



Préavis n° 15/08.2026 – service de l’urbanisme et des infrastructures (SUI)

Adoption du plan d’affectation (PA) « Rives Sud », abrogation partielle du PEC 12c et d 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 « Rives Sud », en vue de son envoi au Département cantonal compétent pour approbation préalable et entrée en vigueur.

Le PA « Rives Sud » se superpose au plan d’extension cantonal (PEC 12d et c en partie), qui sera abrogé parallèlement à la présente procédure.

Les préavis n^{os} 13/08.2026 et 14/08.2026 traitent de l’adoption de la modification du PGA aux lieux-dits « Aux Saugettes » et « En Marcy » et du PA « En Fraid’Aigue » 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.I 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 « En Fraid’Aigue » n° 14/08.2026).

Cette méthode permet de réduire la capacité d’accueil 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.

III. Concept d’aménagement du PA « Rives Sud »

III.1. Principes

Les principes de conception du PA « Rives Sud » sont expliqués en p. 27 ss. du rapport OAT, qui fait partie intégrante du dossier. En résumé, pour atteindre la réduction précitée des réserves à bâtir, le PA « Rives Sud » prévoit de :

- préserver les rives du lac en concrétisant les objectifs du Plan directeur cantonal des rives du lac ;
- 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 ;
- prendre en compte les besoins d’équipement public du secteur du Coulet.

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

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 ;
- trois types de *zone de verdure 15 LAT – A/B/C*, qui permettent :
 - A = uniquement la construction dépendance de peu d’importance ;
 - B = uniquement des aménagements de loisirs en lien avec la plage du Coulet ;
 - C = uniquement des constructions de minime importance en lien avec l’entretien des espaces verts.
- une *zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT*, inconstructible ;
- le secteur du Coulet est lui affecté à la *zone d’utilité publique 15 LAT* en lien avec les activités nautiques du lieu et les besoins de la station d’épuration intercommunale ;
- une *zone de desserte 15 LAT*, qui pérennise l’usage public des routes ;
- une *zone agricole 16 LAT*, inconstructible (parcelle n° 693) ;
- une *aire forestière art. 18 LAT*, inconstructible.

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, ainsi qu’une série de règles applicables à toutes les zones.

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

Le PA « Rives Sud » prévoit en parallèle l’abrogation partielle des PEC 12c et d. 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 « Rives Sud » ont fait l’objet d’une constatation de nature le 21 mai 2011 et 6 décembre 2023 et sont reportées telles que relevées dans le PA ; la limite Ouest de la parcelle n° 689 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 « Rives Sud » 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 1^{er} décembre 2020.

IV.2. Examen préalable (art. 37 LATC)

Le PA « Rives Sud » a été soumis à l’examen préalable des services concernés de l’Etat de Vaud, dont le retour a été reçu le 20 janvier 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.

A noter que les propriétaires directement concernés par la démarche d’affectation ont été informés entre l’examen préalable et l’enquête publique, soit le 13 décembre 2023.

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

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

Il a suscité le dépôt de treize oppositions valablement enregistrées. Tous les opposants 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 3 rapport OAT enquête publique complémentaire) :

- parcelles n°s 694, 1544, 1545, 668 et 675 – transformation de la *zone agricole 16 LAT* en *zone de verdure C 15 LAT* ;
- parcelles n°s 607 et 1954 – modification du *périmètre du PA*, afin d’en exclure les portions construites de ces deux parcelles ;
- parcelle n° 607 – passage de la *zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT* à la *zone de verdure A 15 LAT* ;
- parcelle n° 682 – adaptation du *périmètre d’implantation des constructions*, afin d’y inclure la dépendance existante ;
- art. 3.1. – augmentation du nombre de logement aménageables par bâtiment de 3 à 4.
- art. 2.6. et 3.8. al. 3 – suppression de la limite de surface attribuée (15 m²).

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

Les modifications apportées au PA « Rives Sud » suite aux conciliations ont été soumises au contrôle cantonal à l’occasion d’un examen préalable complémentaire, reçu en retour le 11 mars 2025.

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

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

Elles ont suscité le dépôt de dix oppositions, dont huit sont valablement enregistrées. Six propriétaires et leur avocat-conseil ont été à nouveau reçus à l’occasion de nouvelles séances 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 :

- parcelle n° 689 – suppression de la *garantie de disponibilité des terrains* ;
- parcelle n° 694 – modification de la *géométrie du périmètre d’implantation des constructions* et de la *zone de verdure A* ;
- parcelles n^{os} 1544 et 1545 – déplacement vers le Nord des *périmètres d’implantation des constructions* ;
- art. 2.6. et 3.8. al. 3 – suppression de la limite de surface attribuée (15 m²).

Il est à noter que cette seconde série de conciliation a permis le retrait des quatre oppositions, soit :

- celles déposées les 14 mars 2024 et 11 septembre 2025 par M. Jean-Claude Blanchard (parcelle n° 689) ;
- celles déposées les 19 mars 2024 et 25 septembre 2025 par M^e Jérôme Reymond, pour le compte de M. Christian Cornaz (parcelle n° 607).

IV.6. Suite de la procédure

Les modifications listées au point IV.5. ont fait l’objet d’un échange avec la DGTL le 16 décembre 2025, afin de vérifier leur acceptabilité cantonale et la nécessité de les soumettre, ou non, à une nouvelle enquête publique complémentaire avant l’adoption du dossier par votre Conseil.

Il a été convenu que lesdites modifications n’impactaient que dans une moindre mesure, le droit des tiers intéressés et que dès lors, aucune enquête publique ne devait avoir lieu afin que ces derniers puissent valablement exercer leur droit d’être entendu.

V. Réponses aux oppositions

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

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

Sur ces treize oppositions, dix ont fait l’objet d’une séance de conciliation.

Les griefs soulevés par les oppositions, ainsi que les réponses proposées par la Municipalité et soumises à votre adoption sont résumés ci-après.

1. Opposition du 18 mars 2024 de Jan et Saskia von Overbeck Ottino (parcelles n°s 583, 603 et 605)

Résumé de l’opposition :

- 1. 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 violation du principe d’unité de la planification.*
- 2. Il résulterait du plan d’affectation « Rives Sud » une inégalité de traitement entre les opposants et d’autres propriétaires privés sur le territoire communal.*
- 3. Il n’existerait pas d’intérêt public à affecter les parcelles des opposants en zone de verdure A.*
- 4. L’affectation des parcelles des opposants en zone de verdure A 15 LAT constituerait une brèche dans le tissu bâti.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

La jurisprudence cantonale a, à plusieurs reprises, considéré que les communes avaient la possibilité de procéder en deux étapes pour redimensionner leur zone résidentielle, soit, dans une première phase, dézoner des terrains situés hors périmètre du centre et hors territoire urbanisé et 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, 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 « Rives Sud » 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 « En Fraid’Aigue », 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 les plans d’affectation « Rives Sud » et « 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 les parties de la périphérie que sont les abords du lac et certains périmètres aux abords de la zone agricole, les plans d’affectation « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue », ainsi que la modification du plan général d’affectation sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy », permettent 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. 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).

Au vu de ce qui précède, le plan d’affectation « Rives Sud » 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.

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).

Il est vrai que le projet prévoit de dézoner en priorité les parcelles situées au premier rang par rapport au lac, notamment en raison de leurs caractéristiques biologiques et paysagères particulières. Il existe néanmoins d’autres raisons qui ont amené la Municipalité à vouloir réduire les droits à bâtir dans le secteur « En Coulet ». Comme l’indique le rapport 47 OAT relatif à l’enquête de base, ce secteur est destiné aux activités en lien avec la STEP, les activités de détente avec la plage du Coulet et les activités nautiques. La Commune prévoit un développement dans ce secteur une fois que l’avenir de la STEP sera connu, lequel ne dépend pas de sa seule compétence (p. 31). En outre, les parcelles des opposants ont ensemble une surface de plus de 2'500 m². Comme le préconise la fiche d’application « Comment traiter les zones à bâtir d’habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement » édictée par la DGTL, elle-même basée sur la mesure A11 du Plan directeur cantonal, les vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti doivent être affectés en zone

agricole ou en zone de verdure. La planification prévue pour les parcelles des opposants est ainsi objectivement soutenable et elle ne viole pas le principe de l’égalité de traitement.

