



Préavis n° 14/08.2026 – service de l'urbanisme et des infrastructures (SUI)

Adoption du plan d'affectation (PA) « En Fraid'Aigue », abrogation partielle du PEC 12a et adoption de la constatation de la nature forestière

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 procéder 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 le plan d'affectation « En Fraid'Aigue », en vue de son envoi au Département cantonal compétent pour approbation préalable et entrée en vigueur.

Le PA « En Fraid'Aigue » se superpose sur le plan d'extension cantonal (PEC 12a en partie), qui sera abrogé parallèlement à la présente procédure.

L'aire forestière présente dans cette portion riveraine du territoire est également traitée par ce préavis.

Les préavis n°s 13/08.2026 et 15/08.2026 traitent de l'adoption de la modification du PGA aux lieux-dits « Aux Saugettes » et « En Marcy » et du PA « 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. Stratégie de redimensionnement communal

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.

L’application de cette méthode 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.

Les réserves à bâtir communales ainsi établies doivent être réduites ; une stratégie de redimensionnement communale a été élaborée ; elle a été validée par le Département cantonal compétent en 2018.

Cette stratégie de redimensionnement propose de procéder :

- au déclassement des terrains-non construits et contigus à la zone agricole/viticole (modification du PGA – préavis n° 13/08.2026) ;
- 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 (présent préavis + préavis « Rives Sud » n° 15/08.2026).

Cette méthode permet de réduire la capacité d’accueil hab.-empl. à l’extérieur du périmètre de centre comme suit :

- modification du PGA = -54 hab.-empl. ;
- élaboration du PA « Rives Sud » = -245 hab.-empl. ;
- élaboration du PA « En Fraid’Aigue » = -240 hab.-empl.

Ainsi, la réduction théorique de 634 hab.-empl. requise par le Département cantonal à l’extérieur du périmètre de centre est quasi atteinte.

-

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

III. Concept d’aménagement du PA « En Fraid’Aigue »

III.1. Principes

Les principes de conception du PA « Fraid’Aigue » sont expliqués en p. 25 ss. du rapport OAT, qui fait partie intégrante du dossier. En résumé, pour atteindre la réduction précitée des réserves à bâtir, le PA « En Fraid’Aigue » prévoit de :

- préserver les rives du lac en concrétisant les objectifs du Plan directeur cantonal des rives du lac ;
- préserver et mettre en valeur les composantes patrimoniales, paysagères et environnementales du site ;
- réorganiser les droits à bâtir de chaque parcelle pour préserver les qualités paysagères et biologiques du site ;
- réduire les droits à bâtir en vigueur d’environ 50 % sur l’entier du site.

III.2. Plan d’affectation

Ces principes sont mis en œuvre dans le plan d’affectation par le biais de zones d’affectation, soit :

- une *zone d’habitation de très faible densité 15 LAT*, qui définit des périmètres constructibles permettant l’évolution des constructions existantes et la réalisation de quelques constructions nouvelles ;
- une *zone de verdure 15 LAT*, qui est inconstructible et permet l’aménagement des voies d’accès aux propriétés depuis la RC1 ;
- une *zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT*, inconstructible ;
- un *secteur de protection du site bâti 17 LAT* ;
- une *aire forestière art. 18 LAT* inconstructible, qui fait l’objet d’une constatation de nature forestière.

III.3. Règlement d’affectation

La traduction du concept d’aménagement en zones d’affectation est accompagnée d’un dispositif réglementaire, qui attribue des règles constructives pour chaque type de zone d’affectation ou secteur, ainsi qu’une série de règles applicables à toutes les zones.

III.4. Abrogation partielle du plan d’extension cantonal (PEC) 12a

Le PA « En Fraid’Aigue » prévoit en parallèle l’abrogation partielle du PEC 12a. Ce document d’affectation cantonal date de 1947 et fait « doublon » avec le but de la *zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT* instaurée par le PA et devient dès lors inutile pour gérer les rives du lac.

III.5. Aire forestière 18 LAT

Les aires forestières présentes dans le périmètre du PA « En Fraid’Aigue » ont fait l’objet d’une constatation de nature le 16 février 2011 et sont reportées telles que relevées dans le PA ; la limite Est de la parcelle n° 231 a fait l’objet d’une constatation de nature forestière le 6 décembre 2023, limite dûment intégrée dans le plan d’affectation.

IV. Procédure

IV.1. Examen préliminaire (art. 36 LATC)

Le PA « En Fraid’Aigue » a suivi la procédure complète d’affectation du sol, qui commence par l’examen préliminaire des services concernés de l’Etat de Vaud, dont le retour a été reçu le 29 août 2019.

A noter que les propriétaires directement concernés par la démarche d’affectation ont été informés de la procédure le 30 avril 2019.

IV.2. Examen préalable (art. 37 LATC)

Le PA « En Fraid’Aigue » a été soumis à l’examen préalable des services concernés de l’Etat de Vaud, dont le retour a été reçu le 21 février 2023, avec toute une série de modifications à apporter au dossier ; les modifications requises ont fait l’objet de coordinations circonstanciées, évitant ainsi un contrôle complémentaire du dossier.

