Canton de Vaud
Commune de Saint-Prex

urbaplan

MODIFICATION DU PLAN GENERAL D'AFFECTATION (MPGA) « ZONE RESERVEE »

RAPPORT 47 OAT

Dossier pour enquête publique

Juin 2017

Pour traiter: Magali Zuercher, Sébastien Joubert, Simon Chevalley
urbaplan lausanne

16124-R470AT-EnqPub-170622-sjo.docx-22.06.17

lausanne
av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
89 80
lausanne@urbaplan.ch

fribourg
rue pierre-aeby 17
1700 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88

fribourg@urbaplan.ch

genève
rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60

geneve@urbaplan.ch

neuchâtel
rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729

neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 7
   1.1 Bases légales 7
   1.2 Dossier de modification du plan général d'affectation « Zone réservée » 8

2. RECEVABILITE DU DOSSIER 9

3. DONNEES DE BASE 11
   3.1 Une croissance démographique limitée 11
   3.2 La zone réservée : une solution dans un contexte légal cantonal en mutation 14
   3.3 Historique du dossier 16

4. JUSTIFICATION DU PROJET 19
   4.1 Plan et règlement 19
      4.1.1 Plan de la MPGA « Zone réservée » 19
      4.1.2 Règlement de la MPGA « Zone réservée » 26

5. CONFORMITE 29
   5.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire 29
   5.2 Plan directeur cantonal (PDCn) 29
   5.3 Plan directeur cantonal des rives vaudoises du lac Léman 29
   5.4 Plan général d'affectation (PGA) 30

6. CONCLUSIONS 33

ANNEXES 35

GLOSSAIRE

BDR	Bilan des réserves
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979.
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985
LJPA	Loi sur la juridiction et la procédure administratives du 18 décembre 1989
MPGA	Modification du Plan général d'affectation
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000
OEIE	Ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement
PDCn	Plan directeur cantonal. On distingue dans le présent document la 3e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn 3), en vigueur depuis le 1er janvier 2016, et la 4e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn 4), en cours d'élaboration.
PEC	Plan d'extension cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
RLATC	Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986
RVOEIE	Règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement du 25 avril 1990
SDT	Service du développement territorial
SPd	Surface de plancher déterminante
ZUP	Zone d'utilité publique

1. INTRODUCTION

1.1 Bases légales

Le présent dossier s'appuie sur les bases légales suivantes :

> La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT). Cette dernière a fait l'objet d'une importante révision partielle (LAT révisée première étape) approuvée par référendum le 3 mars 2013 et mise en vigueur le 1er mai 2014.

> L'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT). La dernière modification de l'OAT est entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

> La loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC). Cette dernière est en cours de modification. Le Conseil d'Etat l'a soumise au Grand Conseil pour adoption le 7 octobre 2016.

> Le règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC).

Il s'appuie également sur le plan directeur cantonal dont la 3e adaptation (PDCn 3) est entrée en vigueur le 1er janvier 2016. La 4e adaptation du PDCn (PDCn 4) est en cours d'élaboration. Elle vise notamment à établir les conditions dans lesquelles les communes devront dimensionner leurs zones à bâtir.

Au cours de l'année 2016, deux versions du projet de PDCn 4 ont été diffusées sur le site internet du Canton. Une première version a été mise en consultation le 18 janvier 2016. Suite à la consultation, le projet a été remanié et une nouvelle version a été communiquée le 7 octobre 2016. Cette dernière est en cours d'examen par le Grand Conseil en vue d'une adoption au 1er trimestre 2017.

Il est à noter que par l'intermédiaire du communiqué de presse accompagnant la mise en consultation le 18 janvier 2016, le Conseil d'Etat demande aux communes « d'appliquer (les) valeurs de référence (de la mesure A11) dès à présent dans le cadre de leurs travaux de planification. »[1]

1 Le communiqué de presse du Conseil d'Etat est disponible à l'adresse suivante : http://www.bicweb.vd.ch/pdf.aspx?pObjectID=545945 (version consultée le 9.12.2016).

1.2 Dossier de modification du plan général d'affectation « Zone réservée »

Le présent rapport constitue le rapport justificatif selon l'article 47[2] OAT de la modification du Plan général d'affectation « Zone réservée » (ci-après MPGA « Zone réservée ») établi selon l'article 46[3] LATC.

Le dossier de la MPGA « Zone réservée » est composé du plan de la zone réservée au 1:5000, de son règlement ainsi que du présent rapport justificatif.

Les objectifs de la MPGA « Zone réservée » sont :

>de maîtriser les possibilités de développement de la commune de Saint-Prex le temps que la révision de la LATC et le PDCn 4 soient entrés en vigueur pour conduire la révision du Plan général d'affectation (PGA) de la commune. Il s'agit notamment d'éviter que l'accroissement démographique dépasse la croissance admise par le PDCn 4 pour le périmètre hors centre de la commune dans les 15 ans à venir ;

>d'assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la prochaine révision du PGA pour rendre conforme ce dernier aux dispositions des planifications supérieures, en particulier au PDCn 4.

La mise en vigueur et l'application de la MPGA « Zone réservée » doit ainsi permettre à la commune de faire correspondre, à terme, la capacité d'accueil de sa zone d'habitation et mixte avec la croissance démographique maximale admise par le PDCn 4.

---

[2] L'article 47 OAT relatif au rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans stipule :
1L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26, al. 1, LAT), un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4, al. 2, LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.
2 Elle expose en particulier quelles réserves d'affectation subsistent dans les zones à bâtir existantes, quelles mesures sont nécessaires afin de mobiliser ces réserves ou d'obtenir sur ces surfaces un bâti conforme à l'affectation de la zone et dans quel ordre ces mesures seront prises.

[3] L'article 46 LATC relatif à la zone réservée stipule :
1 La commune ou l'Etat peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige.
2 La procédure est réglée au chapitre IV ci-dessous.

2. RECEVABILITE DU DOSSIER

Conformément aux directives cantonales[4], la démonstration de la recevabilité du projet de MPGA « Zone réservée » doit être faite. Elle porte sur 3 points auxquels le dossier répond :

> il a été établi par une personne qualifiée conformément aux dispositions de l'article 5a LATC[5] : le bureau urbaplan, bureau spécialisé en aménagement du territoire ;

> sa composition est conforme aux dispositions des articles 12[6] et 13[7] RLATC ;

> il ne nécessite pas de rapport d'impact selon les dispositions de l'article 5 alinéa 2[8] de l'Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE) et de l'article 3[9] du règlement d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RVOEIE).

