura lieu de démontrer que les mesures de redimensionnement procèdent d'une analyse globale du périmètre hors centre de St-Prex.
- La vision communale, établie par le bureau Urbaplan, permettra de démontrer cela, sous réserve d'une mise à jour prenant en compte les mesures de redimensionnement réelles. La version mise à jour nous sera transmise au plus tard au moment de l'approbation du plan.
- Les différents plans d'affectation redimensionnant la zone à bâtir hors périmètre de centre seront approuvés simultanément.

2 Mesures de redimensionnement

2.1 Délimitation/périmètre

Le périmètre du projet de plan devra être élargi en incluant la parcelle n° 605.

La commune mène actuellement une réflexion sur cette parcelle pour d'éventuels aménagements en lien avec les rives du lac, notamment un éventuel nouveau port de plaisance.

DBD informe que pour que la DGTL puisse admettre un changement d'affectation en zone affectée à des besoins publics, il y aura lieu de démontrer, dans le rapport 47 OAT, l'existence d'un projet concret d'intérêt public sur cette parcelle, pour les 15 prochaines années. Dans le cas contraire, la DGTL demandera le déclassement de cette parcelle. Etant donné qu'elle forme une enclave dans le territoire urbanisé, une affectation en zone de verdure pourrait être admise.

Des mesures de redimensionnement devront également être prises dans le secteur de Coulet, non compris dans le périmètre du présent projet de plan.

2.2 Mesures

La DGTL demandera que les parties des parcelles n° 694, 1544, 1545, 668 et 675 que la Commune propose d'affecter en zone de verdure soient affectées en zone agricole ou en zone agricole protégée, du fait qu'elles sont en frange du territoire urbanisé. La Commune pourrait également envisager une affectation en zone de protection de la nature et du paysage.

La parcelle n° 593 ne formant pas une dent creuse entourée par le territoire urbanisé, la DGTL demandera qu'elle soit dézonée entièrement.

La DGTL considère que les parcelles n° 678, 683, 684, 685, 1954 sont comprises dans le territoire urbanisé. Une réduction des droits à bâtir sur ces dernières ne pourrait donc pas justifier par la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn). Cependant, d'autres intérêts pourraient justifier une réduction des droits à bâtir. Ces intérêts devront être explicités dans le rapport 47 OAT.

Pour les parcelles n° 677, 679, 680, 689, 690, 1642, 1981, et 2035, les propositions de réduction des droits à bâtir sont préavisées favorablement par la DGTL.

Les dispositions réglementaires de la zone de verdure seront examinées dans le cadre de l'examen préalable.

3 Zone de protection de de la nature et du paysage 17 LAT

3.1 Extension

La DGTL demande que le périmètre de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT (ZNAT) soit au moins aussi étendu que la zone de non bâtir des PEC 12C et 12D.

3.2 Dispositions réglementaires

La DGTL demande que les dispositions réglementaires de la ZNAT soient les suivantes : « *Cette zone est située hors zone à bâtir. Elle est inconstructible et doit être gérée de manière extensive, sans engrais ni produit phytosanitaire.*

Pour les constructions et installations existantes situées dans la zone, le droit dérogatoire hors zone à bâtir s'applique.

Tout projet de construction, aménagement ou transformation d'une installation ou d'un aménagement existant est soumis à autorisation du service cantonal compétent en matière d'aménagement du territoire ».

3.3 Conformité au plan directeur des rives du lac

En application de la mesure C17 du plan directeur des rives du lac, la DGTL demande que le rapport 47 OAT démontre l'avancement des études de détail en vue de la réalisation du cheminement piéton riverain. Selon l'avancement de ce dernier, le plan figurera l'itinéraire de ce chemin.

4 Suite de la procédure

La DGTL estime que l'organisation d'une 2^e séance de coordination avec la DGE-EAU et la DGE-BIODIV n'est plus indispensable, compte tenu du fait que des séances ont déjà été organisées avec ces services dans le cadre du projet de plan d'affectation En Fraid'Aigues. Néanmoins, la DGTL se tient à disposition si la Commune souhaite organiser une telle séance.

La Municipalité et son mandataire peuvent donc maintenant procéder à l'élaboration du dossier destiné à l'examen préalable.

La DGTL se tient à disposition pour toutes questions et recommande à la Municipalité et à son mandataire de se concerter avec les autres services de l'Etat concernés par le projet, afin d'intégrer, dans le dossier d'examen préalable, leurs éventuelles demandes.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Monsieur le Municipal, Madame, Messieurs, nos meilleures salutations.



Dionis Bressoud
urbaniste

NOTE DE SÉANCE – SECTEUR EN COULET – COMMUNE DE SAINT-PREX - SÉANCE DE COORDINATION N°1

Ce document est une note relative à la séance de coordination n°1 en vue de l'examen préalable du plan d'affectation Rives Sud - secteur en Coulet. Elle fait suite à l'examen préliminaire du 1^{er} décembre 2020.

9 FÉVRIER 2022

Présents	Véronique Savioz (Municipale St-Prex)
	Christophe Cotting (Bureau technique St-Prex)
	Magali Zuercher (Urbaplan)
	Justine Cattin (Urbaplan)
	Guy Gilliand (DGE-EAU)
	Claude-Alain Jaquerod (DGE-PRE)
	Caroline Villard (DGE-PRE)
	Cédric Amacker (DGE-FORET)
	Marie Canetti (DGIP-ARCHE)
	Lionel Kopp (DGE-EAU)
	Dionis Bressoud (DGTL-DAM)
	Simon Stoeri (DGTL-DAM)
Excusés	Dorian Baan (DGE-BIODIV)
Rédigé par	Simon Stoeri (DGTL-DAM)

1 Introduction
Le périmètre hors centre local de la commune de Saint-Prex est surdimensionné. La commune a donc décidé de réviser son plan d'affectation communal en plusieurs plans.

Le secteur En Coulet se trouve dans le PA Rives Sud et la commune souhaite y développer un port. En effet, l'agrandissement du port existant n'est pas possible et le principe d'un port sur le secteur En Coulet est inscrit dans le Plan directeur des Rives du lac Léman.

2 Thématiques abordées
2.1 Domaine public des eaux et dimensionnement du port (Guy Gilliand)
Le plan directeur des rives du lac Léman mentionne le projet de port et stipule qu'il devrait contenir 150 places.

Il appartient au promoteur et à la commune de justifier si le nombre de places est inférieur ou supérieur à 150 (importance notamment de la faisabilité économique).

Les ports supérieurs à 100 places sont soumis à une étude d'impact sur l'environnement. De plus, une étude détaillée doit être faite pour limiter au maximum l'entretien du port.

- 2.2 Epuration urbaine (STEP) (Jaquerod Claude-Alain)
Concernant la STEP, deux options sont discutées : son maintien et son remplacement par une station de pompage et raccordement sur une future installation régionale.
- Si la STEP est maintenue à long terme, il faudra la moderniser avec des exigences plus sévères et des volumes plus importants. Il faut donc s'assurer que la surface dévolue à la STEP soit suffisante.
- Dans le cadre du projet, il faut démontrer que les deux options sont viables et pas compromises par le développement portuaire. Ce point doit encore être clarifié.
- M. Bressoud ajoute qu'il est envisageable de réserver des terrains autour de la STEP au vu de son agrandissement futur. La LATC prévoit la possibilité d'affectation provisoire. Toutefois, dans le cas présent, au vu de la différence des affectations/destinations, cela ne semble pas approprié. De toute manière, il faudra que le besoin soit démontré et que l'affectation soit définie pour répondre aux besoins des 15 prochaines années.
- Le rejet des eaux traitées dans le lac devra être prolongé dans le cadre du projet. Il faudra s'assurer que les conditions de dilution et dispersion sont suffisantes.
- 2.3 Évacuation des eaux (Villard Caroline)
Mme Villard se réfère aux remarques de M. Jaquerod. Elle ajoute que sur ce secteur, les eaux usées devront être raccordées au réseau public.
- 2.4 Forêt (Amacker Cédric)
M. Amacker confirme que le projet du port n'a pas une emprise directe sur la zone forêt. Toutefois, il rend attentive la commune que dans la variante où la STEP s'agrandit côté ouest, il faudra respecter la bande des 10 mètres jusqu'à la forêt. Aucun défrichement ne sera possible. Le devenir de la zone verte au sud du Ch. De Coulet serait à investiguer dans l'EIE : envisager et préférer sa revitalisation au lieu d'en faire une Aire de parc.
- La question du sentier est soulevée avec la proposition de condamner l'accès en pleine forêt pour garantir un accès sur le long du chemin de Coulet.
- L'objectif est de défendre ce massif et le préserver de trop d'atteintes (notamment au niveau des accès). Le projet de la commune peut se réaliser sans atteinte à la forêt.
- 2.5 Archéologie (Canetti Marie)
Mme Canetti mentionne qu'il y a deux aspects à vérifier : les régions archéologiques dans l'emprise du projet et la nécessité d'effectuer un diagnostic archéologique.
- Dans l'emprise du projet, il y a une petite région archéologique (RA 179/309, près du bâtiment attenant au port existant), mais dont la position est en fait erronée.

Le bloc erratique qu'elle protège se situe en réalité sur la plage du Coulet, en dehors de l'emprise du projet de port tel que présenté. De ce point de vue, cela semble en ordre.

Il n'y a pas de données connues sur le périmètre du projet, ce qui nécessite de réaliser un diagnostic archéologique. Il sera adapté à l'emprise du projet finalement retenu. Des sondages vont certainement être demandés. A priori, le projet est réalisable, mais cela dépend toujours des résultats du diagnostic (et si des vestiges sont retrouvés). Le cas échéant, des adaptations du projet ou des investigations complémentaires pourraient être nécessaires.