IV.3. Enquête publique et conciliations (art. 38 et 40 LATC)

Le PA « En Fraid’Aigue » a été soumis aux formalités de l’enquête publique du 28 février au 28 mars 2024.

Il a suscité le dépôt de 4 oppositions valablement enregistrées. Leurs auteurs ont tous ont été reçus à l’occasion d’une séance de conciliation (art. 40 LATC).

Les discussions menées dans le cadre des conciliations ont entraîné des modifications du dossier, que ce soit en plan ou en règlement, sur les points suivants (cf. chapitre 4 rapport OAT enquête publique complémentaire) :

- parcelle n° 1165 – adaptation du périmètre d’implantation des constructions, afin de mieux traiter les arbres majeurs et leur état sanitaire ;
- parcelle n° 224 – adaptation du périmètre d’implantation des constructions, afin d’y inclure l’entier du bâtiment existant ;
- art. 3.2. – augmentation du nombre de logement aménageables par bâtiment de 3 à 4.
- art. 7.8. – adaptation références pour l’interdiction des plantes envahissantes.

IV.4. Examen préalable complémentaire (art. 37 LATC)

Les modifications apportées au PA « En Fraid’Aigue » suite aux conciliations ont été soumises au contrôle cantonal à l’occasion d’un examen préalable complémentaire, reçu en retour le 24 février 2025.

IV.5. Enquête publique complémentaire et conciliations (art. 41 LATC)

Les modifications apportées au PA « En Fraid’Aigue » ont été soumises aux formalités de l’enquête publique complémentaire du 18 août au 16 septembre 2025.

Elles ont suscité deux oppositions ; les griefs soulevés sont les mêmes que durant la première enquête publique et dès lors, les opposants n’ont pas souhaité procéder à une nouvelle conciliation.

V. Réponses aux oppositions

V.1. Enquête publique 28 février au 28 mars 2024

Quatre oppositions ont été valablement déposées à l’issue de l’enquête publique et sont traitées comme suit.

1. Opposition du 28 mars 2024 de Aigue Marine SA (parcelle n° 220)

Résumé de l’opposition :

- 1. L’opposante fait valoir le grief, selon lequel, il n’existerait pas d’intérêt à réduire la constructibilité de la parcelle n° 220, qui est, selon elle, déjà très limitée.*
- 2. Cette diminution ne permettrait d’ailleurs pas de limiter le surdimensionnement de la Commune de Saint-Prex.*
- 3. L’opposante requiert, en outre, des informations supplémentaires quant à la constructibilité de la parcelle. Elle suppose qu’au vu de la réduction de moitié de la parcelle et des constructions existantes, sa parcelle deviendrait totalement inconstructible.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

La Commune de Saint-Prex doit redimensionner sa zone à vocation d’habitat hors centre sur la base de la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » a notamment pour objectif de permettre la réduction d’une partie de la capacité d’accueil hors centre de la commune, en diminuant de moitié les droits à bâtir dans son périmètre. Il est étroitement lié au plan d’affectation « Rives Sud », ainsi qu’à la modification du plan général d’affectation sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy ». Ils permettent ensemble de diminuer de 85 % le surdimensionnement de la zone à bâtir à vocation d’habitat, tel qu’identifié par le bilan des réserves à bâtir de 2019, le solde étant un surdimensionnement incompressible au sens où l’entend la fiche d’application cantonale.

Les parcelles concernées par le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » présentent une complexité particulière au vu de leur situation aux abords des rives du Léman. Ces parcelles sont stratégiques pour le redimensionnement hors centre. Elles permettent une diminution des droits à bâtir communaux sans avoir d’incidence sur la densité globale du secteur, puisque les habitations actuelles sont des villas d’exception dotées de vastes jardins. La diminution des droits à bâtir dans cette zone permet en outre de garantir la préservation des qualités paysagères et biologiques du site. Cette protection est préconisée par le Plan directeur cantonal des rives du lac Léman, et plus particulièrement par sa fiche n° 15 concernant la Commune de Saint-Prex.

Alors que la Commune de Saint-Prex souffre d'un surdimensionnement général de sa zone à bâtir à vocation d'habitat, le périmètre de centre fait pour sa part l'objet d'un sous-dimensionnement. En diminuant les droits à bâtir dans des parties de la périphérie que sont les abords du lac, le plan d'affectation « En Fraid'Aigue » permet de réorganiser en partie les droits à bâtir de la commune de manière à ce qu'ils se conforment à l'art. 15 LAT. Ils s'accordent en outre aux buts et principes de l'aménagement du territoire que sont le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a^{bis} LAT), l'intégration des constructions dans le paysage (art. 3 al. 2 let. a LAT), l'obligation de tenir libres les bords des lacs de toutes constructions (art. 3 al. 2 let. c LAT), ainsi que la conservation des sites naturels (art. 3 al. 2 let. d LAT). Il existe ainsi plusieurs intérêts publics prioritaires à réduire la constructibilité des parcelles sises dans le périmètre du plan d'affectation « En Fraid'Aigue », dont celle de l'opposante.

L'opposante requiert des informations supplémentaires quant à la constructibilité de la parcelle. Elle suppose qu'au vu de la réduction de moitié de la parcelle et des constructions existantes, sa parcelle deviendrait totalement inconstructible.