La comparaison que font les opposants de la situation de leurs parcelles avec celle de la parcelle n° 134 (secteur « Le Motty ») n’est pas pertinente. La parcelle n° 134 est située dans le périmètre de centre de la Commune, lequel souffre d’un sous-dimensionnement. Elle doit être développée en priorité, bien que le projet de plan partiel d’affectation établi n’ait pu aboutir avec succès. Les opposants ne sauraient en déduire une inégalité de traitement.

Comme développé précédemment, en sus de l’intérêt public à préserver la disponibilité de la parcelle jusqu’à droit connu sur l’avenir de la STEP, cette affectation est conforme à la fiche d’application « Comment traiter les zones à bâtir d’habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement » édictée par la DGTL.

La démarche municipale est ainsi justifiée, peu importe la valeur biologique ou paysagère des parcelles.

La jurisprudence fédérale retient que la qualification de surface en tant que brèche dans le tissu bâti ne dépend pas uniquement de critères quantitatifs. Des aspects qualitatifs, tels que l’état de la construction dans le voisinage, doivent également être pris en compte. Une surface non bâtie, qui joue son propre rôle, notamment parce qu’elle est susceptible de faire l’objet de mesures d’aménagement indépendante, ne seront pas qualifiées de brèche (TF, 1C_231/2019 du 30 octobre 2020 consid. 2.4 et 2.5). C’est le cas en l’espèce, puisqu’en plus d’avoir une surface supérieure à 2'500m², les parcelles des recourants se trouvent dans le secteur « En Coulet », que la Municipalité entend développer une fois le statut de la STEP clairement défini.

L’affectation des parcelles en zone de verdure A 15 LAT ne crée en conséquence pas de brèche dans le tissu bâti.

Décision du Conseil communal

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

2. Opposition du 25 mars 2024 de Mireille Sahy et Jean-Christian Gounon (parcelles n°s 558 et 770)

Résumé de l’opposition :

- 1. 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.*
- 2. Les parcelles situées en deuxième rang par rapport aux rives du lac ne sont pas comprises dans le périmètre du plan d’affectation « Rives Sud », alors que le plan directeur cantonal des rives du lac Léman englobe tous les fonds situés entre la rive et la route cantonale. Il en résulterait une violation des principes constitutionnels de l’égalité de traitement et de la prohibition de l’arbitraire.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

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 jurisprudence cantonale a en outre à plusieurs reprises considéré que les communes avaient la possibilité de procéder en deux étapes pour redimensionner leur zone résidentielle, soit, dans une première phase, dézoner des terrains situés hors périmètre du centre et hors territoire urbanisé et 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, 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 « Rives Sud » 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 « En Fraid’Aigue », 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 les plans d’affectation « Rives Sud » et « 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 et certains périmètres aux abords de la zone agricole, les plans d’affectation « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue », ainsi que la modification du plan général d’affectation sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy », permettent 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. 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 ressort de ce qui précède que le plan d’affectation « Rives Sud » et les autres modifications prévues sont cohérents d’un point de vue urbanistique. Partant, la révision n’est pas contraire aux principes d’égalité de traitement et de prohibition de l’arbitraire.

Décision du Conseil communal

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

3. Opposition du 27 mars 2024 de Corinne et Alexandre Yersin (parcelle n° 593)

Résumé de l’opposition :

- 1. La parcelle n° 593, du moins sa partie Nord, est située dans le territoire d’urbanisation tel qu’il a été identifié et validé par les autorités cantonales en 2019. En outre, la Municipalité de Saint-Prex a indiqué par le passé aux opposants que la parcelle resterait en zone à bâtir, étant précisé que la zone constructible était susceptible d’être restreinte. L’affectation de l’entier de la parcelle dans des zones ne permettant pas la construction d’habitations serait arbitraire.*
- 2. Le plan d’affectation « Rives Sud » violerait la garantie de la propriété, l’interdiction de l’arbitraire, la protection de la bonne foi de l’administré et l’égalité de traitement.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

La législation fédérale révisée a introduit le cadre du territoire d’urbanisation. Celui-ci couvre les surfaces comportant des bâtiments, des industries et des commerces, mais aussi les surfaces dévolues aux transports et au stationnement, les surfaces libres et les espaces verts participant à la qualité du tissu bâti, ainsi que leur évolution prévue à un horizon de 25 ans. Il reflète la vision du développement urbain à l’échelle cantonale (Plan directeur cantonal, Mesure A11 p. 48 et glossaire p. 432 s.).

Comme le territoire urbanisé, le territoire d’urbanisation est, en tant qu’élément découlant du plan directeur cantonal, destiné aux autorités de planification. Il n’a pas force obligatoire pour les particuliers (art. 9 al. 1 LAT a contrario). Les opposants ne sauraient en conséquence s’y référer pour critiquer l’affectation de leur parcelle. En tout état de cause, la délimitation du territoire d’urbanisation n’est qu’un outil préalable afin d’aider les autorités dans leur planification sur les 25 prochaines années. Elles ne sont pas liées par celui-ci dans le cadre de plans d’affectation d’une durée d’existence de 15 ans (art. 27 LATC).

S’il est vrai que la Municipalité avait indiqué aux opposants que la parcelle resterait en tout cas en partie en zone à bâtir, la DGTL a exigé en 2021 son dézonage complet puisque celle-ci ne forme pas une « dent creuse » entourée par le territoire urbanisé (brèche dans le tissu bâti). En outre, la fiche d’application « Comment traiter les zones à bâtir d’habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement » édictée par la DGTL impose aux communes d’affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti. C’est le cas de la partie de la parcelle n° 593 affectée aujourd’hui à la zone d’habitation de très faible densité, qui a une superficie de 11'078 m².

L’affectation de la majeure partie de la parcelle n° 593 en zone de verdure est ainsi conforme à l’art. 15 LAT, à la mesure A11 du Plan directeur cantonal, ainsi qu’à la fiche d’application précitée. Elle n’est pas arbitraire.

L’art. 36 de la Constitution fédérale autorise les autorités à restreindre les garanties fondamentales en présence d’une base légale et d’un intérêt public prépondérant et pour autant que la restriction soit proportionnée. C’est le cas en l’espèce. Il existe un intérêt public découlant en particulier de l’art. 15 LAT à réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir sur le territoire de la Commune de Saint-Prex. Au demeurant, les opposants pourront faire une demande en indemnisation pour expropriation matérielle auprès du Canton, qui statuera

sur la question. Le plan d'affectation ne viole pas la garantie de la propriété et n'est pas arbitraire.

Les autorités exécutives communales n'ont, ni la compétence pour adopter définitivement les plans d'affectation, ni pour les approuver. Cette compétence revient au législatif communal, ainsi qu'à l'exécutif cantonal. Les opposants ne peuvent se prévaloir de leur bonne foi sur la base des renseignements reçus de la part de la Municipalité.

Finalement, s'agissant de l'égalité de traitement, la jurisprudence fédérale considère que ce principe 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, tant en ce qui concerne 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). En l'espèce, l'intégration de la parcelle n° 593 s'explique par les raisons objectivement soutenables susmentionnées, auxquelles s'ajoute l'intérêt public à préserver les qualités paysagères et biologiques du site. Les parcelles n°s 680 et 1642 citées par les opposants ne peuvent être comparées à leur propre parcelle au vu de leurs dimensions différentes. Les parcelles susmentionnées ont respectivement 2'860 m² et 2'624 m² de superficie contre 14'233 m² pour la parcelle n° 593. Le projet de plan d'affectation ne viole pas le principe constitutionnel de l'égalité de traitement.

