

ST-PREX



Wunderschöne Parzelle direkt am Wasser in
St-Prex

Preis auf Anfrage



~2724 m²

n° ref. **041238B**



Switzerland | Sotheby's International Realty
Grand-Rue 102, 1110 Morges

Ludovic Siegwart
+41 79 576 91 16
ludovic.siegwart@swsir.ch



LAGE UND BESCHREIBUNG

Entdecken Sie ein außergewöhnliches Grundstück in St-Prex, das "mit den Füßen im Wasser" liegt. Eine atemberaubende Landschaft, in der sich Luxus mit der Natur vereint. Diese Oase der Ruhe bietet Ihnen einen direkten Zugang zum See, wie ein lebendiges Gemälde, das Sie jeden Tag bewundern können.

Das Grundstück ist dank der bereits vorhandenen Grundversorgung bereit, Ihr Traumprojekt zu empfangen. Stellen Sie sich Ihre Oase auf dieser unberührten Leinwand vor, verschönert durch eine atemberaubende Aussicht, die Sie inspirieren wird. Die friedliche und elegante Umgebung ist ideal, um das Haus Ihrer Sehnsucht zu verwirklichen.

St-Prex mit seinem einzigartigen Charme hat sich seinen exklusiven Charakter bewahrt. Verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit, eine prestigeträchtige Immobilie zu erwerben, die in perfekter Harmonie mit der umgebenden Natur steht. Es ist mehr als nur ein Grundstück, es ist der Beginn eines neuen Lebens.

Der mögliche Bau einer neuen Villa (oder 2 Villen) basiert auf einem theoretischen maximalen Bauvolumen.

Grundfläche: 268m² - Oberirdisches Volumen: 1'600 m³ - Unterirdisches Volumen: 800 m³

FLÄCHEN

Grundstücksfläche	~ 2724 m ²
Bebaubare Fläche	~ 268 m ²

EIGENSCHAFTEN

Erschlossen	Ja
Anzahl Grundstücke	1
Verkauf an Personen im Ausland erlaubt	Nein
Gemeindesteuern	59 %

DISTANZEN

Bahnhof	1171 m
Öffentliche Verkehrsmittel	537 m
Autobahn	3237 m
Primarschule	3743 m
Sekundarschule	3743 m
Hochschule	9579 m
Geschäfte	1082 m
Post	1201 m
Bank	1514 m
Krankenhaus	1520 m
Restaurants	498 m
Park / Grünfläche	634 m



PARZELLE 1

Allgemeine Regeln gemäss Reglement:

Anzahl der Wohnungen: Maximal 2 Wohnungen (Doppel- und Reihenvillen nicht erlaubt).

Grenzabstand: 6 m (zwischen zwei Gebäuden auf derselben Parzelle verdoppelt)

Bebaute Fläche: 1/8 der Parzellenfläche (mindestens 100m²) Erdgeschoss Dachgeschoss

Gesimshöhe: 4 m - Firsthöhe: 8 m

Dachöffnungen: max. 2/5 der Dachlänge (Velux oder Gaube) - Satteldach (von 38 bis 100 %)

Parzelle 679:

- Parzellenfläche: 2'724 m²

- Villenzone B: 2'151 m²

- Grünzone (Nichtbauzone): 573 m²

- Bebaute Fläche max: 2'151 / 8 = 268,875 m²

- Bestehendes Gebäude ECA Nr. 906: 163 m²
Wohnvolumen: 300 258 m³ = 558 m³

- Volumen Garage und Keller: 288 172 m³ = 460 m³

- Bestehendes Gebäude ECA Nr. 908: 31 m² - Volumen: 87 m³

- Verfügbare Grundfläche: 268 - 163 - 31 = 74 m²

(Wenn die bestehende Villa erhalten bleibt, ist es nur möglich, eine neue, zusätzliche Villa zu errichten, wenn das Gebäude ECA Nr. 908 abgerissen oder das Gebäude ECA Nr. 906 verkleinert wird. Die bebaute Grundfläche eines neuen freistehenden Gebäudes muss mindestens 100m² betragen)

Beachten Sie, dass wenn Garagen geschaffen werden, deren Fläche bei der Berechnung der bebauten Fläche berücksichtigt werden muss.

Der Bau einer neuen Villa (oder 2 Villen) basiert in diesem Stadium auf einem theoretischen maximalen Bauvolumen.

- Grundfläche: 268m²
- Oberirdisches Volumen: 1'600 m³
- Unterirdisches Volumen: 800 m³

UMGEBUNG

- Dorf
- Villenviertel
- Park
- Ländlich
- Berge
- See
- Strand
- Hafen
- Wohnquartier
- Restaurant(s)
- Bahnhof
- Busbahnhof
- Bushaltestelle
- Autobahnanschluss
- Spielplatz
- Kinderkrippe
- Kindergarten
- Primarschule
- Sekundarschule
- Internationale Schulen
- Sportzentrum
- Golfplatz
- Tennis Zentrum
- Krankenhaus / Klinik
- Arzt

AUSSENBEREICH

- Ruhige Lage
- Begrünung
- Am Ufer
- Zaun
- Bootsanlegestelle

AUSSTATTUNG

- W-Lan
- Wasseranschluss
- Stromanschluss
- Bauland erschlossen
- Abwasseranschluss
- Vollausbau

BODEN

- Asphalt
- Erde
- Flach

AUSRICHTUNG

- Süden
- Westen

BESONNUNG

- Optimal
- Ganzer Tag besonnt

AUSSICHT

- Schöne Aussicht
- Freie Aussicht
- Unverbaubar
- Weitsicht
- Panoramansicht
- See
- Berge
- Alpen

VERSCHIEDENE

- Nicht als Altlast eingeschrieben

VERKAUFSANGABEN**Preis****Verfügbarkeit****Preis auf Anfrage**

Nach Vereinbarung

Die auf diesem Dokument erteilten Auskünfte werden zu Informationszwecken erteilt und besitzen keinen vertraglichen Charakter. Es darf nicht ohne Erlaubnis an Dritte weitergeleitet werden.





