



Préavis n° 13/08.2026 – service de l’urbanisme et des infrastructures (SUI)

Adoption de la modification du PGA sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy »

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Préambule

Suite à l’entrée en force de la révision de la Loi fédérale sur l’aménagement du territoire (LAT – RS 700) le 1^{er} mai 2014, toutes les communes doivent précéder au redimensionnement de leur zone à bâtir à l’extérieur du périmètre de centre.

La Municipalité a répondu à cette obligation légale par la mise en œuvre de trois plans d’affectation distincts, tous trois situés à l’extérieur du périmètre de centre, soit :

- la modification du plan général d’affectation (PGA) aux lieux-dits « Aux Saugettes » et « En Marcy » ;
- l’élaboration du plan d’affectation « En Fraid’Aigue » ;
- l’élaboration du plan d’affectation « Rives Sud ».

Le présent préavis soumet à l’adoption de votre Conseil la modification du plan général d’affectation aux lieux-dits « Aux Saugettes » et « En Marcy », en vue de son envoi au Département cantonal compétent pour approbation préalable et entrée en vigueur.

Les préavis n°s 14/08.2026 et 15/08.2026 traitent de l’adoption des PA « En Fraid’Aigue » et « Rives Sud » et constituent une unité de matière avec le présent préavis.

II. Démarche effectuée

Le rapport OAT est le document d’explication rédigé à l’intention de l’autorité de contrôle et d’approbation, soit le Département cantonal. Ce document étayé et complet permet de comprendre les tenants et aboutissants de la démarche effectuée et nous vous invitons à en prendre connaissance dans son entier.

II.1. Evaluation de l’état de surdimensionnement de la zone à bâtir communale

La modification de la LAT de 2014 a été traduite à la fois dans la Loi vaudoise sur l’aménagement du territoire et les constructions (LATC – BLV 700.11) et dans le plan directeur cantonal (PDCn), par le biais de sa 4^e adaptation.

Cette 4^e adaptation a institué une méthode automatique de calcul (MADR) imposée aux communes vaudoises, pour établir la capacité d’accueil de leur zone à bâtir, tant à l’intérieur qu’à l’extérieur du périmètre de centre¹.

¹ Saint-Prex est qualifié de centre local par le PDCn

L'application de cette méthode² à la zone à bâtir du territoire communal de Saint-Prex a généré les résultats suivants :

- à l'intérieur du périmètre de centre, la capacité d'accueil de la zone à bâtir est insuffisante de plus de 300 hab./empl. ;
- à l'extérieur du périmètre de centre, la capacité d'accueil de la zone à bâtir est excédentaire de plus de 600 hab./empl.

Ces résultats impliquent d'affecter à la zone de non-bâtir (zone agricole/viticole ou zone protégée) les portions de territoire, actuellement colloquées en zone d'habitation, qui :

- sont libres de construction ;
- présentent une surface supérieure ou égale à 2'500 m² ;
- jouxtent sur un bord au moins une zone de non-bâtir.

Selon l'utilisation potentielle des portions de territoire identifiées, certaines peuvent être maintenues en zone à bâtir à condition d'être affectées à la satisfaction de besoins d'utilité publique.

II.2. Identification des portions de territoire concernées

Ce sont ainsi sept parcelles, situées dans deux secteurs différents (« Aux Saugettes » et « En Marcy ») mais toutes au-delà de la limite du périmètre de centre, qui présentent les caractéristiques impliquant leur déclassement de la zone à bâtir à la zone agricole/viticole, dans le but de réduire l'état de surdimensionnement.

Il s'agit des parcelles n^{os} 644, 645, 725 (en partie), 727 (en partie) et 1773.

Le plan mis en annexe au présent préavis figure les parcelles concernées par cette démarche.

Les parcelles n^{os} 950 et 1238 seront, elles, destinées à satisfaire des besoins d'utilité publique.

Au total, les droits à bâtir théoriques de ces parcelles permettraient d'accueillir 54 hab./empl.

Le Département cantonal a également identifié la parcelle n° 648, située également « Aux Saugettes », comme propice au déclassement. La Municipalité et le propriétaire se sont positionnés à l'encontre du déclassement de cette parcelle, celle-ci s'apparentant davantage à une « dent creuse » dans le tissu bâti qu'à une réserve à bâtir et par conséquent, cette dernière est finalement maintenue en zone constructible, suite à une décision de justice.