2.6 Protection des eaux souterraines (Kopp Lionel)

M. Kopp mentionne que le nouveau site proposé est largement plus favorable que l'ancien site. Il n'y a pas de contre-indication particulière pour ce nouveau site.

2.7 Affectation (Bressoud Dionis)

M. Bressoud encourage la commune à avancer le plus vite possible avec le redimensionnement du secteur Rives Sud au regard du délai du 20 juin 2022 fixé dans la mesure A11 du PDCn.

Sur le secteur en Coulet, il y a plusieurs parcelles non bâties en marge du territoire urbanisé. Dans l'examen préalable, la DGTL-DAM demandera le dézonage des parcelles non bâties 603, 605, 583 et 762. Concernant l'affectation future de ces parcelles, la DGTL-DAM peut admettre une zone de verdure. Pour les autres types d'affectation (zone de sport et loisirs, zone d'utilité publique), la commune devra réaliser un projet concret dans les 15 prochaines années. Lors de l'examen préalable, il sera demandé de démontrer l'existence d'un projet concret à 15 ans.

La commune mentionne le fait que le projet du port ne pourra pas avancer aussi rapidement que le projet de plan d'affectation communal. Dès lors, une démonstration concrète des besoins devra être faite afin de justifier l'affectation des parcelles situées autour de la STEP. Autrement, les parcelles concernées devront être affectées en zone de verdure dans l'attente d'une planification future.

De même, pour les trois parcelles situées au sud du secteur, une justification devra être apportée avec la démonstration d'un besoin concret, sinon la zone de verdure devra être préconisée.

3 **Suite à donner**

Une séance est en cours d'organisation avec la DGE-BIODIV. L'impact sur le fond lacustre doit notamment être discuté (séance qui a eu lieu le lundi 7 mars 2022).

Il est également préconisé d'organiser une discussion avec la DGMR pour tout ce qui concerne les questions de stationnement.

Transmission du dossier adapté par la Municipalité (rapport 47 OAT, etc.) pour examen préalable de la DGTL.



**Direction générale du territoire
et du logement**

Numéro ACTIS : 196730

NOTE DE SÉANCE – SECTEUR EN COULET – COMMUNE DE SAINT-PREX - SÉANCE DE COORDINATION N°2

Ce document est une note relative à la séance de coordination n°2 en vue de l'examen préalable du plan d'affectation Rives Sud – secteur en Coulet. Elle fait suite à l'examen préliminaire du 1^{er} décembre 2020.

7 MARS 2022

Présents	Véronique Savioz (Municipale St-Prex) Christophe Cotting (Bureau technique St-Prex) Magali Zuercher (Urbaplan) Dorian Baan (DGE-BIODIV) Simon Stoeri (DGTL-DAM)
Excusés	Justine Cattin (Urbaplan)
Rédigé par	Simon Stoeri (DGTL-DAM)

1 Thématiques abordées

1.1 Impact du projet (Dorian Baan – DGE-BIODIV)

Le projet de port est prévu par le plan directeur des rives du lac Léman.

L'implantation du port doit être justifiée et le rapport d'impact doit particulièrement intégrer les éléments suivants : impact sur les milieux, la faune et la flore de l'arrière rive (milieux terrestres), de la bande riveraine, et de la benne lacustre (milieux aquatiques), ainsi que sur le paysage et sur l'exercice de la pêche. Un bureau en environnement spécialisé et compétent dans le domaine devra donc être mandaté.

Il est demandé que les pêcheurs soient informés du projet (possibilité de contacter le garde pêche – Sylvain Kramer tél : 021 557 86 18, mobile : 079 237 42 66 – pour avoir des informations sur les pêcheurs qui pourraient être concernés). L'implantation d'une cabane de pêcheur serait un élément positif.

1.2 Affectation (Aline Gattolliat, biologiste de région – (DGE-BIODIV) – informations transmises par mail)

A priori, il n'y a pas d'éléments bloquants pour la réaffectation des parcelles du côté de la DGE-BIODIV, car le site n'est inscrit à aucun inventaire, et il n'y a pas de valeurs naturelles connues sur le site. Le projet d'affectation, à travers le RIE ou l'examen préalable, devra tout de même faire état de la situation existante (milieux, type de végétation à conserver ? haie vive présente ? etc.). Il devra également bien identifier les arbres existants à conserver ou à abattre et définir les mesures de compensation pour ceux qui seraient protégés par le règlement communal.

La commune informe qu'un plan d'affectation pour le site du port sera élaboré ultérieurement, mais à ce stade, les affectations retenues sur les parcelles concernées n'ont pas encore été étudiées.

2

Suite à donner

Il est préconisé d'organiser une discussion avec la DGMR pour tout ce qui concerne les questions de stationnement.

Transmission du dossier adapté par Municipalité (rapport 47 OAT, pièce 1, pièce 2, etc.) pour examen préalable de la DGTL.

Numéro ACTIS : 196730



**Direction générale du territoire
et du logement**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

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

Personne de contact : Simon Stoeri / Laura Maccioni
T 021 316 75 98 / 021 316 58 30
E simon.stoeri@vd.ch / laura.maccioni@vd.ch
N/réf. 196730

Lausanne, le 20 janvier 2023

**Commune de Saint-Prex
Plan d'affectation « Rives Sud »
Examen préalable**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

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

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Avis préliminaire de la DGTL	1.12.2020	Questionnaire de l'examen préliminaire
Séance de coordination - Affectation	20.04.2021	Note de synthèse
Séance de coordination - Secteur En Coulet	09.02.2022	Note de synthèse
Séance de coordination - Secteur En Coulet	07.03.2022	Note de synthèse
Réception du dossier pour examen préalable	18.07.2022	Composition du dossier ci-dessous
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan d'affectation des zones au 1 :2'500	juillet 2022

Plan de détail au 1 :1'000	juillet 2022
Règlement	juillet 2022
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	juillet 2022

PRÉSENTATION DU PROJET

Le plan d'affectation (PA) « Rives Sud » est localisé à l'extrémité ouest de la commune de Saint-Prex, en bordure du lac Léman. Il est localisé en dehors du périmètre de centre et comprend les secteurs résidentiels d'En Riau, En Senaugin et En Coulet. Ce dernier accueille la STEP communale et une plage aménagée. Les objectifs du PA visent à protéger et à valoriser le paysage, à réduire les capacités d'accueil et à réorganiser les droits à bâtir de façon à garantir une utilisation rationnelle et mesurée du sol et à anticiper et permettre le réaménagement du secteur En Coulet (STEP, port, sociétés locales, plage et abords). Le PA prévoit d'étendre la zone de protection et de la nature et du paysage 17 LAT le long des rives et d'affecter le secteur En Coulet à la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT, à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT ainsi qu'à la zone des eaux 17 LAT.

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	Planification directrice		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Abrogation			DGTL-DAM
Principes d'aménagement	Dimensionnement	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Territoire urbanisé	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Plus-value	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Equipements	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Types de logement	DGTL-DIL		
Principes d'aménagement	Information et participation	DGTL-DAM		
Affectation	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT		DGTL-DAM DGTL-AF	
Affectation	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT		DGTL-DAM	
Affectation	Zone de verdure 15 LAT		DGTL-DAM	
Affectation	Zone des eaux 17 LAT		DGTL-AF	
Affectation	Surfaces d'assolement	DGTL-DAM DGAV-DAGRI		
Mobilité	Charge de trafic		DGMR-P	
Mobilité	Accès			DGMR-P
Mobilité	Stationnement		DGMR-P	
Mobilité	Transports publics		DGMR-P	
Mobilité	Mobilité douce		DGMR-MT	
Patrimoine culturel	Monuments et sites bâtis	DGIP-MS		
Patrimoine culturel	Archéologie			DGIP-ARCHE
Patrimoine naturel	Inventaire naturel	DGE-BIODIV		
Patrimoine naturel	Réseaux écologiques		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Protection des arbres		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Forêt		DGE-FORET	
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Degré de sensibilité au bruit			DGE-ARC
Protection de l'homme et de l'environnement	Economie hydraulique		DGE-EAU/EH	
Protection de l'homme	Eaux souterraines		DGE-EAU/HG	

et de l'environnement				
Protection de l'homme et de l'environnement	Evacuation des eaux			DGE-ASS/AUR
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels	ECA	DGE-GEODE/DN	

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. 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.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné aux procédures suivantes :

- procédure de désaffectation et de cadastration du DP Eau cantonal 167 sur la base de la signature d'une convention entre la Commune et l'Etat de Vaud ;
- signature d'une convention entre la Commune et l'Etat de Vaud (promesse de vente, servitude d'usage, etc.) pour l'achat de la partie désaffectée du DP Eau cantonal 167.

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer à la fiche d'application relative à la procédure de légalisation des plans disponibles sur notre site internet.

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.



**Direction générale du territoire
et du logement**

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

Laura Maccioni
urbaniste

Copie

Services cantonaux consultés
urbaplan

Personne de contact : Simon Stoeri / Laura Maccioni
T 021 316 75 98 / 021 316 58 30
E simon.stoeri@vd.ch / laura.maccioni@vd.ch
N/réf. 196730 / LMI

Lausanne, le 20 janvier 2023

Commune de Saint-Prex
Plan d'affectation « Rives Sud »
Examen préalable

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Direction de l'aménagement (DGTL-DAM)
--

1 BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT ; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

2 PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES

Le rapport 47 OAT décrit la conformité aux planifications supérieures et notamment avec le plan directeur des rives du lac Léman (PDRives). La mesure C17 du dit plan fixe la réalisation d'une liaison piétonne entre le secteur des Etaloges (Buchillon) et le bourg de Saint-Prex.