La parcelle n° 220 est incluse dans le secteur de protection du site bâti 17 LAT en raison de sa situation particulière. Elle comprend un bâtiment en note 2 au recensement architectural cantonal (bâtiment ECA 20a), situé au Nord proche de la route cantonale, et un bâtiment communément dénommé « maison des chats » (bâtiment ECA 1326). Ce dernier bâtiment n'est pas relevé par le recensement architectural et ne fait donc l'objet d'aucun traitement particulier. Les droits à bâtir ont été définis de sorte à atteindre le 50 % des droits actuels, comme pour les autres parcelles du plan d'affectation. Ces droits tiennent compte de la surface de plancher déterminante du bâtiment ECA 20a (environ 618 m²). Un périmètre d'implantation a été défini autour de la « maison des chats » de sorte à autoriser sa démolition-reconstruction dans les limites du solde de surface de plancher déterminante restant (environ 318 m²).

Au vu de ce qui précède, le plan n'a pas pour conséquence de rendre la parcelle n° 220 inconstructible. Il permet la démolition-reconstruction de la « maison des chats », le maximum de surface de plancher déterminante autorisé étant de 318 m².

Décision du Conseil communal

Le Conseil valide la présente proposition de réponse et décide de lever l'opposition.

2. Oppositions du 25 mars 2024 de Béatrice Langer-Rey et Philipp Langer (parcelle n° 224)

Résumé de l’opposition :

- 1. La diminution de leurs droits à bâtir serait disproportionnée et il existerait une inégalité de traitement par rapport aux droits à bâtir de la parcelle voisine n° 223, notamment concernant l’étendue des périmètres d’implantation.*
- 2. La planification prévue par la Municipalité n’englobe pas la totalité du périmètre de la commune. En outre, la fermeture du site de Vetropack aurait pour conséquence de devoir revoir toute la planification de la commune. Il en résulterait une violation du principe de l’unité de la planification.*
- 3. La planification prévue par la Municipalité à travers l’adoption des plans d’affectation « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue » ainsi que la modification du plan général d’affectation pour les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy » n’englobe pas la totalité du périmètre hors centre de la commune. Il en résulterait une inégalité de traitement.*
- 4. Le plan « En Fraid’Aigue » n’englobe pas les parcelles sises au Nord de la route cantonale. Il en résulterait une violation des principes d’unité de la planification et de prohibition de l’inégalité de traitement devant être corrigée par l’inclusion desdites parcelles dans le périmètre du plan.*
- 5. Les opposants requièrent des explications quant au chapitre du rapport 47 OAT portant sur la protection contre le bruit (mur antibruit).*
- 6. Les opposants requièrent que le bâtiment ECA 711, soit le chalet, ponton et garage à bateau situé au Sud de leur parcelle, fasse l’objet d’un traitement analogue au bâtiment ECA 1326 de la parcelle n° 220 (« Maison des chats »).*
- 7. Les opposants requièrent finalement que la mesure C18 du Plan directeur des rives du lac Léman, prévoyant la réalisation d’un sentier riverain entre le port de Taillecou et le Boiron (chemin des rives), soit supprimée.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

Suite à l’adoption du plan, le bâtiment ECA 1954a deviendrait en effet non conforme, car sa surface brute de plancher dépasserait le maximum autorisé. Ce type de bâtiments dispose de la garantie de la situation selon la législation cantonale (art. 80 LATC), qui permet leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement respectant certaines conditions. Il n’y a pas lieu à revenir sur le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » pour cette raison, ce d’autant plus que le plan répond à plusieurs buts et principes de l’aménagement du territoire, comme développé ci-dessous.

Il n’existe pas de «front continu» concerné par le plan d’affectation « En Fraid’Aigue », puisque les périmètres d’implantation des constructions ont des distances variables par rapport aux rives du lac, en fonction de la topographie de chaque parcelle et de la présence des constructions existantes. Ce grief relevant de l’opportunité doit être écarté.

La jurisprudence cantonale a, à plusieurs reprises, considéré que les communes avaient la possibilité de procéder en deux étapes pour redimensionner leur zone résidentielle : dans une première phase, dézoner des terrains situés hors périmètre de centre et hors territoire urbanisé ; dans une seconde phase, redimensionner la zone à bâtir sur les terrains plus proches du centre (AC.2018.0011 du 3 septembre 2019 ; AC.2018.0061 du 15 septembre 2019). Depuis l’arrêt du Tribunal fédéral concernant la Commune de Montreux (ATF 146 II 289), on ne peut plus poser sans autre un tel principe. La jurisprudence fédérale prévoit que, dans le processus de redimensionnement, il faut pouvoir déterminer clairement quels terrains doivent être comptés dans les réserves à bâtir, ou, en d’autres termes, quels terrains doivent être maintenus dans la zone à bâtir en fonction des besoins calculés pour les quinze années suivantes, car la révision du plan général d’affectation doit procéder d’une idée d’ensemble.

En 2020, la Commune de Perroy s’est vu annuler son projet de redimensionnement parce que celui-ci consistait, pour l’essentiel, à diminuer la zone à bâtir sur certaines parcelles éparses en frange de deux quartiers de villas et que le projet ne permettait pas de régler la problématique du surdimensionnement de la zone à bâtir communale (AC.2019.0012 du 23 décembre 2020, consid. 2h). La situation est différente en l’espèce.