Décision du Conseil communal

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

4. Opposition du 25 mars 2024 de Tatiana Ryabchenko et David Chertit (parcelle n° 602)

Résumé de l'opposition :

Les opposants ont fait savoir qu'ils étaient satisfaits de l'affectation en zone de verdure A 15 LAT des parcelles n°s 583, 603 et 605 prévue par la version du plan d'affectation « Rives Sud » mise à l'enquête publique et qu'ils s'opposaient à toute modification de cette affectation prévue.

Proposition de réponse de la Municipalité :

Le plan mis à l'enquête complémentaire ne modifie pas l'affectation des parcelles précitées, allant ainsi dans le sens des opposants.

Décision du Conseil communal

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

5. Opposition du 19 mars 2024 de Christian Cornaz (parcelle n° 607)

Les échanges et réponses apportés durant la conciliation ont permis le retrait de l’opposition en date du 25 mars 2026.

6. Opposition du 28 mars 2024 de ABT Immobilier SA (parcelle n° 675)

Résumé de l’opposition :

- 1. L’opposante souhaite que le périmètre de la zone d’habitation de très faible densité 15 LAT sur sa parcelle soit étendu vers le Sud en direction du lac. Elle considère que le plan d’affectation « Rives Sud » procède à une inégalité de traitement dont elle fait les frais en comparaison des parcelles avoisinantes n°s 676 et 1981.*
- 2. Pour les mêmes raisons, l’opposante souhaite que le périmètre d’implantation des constructions soit étendu vers le Sud.*

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 « Rives Sud » 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 « En Fraid’Aigue » 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. La réduction des droits à bâtir dans le périmètre ne résulte pas uniquement d’une application rigide et mathématique de la mesure A11 du Plan directeur cantonal, pour laquelle la jurisprudence cantonale s’est déjà montrée critique (CDAP, AC.2019.0109, consid. 3d). D’autres intérêts publics sont en jeu.

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 la zone périphérique que sont les abords du lac, le plan « Rives Sud » permettra indirectement d’orienter l’urbanisation vers le centre du village. C’est sans compter que le calcul d’ensemble du plan d’affectation, en tenant compte de la zone de très faible densité, reste du même ordre que l’IUS actuel de 0.25 dans le secteur. La diminution des droits n’a donc pas d’incidence sur la densité globale du site.

En réduisant la zone constructible et en l’éloignant au maximum des rives du Léman, le plan d’affectation « Rives Sud » permet également de protéger de façon optimale le site d’atteintes à ses qualités naturelles et paysagères. 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.

Au vu de ce qui précède, le plan d’affectation « Rives Sud » répond 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 est inenvisageable d'étendre vers le Sud la surface de la parcelle n° 675 affectée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT et le périmètre de construction. Cela irait à l'encontre de l'objectif de la révision en cours, à savoir de réduire au maximum la zone à bâtir dans le périmètre hors centre de la Commune de Saint-Prex.

Une décision viole le principe de l'égalité de traitement lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer, ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et que ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 141 I 153 consid. 5.1). Ce principe n'a qu'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 « Rives Sud » est objectivement soutenable pour les motifs développés précédemment, 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. Bien au contraire, la solution préconisée par l'opposante la favoriserait sans motif objectif par rapport aux autres propriétaires situés dans le périmètre du plan d'affectation « Rives Sud », puisqu'elle bénéficierait de droits à bâtir bien plus importants.

Décision du Conseil communal

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

7. Opposition du 28 mars 2024 de ETATEC AG, RB Beteiligungen AG et Gotfried Hauswirth (parcelles n°s 680 et 1642)

Résumé de l’opposition :

- 1. Le redimensionnement de la zone à bâtir dans le secteur du plan d’affectation « Rives Sud » reviendrait schématiquement à diminuer la densité sur les parcelles n°s 680 et 1642, ce qui serait a priori contraire au droit fédéral préconisant une densification des milieux bâtis. Des périmètres d’implantation en retrait des rives du lac seraient selon eux suffisants.*
- 2. L’art. 3.8 al. 2 du règlement du plan d’affectation « Rives Sud » serait contraire à l’art. 39 RLATC.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

Le secteur du plan d’affectation « Rives Sud » se trouve hors du territoire urbanisé de la Commune de Saint-Prex tel qu’il a été identifié et validé par les autorités cantonales en 2019. Les parcelles n°s 680 et 1642 sont ainsi situées hors centre. Or, 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. L’analyse abstraite faite par le Tribunal fédéral dans son arrêt concernant le permis de construire sur la parcelle n° 680 ne prend pas en compte ces éléments et n’est dès lors pas pertinente. De surcroît, la réglementation actuelle de la zone de villas B correspond à un IUS de 0.25. Le calcul de l’ensemble du plan d’affectation, en tenant compte de la zone d’habitation de très faible densité, reste du même ordre. La diminution des droits à bâtir n’a ainsi pas d’incidence sur la densité globale du secteur (rapport 47 OAT de l’enquête de base, p. 43).

Il ressort de ce qui précède que non seulement le plan d’affectation « Rives Sud » n’a pas pour conséquence de diminuer la densité générale de la zone, mais qu’en plus, le secteur doit voir ses droits à bâtir diminuer en application de la mesure A11 du Plan directeur cantonal. La position des opposants sur ce point est ainsi erronée.

L’art. 39 RLATC n’est pas impératif, puisqu’il permet aux autorités législatives communales d’interdire la construction de dépendances de peu d’importance dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (la norme indique bien «à défaut de dispositions communales contraires»). L’art. 3.8 du règlement fait usage de cette compétence laissée aux communes. L’alinéa 3 traite des dépendances de peu d’importance et les autorise dans la distance aux limites. En revanche, les dépendances de taille plus imposantes y sont interdites (al. 1). L’alinéa 3 a été modifié suite à la seconde séance de conciliation, afin de supprimer la limite surfacique de 15 m² pour les dépendances de peu d’importance, car celle-ci n’avait, en effet, que très peu de sens.

L’art. 3.8 du règlement n’est ainsi pas contraire à l’art. 39 RLATC, mais fait au contraire usage de la marge de manœuvre laissée aux autorités communales.

Décision du Conseil communal

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

8. Opposition du 11 mars 2024 de Atanaska, Dimitar et Velisava Tzsotsorkov Kalcheva (parcelle n° 682)

Résumé de l'opposition :

- 1. La surface des bâtiments existants correspond à près de 175 % des droits à bâtir envisagés par le plan d'affectation « Rives Sud », ayant pour conséquence de les rendre non conformes et soumis au régime des art. 80 et 82 LATC. Une limite des droits à bâtir correspondant à l'existant serait selon les opposants suffisante pour atteindre l'objectif de réduction des droits à bâtir fixé par la Municipalité. Ils avancent en outre une inégalité de traitement avec le reste des propriétaires de la commune dans la mesure où les parcelles objet du plan doivent assumer une plus grande partie de la réduction de la zone à bâtir.*
- 2. Le périmètre d'implantation des constructions n'englobe pas le bâtiment ECA 1778, qui abrite une habitation et un garage, ce qui serait injustifié.*
- 3. La piscine existante ne respecte pas l'art. 5.2 al. 2 du projet de règlement, puisqu'elle est implantée à moins de 5 mètres de la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.*
- 4. Il n'existerait pas d'intérêts publics justifiant de réduire autant la zone à bâtir jusqu'à rendre non conformes les constructions existantes.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

Le projet de plan ayant fait l'objet d'une modification mise à l'enquête publique complémentaire afin d'intégrer le bâtiment ECA 1778 dans le périmètre d'implantation des constructions, ce grief est devenu sans objet.