---

4 Etat de Vaud, « Guide-conseil Rédiger un rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT », octobre 2010.

5 L'article 5a LATC relatif à l'élaboration des plans d'aménagement stipule :
1 Les plans directeurs, les plans d'affectation et les plans de quartier de compétence municipale, à l'exception de modifications de minime importance, sont établis par des personnes qualifiées. L'article 106 est réservé.
2 La qualité d'élaborer les plans d'aménagement est reconnue:
– aux personnes inscrites au Registre des aménagistes A ou B du REG (Fondation des registres suisses des ingénieurs, des architectes et des techniciens);
– aux architectes inscrits au REG A ou B;
– aux personnes qui possèdent des connaissances approfondies en la matière et qui ont prouvé leur aptitude à résoudre les tâches d'aménagement du territoire.
3 Ces personnes ne doivent pas dépendre dans leur situation professionnelle d'intérêts économiques particuliers incompatibles avec l'intérêt public.

6 L'article 12 RLATC relatif à l'établissement et à la forme des plans d'affectation stipule :
1 Le plan de base est établi conformément au plan cadastral mis à jour et authentifié par un ingénieur géomètre breveté. En cas de remaniement de terrains à bâtir, le fonds cadastral du plan de base correspond au projet de nouvel état parcellaire.
2 Les plans partiels d'affectation et les plans de quartier indiquent les limites et le numéro des parcelles et mentionnent le nom des propriétaires intéressés, sauf s'ils portent sur des parties importantes de territoire.
3 Les plans d'affectation et les règlements les accompagnant sont remis sur papier et sur support informatique répondant aux normes édictées par le département.
4 Des recommandations relatives notamment à l'établissement des plans d'affectation peuvent être édictées par le département après consultation des milieux intéressés.

7 L'article 13 LATC relatif à l'examen préalable stipule :
1 Les projets de plans et de règlements communaux sont remis en huit exemplaires au service en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions en vue de l'examen préalable. Ils sont accompagnés du rapport prévu à l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).
2 Le département établit des directives applicables à l'examen préalable et au rapport prévu à l'article 47 OAT. »

8 L'article 5 de l'OEIE stipule dans son alinéa 2 que « L'EIE est effectuée dans le cadre d'une procédure donnée, ("procédure décisive"), variant selon le type d'installation. Ces différentes procédures sont consignées dans l'annexe de la présente ordonnance. Si, lors de l'approbation ultérieure de plans de détail, une décision est exceptionnellement prise au sujet des effets considérables sur l'environnement d'une installation soumise à l'EIE, une étude sera également effectuée lors de cette procédure. »

9 L'article 3 du RVOEIE relatif au plan d'affectation spéciale stipule :
1 Lorsque la réalisation d'une installation soumise à l'EIE est prévue par un plan partiel d'affectation communal, un plan de quartier ou un plan d'affectation cantonal au sens de l'article 44, lettres b, c et d de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) A, l'EIE est mise en œuvre dès l'élaboration du plan s'il comporte des mesures détaillées applicables à un projet dont il est possible de définir l'ampleur et la nature de l'impact sur l'environnement.
2 La procédure d'adoption et d'approbation du plan (art. 56 à 62 LATC pour les plans d'affectation communaux et art. 73 LATC pour les plans d'affectation cantonaux) est la procédure décisive (art. 5, al. 3, OEIE B). L'EIE peut alors s'effectuer en deux étapes et se limiter dans une première étape aux éléments déterminants pour la procédure d'adoption et d'approbation du plan.
3 L'autorité compétente décide si l'EIE doit être entreprise lors de l'élaboration du plan.

3. DONNEES DE BASE

3.1 Une croissance démographique limitée

La commune de Saint-Prex, commune reconnue comme centre local par le PDCn 3 et deuxième commune du district de Morges en nombre d'habitants, a procédé à la réalisation de son bilan des réserves à bâtir (BDR). Ce dernier a été validé respectivement par la Municipalité le 18 mai 2015 et par le Service du développement territorial (SDT) le 4 mai 2015.

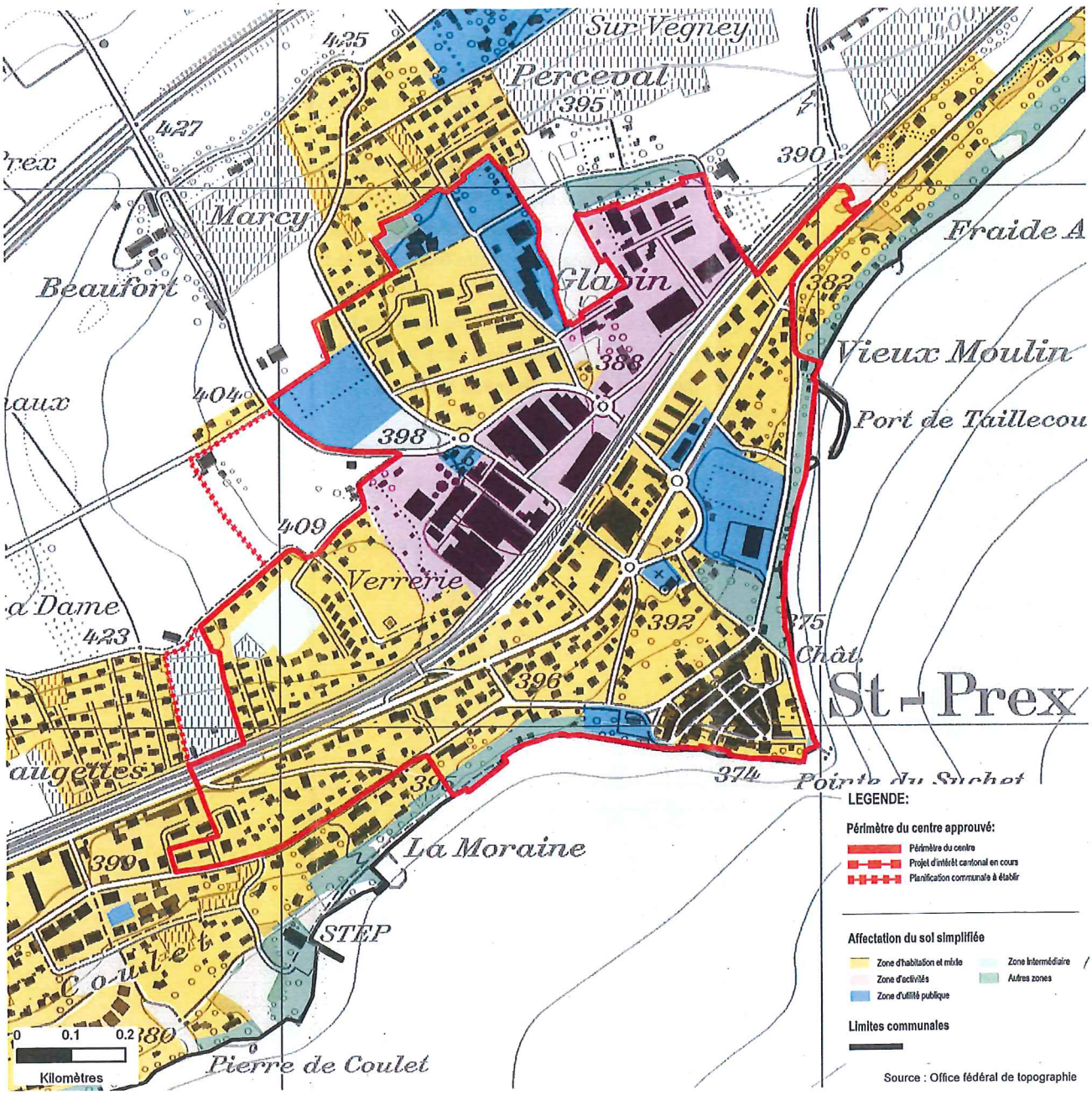
Le BDR identifie les capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en mètres carré de surface de plancher déterminante et en nombre d'habitants. Il a été réalisé à partir d'une méthode d'analyse géomatique mise en place par le SDT, corrigé par la commune avant d'être finalisé par le SDT.