La Commune de Saint-Prex doit redimensionner sa zone à vocation d’habitat hors centre sur la base de la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » a notamment pour objectif de permettre la réduction d’une partie des capacités d’accueil hors centre de la commune, en diminuant de moitié les droits à bâtir dans son périmètre. Il est étroitement lié au plan d’affectation « Rives Sud », ainsi qu’à la modification du plan général d’affectation sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy ». Ils permettent ensemble de diminuer de 85 % le surdimensionnement de la zone à bâtir à vocation d’habitat identifié par le bilan des réserves de 2019, le solde étant un surdimensionnement incompressible au sens où l’entend la fiche d’application cantonale.

Les parcelles concernées par le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » présente une complexité particulière, au vu de leur situation aux abords des rives du Léman. Ces parcelles sont stratégiques pour le redimensionnement hors centre. Elles permettent une diminution des droits à bâtir communaux sans avoir d’incidence sur la densité globale du secteur, puisque les habitations actuelles sont des villas d’exception dotées de vastes jardins. La diminution des droits à bâtir dans cette zone permet en outre de garantir la préservation des qualités paysagères et biologiques du site. Cette protection est préconisée par le Plan directeur cantonal des rives du lac Léman, et plus particulièrement par sa fiche n° 15 concernant la Commune de Saint-Prex.

Alors que la Commune de Saint-Prex souffre d’un surdimensionnement général de sa zone à bâtir à vocation d’habitat à l’extérieur du périmètre de centre, il appert que la situation est inverse à son intérieur, qui fait état pour sa part d’un sous-dimensionnement. En diminuant les droits à bâtir dans des parties de la périphérie que sont les abords du lac et certains périmètres aux abords de la zone agricole, le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » permet de réorganiser les droits à bâtir de la commune de telle manière à ce qu’ils répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années à venir, conformément à l’art. 15 LAT. Il s’accorde en outre aux buts et principes de l’aménagement du territoire, que sont le développement de l’urbanisation vers l’intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a^{bis} LAT), l’intégration des constructions dans le paysage (art. 3 al. 2 let. a LAT), l’obligation de tenir libres les bords des

lacs de toutes constructions (art. 3 al. 2 let. c LAT), ainsi que la conservation des sites naturels (art. 3 al. 2 let. d LAT).

Au vu de ce qui précède, le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » respecte le principe d’unité de planification car il ne risque pas d’aboutir, lors de l’adoption de la planification ultérieure, à une situation inextricable voire incompatible avec le droit fédéral. Il en va de même des parcelles situées à l’amont de la RC1.

L’adoption du plan d’affectation « En Fraid’Aigue » ne viole aucunement le principe constitutionnel de l’égalité de traitement, car seule une partie des parcelles situées dans le périmètre hors centre sont concernées par la révision.

La jurisprudence fédérale considère que, le principe de l’égalité de traitement a une portée réduite dans l’élaboration des plans d’affectation. Il est en effet dans la nature même de l’aménagement local, que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d’utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c’est-à-dire qu’elle ne soit pas arbitraire (ATF 142 I 162 consid. 3.7.2 ; ATF 121 I 245 consid. 6e/bb).

La réduction des droits à bâtir opérée par le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » est objectivement soutenable puisqu’elle permet de réorganiser les capacités d’accueil de la zone à bâtir pour la conformer aux principes fédéraux d’aménagement du territoire tout en assurant une protection optimale des qualités naturelles et paysagères du site, situé aux abords du Léman. Le projet ne viole ainsi pas l’égalité de traitement. Au demeurant, la proposition des opposants de limiter en priorité les droits à bâtir des parcelles n^{os} 281, 282, 283, 922, 966, 979 et 2025 n’est pas pertinente. Ces parcelles sont déjà affectées selon le PGA en zone agricole et sont non constructibles. Les bâtiments existants bénéficient de la situation acquise, mais aucune autre construction n’est possible.

Concernant le dépassement des valeurs limites d’immission, l’art. 32 OPB n’impose de prendre des mesures pour protéger les locaux à usage sensible au bruit que pour les nouveaux bâtiments. Autrement dit, ce n’est qu’en cas de transformation, respectivement de nouvelle construction que la construction d’un mur antibruit sera exigée. Les coûts de réalisation de ce mur seront à charge de la constructrice.

Les opposants requièrent que le bâtiment ECA 711, soit le chalet, ponton et garage à bateau situé au Sud de leur parcelle, fasse l’objet d’un traitement analogue au bâtiment ECA 1326 de la parcelle n° 220 (« Maison des chats »). Ils souhaitent plus particulièrement avoir des garanties qu’ils puissent ajouter des fenêtres à ce chalet, qu’ils puissent continuer à l’utiliser comme ils l’ont fait jusqu’à présent et que toutes ses installations fassent partie de la « protection du site bâti ».

Concernant le bâtiment ECA 711, soit le chalet et ses installations annexes affectés à la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, inconstructible, ils bénéficieront de la garantie de la situation acquise au sens de l’art. 81 LATC, conformément au règlement du PA « En Fraid’Aigue ». Les opposants pourront ainsi faire des travaux dans les limites posées par ce cadre légal.