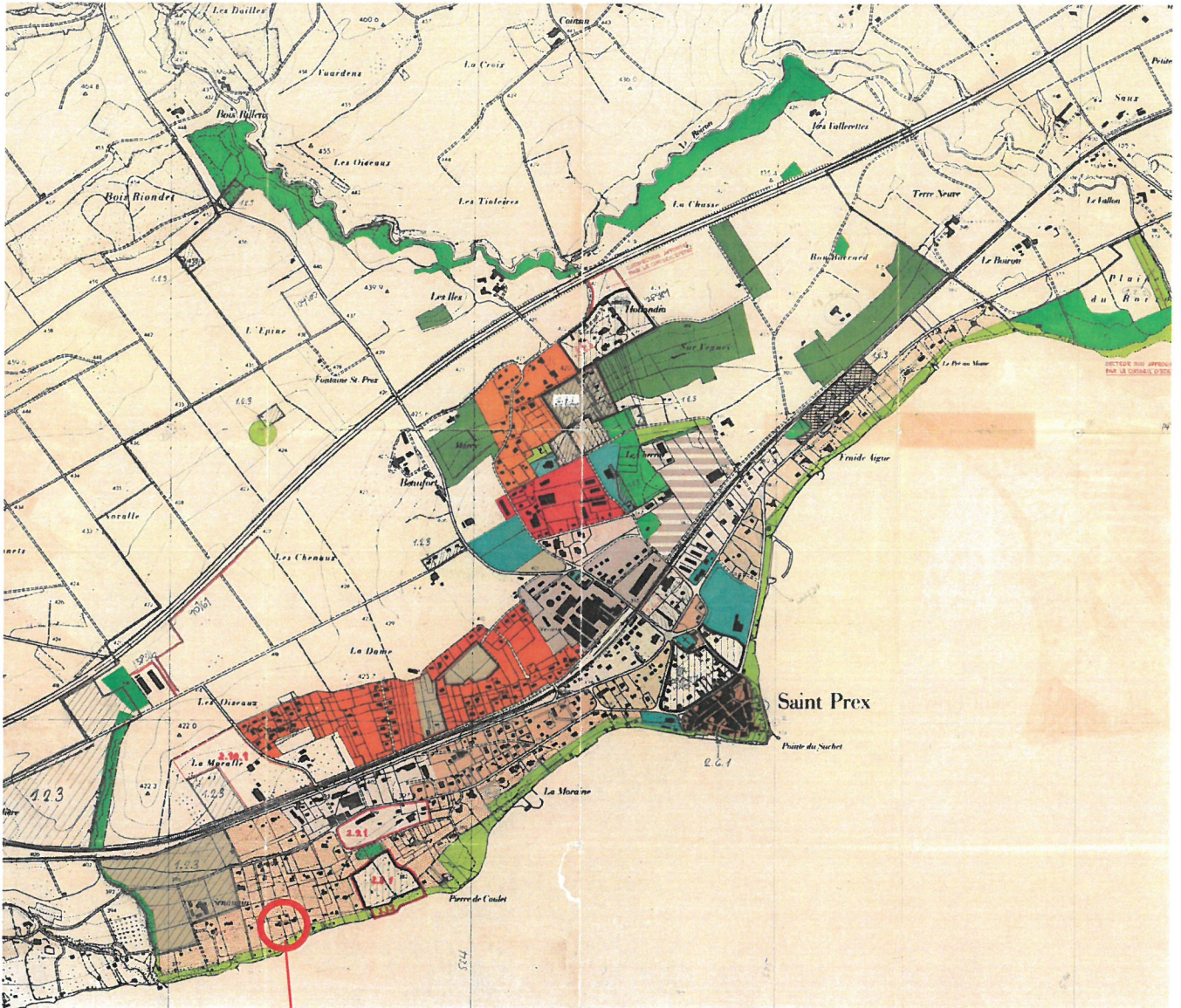




Table des matières

Introduction	3
Photo de la parcelle	4
Étude du PGA	
Principales informations	5-7
Synthèse selon règlement	8
Possibilité d'implantation	9-11
Annexe, retraits RDDPF	12-17

Étude du PGA - principales informations



Parcelle 679
ZONE DE VILLAS B

IX ZONE DE VILLAS B

Art. 45

Cette zone est destinée à **des bâtiments d'habitation** comptant au plus 2 appartements.

Les villas jumelles et mitoyennes ne sont pas autorisées.

Les bâtiments comptant 2 appartements ne doivent avoir qu'une entrée commune.

Art. 46

L'ordre non contigu est obligatoire.

Art. 47

La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant les limites de constructions, est de 6 m au minimum.

Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.

Art. 48

Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 1500 m² au minimum.

Art. 49

La surface bâtie ne peut excéder le 1/8 de la surface totale de la parcelle.

Art. 50

Les bâtiments auront au minimum une surface de 100 m².

Art. 51

Le nombre de niveaux est limité à 1 (rez-de-chaussée). Les combles sont habitables. La hauteur ne dépassera pas 4 m à la corniche et 8 m au faîte.

Art. 52

Les articles 17 et 18 sont applicables.

Art. 17

Les toitures seront à pans inclinés. Leur pente est située entre 38 et 100 %. Elles seront recouvertes de tuiles de terre cuite ou fibro-ciment.

Le faîte du toit sera plus haut que la corniche.

Art. 18

Lorsque les combles sont habitables, ils prennent jour par les pignons, par des tabatières ou par des lucarnes. Les ouvertures seront séparées et leurs largeurs additionnées ne dépasseront pas les 2/5 de la longueur de la façade.

Les lucarnes et pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de face ou en retrait de celui-ci.

Pour les lucarnes, leurs dimensions ne dépasseront pas **1,20 m** de largeur, **1,35 m** de hauteur de jour et **1,70 m** de largeur hors tout. Les joues latérales seront revêtues de tuiles, de cuivre ou de tôle vernie couleur de la toiture.

Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes. En outre, de petites lucarnes de galetas peuvent être admises à condition qu'elles soient isolées et de très petites dimensions, au maximum 0,4 m de largeur et 0,6 m de hauteur de jour. Leur largeur hors tout ne dépassera pas 0,7 m. Leur toiture et leurs joues seront conçues comme dit ci-dessus. Le parement vertical aval de ces petites lucarnes sera au minimum de 0,8 m en retrait du parement de la façade. Les largeurs additionnées des lucarnes de galetas ne doivent pas dépasser le 1/5 de la longueur de chaque pan.

Art. 97

Les sous-sols sont habitables aux conditions suivantes

- le plancher ne peut être à plus de 1,5 m en contrebas du point le plus élevé du sol extérieur aménagé
- 1 face au moins des locaux d'habitation doit être entièrement dégagée
- la profondeur de ces locaux ne peut être supérieure à 6 m par rapport à la façade entièrement dégagée
- les conditions d'éclairage de ces locaux doivent être assurées par une disposition judicieuse des fenêtres et la surface de celles-ci doit répondre aux exigences de la législation cantonale
- les murs extérieurs de ces locaux seront rendus étanches, pourvus des drainages nécessaires sur leurs faces extérieures et convenablement isolés.