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 « Rives Sud » 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 « En Fraid'Aigue » 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. La réduction des droits à bâtir dans le périmètre ne résulte pas uniquement d'une application rigide et mathématique de la mesure A11 du Plan directeur cantonal, pour laquelle la jurisprudence cantonale s'est déjà montrée critique (CDAP, AC.2019.0109, consid. 3d). D'autres intérêts publics sont en jeu.

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 la zone périphérique que sont les abords du lac, le plan « Rives Sud » permettra indirectement d'orienter l'urbanisation vers le centre du village. C'est sans compter que le calcul d'ensemble du plan d'affectation, en tenant compte de la zone de très faible densité, reste du même ordre que l'IUS actuel de 0.25 dans le secteur. La diminution des droits n'a donc pas d'incidence sur la densité globale du site.

Il ressort de ce qui précède que la diminution des droits à bâtir dans le secteur « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue » est nécessaire dans la mesure où il est la solution la plus rationnelle pour atteindre les objectifs de diminution du surdimensionnement du périmètre hors centre de la commune. Les bâtiments existants bénéficieront de la garantie de la situation acquise (art. 80 et 82 LATC). Le droit cantonal prévoit en effet spécialement l’hypothèse où des constructions deviendraient par la suite non conformes à la zone. Ces dispositions protègent les propriétaires concernés et autorisent ainsi les communes à diminuer les droits à bâtir des parcelles au-delà de l’existant.

Une décision viole ce principe lorsqu'elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à régler, ou lorsqu'elle omet de faire des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, c'est-à-dire lorsque ce qui est semblable n'est pas traité de manière identique et que ce qui est dissemblable ne l'est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 141 I 153 consid. 5.1). Ce principe n'a qu'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 « Rives Sud » est objectivement soutenable pour les motifs développés précédemment, 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.

Tout comme les bâtiments ECA 1777a, 1777b et 1778, la piscine bénéficiera de la garantie de la situation acquise au sens des art. 80 et 82 LATC. L’adoption du plan d’affectation « Rives Sud » n’aura ainsi pas pour conséquence pour les opposants de devoir la démolir.

Outre les objectifs de diminution du surdimensionnement de la Commune de Saint-Prex imposée par la mesure A11 du plan directeur cantonal, l’adoption du plan d’affectation « Rives Sud » permet également de protéger de façon optimale le site d’atteintes à ses qualités naturelles et paysagères en réduisant la zone constructible et en l’éloignant au maximum des rives du Léman. 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.

Au vu de ce qui précède, le plan d’affectation « Rives Sud » répond 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). Les intérêts publics visant à réduire les droits à bâtir sont ainsi nombreux et priment sur les intérêts privés des propriétaires concernés.

Décision du Conseil communal

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

9. Opposition du 14 mars 2024 Jean-Claude Blanchard (parcelle n° 689)

M. Jean-Claude Blanchard ayant retiré son opposition par courrier du 24 mars 2026, il n’est pas nécessaire de statuer sur celle-ci.

10. Opposition du 27 mars 2024 de Charlotte, Madeleine, Nicolas et Marc Fetscherin (parcelles n°s 693, 695, 1544 et 1545)

Résumé de l’opposition :

- 1. Les opposants critiquent l’affectation de la parcelle n° 693 en zone agricole et souhaitent qu’elle soit revue en zone d’habitation de très faible densité 15 LAT.*
- 2. Les opposants souhaitent que les périmètres d’implantation des constructions situés sur les parcelles n°s 1544 et 1545 soient déplacés vers le Nord.*
- 3. 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.*
- 4. L’art. 3.3 du règlement du plan d’affectation « Rives Sud », fixant une distance minimale de 12 mètres entre bâtiments principaux situés dans un même périmètre d’implantation des constructions serait trop contraignant.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

La Municipalité a donné suite à la demande émise dans le cadre de la première opposition d’affecter la partie Sud des parcelles n°s 1544 et 1545 en zone de verdure A 15 LAT et non en zone agricole tel que prévu initialement. Ce grief est ainsi devenu sans objet.

La parcelle n° 693 est une parcelle d’une superficie restreinte de 421 m². Elle fait environ 5 mètres de large pour environ 84 mètres de long. Elle se situe de l’autre côté du chemin d’accès aux bâtiments ECA 1072 et 1489 situés sur les parcelles n°s 1544 et 1545. Elle est accolée sur toute sa longueur à la parcelle n° 1213, qui est affectée en zone agricole et exploitée comme telle. La parcelle est en outre libre de construction. Au vu de sa configuration, elle n’est objectivement pas apte à accueillir des bâtiments d’habitation. Il est dès lors nécessaire de l’affecter en zone agricole. Ce dézonage permet en outre de diminuer la surface à bâtir de la commune, conformément à la mesure A11 du Plan directeur cantonal.

Une autre affectation que la zone agricole n’est en conséquence pas envisageable.

Les parcelles comprises dans le plan d’affectation « Rives Sud » ont des qualités architecturales, écologiques et paysagère particulières que la planification vise à préserver au maximum (rapport 47 OAT pp. 42 et 47). La typologie de logements est volontairement limitée 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 ; la modification de l’art. 3.1. a été soumise aux formalités de l’enquête publique complémentaire afin de permettre quatre logements par bâtiment.

A la suite de la seconde séance de conciliation, la Municipalité a porté avec succès auprès de la DGTL le décalage souhaité de 5.00 m. au Nord des périmètres constructibles, ce afin que ces derniers contiennent les accès historiques aux bâtiments existants.

Les parcelles comprises dans le plan d’affectation « Rives Sud » 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 parcellaires.

Décision du Conseil communal

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

11. Opposition du 27 mars 2024 de Hans Gerber (parcelles n°s 694 et 1214)

Résumé de l’opposition :

- 1. 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. En outre, les parcelles situées en deuxième rang par rapport aux rives du lac ne sont pas comprises dans le périmètre du plan d’affectation « Rives Sud » alors que le plan directeur cantonal des rives du lac Léman englobe tous les fonds situés entre la rive et la route cantonale. Il en résulterait une violation des principes constitutionnels de l’égalité de traitement et de la prohibition de l’arbitraire.*
- 2. La parcelle n° 1214, bien que située en zone d’habitation de très faible densité 15 LAT, ne dispose d’aucun droit à bâtir. Cette suppression serait arbitraire. Les droits à bâtir potentiels de cette parcelle auraient dû être transférés à la parcelle n° 694.*
- 3. La parcelle n° 694 de l’opposant serait la seule où des arbres à conserver indiqués sur le plan d’affectation « Rives Sud » se situent dans le périmètre d’implantation des constructions. Il y voit une inégalité de traitement.*
- 4. L’opposant souhaite que la partie Nord-Ouest de la parcelle n° 694 soit affectée en zone d’habitation de très faible densité en vue de la faire correspondre à l’état existant de l’accès routier. Cela permettrait également selon lui une meilleure égalité de traitement avec les autres propriétaires fonciers, puisque tous les périmètres d’implantation sur les autres parcelles s’étendraient, sous déduction de la distance aux limites, sur l’entier de leur largeur.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

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).

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 « Rives Sud » 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 « En Fraid’Aigue » 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 les plans d’affectation « Rives Sud » et « 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 et certains périmètres aux abords de la zone agricole, les plans d’affectation « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue » ainsi que la modification du plan général d’affectation sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy » permettent 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. 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 ressort de ce qui précède que le plan d’affectation « Rives Sud » est objectivement soutenable. Partant, il n’est pas contraire aux principes d’égalité de traitement et de prohibition de l’arbitraire.