Un «traitement analogue» au bâtiment ECA 1326, situé sur la parcelle n° 220, reviendrait à créer un périmètre d’implantation autour du bâtiment ECA 1326, afin de permettre sa démolition-reconstruction dans les limites du solde de surface de plancher déterminant restant, si l’on compte le bâtiment ECA 20a, qui est lui protégé et ne pourra être démoli. Il n’y a pas de droit préférable offert au propriétaire de la parcelle n° 220 par rapport aux parcelles avoisinantes. Etablir un tel périmètre d’implantation autour du chalet des opposants est impossible en raison de sa situation dans la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Les opposants requièrent que la mesure C18 du Plan directeur des rives du lac Léman, prévoyant la réalisation d’un sentier riverain entre le port de Taillecou et le Boiron (chemin des rives), soit supprimée.

Il n’est pas du pouvoir de la Municipalité ou du Conseil communal de Saint-Prex de modifier le Plan directeur des rives du lac Léman, qui revient au Canton. Cette question sort du cadre de l’adoption du plan d’affectation « En Fraid’Aigue » et elle doit être écartée.

Décision du Conseil communal

Le Conseil valide la présente proposition de réponse et décide de lever l’opposition.

3. Oppositions du 25 mars 2024 de SI Le Pré au Moine SA (parcelles n°s 231 et 232)

Résumé de l’opposition :

- 1. Il n’existerait pas d’intérêt à limiter le nombre de logements dans les bâtiments principaux destinés à l’habitation. La restriction de 50 % des droits à bâtir actuels ainsi serait déjà suffisamment contraignante.*
- 2. L’art. 3.4 du règlement du plan d’affectation « En Fraid’Aigue », fixant une distance minimale de 16 mètres entre bâtiments principaux situés dans un même périmètre d’implantation des constructions serait trop contraignant.*
- 3. La taille de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT prévue au Sud des parcelles serait disproportionnée.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

Les parcelles comprises dans le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » ont des qualités architecturales, écologiques et paysagères particulières, que la planification vise à préserver au maximum. Le nombre de logements est volontairement limité de sorte à préserver la qualité bâtie ainsi que sa cohérence d’ensemble et permet de limiter les atteintes au sol par les places de stationnement que pourraient engendrer des logements supplémentaires.

Les parcelles comprises dans le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » ont une morphologie particulière. Il s’agit de grandes parcelles avec de vastes espaces verts. Les bâtiments existants sont espacés et il convient de préserver cette implantation. En outre, une distance importante entre bâtiments permettra, dans le futur, d’effectuer d’éventuels morcellements parcellaires sans rendre les constructions non conformes par rapport aux nouvelles limites.

En vertu de l’art. 2 al. 3 LAT, les autorités communales disposent d’une liberté d’appréciation dans leur planification. Dans ce cadre, elles sont tenues de déterminer les intérêts concernés et les apprécier notamment en fonction du développement spatial souhaité (art. 3 OAT). En l’espèce, le site « En Fraid’Aigue » est doté de qualités paysagères et biologiques particulières. Il est composé d’un grand nombre de boisements et de structures végétales variées. Il dispose en outre de vues privilégiées sur le lac Léman et le Chablais français. Afin de protéger au mieux ces qualités paysagères, la Municipalité a pris l’initiative d’étendre au-delà de l’espace réservé aux eaux imposé par la législation cantonale une interdiction de bâtir à travers l’instauration d’une zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Cette mesure est nécessaire et apte à préserver les richesses paysagères du site de toute altération. Elle est ainsi proportionnée. La critique de l’opposante à l’encontre de cet intérêt public est d’autant moins justifiée qu’elle n’y oppose aucun droit préférentiel.

Décision du Conseil communal

Le Conseil valide la présente proposition de réponse et décide de lever l’opposition.

4. Opposition du 28 mars 2024 Monique Curchod (parcelle n° 1165)

Résumé de l’opposition :

- 1. Le périmètre d’implantation des constructions sur la parcelle n° 1165 est en conflit avec l’arborisation existante et son déplacement sur quelques mètres en direction du Nord permettrait de sauvegarder plusieurs arbres dignes de protection sans porter par ailleurs atteinte aux objectifs du plan d’affectation.*
- 2. Il n’existerait pas d’intérêt à limiter le nombre de logements dans les bâtiments principaux destinés à l’habitation. La restriction de 50 % des droits à bâtir actuels ainsi serait déjà suffisamment contraignante.*
- 3. L’art. 3.4 du règlement du plan d’affectation « En Fraid’Aigue », fixant une distance minimale de 16 mètres entre bâtiments principaux situés dans un même périmètre d’implantation des constructions serait trop contraignant.*
- 4. La taille de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT prévue au Sud des parcelles serait disproportionnée.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

Le projet de plan a fait l’objet d’une modification mise à l’enquête publique complémentaire, afin de déplacer le périmètre d’implantation des constructions sur la parcelle n° 1165 plus au Nord, conformément à la requête de l’opposante.