Les articles n^{os} 7.1 Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, Destination et 10.1 Aire forestière 18 LAT, Destination, ne mentionnent pas la possibilité d'aménager une liaison piétonne publique dans ces zones.

Afin de garantir la possibilité d'une réalisation future de ce cheminement, nous demandons de :

- ajouter un alinéa aux articles 7.1 et 10.1 du règlement, afin d'autoriser l'aménagement futur d'un passage piéton public le long des rives du lac.

Conformément à l'article 13.2 du règlement et au rapport 47 OAT, l'établissement du PA « Rives Sud » abroge le Plan d'extension cantonal 12c et 12d (PEC). Cette abrogation doit faire l'objet d'une procédure ad hoc qui sera coordonnée matériellement et temporellement au projet de PA. Dès lors, la DGTL rappelle que :

- la procédure d'abrogation du PEC doit être décrite et justifiée dans le rapport 47 OAT ;
- un plan d'abrogation ad hoc devra être établi. Il comportera le modèle de cartouche conforme aux PAC permettant d'avoir la signature du Directeur général de la DGTL ;
- il sera déposé à l'enquête publique simultanément au projet de PA ;
- avant l'enquête publique, un exemplaire du plan d'abrogation du PEC devra être transmis à la DGTL afin que cette dernière puisse le mettre en consultation lors de l'enquête publique.

L'article 13.2 du règlement établit que la zone réservée communale est abrogée sur les parcelles localisées partiellement ou entièrement en dehors du PA, soit sur les parcelles n^{os} 668, 971, 674, 2031, 1234, 1904, 1581, 684, 751, 686, 1641, 1954 et 607.

Conformément à l'article 1.3 Périmètre du PA du règlement, les dispositions du PA s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figurés sur les plans. L'abrogation de la zone réservée communale sur le territoire en dehors du PA fera l'objet d'une procédure distincte.

Des lors, la DGTL demande de :

- à l'article 13.2 supprimer la phrase indiquant l'abrogation de la zone réservée communale sur les parcelles n^{os} 668, 971, 674, 2031, 1234, 1904, 1581, 684, 751, 686, 1641, 1954 et 607.

3 REDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR

3.1 BILAN DU DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE D'HABITATION ET MIXTE

Selon la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn), les possibilités de croissance démographique allouées à la commune de Saint-Prex dans le périmètre hors centre entre le 31.12.2015 et le 31.12.2036 s'élèvent à 319 habitants. Selon le bilan brut des réserves en zone à bâtir d'habitation et mixte transmis par la Commune, le surdimensionnement hors centre correspond à 634 habitants. Le présent dossier intègre plusieurs mesures de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte qui ont pour but de réduire la capacité d'accueil excédentaire.

Il a été décidé de traiter ce surdimensionnement par l'élaboration de trois plans sur trois secteurs d'action: une modification du plan général d'affectation (MPGA) sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy », un nouveau plan d'affectation (PA) « En Fraid'Aigue » et un nouveau plan d'affectation (PA) « Rives Sud ».

Conformément à l'arrêt du Tribunal fédéral du 23 décembre 2020 (Perroy), la procédure de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte doit reposer sur une vision et une stratégie globale.

- Pour répondre à cette exigence, la DGTL rappelle que les trois planifications engagées devront être approuvées simultanément, et pas uniquement être déposées à l'enquête publique simultanément comme mentionné dans le 47 OAT, de sorte à garantir la cohérence d'ensemble de la stratégie de redimensionnement hors centre et la prise en compte de tous les intérêts en présence.

Selon la variante de simulation transmise par la Commune (Annexe 1 du dossier soumis à l'EP), les mesures de redimensionnement des différents plans d'affectation hors centre parviennent à réduire le surdimensionnement à un équivalent de 113 habitants.

Dans le périmètre du présent projet de plan, la Commune a mis en œuvre plusieurs mesures permettant un redimensionnement de la zone d'habitation et mixte 15 LAT. Nous constatons cependant que des mesures supplémentaires pourraient être prises sur les parcelles n° 680 et 1642, actuellement libres de constructions. En effet, en raison de leur localisation en frange du territoire urbanisé, de leur nature de pré et de leur taille, ces deux parcelles se prêtent à une réduction de la zone à bâtir. Toutefois, du fait qu'elles ne sont pas contiguës à une zone agricole, nous pourrions admettre qu'elles soient affectées en une zone de verdure à condition que les règles de cette dernière permettent de préserver leur caractère végétal et la perméabilité des sols.

Dès lors, malgré notre position précédente lors des séances de coordination, nous demandons de :

- Affecter en zone de verdure 15 LAT la partie affectée à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT des parcelles n° 680 et 1642.

Le projet de plan propose d'affecter entièrement en zone de verdure 15 LAT la parcelle no 593. Cette parcelle est vaste et comprend une partie en nature de pré de plus de 2500 m² et une construction recensée comme habitation. L'affectation en zone de verdure de la partie en nature de pré de plus de 2500m² est justifiée par l'application de la mesure A11 du PDCn (voir ci-dessous). En revanche, nous relevons que le rapport 47 OAT ne justifie pas suffisamment la raison pour laquelle la partie de la parcelle comprenant l'habitation est affectée en zone de verdure, compte tenu du fait que la mesure A11 ne justifie à priori pas un tel changement d'affectation.

- Compléter le rapport 47 OAT en justifiant l'affectation en zone de verdure de l'habitation ECA et du chemin d'accès à celle-ci (projet de maintien d'un parc de verdure, protection des rives etc.).

4 ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT

La partie bordant la rive du lac de la parcelle 587 est actuellement affectée en zone de non bâtir par le plan d'extension cantonal (PEC) 12c du 8 août 1945 alors que la partie amont est affectée en zone verte selon le plan des zones du 12 juin 1997. La parcelle 587 est partiellement bâtie et abrite actuellement une STEP ainsi qu'un parking pour bateaux. La parcelle 762, demeurée non bâtie, est affectée en zone de villas B par le plan des zones du 12 juin 1997. En raison du surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte, la parcelle 762 doit être dézonée ou affectée à une autre zone à condition qu'elle réponde à un projet concret qui sera réalisé dans les 15 prochaines années.

Le projet de PACom propose d'affecter la parcelle 762 et une partie importante de la parcelle 587 en zone affectée à des besoins publics 15 LAT destinée à l'édification des constructions et d'installations d'intérêt public en lien avec la proximité du lac (STEP, port, centre nautique, chantier naval, stationnement, sociétés locales, etc.), ainsi qu'à l'aménagement de la plage du secteur En Coulet (aménagements sportifs, places de jeux, etc.).

Selon l'art. 3 LAT, les rives doivent être tenues libres et une affectation en zone protégée permet de les protéger (art. 17 LAT). Selon l'art. 15 LAT, seules peuvent être affectées en zone à bâtir les terrains répondant à un besoin concret pour les 15 prochaines années. Par ailleurs, l'affectation à des besoins publics 15 LAT n'est admise que si la Commune ou toute autre entité publique ou parapublique est propriétaire des parcelles concernées. La mesure E6 du plan directeur des rives prévoit un port pour places d'amarrage communal dans le secteur En Coulet pour maximum 150 places. Le rapport 47 OAT comprend une étude de faisabilité sur la partie est du secteur En Coulet (STEP et plages) qui a pour objectif de tester plusieurs variantes programmatiques.

En raison des installations existantes susmentionnées, nous estimons que l'affectation de la partie bâtie de la parcelle 587 en zone affectée à des besoins publics se justifie.

Concernant la partie non bâtie de la parcelle 587 ainsi que la parcelle 762, en application du plan directeur des rives et compte tenu des différentes variantes d'aménagement prévues dans le rapport 47 OAT, une affectation en zone affectée à des besoins publics est justifiée à moyen/long terme. Toutefois, la pluralité des variantes présentées dans l'étude de faisabilité laisse à penser que le projet d'aménagement demeure encore flou et met en doute sa faisabilité dans les 15 prochaines années. Nous demandons donc de :

- compléter le rapport 47 OAT en démontrant que le projet est concret et sera réalisé avant 15 ans.
- signer, au plus tard avant l'approbation du projet de plan, une convention ou une promesse de vente de la parcelle 762 au bénéfice de la commune, et annexer ladite convention/promesse de vente au dossier qui nous sera transmis pour l'approbation.

Ou alors :

- affecter la parcelle 762 en zone de verdure 15 LAT dans l'attente d'une planification future.

5 ZONE DE TOURISME ET DE LOISIRS 15 LAT

Les parcelles 695, 603, 583 sont actuellement affectées en zone de villas B par le plan des zones du 12 juin 1997 ; elles sont non bâties.

En vertu du surdimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte elles doivent être dézonées ou affectées à une autre zone à condition qu'elles répondent à un projet concret qui sera réalisé dans les 15 prochaines années.

Le projet de PACom propose d'affecter ces parcelles en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT. Selon l'art. 5.1, cette zone serait destinée à l'édification des constructions et installations de tourisme et de loisirs en lien avec la proximité du lac, et aux places de stationnement en lien avec les besoins des constructions et installations prévues dans la zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

Compte tenu de la grande taille de ce secteur, les variantes présentées dans le rapport 47 OAT demeurent trop floues et ne démontrent pas qu'un projet concret pourra y être réalisé dans les 15 prochaines années. Par ailleurs, nous relevons que, dans l'étude de faisabilité, la structure hôtelière n'est pas implantée dans la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT mais dans la zone affectée à des besoins publics 15 LAT, ce qui ajoute à la confusion et semble confirmer qu'il n'existe pas de projet concret. Enfin, nous rappelons que les places de stationnement destinées aux activités implantées en zone affectée à des besoins publics doivent également s'implanter en zone affectée à des besoins publics.