Pour qu’une décision soit annulée en raison de son caractère arbitraire, encore faut-il qu’elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais également dans son résultat (ATF 138 I 49 consid. 7.1 ; ATF 137 I 1 consid. 2.4, JdT 2011 I 123). En l’espèce, le périmètre hors centre de Saint-Prex souffre d’un surdimensionnement incompressible, malgré les mesures prises à travers les 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 ». La parcelle n° 1214 est d’une superficie restreinte de 425 m². Elle fait environ 5 mètres de largeur pour 85 mètres de longueur. Au vu de sa configuration, elle n’est objectivement pas apte à accueillir des bâtiments d’habitation. Il n’y a pas de raison de prévoir le report des droits à bâtir d’une parcelle sur l’autre.

L’appréciation de l’opposant est erronée. Plusieurs parcelles concernées par le plan d’affectation « Rives Sud » ont des arbres à conserver dans le périmètre d’implantation des constructions. Il s’agit des parcelles n°s 606, 677 et 679. Quoi qu’il en soit, le choix du périmètre d’implantation des constructions est objectivement justifiable, si bien qu’il n’en résulte aucune inégalité de traitement.

La situation de sa parcelle n’est pas comparable aux autres parcelles concernées par le plan d’affectation « Rives Sud ». Il s’agit tout d’abord de la parcelle la plus large du plan. En outre, la parcelle n° 694 est bordée à l’Ouest par la parcelle n° 688, elle-même affectée en zone agricole et exploitée comme telle. En vertu du principe d’utilisation mesurée du sol qui prône la compacité du milieu bâti et le regroupement des bâtiments pour éviter l’étalement urbain, il se justifie d’étendre la zone non constructible sur l’Ouest de la parcelle n° 694 plutôt que la

zone constructible. Là encore, ces motifs sont objectivement justifiables et il n’en résulte pas une violation du principe de l’égalité de traitement.

Décision du Conseil communal

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

12. Opposition du 27 mars 2024 de Ruth Winkler (parcelle n° 762)

Résumé de l’opposition :

- 1. 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. En outre, les plans d’affectation « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue » ne concernent pas l’ensemble des parcelles en mains privées situées le long des rives du Léman. Il en résulterait une violation du principe d’unité de la planification.*
- 2. Le rapport 47 OAT indique que l’adoption du plan « Rives Sud » permet une réduction de 50% des capacités d’accueil actuelles. Le rapport indique en outre qu’il a été décidé de maintenir les droits à bâtir des parcelles de second rang par rapport au lac. Etant donné que la parcelle de l’opposante est en second rang par rapport au lac et qu’elle se voit affecter en zone de verdure où la construction d’immeubles d’habitation est prohibée, elle y voit une violation du principe d’unité de la planification ainsi que du principe constitutionnel de l’égalité de traitement.*
- 3. La parcelle n° 762 ne présente aucune valeur paysagère ou biologique particulière. Il n’y aurait ainsi aucun intérêt public à l’affecter en zone de verdure A 15 LAT.*
- 4. Au vu des trois réflexions actuelles sur des mesures de planification ultérieures dans le secteur « En Coulet » (STEP, port et plage), le plan d’affectation « Rives Sud » ne répondrait pas au caractère de stabilité des plans ancré à l’art. 27 LATC.*
- 5. Etant donné que la partie de parcelle n° 762 dont le plan d’affectation « Rives Sud » prévoit l’affectation en zone de verdure B 15 LAT se trouve à l’intérieur du territoire urbanisé identifié en 2019 dans le cadre de la stratégie de redimensionnement communal, supprimer les droits à bâtir sur cette partie serait contraire à l’art. 15 LAT, au Plan directeur cantonal ainsi qu’aux mesures d’application dudit plan, notamment la mesure A11.*
- 6. L’exclusion de la parcelle n° 607 du plan d’affectation « Rives Sud », elle aussi située en second rang par rapport aux rives du lac Léman, constituerait une violation du principe constitutionnel de l’égalité de traitement et soulignerait encore l’absence d’unité dans la planification.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

La jurisprudence cantonale a à plusieurs reprises considéré que les communes avaient la possibilité de procéder en deux étapes pour redimensionner leur zone résidentielle, soit, dans une première phase, dézoner des terrains situés hors périmètre du centre et hors territoire urbanisé et 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, 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 « Rives Sud » 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 « En Fraid'Aigue » 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 les plans d'affectation « Rives Sud » et « 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 et certains périmètres aux abords de la zone agricole, les plans d'affectation « Rives Sud » et « En Fraid'Aigue », ainsi que la modification du plan général d'affectation sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy » permettent 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. 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. abis 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).

Finalement, s'il est vrai que les plans d'affectation « Rives Sud » et « En Fraid'Aigue » ne concernent pas la totalité des parcelles en mains privées sises sur les rives du lac, cette approche différenciée s'explique objectivement. Le secteur de la pointe du Suchet se trouve dans le périmètre de centre, si bien qu'il ne fait pas l'objet des mêmes réflexions en matière de redimensionnement. Quant aux parcelles du secteur de la Moraine, la délimitation actuelle

entre les différentes zones d’affectation correspond à la disposition des constructions existantes, si bien qu’une révision n’est pas nécessaire.

Au vu de ce qui précède, le plan d’affectation « Rives Sud » 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.

La parcelle n° 762 se trouve dans le secteur « En Coulet ». Comme l’indique le rapport 47 OAT relatif à l’enquête de base, ce secteur est destiné aux activités en lien avec la STEP, les activités de détente avec la plage du Coulet et les activités nautiques. La Commune prévoit un développement dans ce secteur une fois que l’avenir de la STEP sera connu, lequel ne dépend pas de sa seule compétence (p. 31).

Dans le but de pouvoir préserver la disponibilité des terrains de cette zone jusqu’à droit connu s’agissant de la STEP, il a été décidé d’intégrer la parcelle n° 762 dans le plan d’affectation « Rives Sud », quand bien même elle se trouve en effet en deuxième rang par rapport aux rives. Son intégration fait partie d’une réflexion d’ensemble sur l’avenir de la zone à bâtir dans ce secteur. Elle répond ainsi au principe d’unité de la planification.

Quant au respect du principe de l’égalité de traitement, la jurisprudence fédérale considère que ce principe 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). En l’espèce, l’intégration de la parcelle n° 762 s’explique par les raisons objectivement soutenables susmentionnées. Le projet ne viole pas le principe constitutionnel de l’égalité de traitement.

En sus de l’intérêt public à préserver la disponibilité de la parcelle jusqu’à droit connu sur l’avenir de la STEP, cette affectation est conforme à la fiche d’application « Comment traiter les zones à bâtir d’habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement » édictée par la DGTL. Selon cette fiche, le service cantonal attend des communes qu’elles affectent en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti. La partie de la parcelle n° 762 sise actuellement en zone à bâtir de très faible densité et dont le plan « Rives Sud » prévoit l’affectation en zone de verdure fait 2'812 m².

La démarche municipale est ainsi justifiée, peu importe la valeur biologique ou paysagère de la parcelle.

Le principe de stabilité des plans connaît une exception lorsque les circonstances ont sensiblement changé avant même l’avènement des quinze années (cf. notamment art. 27 LATC). Or, le déplacement de la STEP dans une autre zone ou au contraire sa modernisation représentent incontestablement un changement sensible des circonstances dans le périmètre, qui justifierait une nouvelle planification. Quoi qu’il en soit et comme le relève la DGTL, cette question devra être analysée au moment de la nouvelle planification et non pas aujourd’hui (rapport 47 OAT de l’enquête de base, p. 32).

La fiche d’application de la DGTL intitulée « Comment traiter les zones à bâtir d’habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement » prévoit une première phase dans le processus de révision du plan général d’affectation, à savoir la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis. La délimitation du territoire urbanisé est destinée à fournir une donnée de base aux autorités de planification en vue des futures décisions de révision ou de modification du plan général d’affectation (CDAP, AC.2019.0012 du 23 décembre 2020, consid. 2b).