Les parcelles comprises dans le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » ont des qualités architecturales, écologiques et paysagères particulières, que la planification vise à préserver au maximum. Le nombre de logements est volontairement limité de sorte à préserver la qualité bâtie ainsi que sa cohérence d’ensemble et permet de limiter les atteintes au sol par les places de stationnement que pourraient engendrer des logements supplémentaires.

Les parcelles comprises dans le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » ont une morphologie particulière. Il s’agit de grandes parcelles avec de vastes espaces verts. Les bâtiments existants sont espacés et il convient de préserver cette implantation. En outre, une distance importante entre bâtiments permettra, dans le futur, d’effectuer d’éventuels morcellements parcellaires sans rendre les constructions non conformes par rapport aux nouvelles limites.

En vertu de l’art. 2 al. 3 LAT, les autorités communales disposent d’une liberté d’appréciation dans leur planification. Dans ce cadre, elles sont tenues de déterminer les intérêts concernés et les apprécier notamment en fonction du développement spatial souhaité (art. 3 OAT). En l’espèce, le site « En Fraid’Aigue » est doté de qualités paysagères et biologiques particulières. Il est composé d’un grand nombre de boisements et de structures végétales variées. Il dispose en outre de vues privilégiées sur le lac Léman et le Chablais français. Afin de protéger au mieux ces qualités paysagères, la Municipalité a pris l’initiative d’étendre au-delà de l’espace réservé aux eaux imposé par la législation cantonale une interdiction de bâtir à travers l’instauration d’une zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Cette mesure est nécessaire et apte à préserver les richesses paysagères du site de toute altération. Elle est ainsi proportionnée. La critique de l’opposante à l’encontre de cet intérêt public est d’autant moins justifiée qu’elle n’y oppose aucun droit préférentiel.

Décision du Conseil communal

Le Conseil valide la présente proposition de réponse et décide de lever l’opposition.

V.2. Enquête publique complémentaire 18 août au 16 septembre 2025

Deux oppositions ont été valablement déposées à l’issue de l’enquête publique et sont traitées comme suit.

1. Opposition du 15 septembre 2025 de Marie-Claire, Jean-Marc et Catherine Rivier (parcelle n° 218)

Résumé de l’opposition :

- 1. Quel va être le sort de la parcelle n° 218 et du hangar à bateau qui y est construit (bâtiment ECA 610) dans le cadre de l’adoption du plan ?*
- 2. Quel va être le sort des deux servitudes qui grèvent la parcelle n° 218 dans le cadre de l’adoption du plan ?*

Proposition de réponse de la Municipalité :

Les opposants n’ayant pas procédé dans le cadre de l’enquête publique de base et leur « opposition » ne comportant aucun grief, on peut se questionner sur sa recevabilité. Quoi qu’il en soit, la Municipalité propose de répondre comme suit à leurs questions.

Le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » prévoit l’affectation de la parcelle n° 218 à la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Cette zone est située hors zone à bâtir et est inconstructible. Les constructions et installations existantes situées dans la zone bénéficient de la garantie de la situation acquise au sens de l’art. 81 LATC. Tout projet de construction, aménagement ou transformation est soumis à autorisation du service cantonal compétent. Les opposants pourront faire des travaux dans les limites posées par ces dispositions.

Les servitudes grevant la parcelle n° 218 relèvent du droit privé. L’adoption du plan d’affectation « En Fraid’Aigue » n’aura aucune incidence sur celles-ci, qui continueront d’exister.

Décision du Conseil communal

Le Conseil valide la présente proposition de réponse et décide de lever l’opposition.

2. Opposition du 14 septembre 2025 de Béatrice Langer-Rey et Philipp Langer (parcelle n° 224)

Résumé de l’opposition :

- 1. La diminution de leurs droits à bâtir serait disproportionnée et il existerait une inégalité de traitement par rapport aux droits à bâtir de la parcelle voisine n° 223, notamment concernant l’étendue des périmètres d’implantation.*
- 2. La planification prévue par la Municipalité n’englobe pas la totalité du périmètre de la commune. En outre, la fermeture du site de Vetropack aurait pour conséquence de devoir revoir toute la planification de la commune. Il en résulterait une violation du principe de l’unité de la planification.*
- 3. La planification prévue par la Municipalité à travers l’adoption des plans d’affectation « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue » ainsi que la modification du plan général d’affectation pour les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy » n’englobe pas la totalité du périmètre hors centre de la commune. Il en résulterait une inégalité de traitement.*
- 4. Le plan « En Fraid’Aigue » n’englobe pas les parcelles sises au Nord de la route cantonale. Il en résulterait une violation des principes d’unité de la planification et de prohibition de l’inégalité de traitement devant être corrigée par l’inclusion desdites parcelles dans le périmètre du plan.*
- 5. Les opposants requièrent des explications quant au chapitre du rapport 47 OAT portant sur la protection contre le bruit (mur antibruit).*
- 6. Les opposants requièrent que le bâtiment ECA 711, soit le chalet, ponton et garage à bateau situé au sud de leur parcelle, fasse l’objet d’un traitement analogue au bâtiment ECA 1326 de la parcelle n° 220 (« Maison des chats »).*
- 7. Les opposants requièrent finalement que la mesure C18 du Plan directeur des rives du lac Léman, prévoyant la réalisation d’un sentier riverain entre le port de Taillecou et le Boiron (chemin des rives), soit supprimée.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

Suite à l’adoption du plan, le bâtiment ECA 1954a deviendrait en effet non conforme, car sa surface brute de plancher dépasserait le maximum autorisé. Ce type de bâtiments dispose de la garantie de la situation selon la législation cantonale (art. 80 LATC), qui permet leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement respectant certaines conditions. Il n’y a pas lieu à revenir sur le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » pour cette raison, ce d’autant plus que le plan répond à plusieurs buts et principes de l’aménagement du territoire, comme développé ci-dessous.