Au regard de ce qui précède, nous demandons donc de :

- affecter la partie de ces 3 parcelles destinée à l'aménagement de places de stationnement liées aux activités prévues dans la zone affectée à des besoins publics voisines en zone affectée à des besoins publics ;
- signer, au plus tard avant l'approbation du projet de plan, une convention/promesse de vente au bénéfice de la commune portant sur cette partie, et annexer ladite convention/promesse de vente au dossier qui nous sera transmis pour l'approbation.
- compléter le rapport 47 OAT en démontrant qu'un projet concret y sera réalisé dans les 15 ans et présenter le projet concret de stationnement et de structure de type hôtelière.
- ajouter à l'art. 5.1 la phrase suivante : les habitations autres que touristiques n'y sont pas admises.

Ou alors :

- Sans démonstration d'un projet de structure hôtelière concret qui sera réalisé dans les 15 prochaines années, et en cas d'impossibilité de respecter une des conditions susmentionnées, affecter ces 3 parcelles en zone agricole. Du fait qu'elles sont complètement enclavées et de taille restreinte, une affectation en zone de verdure pourrait être admise.

6 ZONE DE VERDURE 15 LAT

La zone de verdure est destinée en premier lieu à la préservation des espaces verts, ce qui n'est pas mentionné à l'art. 6.1 du règlement.

- Compléter l'art. 6.1 dans ce sens.

L'article 6.1 autorise l'aménagement de piscines. Du fait de l'imperméabilisation des sols qu'elles génèrent, de telles constructions pourraient ne pas être conformes au but de la zone de verdure. A cet égard, nous demandons de :

- Limiter la surface maximale des piscines maçonnées autorisées dans la zone de verdure. Ou distinguer deux zones de verdure avec un régime distinct : une zone de verdure A qui comprendrait les terrains sis à proximité de la zone d'habitation de très faible densité et qui autoriserait les piscines maçonnées ; et une zone de verdure B qui comprendrait les terrains plus éloignés de la zone d'habitation de très faible densité et qui n'autoriserait pas l'aménagement de piscine maçonnées.

L'art. 6.2, alinéa 2, prévoit des règles particulières dans le secteur de la plage du secteur En Coulet, sans que les limites de celle-ci ne soient clairement délimitées.

- Créer une zone de verdure C spécifique au secteur Coulet, clairement délimitée, avec ses règles propres.

Le plan d'affectation prévoit l'affectation de la zone de verdure 15 LAT pour la partie sud des parcelles n^{os} 668 et 675.

En raison de la localisation en dehors du territoire urbanisé, de l'utilisation du sol et de la situation en frange de la zone agricole, l'affectation en zone de verdure 15 LAT de la partie sud des parcelles n^{os} 668 et 675 est contraire au principe de séparation des zones à bâtir et de non bâtir. La DGTL demande de :

- affecter la partie sud des parcelles n^{os} 668 et 675 en zone agricole 16 LAT.

7 SURFACES D'ASOLEMENT (SDA)

Le périmètre du PA ne contient pas de surfaces d'assolement (SDA) et n'a aucun impact sur celle-ci. Néanmoins au vu des dézonages prévus et conformément à la fiche l'application « Comment identifier de nouvelles surfaces d'assolement lors de la révision d'un plan d'affectation ? », disponible sur notre site internet, la DGTL demande de :

- préciser dans le rapport 47 OAT quelles sont les parcelles/secteurs que le projet prévoit de dézoner qui répondent aux trois critères zone climatique, pente et superficie d'un seul tenant et quelle est leur superficie totale.

8 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

8.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Page 30, corriger la légende du plan selon les remarques ci-dessous.
- Page 33, Hauteur et nombre des niveaux, selon l'article 51 du RPGA en vigueur les combles ont une hauteur de 4 mètres.

8.2 PLAN

- Indiquer le titre du plan de détail.
- Apporter les signatures du géomètre breveté dans le cartouche du plan lors du dépôt à l'enquête publique.
- Distinguer clairement dans la légende les informations à contenu contraignant et celles à contenu indicatif.
- Placer les informations suivantes dans la partie de la légende « contenu contraignant » : lisières forestières selon constatation de nature du 21.05.2011, distance inconstructible à la lisière (10m), les parcelles concernées par la disponibilité des terrains et l'espace réservé aux eaux.
- Modifier la légende des parcelles concernées par la disponibilité des terrains de la sorte : « Parcelle concernée par l'article 13.4 du règlement (Garantie de la disponibilité des terrains) ».
- Supprimer dans la légende le fond en couleur du « périmètre d'implantation des constructions » conformément à la directive cantonale NORMAT 2.

8.3 RÈGLEMENT

- Art. 1.1 Objectifs du plan d'affectation, remplacer « Les Chenaux Sud » par « Rives Sud ».
- Art. 5.1 Destination, remplacer « zone affectée à des besoins publics 15 LAT » par « zone de tourisme et de loisirs 15 LAT ».
- Art. 5.1 Destination, ajouter un alinéa précisant l'interdiction des logements.
- Art. 6.2 Constructibilité, alinéa 1, supprimer le 1^{er} terme dépendances. « Seules peuvent y être implantées les dépendances de peu d'importance destinées »
- Art. 6.2 Constructibilité, alinéa 2, préciser sur surfaces végétalisées et non imperméabilisées.
- Art. 7.2 Constructibilité, alinéa 2, l'article 81 LATC s'applique.
- Art. 9.1 Destination, alinéa 1, supprimer la partie : « ou aux servitudes de passage public ainsi que les espaces publics pour véhicules et piétons au sens de l'article. 32 LATC ».
- Art. 12.7 Espace réservé aux eaux, renvoyer en plus à la législation fédérale qui fixe des règles spécifiques.
- Art. 13.2 2 Abrogation et application du règlement communal, supprimer la phrase : « elle est également abrogée sur les parcelles 668, 971, 674, 2031, 1234, 1904, 1581, 684, 751, 686, 1641, 1954 et 607 localisées partiellement ou entièrement en dehors du PA, en second rang.
- Art. 13.2 Abrogation et application du règlement communal, ajouter Il abroge « partiellement » le PPA « En Coulet ».

9 RÉPONDANT DAM

Laura Maccioni

Direction des projets territoriaux (DGTL-DIP)

Agglomérations et régions

Sites et projets stratégiques – Améliorations foncières

1. BASES LÉGALES

Art. 50 LATC et 4 LAF

2. GÉNÉRALITÉS

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

3. PRÉAVIS

Domaine public des eaux 167

Le DP 167 est un DP cantonal (DP-Eaux). Les DP-Eaux sont soumis à la loi sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP). Ce DP-Eaux fait l'objet d'une concession délivrée par le Conseil d'Etat en faveur de la Commune de Saint-Prex pour le maintien d'ouvrages et d'installations nautiques sur le domaine public du lac Léman (concession générale no 179/704). Le projet propose d'affecter ce DP en Zone des eaux 17 LAT. L'article 8.1 du projet de règlement précise que cette zone est régie et définie par les dispositions de la législation fédérale et cantonale et que des installations publiques telles que stationnement de bateaux, places de jeux, aménagements sportifs et de détente, etc., seront possibles.

Il y a une contradiction entre la LPDP et le contenu de la concession d'une part, et l'usage souhaité par le projet de plan d'affectation d'autre part.

- Si la Commune souhaite aménager à façon la surface à disposition, la surface du DP cantonal (DP-Eaux) 167 doit être cadastrée et affectée en Zone affectée à des besoins publics ou en Zone de tourisme et loisirs. La procédure sera la suivante :
 - 1) signature d'une convention entre la Commune et l'Etat de Vaud (promesse de vente, servitude d'usage, etc.),
 - 2) enquête publique pour la désaffectation du DP-Eaux (avant l'enquête publique du plan d'affectation ou simultanément) ; cadastration du DP-Eaux : la nouvelle parcelle sera propriété de l'Etat de Vaud ou de la Commune (en regard de la convention qui sera signée avant l'enquête),
 - 3) plan d'affectation : mettre à jour la base cadastrale si le DP 167 est désaffecté avant l'enquête publique du plan d'affectation ; affecter la surface du DP 167 en Zone affectée à des besoins publics ou en Zone de tourisme et loisirs ; supprimer le chapitre 8 du règlement relatif à la Zone des eaux ; mettre à jour le rapport 47 OAT.

La présente demande a été rédigée en coordination avec la DGE-EAU-Domaine public des eaux.

Zone affectée à des besoins publics

Une parcelle ne peut être affectée en Zone affectée à des besoins publics que si la commune ou toute autre entité publique ou parapublique dispose de la maîtrise foncière. Dans le cas du projet du PA, les parcelles no 762 et 1196, affectées en Zone affectée à des besoins publics, appartiennent à des propriétaires privés. Le rapport 47 OAT ne donne pas d'informations quant à la cession de ces terrains.

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande que des conventions soient signées entre la Commune et les propriétaires privés en vue de la cession de ces terrains à la Commune. Les conventions signées accompagneront le dossier du PACom lors de son approbation par le Département. Le rapport 47 OAT sera complété. Si ces projets d'acquisition ne peuvent aboutir, l'affectation de ces parcelles doit être modifiée.

Parcelle no 684

Il est noté dans le rapport 47 OAT qu'un remaniement parcellaire est envisagé en vue d'une application uniforme et facilitée des principes du PA et que si la procédure n'aboutit pas, un périmètre d'implantation basé sur les gabarits du bâtiment existant sera proposé.