Art. 101

La Municipalité fixe le nombre de places de stationnement privées ou garages pour voitures. Ils doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des nouvelles constructions, transformations importantes ou nouvelles affectations. Au minimum 2 places par logement.

Cette disposition n'est pas applicable pour la zone de la vieille ville. La Municipalité peut dans ce cas percevoir une contribution de participation à la réalisation de parcs à voitures publics pour le bourg.

Synthèse règlement

Règles générales selon règlement:

Nombre de logement:	Maximum 2 appartements (villas jumelles et mitoyennes non autorisées).
Distance à la limite:	6 m (doublée entre 2 bâtiments sur la même parcelle)
Surface bâtie:	1/8ème de la surface de la parcelle (minimum 100m2) Rez + combles habitables
Hauteur corniche:	4 m
Hauteur de faîte:	8 m
Ouverture en toiture:	max 2/5 de la longueur de la toiture (velux ou lucarne)
Toiture:	Toiture à pans (de 38 à 100 %)

Parcelle 679:

Surface parcelle:	2'724 m ²
Zone de villas B:	2'151 m ²
Zone de verdure (zone de non bâtir):	573 m ²
Surface bâtie max:	$2'151 / 8 = 268,875 \text{ m}^2$
Bâtiment existant ECA N°906:	163 m ²
Volume habitable:	$300 + 258 \text{ m}^3 = 558 \text{ m}^3$
Volume garage et sous-sol:	$288 + 172 \text{ m}^3 = 460 \text{ m}^3$
Bâtiment existant ECA N°908:	31 m ²
Volume:	87 m ³

Surface au sol disponible: $268 - 163 - 31 = 74 \text{ m}^2$

(Si la villa actuelle est préservée, il est possible de créer une nouvelle villa supplémentaire uniquement si le bâtiment ECA 908 est démoli ou si le bâtiment ECA N° 906 est réduit. la surface bâtie au sol d'une nouvelle construction indépendante doit faire au minimum 100m²)

A noter que si des garages sont créés, leur surface doit être prise en considération dans les calcul de surface bâtie.

Coûts d'une potentielle rénovation du bâtiment ECA N°906:

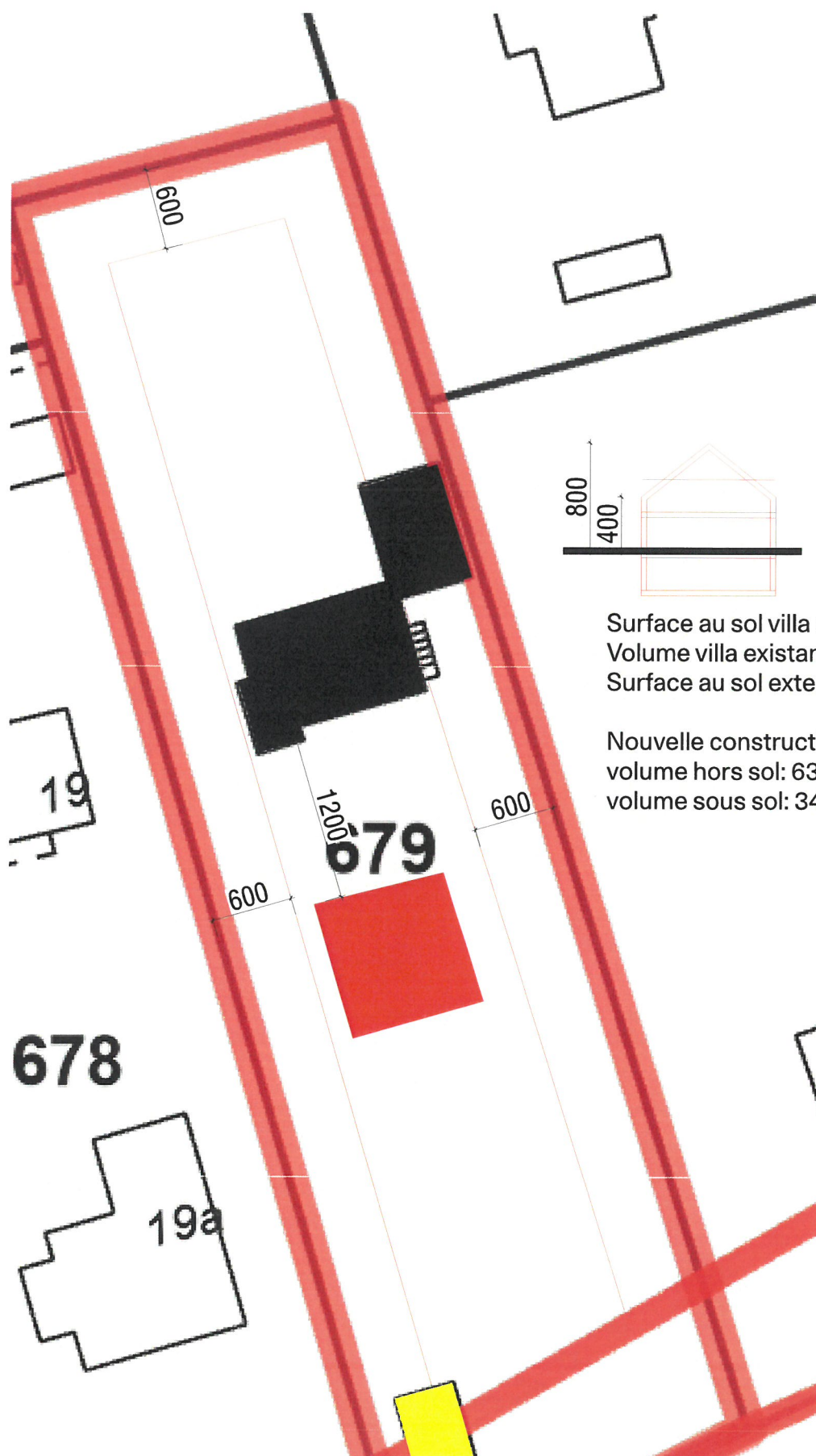
Etant donné la vétusté de la bâtisse, à cette phase d'étude, nous prenons en considération un prix de rénovation à 1'000 CHF/m³ (rénovation de qualité supérieure)