Il n’existe pas de « front continu » concerné par le plan d’affectation « En Fraid’Aigue », puisque les périmètres d’implantation des constructions ont des distances variables par rapport aux rives du lac, en fonction de la topographie de chaque parcelle et de la présence des constructions existantes. Ce grief relevant de l’opportunité doit être écarté.

La jurisprudence cantonale a, à plusieurs reprises, considéré que les communes avaient la possibilité de procéder en deux étapes pour redimensionner leur zone résidentielle : dans une première phase, dézoner des terrains situés hors périmètre de centre et hors territoire urbanisé ; dans une seconde phase, redimensionner la zone à bâtir sur les terrains plus proches du centre (AC.2018.0011 du 3 septembre 2019 ; AC.2018.0061 du 15 septembre 2019). Depuis l'arrêt du Tribunal fédéral concernant la Commune de Montreux (ATF 146 II 289), on ne peut plus poser sans autre un tel principe. La jurisprudence fédérale prévoit que, dans le processus de redimensionnement, il faut pouvoir déterminer clairement quels terrains doivent être comptés dans les réserves à bâtir, ou, en d'autres termes, quels terrains doivent être maintenus dans la zone à bâtir en fonction des besoins calculés pour les quinze années suivantes, car la révision du plan général d'affectation doit procéder d'une idée d'ensemble.

En 2020, la Commune de Perroy s'est vu annuler son projet de redimensionnement parce que celui-ci consistait, pour l'essentiel, à diminuer la zone à bâtir sur certaines parcelles éparses en frange de deux quartiers de villas et que le projet ne permettait pas de régler la problématique du surdimensionnement de la zone à bâtir communale (AC.2019.0012 du 23 décembre 2020, consid. 2h). La situation est différente en l'espèce.

La Commune de Saint-Prex doit redimensionner sa zone à vocation d'habitat hors centre sur la base de la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Le plan d'affectation « En Fraid'Aigue » a notamment pour objectif de permettre la réduction d'une partie des capacités d'accueil hors centre de la commune, en diminuant de moitié les droits à bâtir dans son périmètre. Il est étroitement lié au plan d'affectation « Rives Sud », ainsi qu'à la modification du plan général d'affectation sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy ». Ils permettent ensemble de diminuer de 85 % le surdimensionnement de la zone à bâtir à vocation d'habitat identifié par le bilan des réserves de 2019, le solde étant un surdimensionnement incompressible au sens où l'entend la fiche d'application cantonale.

Les parcelles concernées par le plan d'affectation « En Fraid'Aigue » présente une complexité particulière, au vu de leur situation aux abords des rives du Léman. Ces parcelles sont stratégiques pour le redimensionnement hors centre. Elles permettent une diminution des droits à bâtir communaux sans avoir d'incidence sur la densité globale du secteur, puisque les habitations actuelles sont des villas d'exception dotées de vastes jardins. La diminution des droits à bâtir dans cette zone permet en outre de garantir la préservation des qualités paysagères et biologiques du site. Cette protection est préconisée par le Plan directeur cantonal des rives du lac Léman, et plus particulièrement par sa fiche n° 15 concernant la Commune de Saint-Prex.

Alors que la Commune de Saint-Prex souffre d'un surdimensionnement général de sa zone à bâtir à vocation d'habitat à l'extérieur du périmètre de centre, il appert que la situation est inverse à son intérieur, qui fait état pour sa part d'un sous-dimensionnement. En diminuant les droits à bâtir dans des parties de la périphérie que sont les abords du lac et certains périmètres aux abords de la zone agricole, le plan d'affectation « En Fraid'Aigue » permet de réorganiser les droits à bâtir de la commune de telle manière à ce qu'ils répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années à venir, conformément à l'art. 15 LAT. Il s'accorde en outre aux buts et principes de l'aménagement du territoire, que sont le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 al. 2 let. a^{bis} LAT), l'intégration des constructions dans le paysage (art. 3 al. 2 let. a LAT), l'obligation de tenir libres les bords des

lacs de toutes constructions (art. 3 al. 2 let. c LAT), ainsi que la conservation des sites naturels (art. 3 al. 2 let. d LAT).

Au vu de ce qui précède, le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » respecte le principe d’unité de planification car il ne risque pas d’aboutir, lors de l’adoption de la planification ultérieure, à une situation inextricable voire incompatible avec le droit fédéral. Il en va de même des parcelles situées à l’amont de la RC1.

L’adoption du plan d’affectation « En Fraid’Aigue » ne viole aucunement le principe constitutionnel de l’égalité de traitement, car seule une partie des parcelles situées dans le périmètre hors centre sont concernées par la révision.