- La parcelle no 684 sera traitée de la manière suivante selon l'issue des négociations :
 - 1) statu quo : un périmètre d'implantation basé sur les gabarits du bâtiment existant sera fixé sur le plan et le projet de règlement mis à jour.
 - 2) projet de correction de limites signé : la convention signée entre les propriétaires concernés avant l'enquête publique du PA accompagnera le dossier du PA lors de son approbation par le Département ; les corrections de limites seront indiquées sur le plan conformément à l'art. 15 RLAT ; le rapport 47 OAT sera mis à jour.

Référence : Denis Leroy

Direction du logement (DGTL-DIL)

PRÉAMBULE

La Direction du logement (ci-après : DIL) de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du Département des institutions et du territoire (DIT) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan d'affectation (ci-après : PA) Rives Sud de la Commune de St-Prex.

ANALYSE

Les principaux objectifs du PA « Rives Sud », sont les suivants :

- la protection et la valorisation des sensibilités paysagères et biologiques du site ;
- la réduction des droits à bâtir en vue de redimensionner la zone à bâtir hors-centre de Saint-Prex ;
- la réorganisation des droits à bâtir du site de façon à garantir une utilisation rationnelle et mesurée du sol ;

- le réaménagement du secteur en Coulet (STEP, port, sociétés locales, plage et abords).

La DIL note que la PA, en matière de logements, traite uniquement d'une affectation de très faible densité. Dans ce contexte il ne prévoit pas de quota de logement d'utilité publique (ci-après : LUP).

CONCLUSIONS

Dans l'hypothèse où la Commune souhaiterait introduire une mention de logements d'utilité publique dans sa planification territoriale, il y a lieu de s'appuyer sur les dispositions de la LPPPL.

La DIL rappelle que les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et sont durablement soustraits à la spéculation. Ceux-ci regroupent les logements à loyers abordables (LLA), les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), les logements protégés pour personnes âgées (LP) et les logements étudiants (LE).

Si nécessaire, la DIL peut analyser les projets de LUP lors de la demande des permis de construire mais également en phase préalable.

Concernant les catégories particulières des LLM, LP ou LE, la DIL pourra également être consultée en amont pour étudier la faisabilité de demandes de cautionnement, prêts ou subventions relatives à ces objets.

REMARQUE(S)

Pour l'Office fédéral du logement (OFL), les logements d'utilité publique sont ceux dont les propriétaires sont des maîtres d'ouvrages d'utilité publique dont les statuts sont approuvés par l'OFL. Afin d'éviter toute confusion sur la qualification légale de logement d'utilité publique (LUP), il convient, dans les dispositions des règlements d'application de préciser : Logements d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15). Cet ajout permet à tous propriétaires actuels et futurs de posséder et d'exploiter les LUP planifiés.

Référence : Karine Graz

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 730.01 Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée

2. PRÉAVIS

2.1 Règlement du PA

L'article 4.3 du règlement sur les toitures, imposant que les toitures plates soient végétalisées, ne doit pas empêcher la pose de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques. Ceux-ci peuvent être exigés pour répondre aux exigences en termes de part d'énergie renouvelable pour les besoins en eau chaude sanitaire et en électricité imposées par la loi vaudoise sur l'énergie (articles 28a et 28b LVLene). Les toitures végétalisées devront intégrer des panneaux solaires.

La DGE-DIREN demande que :

- l'article 4.3 article mentionne la possibilité d'intégrer des installations solaires sur les toitures végétalisées.

La DGE-DIREN demande une

- modification de l'article 12.8 sur l'énergie. Selon l'art. 16g LVLene, l'imposition d'agents énergétiques renouvelables dans un plan d'affectation doit être en accord avec la planification énergétique communale. Ainsi, le ou les agents énergétiques imposés doivent être précisés dans le règlement.

Référence : Céline Pahud

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

Lutte contre le bruit

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86.

2. PRÉAVIS

Degré de sensibilité au bruit (DS) :

Les DS permettent de fixer les valeurs limites des zones auxquelles ils sont attribués.

La Direction générale de l'environnement (DGE) accepte l'attribution des degrés de sensibilité DS à l'ensemble des zones du plan d'affectation communal, sous réserve des modifications suivantes :

- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT : Cette zone autorise des activités de type moyennement gênantes (chantier naval...).
- La DGE demande que l'art 1.6 du règlement soit modifié afin d'attribuer un DSIII à cette zone (cf. art 43 OPB), au lieu d'un DSII.

Bruit d'exploitation du PA

Accès / parking :

- Les nouveaux accès et installations de parking devront respecter les exigences de l'art. 7 OPB.
- Les modifications d'accès et installations de parking doivent respecter les exigences de l'art. 8 OPB.

Pour les modifications notables (reconstructions...) d'installations existantes antérieures à 1985, les valeurs de planification doivent être recherchées.

- Un parking est projeté dans le cadre du PA. La faisabilité acoustique des parkings doit être démontrée au stade de la planification par une analyse acoustique. Fournir une étude acoustique

Trafic supplémentaire induit par le PPA / Utilisation accrue des voies de communication (art. 9 OPB)

Pour des zones situées à l'extérieur du périmètre de centre, la DGE considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore supérieure à 0.5 dB(A).

- La DGE demande de vérifier la faisabilité acoustique du projet et ses variantes en vérifiant que les exigences de l'article 9 de l'OPB liées au trafic supplémentaire induit par le développement du PA sont respectées. Fournir une étude acoustique.

Référence : Bertrand Belly, bertrand.belly@vd.ch, 021/316.43.66

Division protection et qualité des eaux (DGE-PRE)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

1. BASES LÉGALES

- Art 7, 10 et 11 LEaux (Loi fédérale sur la protection des eaux)
- Art. 5 et 46 OEaux (Ordonnance sur la protection des eaux)
- Art. 20 et 21 LPEP (Loi sur la protection des eaux contre la pollution)
- Art. 53 et 54 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions)
- Art. 19 LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire)
- Directive sur la gestion des eaux urbaines par temps de pluie (VSA, 2019)
- Fiche d'application « comment définir l'évacuation des eaux dans un projet de planification »

2. GÉNÉRALITÉS

La Commune de Saint-Prex dispose d'un plan général d'évacuation des eaux (PGEE) approuvé par le Département le 2 novembre 2005.

Elle participe par ailleurs à l'étude de régionalisation de l'épuration « Région Aubonne », prévue dans le cadre de la planification cantonale pour le traitement des micropolluants.

3. PRÉAVIS

Le PGEE de la Commune de Saint-Prex met en évidence les éléments suivants :

- La mise en séparatif du réseau d'assainissement communal n'est pas complète et des eaux claires parasites surcharge la STEP inutilement ;
 - L'infiltration des eaux claires doit être priorisée. Si les conditions locales ne le permettent pas, des mesures de rétention doivent être intégrées dans les projets d'urbanisation là où l'infiltration des eaux claires n'est pas possible.
- La station d'épuration actuelle ne répond plus aux exigences légales de traitement. Une étude de régionalisation de l'épuration « Région Aubonne » est en cours. **Le document 47 OAT doit être complété en ce sens.**
 - Les futures mises à jour du PGEE devront intégrer les nouvelles données induites par ce plan d'affectation, notamment les caractéristiques des sous bassins versants EU et EC des secteurs en question, avec l'adaptation du nombre d'équivalents-habitants et du coefficient de ruissellement.

Les terrains ne peuvent être considérés comme équipés que si les réseaux d'évacuation des eaux situés à l'aval de ceux-ci sont conformes quantitativement (dimensionnement des collecteurs) et qualitativement (état des collecteurs, séparatif).

Le projet prévoyant une diminution du potentiel de construction, nous ne demandons pas d'analyse sur l'impact d'éventuels projets sur l'équipement d'évacuation des eaux comme l'indique la fiche d'application « comment définir l'évacuation des eaux dans un projet de planification ».

Référence : Eloïse Bouthemy, le 21 octobre 2022, tél. 021/316.29.24

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

1 PRÉAMBULE

Sur mandat de la Direction générale de l'environnement (DGE), l'Unité des Dangers Naturels (DGE-DN) établit le préavis de synthèse relatif aux dangers naturels sur la base des préavis de l'ensemble

des Divisions compétentes au sein de la DGE (EAU, FORET). Au besoin, les cas sont discutés en Commission interservices des dangers naturels (CIDN).

2 SITUATION DE DANGERS D'APRÈS LES DERNIÈRES DONNÉES DE BASE

La zone à bâtir du PA « Rives Sud » est partiellement exposé à du danger d'inondation selon les dernières cartes de dangers naturels à disposition. Présence également de ruissellement selon la dernière carte d'aléa de ruissellement disponible.

3 PRÉAVIS ET REMARQUES

La DGE constate que la problématique des dangers naturels a bien été prise en considération dans rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT du PA « Rives Sud » en cours d'examen préalable. La parcelle n° 689 est partiellement touchées par un danger d'inondation moyen à fort.

La DGE propose :

- de rajouter la phrase suivante dans le rapport 47 OAT à la page 21 sous la rubrique « dangers naturels » : « Le danger d'inondation est confiné dans le talweg. » ;
- suggestion : ajouter un chapitre sur l'aléa de ruissellement.

La situation de danger du PA « Rives Sud » ne nécessite pas de transcription des dangers naturels dans les plans et dans le règlement.

Référence : Nicolas Gendre

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Morgane Bagnoud / François Füllemann

Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

1. BASES LÉGALES

Loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP), Ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OEaux)

2. GÉNÉRALITÉS

La DGE-EAU-Economie hydraulique préavise sur les domaines touchant les cours d'eau. Soit la gestion des eaux de surfaces, les dangers naturels inondation et l'espace cours d'eau.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT, respectivement la zone de verdure 15 LAT, présentes sur la parcelle 587 appartenant à la Commune devraient être étendues au DP Eau cantonal no 167 et destinées à l'implantation d'installations d'intérêt public en lien avec le bon fonctionnement du port. S'agissant d'un DP Eau cantonal, celui-ci fait l'objet d'une concession. Tel quel, ce DP Eau ne peut être affecté en zone affectée à des besoins publics, celui-ci étant régi par la LPDP et les actes de la concession.