Sous-sol et garage:	$460 \text{ m}^3 \times 500 \text{ CHF/m}^3 = 230'000 \text{ CHF}$
Rez, logement, combles:	$558 \text{ m}^3 \times 1'000 \text{ CHF/m}^3 = 558'000 \text{ CHF}$

Coûts de construction d'une nouvelle villa (ou 2 villas) basés à ce stade sur un volume maximum constructible théorique (voir plan schématique V2 ou V3). Prix au m³ considéré 1'500 CHF/m³

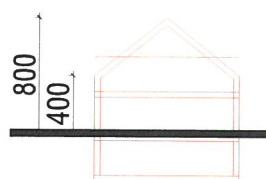
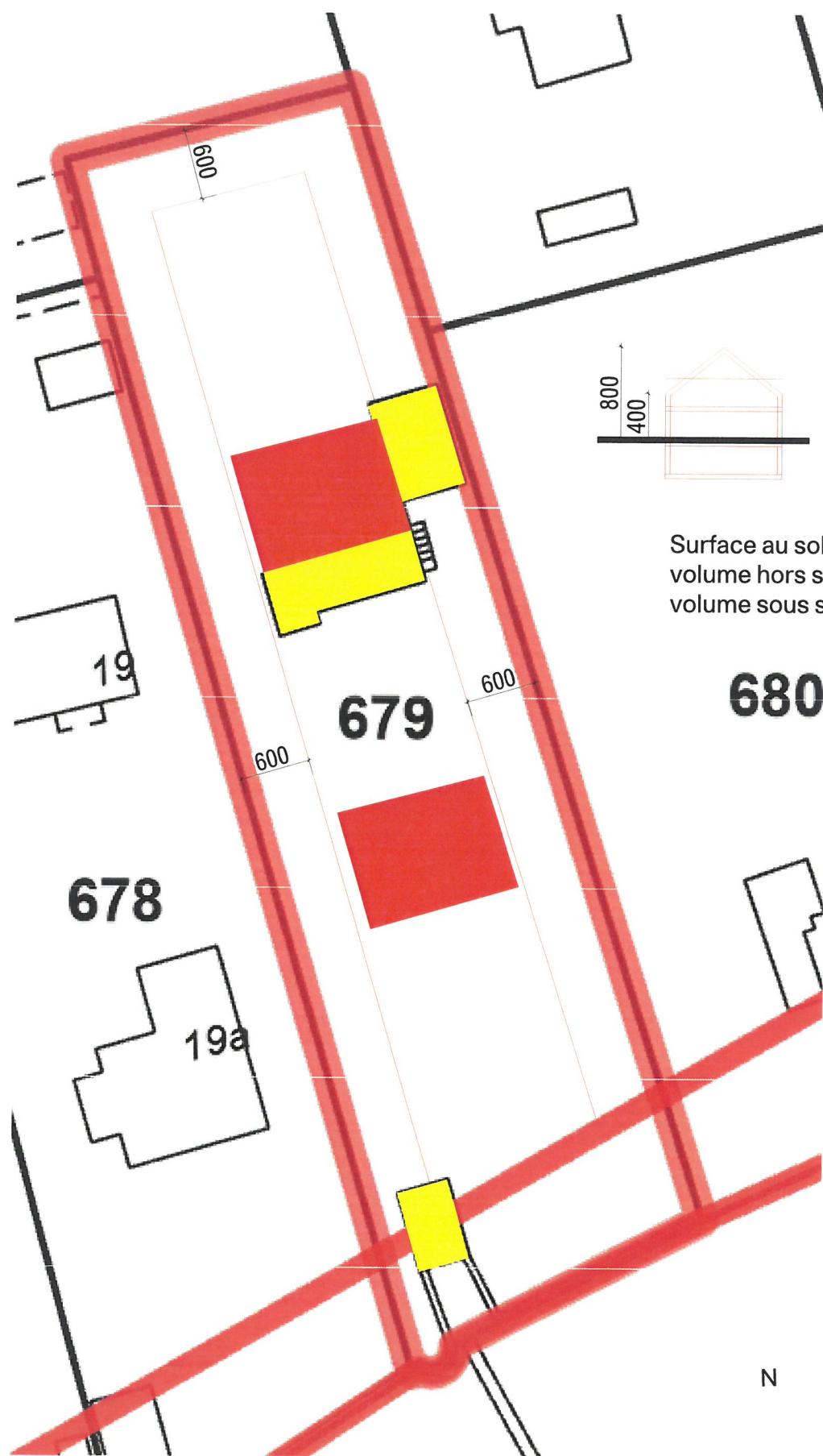
Emprise au sol:	268m ²
Volume hors sol:	1'600 m ³
Volume sous-sol:	800 m ³
Coûts sous-sol:	$800 \text{ m}^3 \times 1'000 = 800'000 \text{ CHF}$
Coûts hors-sol:	$1'600 \text{ m}^3 \times 1'500 = 2'400'000 \text{ CHF}$
Côuts total:	3'200'000 CHF

Ces coûts sont indicatifs et correspondent à un niveau de finition supérieur.
Le volume du sous-sol peut être réduit ou supprimé.