Selon ce dernier, la commune de Saint-Prex peut accueillir, au 31.12.2013, 371 habitants supplémentaires dans le périmètre de centre et 804 habitants supplémentaires hors du périmètre de centre.

La distinction entre le périmètre de centre et le périmètre hors centre a été définie en juin 2012 dans le cadre de l'attribution du statut de centre local à Saint-Prex.

Le BDR constitue l'annexe 1 du présent rapport.

Figure 1 : Périmètre de centre approuvé en juin 2012



Situation dans le périmètre de centre

Dans le périmètre de centre, la population était de 3'333 habitants au 31.12.2014. A cette date, la capacité d'accueil est estimée à 365 habitants. Cette estimation est basée sur le BDR au 31.12.2013 et sur les permis d'habiter délivrés en 2014 sur des parcelles identifiées comme réserve.

Sur la base du rythme de croissance de 1.5 % par an défini dans la mesure A11 du PDCn 4 pour le périmètre de centre de la commune de Saint-Prex, ce dernier peut accueillir **une population supplémentaire de 1100 habitants** par rapport à 2014 et donc atteindre 4'433 habitants au 31.12.2036.

En mobilisant l'ensemble des réserves identifiées, le périmètre de centre pourrait théoriquement atteindre 3'698 habitants en 2036, soit un manco de 735 habitants par rapport à l'objectif de croissance admis dans le périmètre de centre.

La zone à bâtir au sein du périmètre de centre apparaît ainsi sous-dimensionnée par rapport aux possibilités de croissance offertes par la mesure A11 du PDCn 4 à l'horizon 2036. La commune peut donc augmenter les droits à bâtir des parcelles en zone et, si cela s'avère insuffisant, procéder à la mise en zone de parcelles agricoles sises dans le périmètre de centre à concurrence d'une augmentation des droits à bâtir de **36'750 m² de surface de plancher déterminante** (SPd) [10].

Situation hors du périmètre de centre

Hors du périmètre de centre, la population est de 2'114 habitants au 31.12.2014. A cette date, la capacité d'accueil liée aux réserves est estimée à 784 habitants. Cette estimation a été fournie par le SDT[11].

Sur la base du rythme de croissance de 0.75 % par an défini dans la mesure A11 du PDCn 4 pour les secteurs situés hors du périmètre de centre, ce dernier peut **accueillir une population supplémentaire de 349 habitants** par rapport à 2014 et donc atteindre 2'463 habitants au 31.12.2036.

En mobilisant l'intégralité de la capacité d'accueil identifiée par le BDR hors du périmètre de centre, ce dernier pourrait donc théoriquement accueillir 435 habitants de plus que ce que la mesure A11 du PDCn 4 accorde.

La zone à bâtir située hors du périmètre de centre apparaît donc surdimensionnée par rapport aux possibilités de croissance offertes par la mesure A11 aussi bien dans sa version en vigueur dans le PDCn 3 que dans sa version projetée dans le PDCn 4.

---

[10] La fiche technique « Redimensionnement de la zone à bâtir » définit, comme valeur de référence, 50m² de surface de plancher déterminante par habitant. Soit pour le cas du périmètre de centre de Saint-Prex, 735 habitants * 50 m² = 36'750 m²

[11] Echange téléphonique en octobre 2016 avec Mathias Schiffrin du SDT.

Selon les dispositions de la mesure A11 du PDCn 4, les droits à bâtir existants hors du périmètre de centre doivent être réduits de **21'750 m² de SPd**[12]. Il revient à la Municipalité de Saint-Prex d'entreprendre une procédure de redimensionnement de sa zone à bâtir, à soumettre à l'approbation du Canton avant le 30 juin 2021. Sans cela, la commune se verrait privée de la possibilité de développer de nouvelles zones à bâtir ou de modifier des zones existantes.

Situation à l'échelle communale

Selon les dispositions de la mesure A11 du PDCn 4, la commune de Saint-Prex pourra au total atteindre au maximum 6'896 habitants au 31.12.2036. Ce chiffre correspond à la population maximale qui peut être accueillie dans le périmètre de centre (4'433 habitants) additionné de la population maximale qui peut être accueillie hors du périmètre de centre (2'463 habitants).

