



CONSEIL COMMUNAL
DE
SAINT-PREX

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis n° 10/12.2017 concernant l'adoption de la modification du plan général d'affectation (MPGA) « Zone réservée »

La commission nommée par le bureau était composée de Mme Sandra BASTOW, Messieurs Sylvain RODRIGUEZ, Frédéric BERTHOUD, Pascal GIRARDET, Louis-Claude PITTET ainsi que Messieurs Sébastien PITTET et Roland LOCHER suppléants. Vu l'ampleur du sujet les suppléants ont été conviés aux séances. Nous nous sommes réunis une première fois le mercredi 13 décembre au Vieux-Moulin en présence de M. Daniel MOSINI Syndic, Mme Barbara REGAMEY Municipale, M. Christophe COTTING Chef de service du bureau technique de la Commune, ainsi que Mme Magali ZÜRCHER et M. Sébastien JOUBERT du bureau URBAPLAN. Nous les remercions toutes et tous pour les renseignements donnés à nos questions pertinentes concernant ce dossier pointu, ainsi que les plans et divers documents transmis pour la compréhension de cette démarche.

La commission s'est réunie une deuxième fois, le mardi 19 décembre, Messieurs LOCHER et BERTHOUD étaient excusés. Lors de cette séance la commission a traité les oppositions et les réponses de la Municipalité.

Et enfin une troisième fois, le mercredi 17 janvier dernier au Vieux-Moulin. Dernière séance pour affiner les détails et finaliser le rapport. Monsieur LOCHER était excusé. Remerciements à Madame Barbara REGAMEY Municipale, Madame Magali ZÜRCHER du Bureau URBAPLAN et Monsieur Christophe COTTING, pour les réponses à nos questions complémentaires sur le sujet.

Un peu d'histoire en matière d'aménagement du territoire:

La nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire acceptée le 3 mars 2013 par le peuple Suisse et notamment la Commune de St-Prex est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. En juin 2017, le parlement Vaudois acceptait une révision du Plan directeur cantonal avec des contraintes fortes pour les communes en matière de dimensionnement de leur zone à bâtir. A l'instar de 179 communes, ces dispositions ont un impact significatif sur la commune de St-Prex dont la zone à bâtir s'avère surdimensionnée malgré son statut de centre local. Les communes ont jusqu'au 20 juin 2022 pour revoir leur plan général d'affectation (PGA) et le rendre conforme au plan directeur cantonal.

La commission s'est bien sûr posé la question : que se passerait-il si nous ne faisons rien ? La réponse est assez simple. Si la commune ne redimensionne pas sa zone à bâtir, le service du développement territorial (SDT) fera systématiquement opposition à tout projet de

construction situé dans le périmètre hors centre. Par ailleurs, le service cantonal imposera lui-même des zones réservées afin de garantir le respect des dispositions du Plan directeur cantonal. Cette pratique a d'ores et déjà été mise en œuvre dans de nombreuses communes. A fin 2016, ce ne sont pas moins de 118 oppositions qui ont été déposées par le SDT et 19 zones réservées dans 13 communes qui ont été imposées par le Canton. Force est de constater que dans un tel cas de figure, la commune perd toute son autonomie en matière de délivrance de permis de construire et ne peut ainsi plus mettre en œuvre sa vision en matière d'urbanisme.

Dans le canton, 63 communes l'ont compris et réalisent elles-mêmes des zones réservées.

Zone réservée qu'est-ce que c'est pour St-Prex :

Ces zones, secteur hors centre, validées par le canton sur proposition de la municipalité n'ont pas fait l'objet de beaucoup de demande de modification ou de construction ces dernières années. Ce sont principalement des parcelles riveraines du lac hors centre sur une bande de 150 mètre des rives du lac, 2 se situent dans le quartier des oiseaux et 1 en Marcy, dans ce dernier cas, ce sont des parcelles de vignes situées en zone villas et riveraine de la zone agricole. Les parcelles concernées par la zone réservée sont bloquées de toutes demandes de nouvelles constructions durant une période de 5 ans avec une prolongation possible de 3 ans. Pour les parcelles construites, les transformations et agrandissements de minimales importances sont toutefois possibles selon le règlement de la zone réservée. Passé ce délai, la zone réservée s'annule et le PGA communal reprend ses droits. C'est le temps que la municipalité s'est donné pour mettre en place un nouveau PGA sans devoir bloquer toutes les constructions sur le territoire de la commune en particulier dans le centre. 83 parcelles sont concernées par cette mesure.