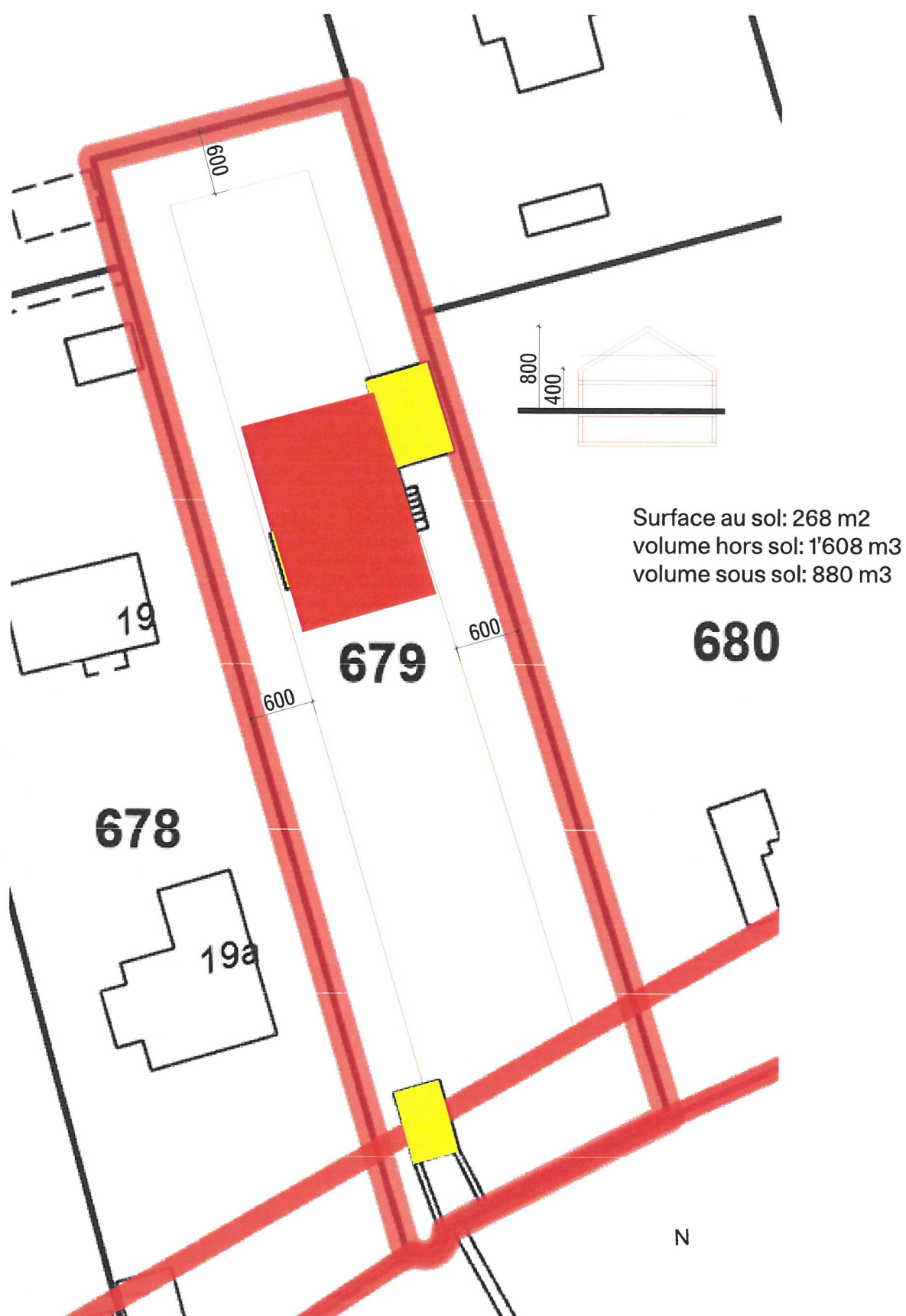


Surface au sol villa existante: 163 m²
 Volume villa existante:
 Surface au sol extension ou villa indivi.: 105 m²

Nouvelle construction ou extension:
 volume hors sol: 630 m³
 volume sous sol: 345 m³

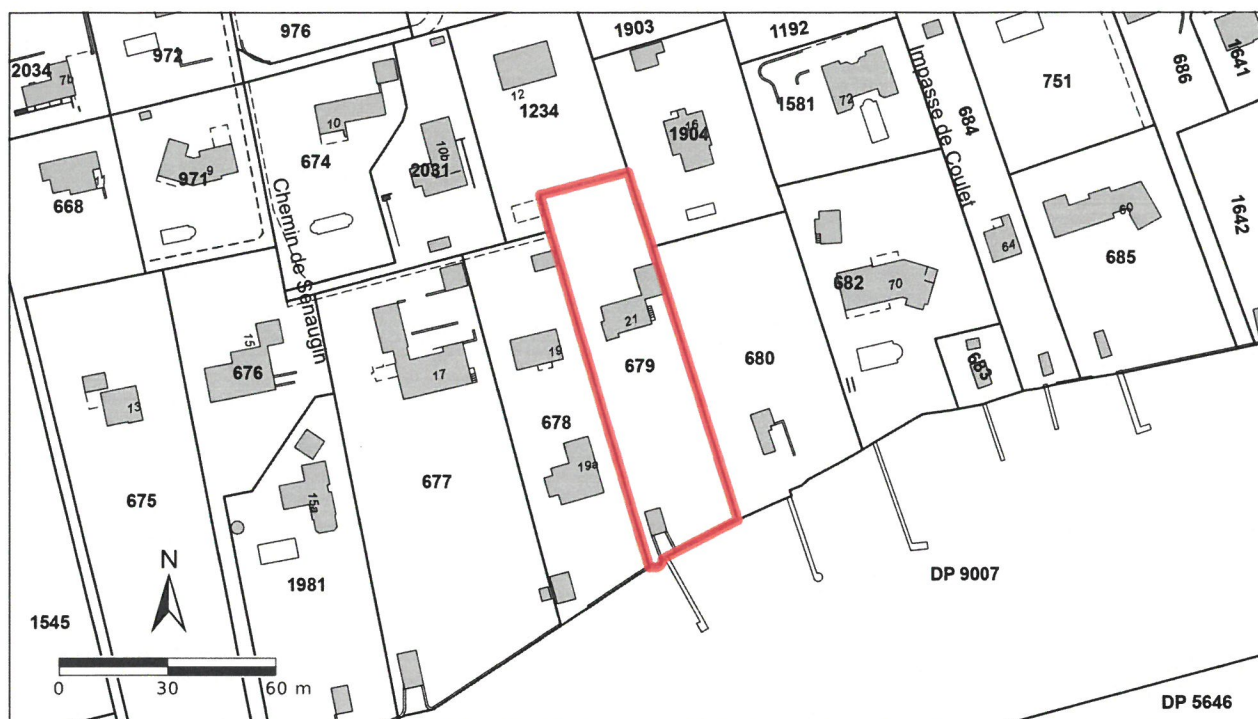


Surface au sol par villa: 134 m²
 volume hors sol: 804 m³
 volume sous sol: 440 m³





Extrait du cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF)



No de l'immeuble	679
Type d'immeuble	Bien-fonds
E-GRID	CH228892834555
Commune (No OFS)	Saint-Prex (5646)
Surface	2 724 m ²
Etat de la mensuration officielle	26.08.2024

Identifiant de l'extrait	26A0-52D6-2E50-422-179-679
Date de création de l'extrait	27.08.2024
Organisme responsable du cadastre	Direction du cadastre et de la géoinformation (DCG) Avenue de l'université 5 1014 Lausanne https://www.vd.ch/dcg