3.2 La zone réservée : une solution dans un contexte légal cantonal en mutation

L'entrée en vigueur de la révision de la LAT 1re étape, le 1er mai 2014, a changé le paradigme en matière d'aménagement du territoire en Suisse. Afin d'intégrer les évolutions de la législation fédérale, une révision des planifications et des légalisations cantonales en matière d'aménagement du territoire est en cours. Le contexte règlementaire s'avère donc incertain. Aussi, entamer la révision du PGA maintenant semble, au vu de ce qui précède, peu judicieux, car ce processus pourrait se voir prolongé pour intégrer les nouvelles exigences cantonales susceptibles d'être mises en place avec l'entrée en force de la nouvelle LATC et du PDCn 4, et devant nécessairement être intégrées.

Pour pallier ce problème, tout en garantissant la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir, une solution applicable dans une temporalité plus limitée a été trouvée. Afin d'éviter que la situation de surdimensionnement se péjore, la Municipalité a décidé d'établir une zone réservée selon l'art. 46 LATC sur une partie de la zone à bâtir.

Les terrains concernés sont alors inconstructibles pendant la durée d'application de la zone réservée et ses effets sont applicables dès la mise à l'enquête publique du dossier de la MPGA « Zone réservée ». La Municipalité peut toutefois autoriser des exceptions à ce principe d'inconstructiblité, par exemple pour permettre la rénovation ou une extension minime d'un bâtiment existant. Il s'agit dès lors de sécuriser des surfaces libres de construction en zone à bâtir hors du périmètre de centre pour assurer la faisabilité d'un redimensionnement de la zone à bâtir dans

[12] Cf. note 11. Soit pour le cas du secteur hors du périmètre de centre de Saint-Prex 435 habitants * 50 m² = 21'750 m²

une révision prochaine du PGA afin d'atteindre les objectifs de développement de 0.75 % par année comme demandé par le SDT, conformément au PDCn 4.

En agissant de la sorte, la Municipalité se prémunit d'une part contre le risque d'opposition du SDT au moment de la délivrance de permis de construire sur tout le territoire communal et d'autre part de légalisation d'une zone réservée cantonale sur les parcelles concernées par d'éventuelles demandes de permis de construire. En effet, le SDT pourrait invoquer à tout moment l'article 134 LATC[13], car le PGA en vigueur est non conforme aux dispositions du PDCn 3 et de la LAT du fait de son surdimensionnement.

Agir en amont grâce à la présente procédure permet donc à la Commune de conserver la maîtrise de son développement territorial en mettant en place une zone réservée communale sur tout ou partie des parcelles pouvant potentiellement accueillir de nouveaux habitants.

Selon l'article 46 LATC, la Municipalité disposera, à compter de la mise en vigueur de la MPGA « Zone réservée », d'un délai de cinq ans prolongeable de trois ans pour réviser et mettre en vigueur son PGA afin de le rendre compatible avec les dispositions du PDCn 4.

---

[13] L'article 134 LATC relatif aux plans d'affectation non conformes stipule :
Dans les communes ayant un plan d'affectation et un règlement non conformes aux dispositions de la loi, ce plan et ce règlement s'appliquent avec les restrictions suivantes:
a. 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 doit, dans les trois mois qui suivent son opposition, soumettre à l'enquête publique une zone réservée;
b. hors des zones à bâtir, notamment dans les zones sans affectation spéciale, la délivrance de tout permis de construire est subordonnée à l'autorisation préalable du département, qui statue conformément aux articles 81 et 120, lettre a.

3.3 Historique du dossier

> 18 mai 2015	Signature du BDR par la Municipalité de Saint-Prex.
> 18 janvier 2016	Mise en consultation de l'avant-projet de PDCn 4. La mesure A11 autorise, pour Saint-Prex, une croissance de 1.5 % par an dans le périmètre de centre et de 1 % hors du périmètre de centre. La date de référence pour le calcul du dimensionnement de la zone à bâtir est fixée au 31.12.2008.
> 26 mai 2016	Opposition du SDT à la demande de permis de construire déposée par Mme Althaus concernant la parcelle n° 1228 et mise à l'enquête le 27 avril 2016 (parcelle située hors du périmètre de centre).
> 30 mai 2016	Transmission au SDT d'une première version de la stratégie communale de redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre d'un dossier de demande de redimensionnement. Cette stratégie est basée sur les dispositions de la mesure A11 du projet de PDCn 4 mis en consultation du 18 janvier 2016.
> 15 juin 2016	Séance entre une délégation municipale, M. Pierre Imhof, chef du SDT, et Mme Inès Faessler, urbaniste au SDT. À l'issue de cette séance, il est convenu que le SDT lèvera son opposition si la commune met en place une zone réservée. Le périmètre pour la zone réservée proposé par la Municipalité, sur la base des dispositions de la version du PDCn 4 du 18 janvier 2016, reçoit un avis favorable de M. Pierre Imhof et de Mme Inès Faessler.
> Début juillet 2016	Décision municipale d'entreprendre la réalisation d'une MPGA « Zone réservée ».
> 7 juillet 2016	Envoi au SDT d'une seconde version de la stratégie communale de redimensionnement de la zone à bâtir. Cette version prend en compte les modifications demandées par le SDT dans le cadre de la séance du 15 juin 2016.
> Eté 2016	Demandes de permis de construire pendant la phase d'élaboration de la MPGA « Zone réservée » sur les parcelles 690 et 680. Sur la parcelle 690, un PC a été délivré pour la réalisation d'un projet de construction. Le projet proposé mobilise environ 2/3 des droits à bâtir disponibles conformément à une convention passée entre

	la commune et le propriétaire. A cette période une réduction moyenne d'un tiers des droits à bâtir dans le périmètre de la MPGA « Zone réservée » était suffisante pour assurer un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions de la mesure A11 du PDCn 4 du 18 janvier 2016
> 6 octobre 2016	Envoi du dossier de MPGA « Zone réservée » au SDT pour examen préalable.
> 7 octobre 2016	Communiqué de presse du Conseil d'Etat annonçant la transmission d'une version remaniée du PDCn 4 au Grand Conseil. La mesure A11 autorise, pour Saint-Prex, une croissance de 1.5 % par an dans le périmètre de centre et de 0.75 % hors du périmètre de centre. La date de référence pour le calcul du dimensionnement de la zone à bâtir est fixée au 31.12.2014.
> 21 octobre 2016	Examen préalable du SDT demandant des adaptations du dossier pour prendre en compte les dispositions de la mesure A11 du PDCn 4 transmise au Grand Conseil.
> 15 décembre 2016	Séance entre une délégation municipale, M. Pierre Imhof, chef du SDT, et M. Dionis Bressoud, urbaniste au SDT et M. Mathieu Carrel, responsable du groupe juridique du SDT. Cette séance a permis de préciser les demandes d'adaptation du SDT, notamment vis-à-vis de l'extension du périmètre de la zone réservée aux terrains non construits contigus de la zone agricole et propices à une exploitation agricole rationnelle.
> Février 2017	Envoi du dossier de MPGA « Zone réservée » au SDT pour examen préalable complémentaire.
> Avril 2017	Envoi du dossier de MPGA « Zone réservée » au SDT pour ultime contrôle.