3. PRÉAVIS

- Le DP Eau cantonal 167 devra faire l'objet d'une enquête publique de désaffectation simultanément à celle du plan d'affectation (voire avant), et que la parcelle cadastrée entre dans le patrimoine privé de la commune afin qu'elle puisse être affectée selon le projet de plan d'affectation. Cette opération nécessite qu'une promesse d'achat de cette surface soit conclue entre la Commune et l'Etat. La convention signée accompagnera le dossier de plan d'affectation lors de son approbation par le Département.

3.1 RAPPORT 47OAT

Pas de remarques

3.2 RÈGLEMENT

Pas de remarques

3.3 PLAN

Pas de remarques

Référence : Yves Chatelain/Guy Gilliland

Eaux souterraines (DGE/DIRNA/EAU/HG)

Eaux souterraines : non conforme à transcrire

Rapport d'aménagement 47 OAT

Demande : Compléter le point 3.5.3.

- Contrairement à ce qui est laissé entendre dans ce point, le secteur Au de protection des eaux, qui concerne l'entier du périmètre du PA, implique des contraintes en matière d'aménagement. En effet, dans un tel secteur, il est notamment interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine (OEaux, al. 2 du point 211 de l'Annexe 4) ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol. Les installations de stockage de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises aux articles 22 à 25 de la LEaux, aux articles 32 et 32a de l'OEaux, ainsi qu'à son annexe 4 chiffres 211.

Règlement

Demandes :

- Art. 3.7 : Compléter cet article d'une réserve, car les constructions souterraines sont limitées en fonction des contraintes légales fédérales en secteur Au de protection des eaux.
- Art. 4.6 et 5.6 : Introduire une réserve dans ces deux articles, car l'évacuation des eaux météoriques par infiltration dans le sol est soumise à une autorisation cantonale (LPDP, art. 12a).

Référence : Thierry Lavanchy, 021 316 75 43, thierry.lavanchy@vd.ch, date du préavis : 18.10.2022

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. BASES LÉGALES

- Art. 18 LPN, 4, 4a, 5 et 12 LPNMS, 21 et 22 LFaune et 8 RLFaune
- PDCn : mesures E11 « Patrimoine naturel et développement régional », E21 « Pôles cantonaux de biodiversité », E22 « Réseau écologique cantonal (REC) », C12 « Echappées paysagères », E24 « Espace réservé aux eaux », E25 « Rives du lac » (PDRives)

2. GÉNÉRALITÉS

Le surdimensionnement de la commune est traité par plusieurs plans d'affectations de détail. Dans ce cas-là, il s'agit du secteur « Rives Sud » au bord du Léman.

Le projet a fait l'objet d'un avis préliminaire de la DGTL en août 2019.

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- Rapport explicatif selon art. 47 OAT (urbaplan, juillet 2022)
- Plan de situation 1 :1000 et plan d'affectation 1 :2500 (urbaplan, juillet 2022)
- Règlement (urbaplan, juillet 2022)

3. PRÉAVIS

3.1 Situation

Le périmètre du plan ne comprend pas d'inventaire fédéral de protection du paysage ou de milieux naturels. Les éléments naturels essentiels dignes de protection dans le plan sont les rives du lac, les cordons boisés et certains arbres remarquables.

3.2 Rapport d'aménagement 47 OAT

Le rapport 47 OAT donne les informations nécessaires à la bonne compréhension du projet de PA. Il démontre que le REC, ainsi que le Plan directeur des Rives (PDR) ont bien été considérés dans la planification. Le rapport pourrait développer d'avantage la prise en compte de la préservation de la biodiversité et de la faune typique des rives dans le cadre du PA.

Recommandations

- Développer d'avantage la prise en compte de la préservation de la biodiversité et de la faune des rives et du lac.

3.3 Plan

Le plan ne suscite aucune remarque.

3.4 Règlement

Le règlement ne permet pas de garantir la pérennité des éléments naturels et paysagers.

Il gagnerait en qualité en modifiant, ajoutant ou complétant les articles suivants.

Demandes

- Article 1.1 nom du PA : « Les Chenaux Sud » ou « Rives Sud » ?
- Article 1.1 Objectifs du plan : ajouter que la protection et le renforcement de la biodiversité des rives est un objectif du PA.
- Article 3.10 Piscines, al. 2 : la distance minimale à la zone de protection de la nature et du paysage est insuffisante, compte tenu des aménagements en général prévus autour de la piscine. Prévoir une distance de min. 5m.
- Ajouter un article de protection des rives, milieux et espèces : « Les cours d'eau, les lacs et leurs rives, les biotopes, les animaux et les plantes dignes d'être protégés sont régis par les dispositions de la législation sur la protection de la nature fédérale et cantonale. Aucune atteinte ne peut leur être apportée sans autorisation préalable du Département en charge de la protection de la nature. »
- Modifier l'article 7.2 al. 3 comme suit : « ... est soumis à autorisation du service cantonal compétent en matière d'aménagement du territoire, en collaboration avec le Département de l'environnement. »
- Article 13.1 : compléter ainsi : « Le permis de construire est accompagné d'un plan détaillé des aménagements extérieurs précisant la végétation protégée au sens de l'art. 5 LPNMS, les arbres supprimés et nouveaux. »
- Article 12.4, compléter : « La plantation de plantes exotiques envahissantes figurant sur la liste noire et la liste de contrôle (watchlist) d'Info Flora est interdite. »

Recommandations

- Article 6.1 Aménagement de la Zone de verdure : ajouter que l'épandage d'engrais et de produits phytosanitaires y est interdit.
- Article 12.4 al. 4 : compléter dans ce sens : « Les haies vives doivent être constituées d'essences indigènes avec au minimum 5 espèces différentes par 10m linéaires. »
- Article 12.3 : compléter avec les dispositions suivantes : « Lors de travaux à proximité des arbres à conserver, aucune intervention n'est autorisée dans le domaine vital de l'arbre (projection au sol de la couronne majoré de 1m). »
- Ajouter un article qui mentionne que : « La plantation d'un arbre majeure, d'espèce indigène et en station, par 200m² de terrain doit être prévue. Les sujets mesureront au moins 2 mètres de haut lors de la plantation et les plantations doivent se faire en pleine terre. »
- Article 12.4, ajouter un article concernant l'éclairage extérieur : « (1) L'éclairage extérieur doit respecter au minimum la norme SIA 491 - Prévention des émissions inutiles de lumière à l'extérieur. (2) Sur le domaine privé, l'éclairage des façades est interdit. (3) L'éclairage extérieur doit être éteint entre 23h00 et 5h00, l'éclairage temporaire au moyen d'un système de détecteur de mouvement est toléré. (4) Les lampes incluant un dispositif de réflexion ainsi que celles munies d'un capuchon doivent impérativement être privilégiées afin de ne pas envoyer d'émissions inutiles vers le ciel. (5) Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits. »
- Article 13.1 : « Le permis de construire est également accompagné d'une notice présentant les valeurs naturelles dignes de protection (milieux et espèces) existant sur la/les parcelle/s. Cette notice précisera en particulier si des biotopes au sens de l'article 14 al. 3 OPN sont présents. Elle présentera les impacts éventuels sur ces biotopes, les pertes engendrées, ainsi que les mesures de préservation, remplacement et compensation prévues. Toute construction ou installation portant atteinte à un biotope doit faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département en charge de l'environnement au sens de l'article 4a LPNMS. »

4. Conclusions

Les intérêts de la protection de la nature et du paysage ont été insuffisamment pris en compte, c'est pourquoi la DGE-BIODIV demande que les options du plan soient revues, notamment en modifiant le règlement en lien avec la zone de protection de la nature et du paysage. Une fois modifié, le projet sera remis en consultation auprès de la DGE-BIODIV.

Référence : Aline Gattoliat – 25.10.2022

Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)

1 BASES LÉGALES

- art. 24 al.3 et 27 LVLFo,
- art. 12 OFo, art. 10, 13 et 17 LFo

2 PLAN

LISIÈRES FORESTIÈRES

La forêt figurée sur le plan d'affectation, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres qui les confine, correspond à la délimitation de forêt effectuée par l'Inspection des forêts du 15^e arrondissement en avril 2002 validée dans le cadre de la mise à jour du Plan général d'affectation (PGA) de la commune de St-Prex.

- Cependant, les limites forestières statiques n'apparaissent pas clairement sur le plan (moins de 10 mètres d'une zone à bâtir). Elles doivent en effet être différenciées de l'aire forestière indicative avec une légende distincte.
- De plus, les plans de situation de la limite des lisières forestières à l'échelle 1 : 1'000 doivent faire partie du règlement ou de son annexe.

AFFECTATIONS

Les affectations projetées ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, etc). Les objectifs de planification sont compatibles avec la gestion du milieu forestier et la conservation de l'aire forestière.

2. CONSTATATION DE NATURE FORESTIÈRE ET DANGERS NATURELS

Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci.

Sur la base de nos connaissances actuelles, il n'y a pas de dangers naturels couverts par la DGE-FORET dans ce secteur.

3 RÈGLEMENT

A) AIRE FORESTIÈRE

- Les dispositions réglementaires relatives à l'aire forestière ne sont pas suffisantes. Elles doivent être complétées ou modifiées par les dispositions ci-dessous :

Art. ... Surfaces soumises à la législation forestière selon constatation de nature

Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci. Annexés au document d'affectation, les plans de constatation de la nature forestière (éch. 1 : 1'000) font partie intégrante de ce document formel.