En agissant de la sorte, la Municipalité se prémunit, d'une part contre de nouvelles oppositions du SDT au moment de la délivrance de permis de construire sur tout le territoire communal et d'autre part, de se voir imposer une zone réservée cantonale sur les biens-fonds concernés lors de demandes de permis de construire. En effet, le SDT peut invoquer à tout moment l'article 134 de la LATC qui dit je cite : *Dans les zones à bâtir, le département peut s'opposer à la délivrance d'un permis de construire s'il s'agit d'une zone manifestement trop étendue, ne répondant pas aux critères des articles 48 et 51 ; dans ce cas, l'Etat peut, dans les trois mois qui suivent son opposition, soumettre à l'enquête publique une zone réservée.*

Agir en amont avec ce préavis, permet donc à la commune de conserver la maîtrise de son développement territorial. A noter que ce gel temporaire n'équivaut pas à un dézonage.

Traitement des oppositions :

Une des décisions du présent préavis est d'adopter les propositions de réponses aux oppositions qui ont été déposées dans le cadre de la procédure de mise à l'enquête publique et de lever ces dernières. En ce sens, la commission a porté un effort tout particulier à l'examen de ces oppositions et des réponses qui ont été apportées par la Municipalité et son mandataire.

Les 20 oppositions déposées émanent de 17 privés et de 3 sociétés. A relever que lors de l'examen du préavis par la commission, une opposition a été retirée et une demande supplémentaire de conciliation a été déposée. A l'exception d'une opposition, elles émanent de propriétaires de bien-fonds compris dans le périmètre de la zone réservée et qui verront ainsi leurs droits à bâtir restreints temporairement par la modification du PGA 'zones réservées'.

La commission a eu accès à tous les dossiers d'opposition, ainsi qu'aux différents procès-verbaux des séances de conciliation. La commission relève que la Municipalité a répondu à chaque demande de rencontre exprimée par les opposants. En ce sens, le droit d'être entendu a été parfaitement respecté.

Parmi les différents motifs exprimés par les opposants, la commission relève les arguments récurrents suivants:

- remise en question du principe de la zone réservée, qui ne s'avère pas en adéquation avec les principes de la LAT;
- absence d'intérêt public d'une telle démarche;
- contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac et par conséquent à leurs biens-fonds;
- décision arbitraire quant à la délimitation de la zone réservée (bande de 150 mètres depuis les rives du lac, notamment);
- remise en question de la validité des chiffres utilisés et des calculs effectués pour le surdimensionnement de la zone à bâtir;
- demande d'exclusion de leurs biens-fonds de la zone réservée;

La commission est d'avis que les réponses apportées aux opposants sont factuelles, précises et adéquates. La commission tient à relever que la Municipalité a porté un soin particulier au principe de l'égalité de traitement. En ce sens, de l'avis de la commission, les réponses peuvent être adoptées, les oppositions levées et la Municipalité chargée de réaliser les démarches nécessaires pour la poursuite de ce dossier.

Procédure :

Depuis la mise à l'enquête, la zone réservée est de fait déjà applicable. Dès l'approbation du présent préavis par le conseil communal, après les délais référendaire 10 jours et de recours de 30 jours pour les opposants, le canton dispose d'un délai de 3 mois pour se prononcer sur notre décision. A partir de mai 2018, le PGA zone réservée pourra entrer en force.

Le préavis que nous allons discuter ce soir a fait l'objet de profondes réflexions et a nécessité des dizaines, certainement même des centaines d'heures de travail. La complexité du sujet et la volonté de notre Municipalité de rencontrer systématiquement les opposants et/ou leurs représentants expliquent aisément ceci. Ainsi la solution proposée est la meilleure ou la moins mauvaise selon la vision de chacun, mais elle est le résultat d'un travail fouillé, d'analyses sérieuses et poussées. La commission tient à remercier et à féliciter la Municipalité, l'administration communale et le bureau Urbaplan pour la qualité du préavis.

Conclusions :

En conclusion et vu ce qui précède, la commission unanime vous propose : Monsieur le président, 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 la modification du plan général d'affectation (MPGA) « zone réservée » soumise à l'enquête publique de 15 août au 14 septembre 2017 ;
- 2 d'adopter les propositions de réponses aux oppositions et aux observations de l'enquête publique susmentionnées ;
- 3 de lever lesdites oppositions ;
- 4 d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches nécessaires à l'avancement de ce dossier
- 5 d'octroyer à la Municipalité tous les pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toutes les instances, dans le cadre de l'application de la modification du PGA « zone réservée » ou dans tout litige relatif à cette dernière.

Pour la commission, le rapporteur.



L-C Pittet