4. JUSTIFICATION DU PROJET

4.1 Plan et règlement

4.1.1 Plan de la MPGA « Zone réservée »

L'instauration de la présente MPGA « Zone réservée » a pour objectif d'éviter de rendre de futurs dézonages ou réductions des droits à bâtir plus difficiles voire impossibles. Le but de cette démarche est de permettre aux autorités de la commune de Saint-Prex d'engager dans les meilleures conditions possibles la révision de son PGA conformément à la LAT, à l'OAT et à la mesure A11 du PDCn 4, voire de conduire une étude spécifique pour les rives qui conduirait à l'élaboration d'un plan partiel d'affectation (PPA).

Périmètre de la MPGA « Zone réservée »

L'emprise de la MPGA « Zone réservée » concerne des parcelles affectées par le PPA En Coulet, le PPA La Moraine et les zones suivantes du PGA :

> zone de villa A (densité correspondant à un IUS de 0.32)[14],

> zone de villa B (densité correspondant à un IUS de 0.19) [15],

> zone de villa C (densité correspondant à un IUS de 0.25),[16]

> zone verte et zone de verdure arborée. Ces zones sont inconstructibles, mais leur emprise entre dans le calcul de la constructibilité des parcelles, justifiant ainsi leur prise en compte dans le plan de la MPGA « Zone réservée ».

> zone de non construire du plan d'extension cantonal 12c (PEC 12c). Cette zone est également inconstructible, mais son emprise entre aussi dans le calcul de la constructibilité des parcelles, justifiant ainsi sa prise en compte le plan de la MPGA « Zone réservée ».

L'emprise de la MPGA « Zone réservée » n'intègre pas :

> l'aire forestière, car celle-ci n'entre pas dans le calcul des droits à bâtir,

> la zone d'utilité publique (ZUP), car elle n'est pas comptabilisée dans le BDR,

> les parcelles 567[17] et 239, affectées en zone verte et en aire forestière, car elles n'offrent pas de droit à bâtir et ne sont pas identifiées comme réserves dans le BDR.

---

14 Estimations selon les règles en vigueur du RPGA

15 Estimations selon les règles en vigueur du RPGA

16 Estimations selon les règles en vigueur du RPGA

17 Cette parcelle héberge la station d'épuration de Saint-Prex. Dans le cadre de la révision du PGA, elle sera affectée en zone d'utilité publique.

Figure 2 : Périmètre de la MPGA « Zone réservée » (secteur ouest)

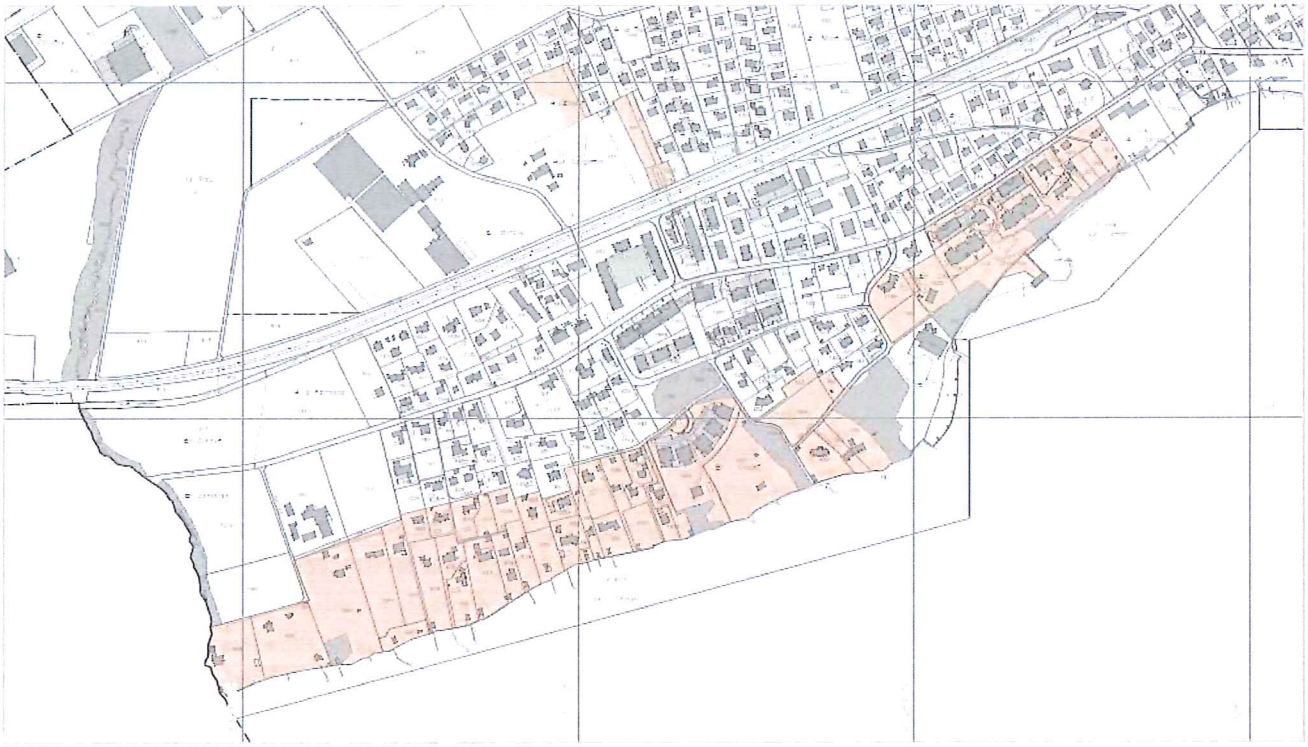


Figure 3 : Périmètre de la MPGA « Zone réservée » (secteur est)