Destinée aux autorités de planification, la délimitation du territoire urbanisé d’une commune découle du Plan directeur cantonal et n’a pas force obligatoire pour les particuliers (art. 9 al. 1 LAT a contrario). L’opposante ne saurait en conséquence s’y référer pour critiquer l’affectation de sa parcelle. En tout état de cause, la délimitation du territoire urbanisé n’est qu’un outil préalable permettant d’aider les autorités dans leur planification. Celles-ci peuvent s’en écarter par la suite pour des raisons objectivement défendables. C’est le cas en l’espèce, comme il cela a été développé précédemment.

En sus des développements précédents concernant ces deux principes, qui gardent toute leur pertinence, il est nécessaire de souligner que la partie construite de la parcelle n° 607 se situe en deuxième rang par rapport aux rives du lac. Selon le plan mis à l’enquête de base, cette zone devait rester constructible. La sortir du périmètre afin de la laisser soumise à la réglementation actuelle, permettant elle aussi sa construction, n’est pas incohérent.

La situation de la parcelle n° 607 et celle de l’opposante est très différente. Il n’y a pas lieu de les traiter de la même manière.

Décision du Conseil communal

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

V.II. Enquête publique complémentaire du 18 août au 16 septembre 2025

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

Sur ces huit oppositions, six ont fait l’objet d’une seconde séance de conciliation.

Les griefs soulevés par les oppositions, ainsi que les réponses proposées par la Municipalité et soumises à votre adoption sont résumés ci-après.

1. Opposition du 11 septembre 2025 de Jean-Claude Blanchard (parcelle n° 689)

M. Jean-Claude Blanchard ayant retiré son opposition par courrier du 24 mars 2026, il n’est pas nécessaire de statuer sur celle-ci.

2. Opposition du 20 août 2025 de Mireille Sahy et Jean-Christian Gounon (parcelles n°s 588 et 770)

Résumé de l'opposition :

Les opposants ont fait valoir que 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. En outre, les parcelles situées en deuxième rang par rapport aux rives du lac ne sont pas comprises dans le périmètre du plan d'affectation « Rives Sud » alors que le Plan directeur cantonal des rives du lac Léman englobe tous les fonds situés entre la rive et la route cantonale. Il en résulterait une violation des principes constitutionnels de l'égalité de traitement et de la prohibition de l'arbitraire.

Proposition de réponse de la Municipalité :

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 jurisprudence cantonale a en outre à plusieurs reprises considéré que les communes avaient la possibilité de procéder en deux étapes pour redimensionner leur zone résidentielle, soit, dans une première phase, dézoner des terrains situés hors périmètre du centre et hors territoire urbanisé et 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, 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 « Rives Sud » 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 « En Fraid'Aigue » 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 les plans d’affectation « Rives Sud » et « 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 et certains périmètres aux abords de la zone agricole, les plans d’affectation « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue », ainsi que la modification du plan général d’affectation sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy » permettent 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. 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 ressort de ce qui précède que le plan d’affectation « Rives Sud » et les autres modifications prévues sont cohérents d’un point de vue urbanistique. Partant, la révision n’est pas contraire aux principes d’égalité de traitement et de prohibition de l’arbitraire.

Décision du Conseil communal

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

3. Opposition du 25 septembre 2025 de Christian Cornaz (parcelle n° 607)

Les échanges et réponses apportés durant la conciliation ont permis le retrait de l’opposition en date du 25 mars 2026.

4. Opposition du 16 septembre 2025 de ABT Immobilier SA (parcelle n° 675)

Résumé de l’opposition :

- 1. L’opposante souhaite que le périmètre de la zone d’habitation de très faible densité 15 LAT sur sa parcelle soit étendu vers le Sud en direction du lac. Elle considère que le plan d’affectation « Rives Sud » procède à une inégalité de traitement dont elle fait les frais en comparaison des parcelles avoisinantes n°s 676 et 1981.*
- 2. Pour les mêmes raisons, l’opposante souhaite que le périmètre d’implantation des constructions soit étendu vers le Sud.*

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 « Rives Sud » 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 « En Fraid’Aigue », 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. La réduction des droits à bâtir dans le périmètre ne résulte pas uniquement d’une application rigide et mathématique de la mesure A11 du Plan directeur cantonal, pour laquelle la jurisprudence cantonale s’est déjà montrée critique (CDAP, AC.2019.0109, consid. 3d). D’autres intérêts publics sont en jeu.

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 la zone périphérique que sont les abords du lac, le plan « Rives Sud » permettra indirectement d’orienter l’urbanisation vers le centre du village. C’est sans compter que le calcul d’ensemble du plan d’affectation, en tenant compte de la zone de très faible densité, reste du même ordre que l’IUS actuel de 0.25 dans le secteur. La diminution des droits n’a donc pas d’incidence sur la densité globale du site.

En réduisant la zone constructible et en l’éloignant au maximum des rives du Léman, le plan d’affectation « Rives Sud » permet également de protéger de façon optimale le site d’atteintes à ses qualités naturelles et paysagères. 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.

Au vu de ce qui précède, le plan d’affectation « Rives Sud » répond 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 est inenvisageable d’étendre vers le Sud la surface de la parcelle n° 675 affecté à la zone d’habitation de très faible densité 15 LAT et le périmètre de construction. Cela irait à

l’encontre de l’objectif de la révision en cours, à savoir de réduire au maximum la zone à bâtir dans le périmètre hors centre de la Commune de Saint-Prex.

Une décision viole le principe de l’égalité de traitement lorsqu’elle établit des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer, ou lorsqu’elle omet de faire des distinctions qui s’imposent au vu des circonstances, c’est-à-dire lorsque ce qui est semblable n’est pas traité de manière identique et que ce qui est dissemblable ne l’est pas de manière différente. Il faut que le traitement différent ou semblable injustifié se rapporte à une situation de fait importante (ATF 141 I 153 consid. 5.1). Ce principe n’a qu’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, tant en ce qui concerne 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 « Rives Sud » est objectivement soutenable pour les motifs développés précédemment, 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. Bien au contraire, la solution préconisée par l’opposante la favoriserait sans motif objectif par rapport aux autres propriétaires situés dans le périmètre du plan d’affectation « Rives Sud », puisqu’elle bénéficierait de droits à bâtir bien plus importants.

Décision du Conseil communal

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

5. Opposition du 15 septembre 2025 de ETATEC AG, RB Beteiligungen AG et Gotfried Hauswirth (parcelles n°s 680 et 1642)

Résumé de l’opposition :

- 1. Le redimensionnement de la zone à bâtir dans le secteur du plan d’affectation « Rives Sud » reviendrait schématiquement à diminuer la densité sur les parcelles n°s 680 et 1642, ce qui serait a priori contraire au droit fédéral préconisant une densification des milieux bâtis. Des périmètres d’implantation en retrait des rives du lac seraient selon eux suffisants.*
- 2. L’art. 3.8 al. 2 du règlement du plan d’affectation « Rives Sud » serait contraire à l’art. 39 RLATC.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

Le secteur du plan d’affectation « Rives Sud » se trouve hors du territoire urbanisé de la Commune de Saint-Prex tel qu’il a été identifié et validé par les autorités cantonales en 2019. Les parcelles n°s 680 et 1642 sont ainsi situées hors centre. Or, 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. L’analyse abstraite faite par le Tribunal fédéral dans son arrêt concernant le permis de construire sur la parcelle n° 680 ne prend pas en compte ces éléments et n’est dès lors pas pertinente. De surcroît, la réglementation actuelle de la zone de villas B correspond à un IUS de 0.25. Le calcul de l’ensemble du plan d’affectation, en tenant compte de la zone d’habitation de très faible densité, reste du même ordre. La diminution des droits à bâtir n’a ainsi pas d’incidence sur la densité globale du secteur (rapport 47 OAT de l’enquête de base, p. 43).