Sommaire des thèmes RDPPF

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui touchent l'immeuble 679 de Saint-Prex

Page	
3	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires
5	Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Périmètres des plans en vigueur
7	Limites des constructions des routes communales et cantonales: Limites des constructions définies par un plan approuvé
8	Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

Restrictions de droit public à la propriété foncière qui ne touchent pas l'immeuble

Zones réservées
Zones réservées des routes nationales
Alignements des routes nationales
Zones réservées des installations ferroviaires
Alignements des installations ferroviaires
Zones réservées des installations aéroportuaires
Alignements des installations aéroportuaires
Plan de la zone de sécurité
Cadastre des sites pollués
Cadastre des sites pollués - domaine militaire
Cadastre des sites pollués - domaine des aéroports civils
Cadastre des sites pollués - domaine des transports publics
Zones de protection des eaux souterraines
Périmètres de protection des eaux souterraines
Limites forestières statiques
Distances par rapport à la forêt
Réserves forestières
Zones réservées des lignes d'une tension nominale égale ou supérieure à 220 kV
Alignements des installations électriques à courant fort

Restrictions de droit public à la propriété foncière pour lesquelles aucune donnée n'est disponible

Espace réservé aux eaux

Informations générales

Le contenu du cadastre RDPPF est supposé connu. Le canton de Vaud n'engage pas sa responsabilité sur l'exactitude ou la fiabilité des documents législatifs dans leur version électronique. L'extrait a un caractère informatif et ne crée aucun droit ou obligation. La primauté va aux documents qui ont été légalement adoptés ou publiés.

Vous trouverez d'autres informations sur le cadastre RDPPF sous:

<https://www.cadastre.ch> ou <https://www.vd.ch/index.php?id=2011330>

Restrictions de propriété dans le registre foncier

Il est possible que des restrictions de propriété fassent l'objet d'une mention au registre foncier, en plus des indications figurant sur cet extrait.

Clause de non-responsabilité du cadastre des sites pollués (CSP)

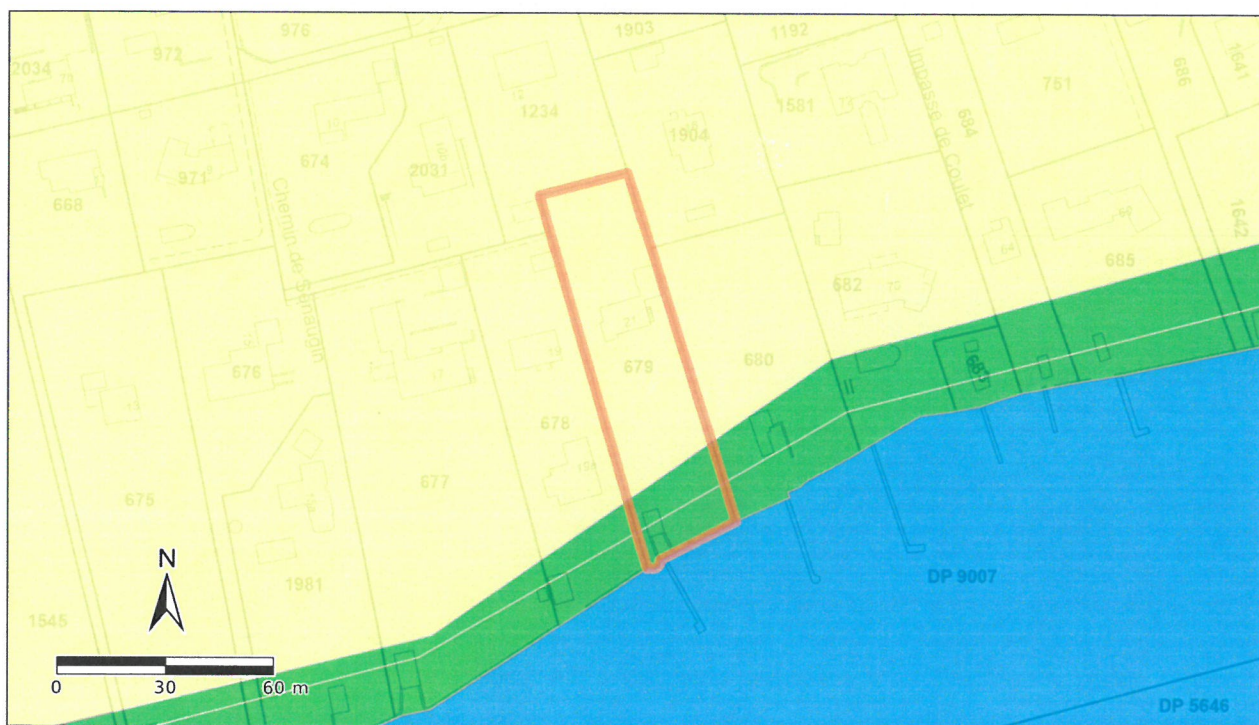
Le cadastre des sites pollués (CSP) est établi d'après les critères émis par l'Office fédéral de l'environnement OFEV. Il est mis à jour continuellement sur la base des nouvelles connaissances (Investigations). Les surfaces des sites indiqués dans le cadastre des sites pollués peut ne pas correspondre à la surface effectivement polluée. Cela ne signifie pas que tout terrain non inscrit au cadastre ne soit pas pollué et libre de tout déchet et pollution. Les zones utilisées à des fins de transports publics, militaire et aéronautique sont de la responsabilité de la Confédération. Pour de plus amples informations, veuillez vous adresser à la direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) pour les sites contaminés ou à la direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) pour les décharges.