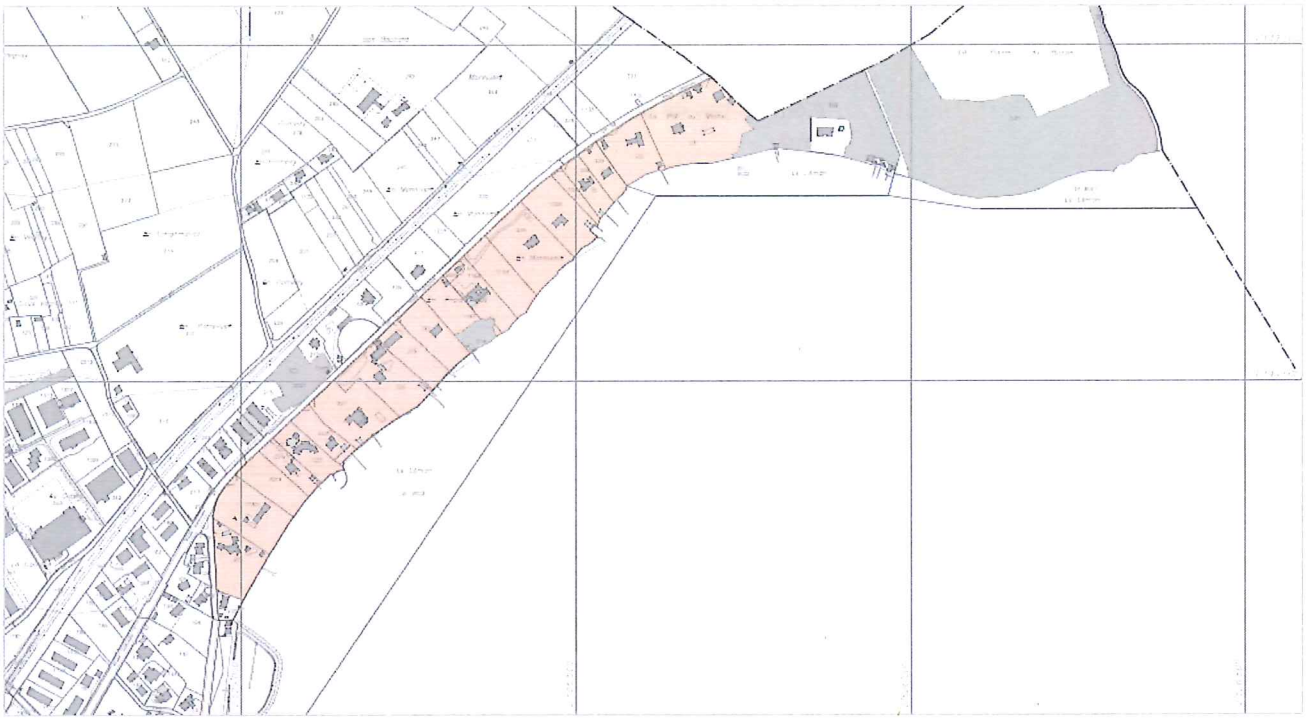
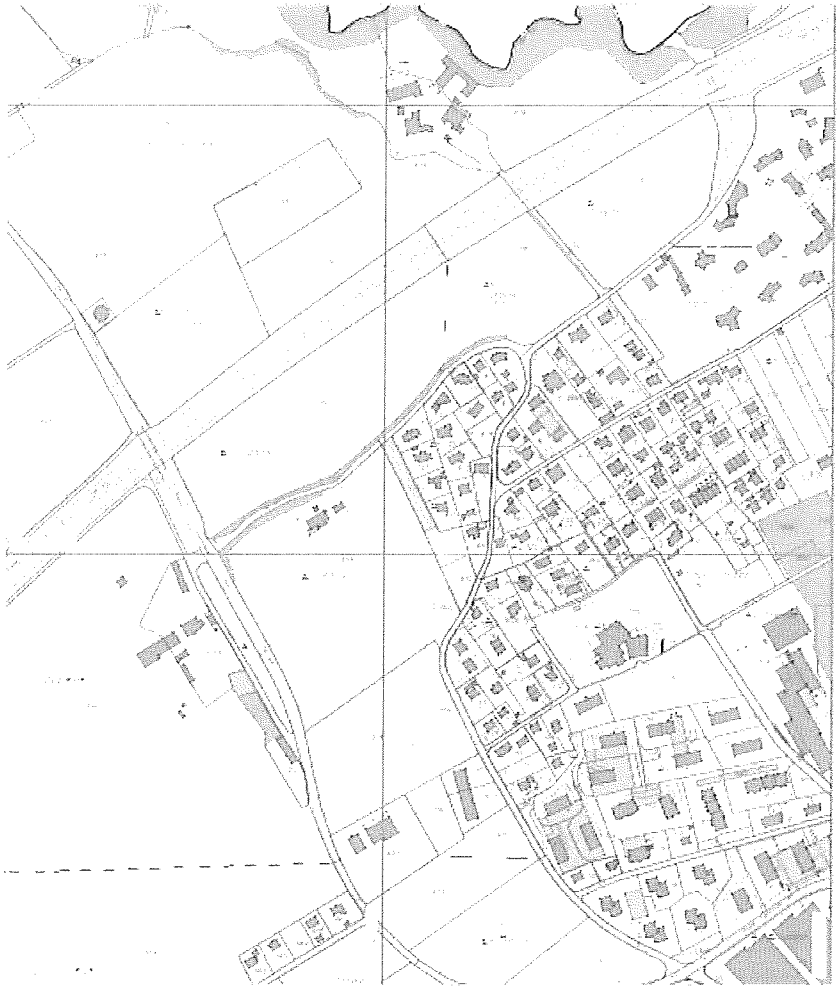


Figure 4 : Périmètre de la MPGA « Zone réservée » (secteur nord)



Justification du périmètre

La Municipalité de Saint-Prex a pris la décision de limiter le périmètre de la MPGA « Zone réservée » :

> aux parcelles non localisées dans le périmètre du centre et riveraines du lac, ou situées à moins de 150 mètres environ de ce dernier.