La jurisprudence fédérale considère que, le principe de l’égalité de traitement a une portée réduite dans l’élaboration des plans d’affectation. Il est en effet dans la nature même de l’aménagement local, que la délimitation des zones crée des inégalités et que des terrains de mêmes situation et nature puissent être traités différemment en ce qui concerne tant leur attribution à une zone déterminée que leur possibilité d’utilisation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c’est-à-dire qu’elle ne soit pas arbitraire (ATF 142 I 162 consid. 3.7.2 ; ATF 121 I 245 consid. 6e/bb).

La réduction des droits à bâtir opérée par le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » est objectivement soutenable puisqu’elle permet de réorganiser les capacités d’accueil de la zone à bâtir pour la conformer aux principes fédéraux d’aménagement du territoire tout en assurant une protection optimale des qualités naturelles et paysagères du site, situé aux abords du Léman. Le projet ne viole ainsi pas l’égalité de traitement. Au demeurant, la proposition des opposants de limiter en priorité les droits à bâtir des parcelles n^{os} 281, 282, 283, 922, 966, 979 et 2025 n’est pas pertinente. Ces parcelles sont déjà affectées selon le PGA en zone agricole et sont non constructibles. Les bâtiments existants bénéficient de la situation acquise, mais aucune autre construction n’est possible.

Concernant le dépassement des valeurs limites d’immission, l’art. 32 OPB n’impose de prendre des mesures pour protéger les locaux à usage sensible au bruit que pour les nouveaux bâtiments. Autrement dit, ce n’est qu’en cas de transformation, respectivement de nouvelle construction que la construction d’un mur antibruit sera exigée. Les coûts de réalisation de ce mur seront à charge de la constructrice.

Les opposants requièrent que le bâtiment ECA 711, soit le chalet, ponton et garage à bateau situé au Sud de leur parcelle, fasse l’objet d’un traitement analogue au bâtiment ECA 1326 de la parcelle n° 220 (« Maison des chats »). Ils souhaitent plus particulièrement avoir des garanties qu’ils puissent ajouter des fenêtres à ce chalet, qu’ils puissent continuer à l’utiliser comme ils l’ont fait jusqu’à présent et que toutes ses installations fassent partie de la « protection du site bâti ».

Concernant le bâtiment ECA 711, soit le chalet et ses installations annexes affectés à la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, inconstructible, ils bénéficieront de la garantie de la situation acquise au sens de l’art. 81 LATC, conformément au règlement du PA « En Fraid’Aigue ». Les opposants pourront ainsi faire des travaux dans les limites posées par ce cadre légal.

Un « traitement analogue » au bâtiment ECA 1326 situé sur la parcelle n° 220, reviendrait à créer un périmètre d'implantation autour du bâtiment ECA 1326, afin de permettre sa démolition-reconstruction dans les limites du solde de surface de plancher déterminant restant, si l'on compte le bâtiment ECA 20a, qui est lui protégé et ne pourra être démoli. Il n'y a pas de droit préférable offert au propriétaire de la parcelle n° 220 par rapport aux parcelles avoisinantes. Etablir un tel périmètre d'implantation autour du chalet des opposants est impossible en raison de sa situation dans la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.

Les opposants requièrent que la mesure C18 du Plan directeur des rives du lac Léman, prévoyant la réalisation d'un sentier riverain entre le port de Taillecou et le Boiron (chemin des rives), soit supprimée.

Il n'est pas du pouvoir de la Municipalité ou du Conseil municipal de Saint-Prex de modifier le Plan directeur des rives du lac Léman, qui revient au Canton. Cette question sort du cadre de l'adoption du plan d'affectation « En Fraid'Aigue » et elle doit être écartée.

Décision du Conseil communal

Le Conseil valide la présente proposition de réponse et décide de lever l'opposition.

VI. 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.

VII. 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 le rapport de la commission chargée de l’étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l’ordre du jour

DÉCIDE

1. d’adopter le plan d’affectation « En Fraid’Aigue » et son règlement, tels qu’annexés au présent préavis ;
2. d’adopter l’abrogation partielle du PEC 12a à l’intérieur du PA « En Fraid’Aigue », telle qu’annexée au présent préavis ;
3. d’adopter l’abrogation du PGA de Saint-Prex du 12 juin 1997 à l’intérieur du PA « En Fraid’Aigue » ;
4. d’adopter les réponses proposées par la Municipalité aux oppositions valablement déposées à l’encontre du PA « En Fraid’Aigue », dans le cadre de l’enquête publique du 28 février au 28 mars 2024 et de lever dites oppositions ;
5. d’adopter la constatation de la nature forestière du 6 décembre 2023 ;
6. de transmettre ce dossier au Département cantonal compétent pour approbation ;
7. 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

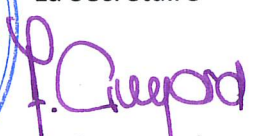
Le Syndic



S. Porzi



La Secrétaire



A. Guyomard

Délégué municipal : Monsieur Stéphane Porzi, Syndic

Annexes :
PA « En Fraid’Aigue »
règlement du PA « En Fraid’Aigue »
3 rapports 47 OAT
plan d’abrogation partielle du PEC 12a
plan de constatation de la nature forestière du 6 décembre 2023

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