Lien et contacts:

<https://www.vd.ch/toutes-les-autorites/departements/departement-du-territoire-et-de-l'environnement-dte/direction-generale-de-l'environnement-dge/responsables-par-domaine/responsables-sites-pollues/>

Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Affectations primaires

En vigueur



Légende des objets touchés	Type	Type Part	Part en %
	 Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (Zone de villas B)	2 151 m ²	78.9%
	 Zone de verdure 15 LAT (Zone verte / Zone verte et zone de non bâtir)	573 m ²	21.0%

Autre légende (visible dans le cadre du plan)

 Zone des eaux 17 LAT

Dispositions juridiques

Modification du PPA "Fondatinn Perceval" approuvé le 23 décembre 1994 et le 13 janvier 2003 Règlement (12.12.2013):

https://www.rdpf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_128981_R01.pdf

Modification du Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions approuvé par le conseil d'état le 15.07.87 (12.06.1997):

https://www.rdpf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_66306_R01.pdf

Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions (15.07.1987):

https://www.rdpf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_65802_R01.pdf

Plan d'extension cantonal n°12a-b-c-d et 36 - addenda à la zone de non bâtir (26.07.1966):

https://www.rdpf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_65791_R01.pdf

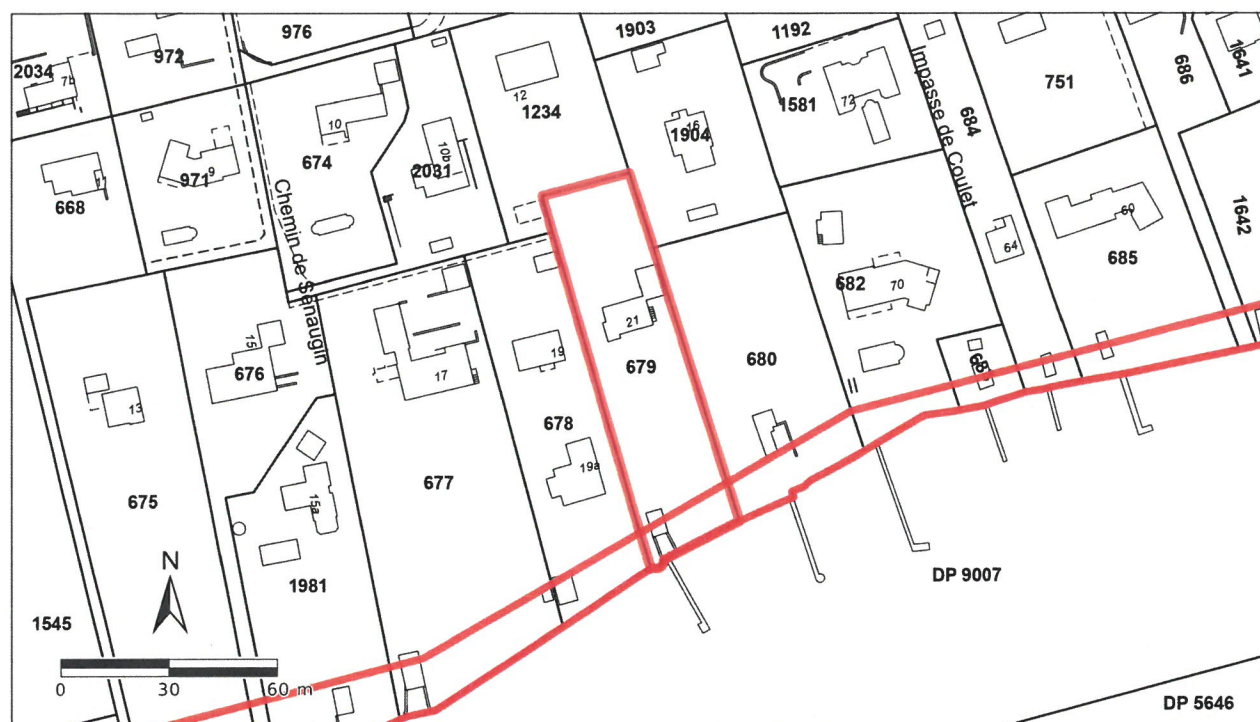
Modification de l'article 101 du Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions approuvé par le conseil d'état le 15 juillet 1987 (28.02.1996):

https://www.rdpf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_65784_R01.pdf



Plans d'affectation (cantonaux/communaux): Périmètres des plans en vigueur

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	Périmètres des plans d'affectation légalisés	3 013 m ²	110.6%

Autre légende (visible dans le cadre du plan)

Dispositions juridiques

Modification de l'article 101 du Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions approuvé par le conseil d'état le 15 juillet 1987 (28.02.1996):

https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_65784_R01.pdf

Modification du Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions approuvé par le conseil d'état le 15.07.87 (12.06.1997):

https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_66306_R01.pdf

Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions approuvé par le conseil d'état le 15 juillet 1987, modifié le 12 juin 1997 modification des articles 56 et 77 - introduction d'une réglementation concernant i (16.02.2011):

https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_67315_R01.pdf

Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions (15.07.1987):

https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_65802_R01.pdf

Plan d'extension cantonal n°12a-b-c-d et 36 - addenda à la zone de non bâtir (26.07.1966):

https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_65791_R01.pdf

Modification du PPA "Fondatinn Perceval" approuvé le 23 décembre 1994 et le 13 janvier 2003 Règlement (12.12.2013):

https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_128981_R01.pdf

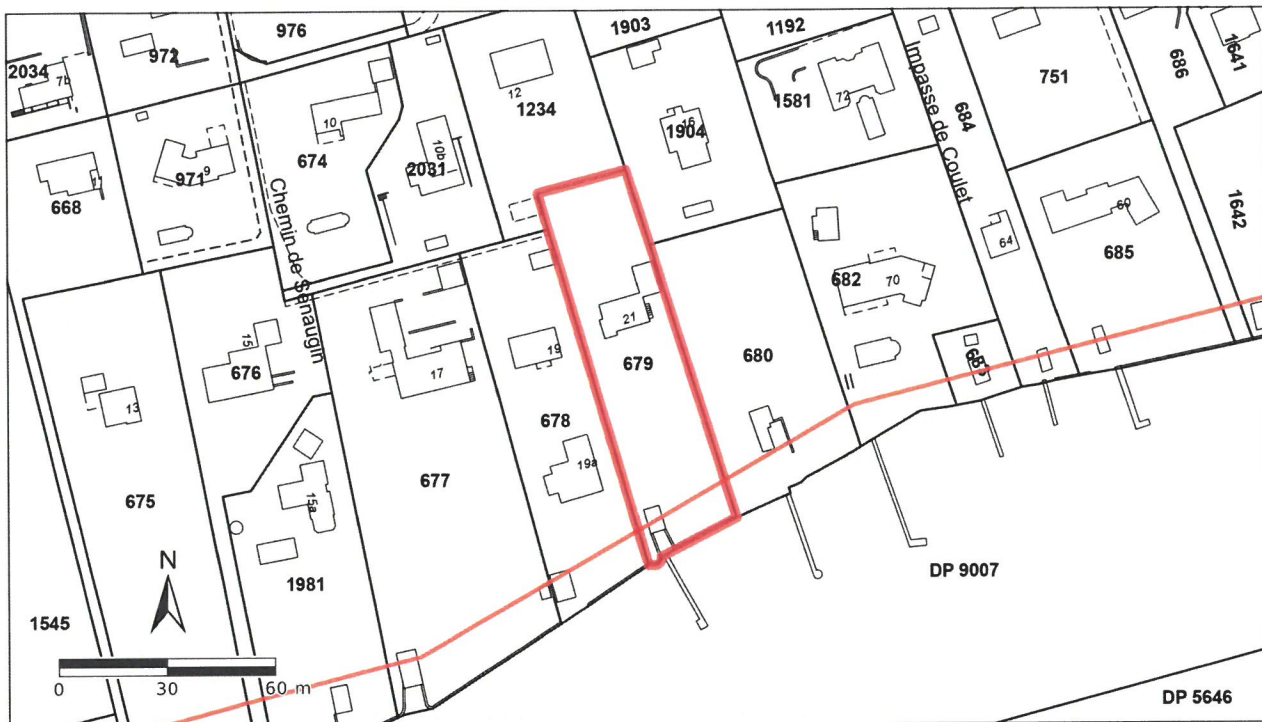
Plan d'extension cantonal n°12 c (28.03.2002):