4 ENQUÊTE PUBLIQUE

- La délimitation des forêts dans les zones à bâtir devra être mise à l'enquête en même temps que le plan d'affectation et l'avis d'enquête mentionner expressément que l'enquête publique porte également sur :
 - la limite de l'aire forestière.
- A l'échéance du délai d'enquête, il y aura lieu d'inviter la commune à transmettre à la DGE-FORET les éventuelles oppositions relatives à la délimitation de l'aire forestière, pour traitement.

5 CONCLUSION

Sous réserve de la prise en considération des remarques formulées ci-dessus, la DGE-FORET délivre un préavis favorable à l'approbation du plan d'affectation par le Département compétent.

Référence : Cédric Amacker

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

Division monuments et sites (DGIP-MS)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Joy Guardado

Division archéologie cantonale (DGIP-ARCHE)

1 BASES LÉGALES

- Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN, 1966)
- Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS, 2010)
- Loi cantonale sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI, 2022) et son règlement d'application (RLPrPCI, 2022).
- Plan directeur cantonal (PDCn), mesure C11 et E11

L'Archéologie cantonale constate que les enjeux liés à l'archéologie n'ont pas été pris en compte dans le projet de PA " Rive Sud " de la commune de Saint-Prex. La région archéologique 179/315 ne figure en fait pas ni sur le plan, ni dans le rapport selon l'art. 47 OAT, ni dans le règlement.

- Des modifications s'avèrent donc nécessaires, en prenant également en considérations le récent changement du cadre légal : la Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI) est entrée en vigueur le 1er juin 2022, en remplacement de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

2 PLAN

- La région archéologique 179/315 n'est pas signalée dans le Plan. Pour rappel, les régions archéologiques doivent figurer sur le plan d'affectation avec leur périmètre précis et visible ainsi que leur numéro d'identification. Ces informations sont disponibles sur le guichet cartographique cantonal (www.geo.vd , thème « patrimoine »).

3 RAPPORT SELON ART. 47 OAT

- Dans le chapitre 3.2 « Patrimoine naturel, paysager et culturel », ajouter une section dédiée à l'Archéologie rapportant :
- La présence de la région archéologique 179/315 au sens de l'art. 40 LPrPCI.
- Le fait que, en application de l'art. 40 LPrPCI al. 1, tous travaux dans le sol ou sous les eaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI.
- Le fait que Conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art 14 RLPrPCI, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m2 ou un secteur linéaire supérieur à 1000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête publique. Ces travaux, en application de l'art. 41 LPrPCI al. 1, doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI
- Ensuite, d'autres vestiges non répertoriés mais protégés par les art. 3 et 4 LPrPCI pourraient être présents dans le sous-sol. Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords. Ainsi, le rapport doit mentionner :
- Qu'en cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI).
- Qu'en application à l'art. 8, b. LPrPCI, les autorités communales tiennent compte des objets méritant d'être sauvegardés en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation.
- Qu'en vertu de la protection générale prévue par la loi (art. 3 et 4 LPrPCI) l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de l'élaboration de plans d'affectation et lors de la planification de projets ayant un gros impact sur le sous-sol.

4 RÈGLEMENT

- Introduire au chapitre 12 « Dispositions applicables à toutes les zones », un article dédié à la « Protection du patrimoine archéologique » mentionnant ce qui suit :
- En vertu des art. 40 et suivants LPrPCI, tous travaux dans le périmètre des régions archéologiques doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale du Département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art. 7 LPrPCI.
- L'Archéologie cantonale doit être intégrée dans la phase de planification et consultée lors de l'élaboration de plans directeurs, d'affectation ou de projets ayant un impact important au sol

ou sous les eaux (art. 8 LPrPCI). Ces derniers nécessitent une autorisation spéciale selon art. 41 LPrPCI et art. 14 RLPrPCI.

En conclusion et sous réserve de ce qui précède, l'Archéologie cantonale préavise favorablement le projet de PA " Rives Sud " de Saint-Prex.

Référence : Alice Vanetti

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)
--

ÉLÉMENTS NATURELS

L'ECA prend acte du préavis de l'Unité des Dangers Naturels et n'a pas de remarque complémentaire à formuler.

INCENDIE

- Les prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI) édition 2015 doivent être appliquées.

Référence : Division : Prévention, service conseils et autorisations

Josselin Lapprand / Ligne directe 058 / 721 24 57

Walter Pillon / Ligne directe 058 / 721 22 37

Date du préavis : 10 août 2022

DIRECTION GENERALE DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AFFAIRES VETERINAIRES (DGAV)

Direction de l'agriculture, de la viticulture et des améliorations foncières (DGAV/DAGRI)

Conformément à l'art 10 LVLAg, la DGAV-DAGRI se positionne comme suit sur le projet soumis à son analyse :

SURFACES D'ASSOLEMENT (SDA)

La DGAV-DAGRI prend note que le périmètre du PA ne contient pas de surfaces d'assolement (SDA) et n'a aucun impact sur celles-ci. Elle permet un retour à la zone agricole de plus de 14'500 m².

En conclusion la DGAV-DAGRI préavise favorablement le présent projet.

Référence : Constant Pasquier

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division planification (DGMR-P)

1. ACCESSIBILITÉ À LA ZONE DE TOURISME ET DE LOISIRS ET À LA ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS

La DGMR-P rappelle les dispositions de l'article 24, al.4 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC ; RS 700.11) qui indique que : « dans l'élaboration et l'application des plans d'affectation, la municipalité favorise le recours aux transports publics ». De plus, l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), l'article 2 al. 3 de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR ; RS 704) et le Plan directeur cantonal (Mesures A23 Mobilité douce et B34 Espaces publics) incitent à un développement d'une urbanisation de proximité favorisant la mobilité active et le développement de la complémentarité entre transports publics et modes actifs.

La DGMR-P observe que la zone affectée à des besoins publics faisant partie de la présente planification bénéficie d'une faible desserte par les transports publics alors que l'affectation prévue autorise des programmes accueillant un potentiel significatif d'usagers des transports publics. La DGMR-P constate également que le plan ne prévoit aucune mesure particulière susceptible de favoriser l'accessibilité au site par les modes actifs.

Sur cette base, la DGMR-P demande de

- clarifier l'organisation des itinéraires de mobilité douce en direction des principales aménités (centre de localité, école, services) et des arrêts de transport public.

La DGMR-P rappelle également les dispositions de l'article 19 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui indique que : « un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès ».

La DGMR-P relève que le rapport 47 OAT fait état d'une accessibilité routière très difficile aux parkings prévus par le PA (gabarits routiers limités). Les auteurs préconisent un ensemble de mesures destinées à améliorer cette accessibilité et à sécuriser les déplacements des piétons et des vélos, sans que ces mesures ne soient mentionnées sur le plan ou dans le règlement. La DGMR estime que tout ou partie de ces mesures sont indispensables pour assurer les fonctionnalités du site.

La DGMR demande ainsi :

- d'identifier les mesures d'aménagement nécessaire à la viabilité du plan et de coordonner la procédure routière correspondante à la procédure de planification, conformément à l'art. 25a de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ;
- de faire figurer ces éléments dans le rapport 47 OAT ;
- de compléter le règlement du PA en mentionnant les tronçons concernés par ces projets.

2. STATIONNEMENT POUR VOITURES

Sur la base de l'article 24, al.3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RS 700.11), le Règlement de la planification doit se référer aux normes correspondantes en vigueur de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (actuellement VSS 40281 pour les voitures pour fixer le besoin en places de stationnement pour les voitures).

2.1. Calcul de l'offre en places de stationnement future

A l'état actuel, le nombre de places de stationnement offertes aux usagers du site est de 56, dont 34 dans le périmètre d'étude et 22 à proximité immédiate. Le projet ne donne aucune indication concernant le maintien ou la suppression de ces dernières.

La DGMR-P constate que le besoin maximal en place de stationnement pour la zone affectée à des besoins publics et la zone de tourisme et de loisirs est défini respectivement aux articles 4.6 (56 places) et 5.6 (162 places) du Règlement. S'agissant de la zone affectée aux besoins publics, des valeurs différentes sont indiquées dans les tableaux de l'annexe 3 du rapport 47 OAT. Le total de places autorisé par le Règlement ($56+162 = 218$ places) est supérieur aux besoins calculés dans le rapport 47 OAT pour l'ensemble des scénarios de développement.

- La DGMR-P demande de justifier l'offre en places de stationnement prévue par le projet, y compris le maintien ou non de l'offre existante à l'extérieur du périmètre, et, le cas échéant, de revoir le dimensionnement du stationnement à la baisse.

2.2. Génération de trafic

La DGMR-P constate que le dossier ne contient aucune indication concernant la génération de trafic actuelle et que les indications concernant la génération de trafic future ne correspondent pas au nombre de places autorisées par le règlement. Les effets du projet ne sont ainsi documentés que de façon partielle ce qui ne permet pas d'estimer son impact sur le réseau routier et sur les secteurs environnants.

- La DGMR-P demande de compléter le dossier avec une analyse des effets du trafic généré par le projet, en cohérence avec l'offre en stationnement figurant dans le règlement, éventuellement adaptée selon 2.1.

3. STATIONNEMENT POUR VÉLOS

Sur la base de l'article 24, al.3 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RS 700.11), le besoin en places de stationnement pour les vélos doit être fixé en se référant aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports en vigueur (actuellement VSS 40065).

En application de l'article 32 du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), les équipements de stationnement pour vélos doivent être abrités, situés proches des entrées principales des bâtiments (les fonds de caves et de garages sont à éviter) et offrir des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme.

La DGMR-P relève que le Règlement de la planification ne contient aucune disposition concernant le stationnement pour vélos.