> aux parcelles non localisées dans le périmètre du centre et libres de construction, situées au contact d'une zone agricole ou viticole et qui ne font pas l'objet d'un permis de construire au 1er septembre 2016. Ces parcelles ont été intégrées à la zone réservée sur les conseils du SDT, suite à la séance du 15 décembre 2016 avec le SDT.

Les raisons suivantes justifient cette décision :

1. Selon le BDR mis à jour, seul le périmètre « hors-centre « est surdimensionné. Ainsi, la MPGA « Zone réservée » doit **concerner uniquement des parcelles situées hors du périmètre de centre** de la commune.

2. La réglementation définissant les droits à bâtir des parcelles concernées par la MPGA « Zone réservée » est en vigueur depuis 1987 pour le PGA (72 parcelles), 1989 pour le PQ La Moraine (9 parcelles) et 2002 pour le PPA En Coulet (2 parcelles). Ainsi, il apparaît que **les propriétaires de ces parcelles n'ont pas souhaité mobiliser l'intégralité de leur droit à bâtir**, et ce depuis bientôt 30 ans pour certains.

3. Les parcelles libres de construction non riveraines du lac incluses dans le périmètre de la MPGA « Zone réservée » sont cadastrées en vigne et actuellement occupées par des vignes. Elles sont également situées en continuité de la zone agricole. Ces parcelles disposent, selon le BDR, de droits à bâtir non mobilisés représentant 2'089 m² de SPd. Il est à noter que la parcelle 880, voisine de la parcelle 1773, n'a pas été intégrée à la zone réservée. En effet, suite à la réalisation d'un bâtiment fin 2016 sur la parcelle voisine 870, il apparaît opportun d'assurer une finalisation cohérente et rationnelle du front urbain dans ce secteur et d'éviter ainsi un décrochement disgracieux de la limite de non construire.

4. Les parcelles riveraines du lac, ou situées à moins de 150 mètres de ce dernier, incluses dans le périmètre de la MPGA « Zone réservée » (hors PPA En Coulet et PQ La Moraine) présentent un IUS moyen, estimé à partir des constructions existantes à la fin de l'année 2015, de l'ordre de 0.09. Or, le PGA autorise un IUS de 0.19 ou 0.25 suivant leur affectation (zone de villa B ou C). Ces parcelles disposent, selon le BDR, de droits à bâtir non mobilisés représentant 21'884 m² de SPd.

5. Les parcelles situées à proximité des rives du lac présentent **des sensibilités écologiques et paysagères notables,** qui sont identifiées dans les planifications supérieures suivantes :

   Le PDCn 3 relève que les rives de lacs sont des secteurs porteurs d'enjeux au niveau cantonal. Ceux-ci consistent notamment à contrôler la pression urbaine sur les rives des lacs, à garantir la pérennité des échappées lacustres et à aménager les cheminements riverains. La mesure C12 (telle que définie dans le PDCn 3 et non modifiée dans le PDCn 4) identifie notamment les échappées lacustres à prendre en compte dans les planifications régionales et locales. La partie est de Saint-Prex est concernée par une de ces échappées lacustres.

   Le plan directeur des rives vaudoises du lac Léman vise à maintenir, sur tout le pourtour du lac, une faible densité des constructions (mesure A1). La fiche 15 identifie également certaines propriétés remarquables, comme le domaine de Fraide-Aigue qui « se distingue par sa qualité architecturale et son environnement paysager. Or, l'affectation actuelle (zone de faible densité) laisse cependant peser une menace sur cette propriété ». A ce titre, le Plan directeur des rives vaudoises du lac Léman prévoit d'affecter le secteur du domaine de Fraide-Aigue en zone à occuper par plan spécial afin de garantir la protection du site (paysage et nature).

   Le réseau écologique lémanique[18] identifie le secteur du Coulet comme une des composantes de ce réseau écologique. Ce secteur, autrefois une zone humide littorale abritant des populations de batraciens, offre un milieu potentiel intéressant pour la restauration de biotopes humides pionniers dans les espaces verts proches du lac et favorables à la reproduction des batraciens (mares temporaires, étangs peu profonds).

   Le plan directeur communal, approuvé par le Conseil d'Etat le 30 avril 2001, vise à assurer le caractère paysager dominant des rives du lac en maintenant une faible densité des constructions le long de la rive. En effet, le PDCom relève une tendance à l'uniformisation des rives qui pourrait conduire à une banalisation des différents tronçons qui composent les rives du lac.

Synthèse

Bien que la Municipalité porte une attention particulière à assurer une égalité de traitement entre les différents propriétaires, ce principe n'a qu'une portée réduite dans le cadre de l'élaboration des plans d'affectation. Ce postulat a été confirmé par le Tribunal fédéral dans un arrêté valant jurisprudence :

> *'Il est en effet dans la nature même de l'aménagement local que la délimitation des zones crée des inégalités et que les terrains de même 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*