https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_65786_PR01.pdf



Limites des constructions des routes communales et cantonales: Limites des constructions définies par un plan approuvé

En vigueur

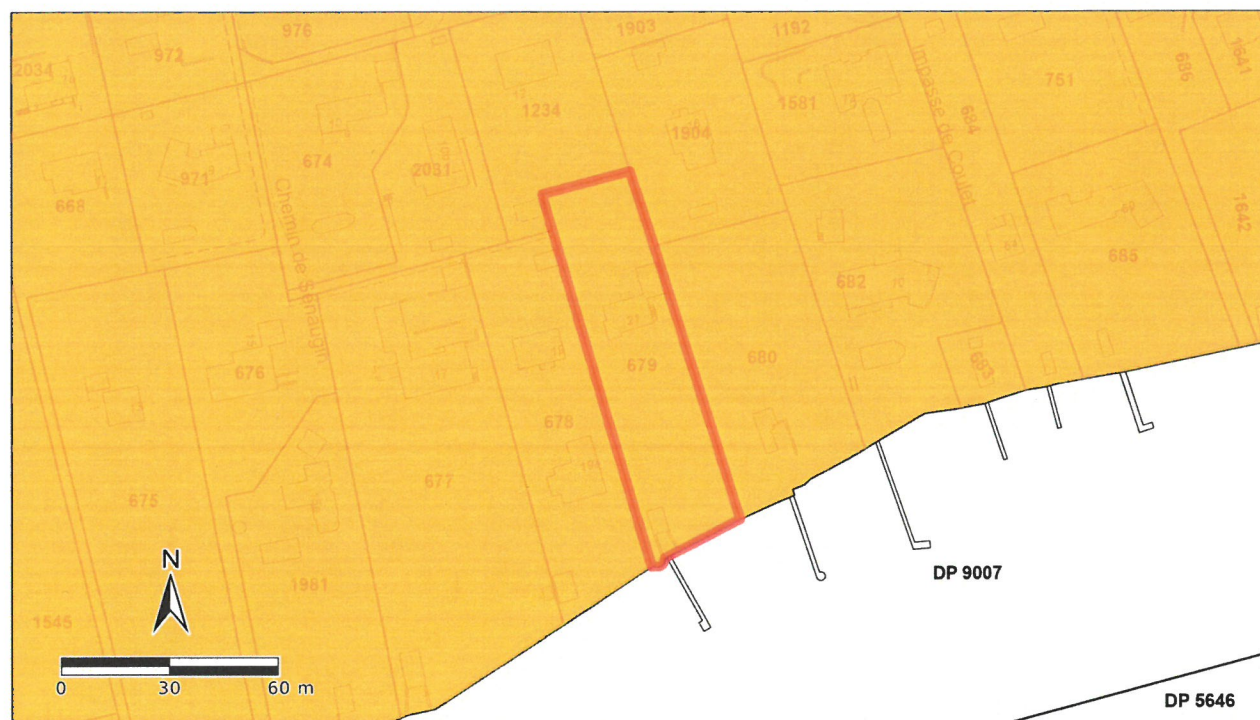



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Limite des constructions définie par un plan approuvé	28 m	-
Autre légende (visible dans le cadre du plan)	-		
Dispositions juridiques	Plan d'extension cantonal n. 12d (08.08.1945): https://www.rdppf.vd.ch/Documents/ROUTES/5646_19450808_d.pdf		
Bases légales	Loi sur les routes (LRou), BLV 725.01: https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/725.01?key=1543817957165&id=59125b16-3035-4ff2-a1e5-a525cdd27a79 Règlement d'application de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (RLRou), BLV 725.01.1: https://prestations.vd.ch/pub/blv-publication/actes/consolide/725.01.1?key=1543818043540&id=8ed81b0c-0deb-47ec-9f9e-612f3c2e6aea		
Informations et renvois supplémentaires	-		
Service compétent	Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR): https://www.vd.ch/dgmr		



Degré de sensibilité au bruit (dans les zones d'affectation)

En vigueur



	Type	Type Part	Part en %
Légende des objets touchés	 Dégradé de sensibilité II	2 724 m²	100.0%

Autre légende (visible dans le cadre du plan)

Dispositions juridiques

Modification du PPA "Fondatinn Perceval" approuvé le 23 décembre 1994 et le 13 janvier 2003 Règlement (12.12.2013):

https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_128981_R01.pdf

Modification du Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions approuvé par le conseil d'état le 15.07.87 (12.06.1997):

https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_66306_R01.pdf

Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions (15.07.1987):

https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_65802_R01.pdf

Plan d'extension cantonal n°12a-b-c-d et 36 - addenda à la zone de non bâtir (26.07.1966):

https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_65791_R01.pdf

Modification de l'article 101 du Règlement communal sur le Plan d'extension et la police des constructions approuvé par le conseil d'état le 15 juillet 1987 (28.02.1996):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_65784_R01.pdf

Règlement communal sur le Plan général d'affectation et la police des constructions
approuvé par le conseil d'Etat le 15 juillet 1987, modifié le 12 juin 1997 modification des
articles 56 et 77 - introduction d'une réglementation concernant l (16.02.2011):

https://www.rdpvf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_67315_R01.pdf

Plan d'extension cantonal n°12 c (28.03.2002):

https://www.rdppf.vd.ch/Documents/AMENAGEMENT/5646_65786_PR01.pdf