² Cf. p. 6 ss. rapport 47 OAT

III. Procédure

III.1. Examen préalable

Le changement d’affectation des sept parcelles citées ci-avant, qui permettent la mise en œuvre d’une partie du redimensionnement de la zone à bâtir communale à l’extérieur du périmètre de centre, a été soumis au contrôle préalable des services concernés de l’Etat de Vaud en mai 2019.

III.2. Enquête publique

Le changement d’affectation précité a été soumis aux formalités de l’enquête publique du 28 février au 28 mars 2024 et n’a suscité aucune opposition de la part de tiers.

IV. Impact financier

Les honoraires de l’urbaniste en charge de l’exercice de redimensionnement sont couverts par le budget.

Il en va de même des honoraires de l’avocat-conseil qui accompagnera la Municipalité pour la suite de cette procédure.

V. Conclusions

En conclusion et vu ce qui précède, nous vous proposons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

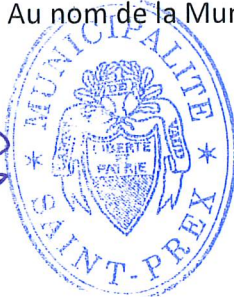
- vu le présent préavis municipal
- entendu les rapports de la commission chargée de l'étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. d'adopter la modification du PGA sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy » ;
2. de transmettre ce dossier au Département cantonal compétent pour approbation ;
3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toutes les démarches pour mener ce dossier à terme et à plaider si nécessaire devant toute instance saisie.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 3 août 2026

Au nom de la Municipalité

 Le Syndic S. Porzi		 La Secrétaire A. Guyomard
--	--	---

Délégué municipal : Monsieur Stéphane Porzi, Syndic

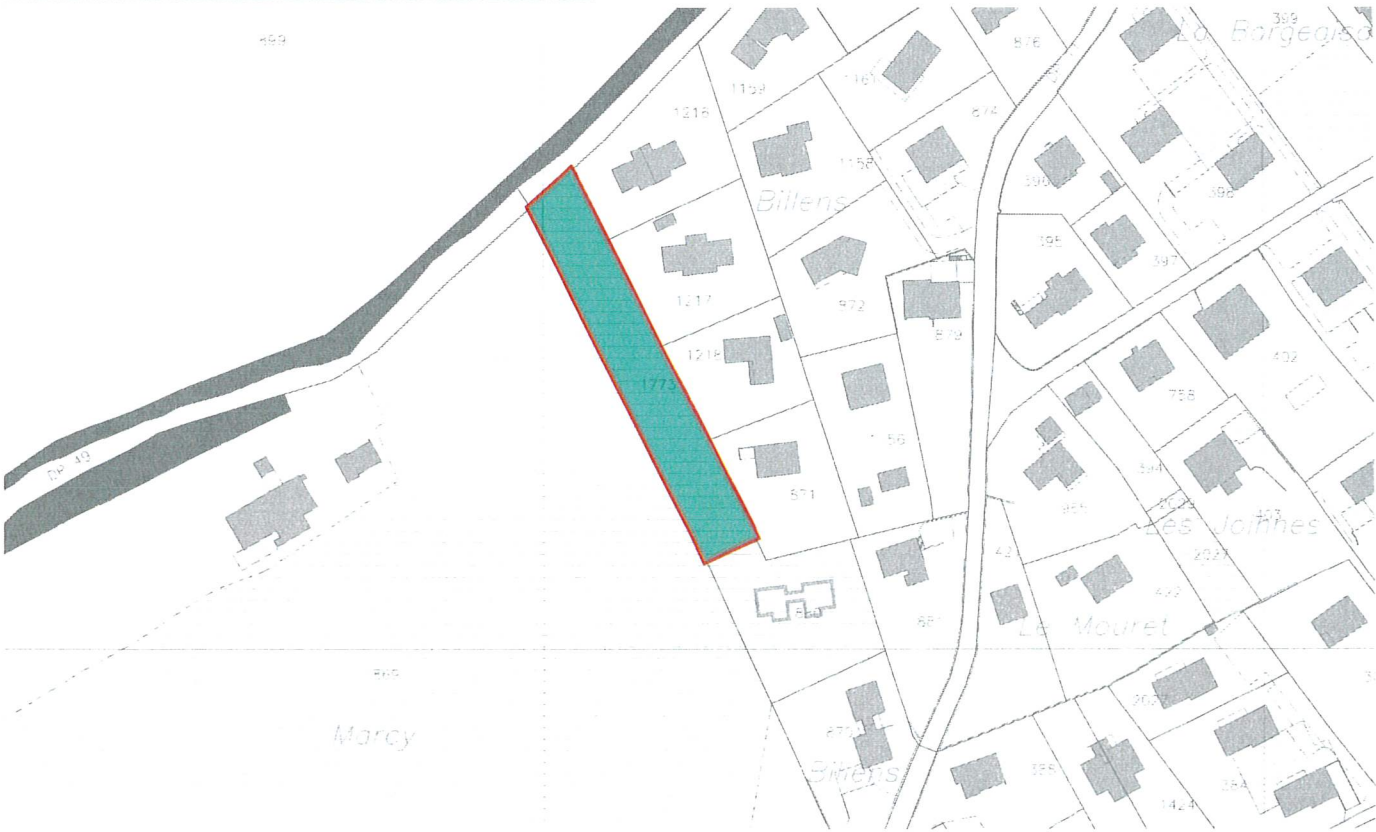
Annexes : modification du plan général d'affectation
rapport 47 OAT