Il ressort de ce qui précède que non seulement le plan d’affectation « Rives Sud » n’a pas pour conséquence de diminuer la densité générale de la zone, mais qu’en plus, le secteur doit voir ses droits à bâtir diminuer en application de la mesure A11 du Plan directeur cantonal. La position des opposants sur ce point est ainsi erronée.

L’art. 39 RLATC n’est pas impératif, puisqu’il permet aux autorités législatives communales d’interdire la construction de dépendances de peu d’importance dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (la norme indique bien «à défaut de dispositions communales contraires»). L’art. 3.8 du règlement fait usage de cette compétence laissée aux communes. L’alinéa 3 traite des dépendances de peu d’importance et les autorise dans la distance aux limites. En revanche, les dépendances de taille plus imposantes y sont interdites (al. 1). L’alinéa 3 a été modifié suite à la seconde séance de conciliation, afin de supprimer la limite surfacique de 15 m² pour les dépendances de peu d’importance, car celle-ci n’avait, en effet, que très peu de sens.

L’art. 3.8 du règlement n’est ainsi pas contraire à l’art. 39 RLATC, mais fait au contraire usage de la marge de manœuvre laissée aux autorités communales.

Décision du Conseil communal

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

6. Opposition du 15 septembre 2025 de Charlotte, Madeleine, Nicolas et Marc Fetscherin (parcelles n°s 693, 695, 1544 et 1545)

Résumé de l'opposition :

- 1. Les opposants critiquent l'affectation de la parcelle n° 693 en zone agricole et souhaitent qu'elle soit revue en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.*
- 2. Les opposants souhaitent que les périmètres d'implantation des constructions situés sur les parcelles n°s 1544 et 1545 soient déplacés vers le Nord.*
- 3. 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.*
- 4. L'art. 3.3 du règlement du plan d'affectation « Rives Sud », fixant une distance minimale de 12 mètres entre bâtiments principaux situés dans un même périmètre d'implantation des constructions serait trop contraignant.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

La parcelle n° 693 est une parcelle d'une superficie restreinte de 421 m². Elle fait environ 5 mètres de large pour environ 84 mètres de long. Elle se situe de l'autre côté du chemin d'accès aux bâtiments ECA 1072 et 1489 situés sur les parcelles n°s 1544 et 1545. Elle est accolée sur toute sa longueur à la parcelle n° 1213 qui est affectée en zone agricole et exploitée comme telle. La parcelle est en outre libre de construction. Au vu de sa configuration, elle n'est objectivement pas apte à accueillir des bâtiments d'habitation. Il est dès lors nécessaire de l'affecter en zone agricole. Ce dézonage permet en outre de diminuer la surface à bâtir de la commune, conformément à la mesure A11 du Plan directeur cantonal.

Une autre affectation que la zone agricole n'est en conséquence pas envisageable.

Les parcelles comprises dans le plan d'affectation « Rives Sud » ont des qualités architecturales, écologiques et paysagère particulières que la planification vise à préserver au maximum (rapport 47 OAT pp. 42 et 47). La typologie de logements est volontairement limitée 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 ; la modification de l'art. 3.1. a été soumise aux formalités de l'enquête publique complémentaire afin de permettre quatre logements par bâtiment.

Les parcelles comprises dans le plan d'affectation « Rives Sud » 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 parcellaires.

Décision du Conseil communal

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

7. Opposition du 15 septembre 2025 de Hans Gerber (parcelles n°s 694 et 1214)

Résumé de l’opposition :

- 1. 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. En outre, les parcelles situées en deuxième rang par rapport aux rives du lac ne sont pas comprises dans le périmètre du plan d’affectation « Rives Sud » alors que le plan directeur cantonal des rives du lac Léman englobe tous les fonds situés entre la rive et la route cantonale. Il en résulterait une violation des principes constitutionnels de l’égalité de traitement et de la prohibition de l’arbitraire.*
- 2. La parcelle n° 1214, bien que située en zone d’habitation de très faible densité 15 LAT, ne dispose d’aucun droit à bâtir. Cette suppression serait arbitraire. Les droits à bâtir potentiels de cette parcelle auraient dû être transférés à la parcelle n° 694.*
- 3. La parcelle n° 694 de l’opposant serait la seule où des arbres à conserver indiqués sur le plan d’affectation « Rives Sud » se situent dans le périmètre d’implantation des constructions. Il y voit une inégalité de traitement.*
- 4. L’opposant souhaite que la partie Nord-Ouest de la parcelle n° 694 soit affectée en zone d’habitation de très faible densité en vue de la faire correspondre à l’état existant de l’accès routier. Cela permettrait également selon lui une meilleure égalité de traitement avec les autres propriétaires fonciers, puisque tous les périmètres d’implantation sur les autres parcelles s’étendraient, sous déduction de la distance aux limites, sur l’entier de leur largeur.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

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).

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 « Rives Sud » 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 « En Fraid’Aigue » 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 les plans d’affectation « Rives Sud » et « 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 et certains périmètres aux abords de la zone agricole, les plans d’affectation « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue », ainsi que la modification du plan général d’affectation sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy » permettent 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. 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 ressort de ce qui précède que le plan d’affectation « Rives Sud » est objectivement soutenable. Partant, il n’est pas contraire aux principes d’égalité de traitement et de prohibition de l’arbitraire.

Pour qu’une décision soit annulée en raison de son caractère arbitraire, encore faut-il qu’elle se révèle arbitraire non seulement dans ses motifs, mais également dans son résultat (ATF 138 I 49 consid. 7.1 ; ATF 137 I 1 consid. 2.4, JdT 2011 I 123). En l’espèce, le périmètre hors centre de Saint-Prex souffre d’un surdimensionnement incompressible, malgré les mesures prises à travers les 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 ». La parcelle n° 1214 est d’une superficie restreinte de 425 m². Elle fait environ 5 mètres de largeur pour 85 mètres de longueur. Au vu de sa configuration, elle n’est objectivement pas apte à accueillir des bâtiments d’habitation. Il n’y a pas de raison de prévoir le report des droits à bâtir d’une parcelle sur l’autre.

L’appréciation de l’opposant est erronée. Plusieurs parcelles concernées par le plan d’affectation « Rives Sud » ont des arbres à conserver dans le périmètre d’implantation des constructions. Il s’agit des parcelles n°s 606, 677 et 679. Quoi qu’il en soit, le choix du périmètre d’implantation des constructions est objectivement justifiable, si bien qu’il n’en résulte aucune inégalité de traitement.

La situation de sa parcelle n’est pas comparable aux autres parcelles concernées par le plan d’affectation « Rives Sud ». Il s’agit tout d’abord de la parcelle la plus large du plan. En outre, la parcelle n° 694 est bordée à l’Ouest par la parcelle n° 688, elle-même affectée en zone agricole et exploitée comme telle. En vertu du principe d’utilisation mesurée du sol, qui prône la compacité du milieu bâti et le regroupement des bâtiments pour éviter l’étalement urbain, il se justifie d’étendre la zone non constructible sur l’Ouest de la parcelle n° 694 plutôt que la

zone constructible. Là encore, ces motifs sont objectivement justifiables et il n’en résulte pas une violation du principe de l’égalité de traitement.