- La DGMR-P demande que le Règlement de la planification intègre un article sur le dimensionnement du besoin en stationnement des vélos selon la norme VSS en vigueur.
- La DGMR-P demande que les détails relatifs à la localisation et l'aménagement des équipements pour le stationnement des vélos figurent dans le Règlement de la planification.

Division management des transports (DGMR-MT)

CONSERVATION D'UN CHEMIN PORTÉ À L'INVENTAIRE CANTONAL DES CHEMINS DE RANDONNÉE PÉDESTRE

Sur la base de l'article 6 let. c de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), de l'article 6° de l'ordonnance sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (OCPR; RC 704.1) et des mesures A23 et D21 du Plan directeur cantonal, la continuité, la qualité et la sécurité des itinéraires portés à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée doivent être garanties. L'inventaire peut être visualisé sur www.geo.vd.ch (thème mobilité, puis mobilité douce). Si nécessaire un itinéraire de remplacement adapté à la randonnée doit être mis en place.

La DGMR-MT signale qu'un itinéraire pédestre de « l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre » parcourt le chemin de Coulet dans le périmètre du Plan. Cet itinéraire est également répertorié comme itinéraire Suisse Mobile à pied. Elle relève que les tracés de ces itinéraires ne sont pas reportés sur le Plan et que le Règlement ne mentionne pas leur continuité, qualité et sécurité. Le Règlement doit également préciser que tout déplacement du tracé ou modification du revêtement est à définir en collaboration avec le service cantonal en charge de la mobilité.

La DGMR-MT rappelle que l'entretien des sentiers est à la charge de la commune (art. 1 et 20 LRou).

Contact : DGMR, Responsable mobilité durable, Tél. : 021/316.73.73, Email : info.dgmr@vd.ch

- La DGMR-MT demande de représenter l'itinéraire pédestre de « l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre » sur le Plan et de compléter le Règlement en indiquant que sa continuité, qualité et sécurité doit être garantie et que tout déplacement du tracé ou modification du revêtement est à définir en collaboration avec le service cantonal en charge de la mobilité.

Division finances et support – routes (DIRH/DGMR/FS)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Daniela Cabiddu

OFFICE DE LA CONSOMMATION (OFCO)

Section Distribution de l'eau (OFCO-DE)

1. BASES LÉGALES

- Loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31),
- Règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

2. GÉNÉRALITÉS

Pas de remarque au vu des informations fournies par le plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE).

3. PRÉAVIS

L'OFCO-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger

SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

Obligation de construire selon l'article 70 lettre 1a de l'OPCi, le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

Référence : Pamela Nunez

Décisions et validations séance de coordination St-Prex du 22 janvier 2024

M. Stoeri (DGTL) / urbaplan (Magali Zuercher et Guillaume Leuba)

- Le bureau urbaplan se renseigne auprès de la commune sur les documents de la zone réservée ayant été mis à l'enquête.
Le canton précise ensuite juridiquement comment procéder avec la zone réservée.
- Une convention de droit administratif est nécessaire pour la parcelle 235 uniquement, puisqu'elle est partiellement bâtie et qu'elle comporte un périmètre d'implantation libre de construction.
Les autres parcelles libres de construction sont concernées par l'art. 52 LATC sur la garantie de disponibilité des terrains.

Réponse DGTL

Disponibilité des terrains : d'après notre préavis, il y a effectivement uniquement la parcelle n° 235 qui est concernée par une convention de droit administratif. Ces conventions sont nécessaires dès lors qu'une parcelle est partiellement bâtie. Pour les parcelles entièrement libres de construction, l'article réglementaire est suffisant. Les garages ou dépendances ne sont pas considérés comme des constructions (c'est pourquoi, l'article réglementaire est suffisant pour la parcelle n° 1167 par exemple).

- La partie de la parcelle 684 située dans le PA Rives Sud n'est pas concernée par un remaniement parcellaire et une convention entre les propriétaires n'est pas nécessaire dans le cadre du PA.

Réponse DGTL

La DGTL confirme que le remaniement parcellaire sur la partie de la parcelle n° 684 hors du périmètre du PA n'a pas d'impact pour le PA. Dans le cas où une convention est nécessaire pour le remaniement parcellaire, elle n'a donc pas besoin d'être réalisée dans le cadre du PA.

- Le canton prend bonne note que le projet de port et de centre nautique ne sont plus réalisables en raison de l'incertitude concernant l'avenir de la STEP. Les parcelles 603, 605, 583 et 762 sont donc affectées en zone de verdure 15 LAT en lieu et place de la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT.
Le canton prend note que la commune entreprendra une procédure de PA valant permis de construire pour le secteur « En Coulet » dès lors que les circonstances auront sensiblement changé pour la STEP ou le port (art. 27 LATC).

Réponse DGTL

Projet de port : en temps voulu, si une démonstration du besoin pour la STEP ou le port est apportée, nous pourrions considérer qu'il s'agisse d'un changement de circonstances valable. Sous cet angle, il sera alors possible d'établir un nouveau PA. Nous vous rendons toutefois attentifs que plus le laps de temps est court entre l'approbation du PA Rives sud et le potentiel nouveau PA, plus le risque est élevé qu'un recours sur cet élément soit admis (évidemment, nous ne pouvons pas anticiper l'avis d'un tribunal).

- Urbaplan prend bonne note que la demande concernant les piscines dans la zone de verdure vise à limiter la surface dédiée à ce type de construction.

Réponse DGTL

Piscine : il s'agit effectivement de limiter les surfaces maximales des piscines (une des possibilités proposées est la création d'une zone de verdure supplémentaire, mais il s'agit uniquement d'une proposition).

Décisions séance de coordination St-Prex du 25 janvier 2024

M. Leroy DGTL / urbaplan (Magali Zuercher et Guillaume Leuba)

- Le canton prend note que le PA Rives Sud affecte le DP des Eaux 167 à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT et que la procédure du PA n'a pas besoin d'être coordonnée avec la cadastration du DP167 en DP communal. En regard des contacts actuels entre la commune et la DGE-Eau, la cadastration fera l'objet d'une procédure annexe qui pourra être lancée après l'entrée en vigueur du plan d'affectation (à noter dans le rapport 47 OAT).
- Le canton confirme que l'obligation d'un contrat de droit administratif pour la disponibilité des terrains ne concerne que la parcelle 235 (PA En Fraid'Aigue) qui est partiellement bâtie. Les autres parcelles libres de construction sont soumises à l'article 52 LATC inscrit dans les règlements des PAs Rives Sud et En Fraid'Aigue.
- Le canton prend note que l'accès à la parcelle 2019 depuis la RC1 sera indiqué sur le plan puisque les travaux ont fait l'objet d'une autorisation de construire et d'une mise à l'enquête conformes.

Décisions séance de coordination St-Prex du 25 janvier 2024

M. Belly (DGE-ARC) / urbaplan (Magali Zuercher et Guillaume Leuba)

PA En Fraid Aigue (188140)

- Le canton prend note que les mesures de protection contre le bruit pour la parcelle 1167 seront imposées dans le règlement. Elles ne figureront pas dans le plan.
L'article proposé est le suivant :

La constructibilité du périmètre d'implantation des constructions de la parcelle 1167 est subordonnée à la réalisation d'un mur de 1,5 m de hauteur et de 45 m de longueur en bordure nord de parcelle, le long de la route cantonale.

Le projet de paroi antibruit doit figurer dans la demande de permis de construire et constitue une exigence pour l'octroi dudit permis. Le droit d'habiter ne pourra être délivré qu'à condition de la réalisation constatée du mur conformément au permis de construire.

Le permis de construire doit être accompagné d'une étude acoustique démontrant que le projet de construction accompagné de la PAB respecte les exigences de l'OPB.

PA Rives Sud (196730)/ En coulet (196730)

- Le canton prend bonne note que le projet de port et de centre nautique ne sont plus réalisables en raison de l'incertitude concernant l'avenir de la STEP. Les parcelles 762, 603, 605 et 583 sont donc affectées en zone de verdure 15 LAT en lieu et place de la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT.
Le canton prend note que la commune entreprendra une procédure de PA valant permis de construire pour le secteur « En Coulet » dès lors que les circonstances auront sensiblement changé pour la STEP ou le port (art. 27 LATC).
En conséquence, le canton confirme que les vérifications acoustiques du secteur En Coulet ne sont plus nécessaires.

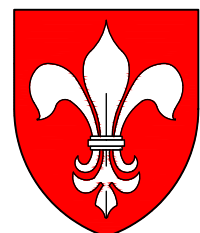
Annexe 3

Constatation de la lisière forestière du 6 décembre 2023

CANTON
DE VAUD

DISTRICT
DE MORGES

COMMUNE DE SAINT-PREX



DELIMITATION DE L'AIRE FORESTIERE CONTIGUE A LA ZONE A BATIR

DANS LE CADRE DE LA CREATION DU
PLAN D'AFFECTATION "RIVES-SUD"

ECHELLE : 1:1000

Pour approbation :
L'inspecteur forestier du
15^{ème} arrondissement :
Morges, le

Soumis à l'enquête publique
du au

Au nom de la municipalité :
Le Syndic : La Secrétaire :

L'ingénieur géomètre officiel :

Dossier No. 14'705.01-2a
Morges, décembre 2023



Bureau d'études MOSINI et CAVIEZEL SA
Ingénieurs EPF-SA Géomètres officiels
Rue Louis-de-Savoie 72 1110 MORGES
Tél. 021 8055200 - Fax 021 8055201 - morges@mc-sa.ch



ENTREPRISE AFFILIÉE
ORDRE VAUDOIS
DES GEOMETRES

14705-01-2a DELIM MN95 231208-MB.dwg

Format 30 / 147 cm