Préavis déposé devant le Conseil communal en séance du 26 août 2026

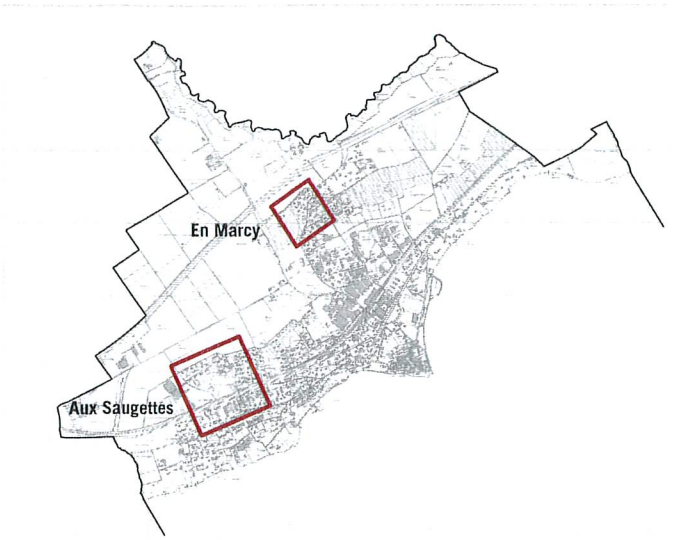
Secteur "Aux Saugettes"



Secteur "En Marcy"



SITUATION - ECHELLE 1:25'000



LEGENDE

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

Article 1
Le règlement du plan général d'affectation mis en vigueur le 15.07.1987, révisé le 12.06.1997 et mis à jour le 16.02.2011 est modifié comme suit à l'intérieur du périmètre de la modification du plan général d'affectation défini par le plan.

Article 76B
La zone d'utilité publique A est destinée à l'aménagement de places de jeux et de sports.

La zone d'utilité publique B est destinée à l'aménagement d'infrastructures de mobilité (arrêt de bus, passage sous-voie, etc.) et de places de jeux.

Article 2
La présente modification du plan général d'affectation entre en vigueur par constatation du Département compétent du Canton de Vaud.

Parcelle	Propriétaire	Surface parcelle	Surface dans la MPGA
644	Graf Christian et Albert	2'244 m2	2'244 m2
645	Graf Christian et Albert	1'109 m2	1'109 m2
725(partiel)	Graf Albert	480 m2	476 m2
727(partiel)	Graf Christian et Albert	1'486 m2	1'480 m2
950	Saint-Prex la Commune	578 m2	578 m2
1238	Saint-Prex la Commune	1'248 m2	1'248 m2
1773	Morand Fabienne	1'632 m2	1'632 m2

Plan de base établi conformément au plan cadastral fourni par le bureau d'études Mosini et Caviezel SA, ingénieurs géomètres à Morges

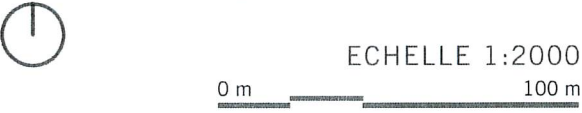
Mensuration cadastrale 19 janvier 2024 Géodonnées © Etat de Vaud

Authentifié selon art. 15 RLAT, le

Le géomètre breveté: 14705 02



MODIFICATION DU PLAN GENERAL
D'AFFECTATION
"Aux Saugettes" et "En Marcy"



1

Approuvé par la Municipalité de St-Prex
dans la séance du :

Le Syndic : La Secrétaire :

2

Soumis à l'enquête publique
du :
au :

Le Syndic : La Secrétaire :

3

Adopté par le Conseil communal
dans la séance du :

Le Président : La Secrétaire :

4

Approuvé par le Département compétent
le :

La Cheffe du Département :

5

Entré en vigueur
le :