Décision du Conseil communal

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

8. Opposition du 27 mars 2024 de Ruth Winkler (parcelle n° 762)

Résumé de l’opposition :

- 1. 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. En outre, les plans d’affectation « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue » ne concernent pas l’ensemble des parcelles en mains privées situées le long des rives du Léman. Il en résulterait une violation du principe d’unité de la planification.*
- 2. Le rapport 47 OAT indique que l’adoption du plan « Rives Sud » permet une réduction de 50 % des capacités d’accueil actuelles. Le rapport indique en outre qu’il a été décidé de maintenir les droits à bâtir des parcelles de second rang par rapport au lac. Etant donné que la parcelle de l’opposante est en second rang par rapport au lac et qu’elle se voit affecter en zone de verdure où la construction d’immeubles d’habitation est prohibée, elle y voit une violation du principe d’unité de la planification ainsi que du principe constitutionnel de l’égalité de traitement.*
- 3. La parcelle n° 762 ne présente aucune valeur paysagère ou biologique particulière. Il n’y aurait ainsi aucun intérêt public à l’affecter en zone de verdure A 15 LAT.*
- 4. Au vu des trois réflexions actuelles sur des mesures de planification ultérieures dans le secteur « En Coulet » (STEP, port et plage), le plan d’affectation « Rives Sud » ne répondrait pas au caractère de stabilité des plans ancré à l’art. 27 LATC.*
- 5. Etant donné que la partie de parcelle n° 762 dont le plan d’affectation « Rives Sud » prévoit l’affectation en zone de verdure B 15 LAT se trouve à l’intérieur du territoire urbanisé identifié en 2019 dans le cadre de la stratégie de redimensionnement communal, supprimer les droits à bâtir sur cette partie serait contraire à l’art. 15 LAT, au Plan directeur cantonal, ainsi qu’aux mesures d’application dudit plan, notamment la mesure A11.*
- 6. L’exclusion de la parcelle n° 607 du plan d’affectation « Rives Sud », elle aussi située en second rang par rapport aux rives du lac Léman, constituerait une violation du principe constitutionnel de l’égalité de traitement et soulignerait encore l’absence d’unité dans la planification.*

Proposition de réponse de la Municipalité :

La jurisprudence cantonale a à plusieurs reprises considéré que les communes avaient la possibilité de procéder en deux étapes pour redimensionner leur zone résidentielle, soit, dans une première phase, dézoner des terrains situés hors périmètre du centre et hors territoire urbanisé et 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, 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 « Rives Sud » 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 « En Fraid’Aigue », 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 les plans d’affectation « Rives Sud » et « 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 et certains périmètres aux abords de la zone agricole, les plans d’affectation « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue », ainsi que la modification du plan général d’affectation sur les secteurs « Aux Saugettes » et « En Marcy » permettent 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. 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. abis 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).

Finalement, s’il est vrai que les plans d’affectation « Rives Sud » et « En Fraid’Aigue » ne concernent pas la totalité des parcelles en mains privées sises sur les rives du lac, cette approche différenciée s’explique objectivement. Le secteur de la pointe du Suchet se trouve dans le périmètre de centre, si bien qu’il ne fait pas l’objet des mêmes réflexions en matière de redimensionnement. Quant aux parcelles du secteur de la Moraine, la délimitation actuelle

entre les différentes zones d’affectation correspond à la disposition des constructions existantes, si bien qu’une révision n’est pas nécessaire.

Au vu de ce qui précède, le plan d’affectation « Rives Sud » 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.

La parcelle n° 762 se trouve dans le secteur « En Coulet ». Comme l’indique le rapport 47 OAT relatif à l’enquête de base, ce secteur est destiné aux activités en lien avec la STEP, les activités de détente avec la plage du Coulet et les activités nautiques. La Commune prévoit un développement dans ce secteur une fois que l’avenir de la STEP sera connu, lequel ne dépend pas de sa seule compétence (p. 31).

Dans le but de pouvoir préserver la disponibilité des terrains de cette zone jusqu’à droit connu s’agissant de la STEP, il a été décidé d’intégrer la parcelle n° 762 dans le plan d’affectation « Rives Sud », quand bien même elle se trouve en effet en deuxième rang par rapport aux rives. Son intégration fait partie d’une réflexion d’ensemble sur l’avenir de la zone à bâtir dans ce secteur. Elle répond ainsi au principe d’unité de la planification.

Quant au respect du principe de l’égalité de traitement, la jurisprudence fédérale considère que ce principe 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). En l’espèce, l’intégration de la parcelle n° 762 s’explique par les raisons objectivement soutenables susmentionnées. Le projet ne viole pas le principe constitutionnel de l’égalité de traitement.

En sus de l’intérêt public à préserver la disponibilité de la parcelle jusqu’à droit connu sur l’avenir de la STEP, cette affectation est conforme à la fiche d’application « Comment traiter les zones à bâtir d’habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement » édictée par la DGTL. Selon cette fiche, le service cantonal attend des communes qu’elles affectent en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti. La partie de la parcelle n° 762 sise actuellement en zone à bâtir de très faible densité et dont le plan « Rives Sud » prévoit l’affectation en zone de verdure fait 2'812 m².

La démarche municipale est ainsi justifiée, peu importe la valeur biologique ou paysagère de la parcelle.

Le principe de stabilité des plans connaît une exception lorsque les circonstances ont sensiblement changé avant même l’avènement des quinze années (cf. notamment art. 27 LATC). Or, le déplacement de la STEP dans une autre zone ou au contraire sa modernisation représentent incontestablement un changement sensible des circonstances dans le périmètre, qui justifierait une nouvelle planification. Quoi qu’il en soit et comme le relève la DGTL, cette question devra être analysée au moment de la nouvelle planification et non pas aujourd’hui (rapport 47 OAT de l’enquête de base, p. 32).

La fiche d'application de la DGTL intitulée « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement » prévoit une première phase dans le processus de révision du plan général d'affectation, à savoir la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis. La délimitation du territoire urbanisé est destinée à fournir une donnée de base aux autorités de planification en vue des futures décisions de révision ou de modification du plan général d'affectation (CDAP, AC.2019.0012 du 23 décembre 2020, consid. 2b).

Destinée aux autorités de planification, la délimitation du territoire urbanisé d'une commune découle du Plan directeur cantonal et n'a pas force obligatoire pour les particuliers (art. 9 al. 1 LAT a contrario). L'opposante ne saurait en conséquence s'y référer pour critiquer l'affectation de sa parcelle. En tout état de cause, la délimitation du territoire urbanisé n'est qu'un outil préalable permettant d'aider les autorités dans leur planification. Celles-ci peuvent s'en écarter par la suite pour des raisons objectivement défendables. C'est le cas en l'espèce, comme cela a été développé précédemment.

En sus des développements précédents concernant ces deux principes, qui gardent toute leur pertinence, il est nécessaire de souligner que la partie construite de la parcelle n° 607 se situe en deuxième rang par rapport aux rives du lac. Selon le plan mis à l'enquête de base, cette zone devait rester constructible. La sortir du périmètre afin de la laisser soumise à la réglementation actuelle, permettant sa construction, n'est pas incohérent.

La situation de la parcelle n° 607 et celle de l'opposante est très différente. Il n'y a pas lieu de les traiter de la même manière.

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 « Rives Sud » et son règlement, tels qu’annexés au présent préavis ;
2. d’adopter l’abrogation partielle du PEC 12c et d à l’intérieur du PA « Rives Sud », 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 « Rives Sud » ;
4. d’adopter les réponses proposées par la Municipalité aux oppositions valablement déposées à l’encontre du PA « Rives Sud » et non retirées, dans le cadre de l’enquête publique du 28 février au 28 mars 2024 et de l’enquête publique complémentaire du 18 août au 16 septembre 2025, 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

La Secrétaire



S. Porzi

A. Guyomard

Délégué municipal : Monsieur Stéphane Porzi, Syndic

Annexes :
PA « Rives Sud »
règlement du PA « Rives Sud »
3 rapports 47 OAT
plan d’abrogation partielle du PEC 12c et d
plan de constatation de la nature forestière du 6 décembre 2023

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