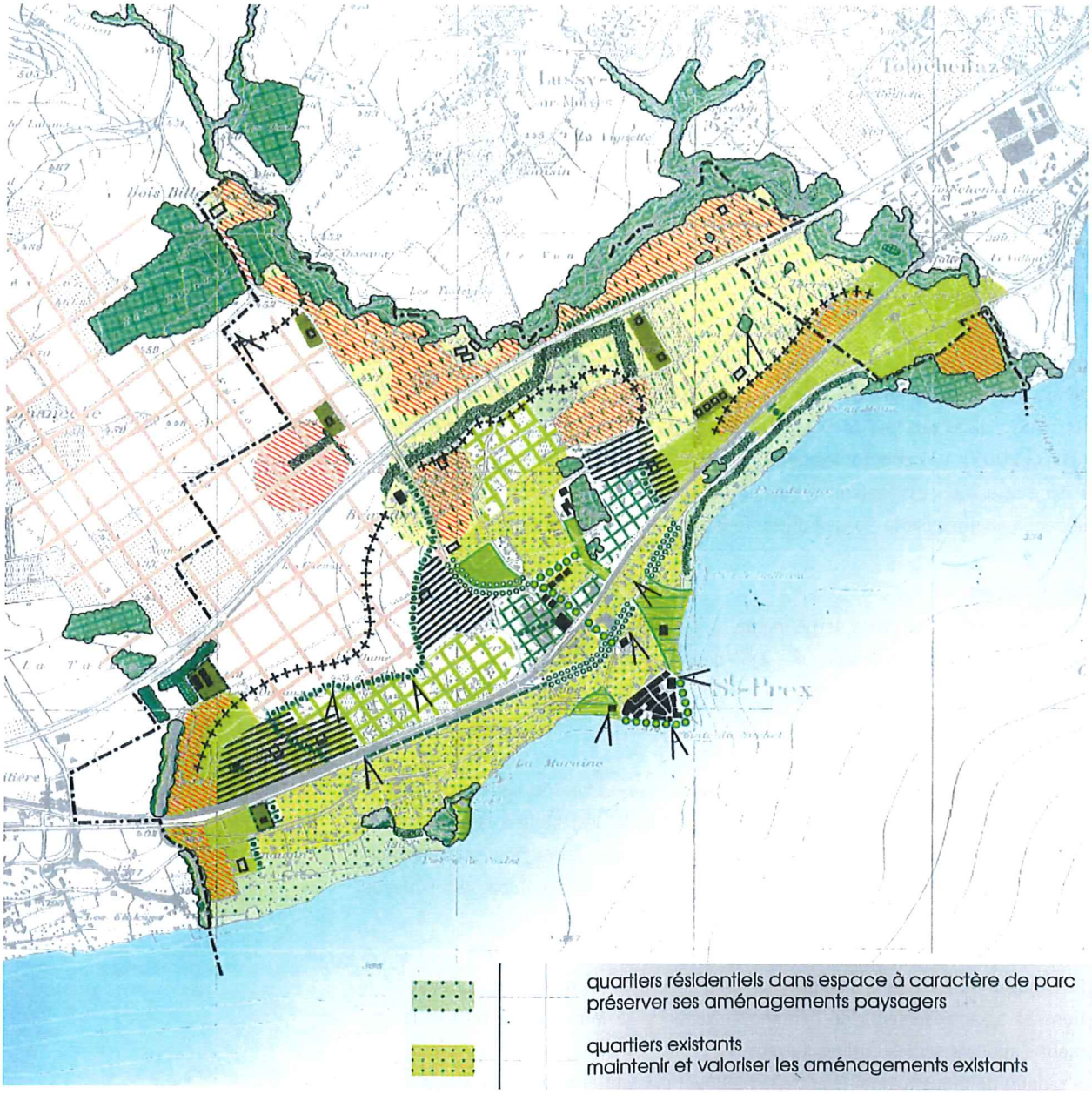
[18] Etude des rives du Léman et de leur potentiel de renaturation. CIPEL, Bureau d'Etudes Biologiques, Groupe d'étude et de gestion Grande Cariçaie, Haute Ecole d'Ingénieurs de Lullier. 2006.

vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle n'est pas arbitraire "[19].

Ainsi, sur la base des arguments développés ci-dessus, il est établi que le périmètre de la MPGA « Zone réservée » a été délimité en considérant des **critères objectifs** et que son établissement est justifié dans l'optique de revoir les modalités d'affectation et de constructibilité lors de la prochaine révision du PGA.

[19] ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249

Figure 5 : Extrait du PDCom



4.1.2 Règlement de la MPGA « Zone réservée »

Le règlement de la MPGA « Zone réservée » se trouve sur le document contenant le plan de la MPGA « Zone réservée ». Les paragraphes suivants explicitent les dispositions des différents articles.

Art. 1 : But

Les parcelles comprises dans les périmètres définis en plan sont entièrement affectées à la zone réservée selon l'art. 46 LATC. Cette dernière est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins, conformément à la LAT.

Art. 2 : Périmètre

Les terrains compris dans le périmètre de la MPGA « Zone réservée » correspondent aux affectations zone de villa A, zone de villa B, zone de villa C, zone verte et zone verte arborisée du PGA en vigueur, approuvé par le Conseil d'État le 15 juillet 1987, ainsi que par le PQ La Moraine (09.06.1989) et le PPA En Coulet (20.03.2002). La majorité des parcelles comprises dans le périmètre de la MPGA « Zone réservée » est également concernée par les dispositions du PEC 12c et son addenda adoptés par le Conseil d'Etat le 8 août 1945 et le 26 juillet 1966.

Art. 3 : Effets

Pour les terrains non bâtis, le périmètre de la MPGA « Zone réservée » bloque les potentiels de construction et de densification (transformation, démolition/reconstruction ou réaffectation) le temps que la zone réservée déploie ses effets.

Pour ne pas figer totalement le territoire en zone réservée, le règlement lié à la MPGA « Zone réservée » donne, dans son article 3, la possibilité à la Municipalité d'autoriser « les rénovations, transformations ainsi que les agrandissements minimes de bâtiments existants pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée.»

Pour juger du caractère disproportionné d'un projet de rénovations, transformations et agrandissements de bâtiments existants, la Municipalité pourra notamment s'appuyer sur les critères suivants :

> rapport de proportionnalité entre le bâtiment existant et le projet envisagé,
> grandeur respective des bâtiments existants et envisagés,
> apparence de l'ensemble,
> implantation du projet en continuité du/des bâtiment(s) existants,
> conformité aux dispositions du RPGA en vigueur au moment de l'approbation de la MPGA « Zone réservée »,

> potentiel d'habitants supplémentaires que le projet peut accueillir.

Par ailleurs, conformément à l'article RLATC 68a alinéa 2a [20], la Municipalité peut ne pas soumettre à autorisation les constructions de dépendances de minime importance telles que les cabanes de jardins d'une surface limitée.

Art. 4 : Mise en vigueur

Conformément à l'article 46 LATC, la MPGA « Zone réservée » est en force pour une durée de 5 ans à compter de son entrée en vigueur et peut être prolongée de 3 ans. Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.
Une fois ce délai dépassé, la validité de la présente MPGA « Zone réservée » s'éteint et les dispositions du PGA s'appliquent à nouveau si aucune autre disposition n'est entrée en vigueur dans l'intervalle.
Entre sa mise à l'enquête publique et son approbation par le Département, les dispositions de la MPGA « Zone réservée » s'appliquent conformément à l'article 79 LATC[21].

---

[20] Cet article stipule dans son alinéa 2a :
« Peuvent ne pas être soumis à autorisation :
a. les constructions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal à proximité duquel elles se situent telles que :
– bûchers, cabanes de jardin ou serres d'une surface maximale de 8 m² à raison d'une installation par bâtiment ou unité de maisons jumelles ou groupées ;
– pergolas non couvertes d'une surface maximale de 12 m² ;
– abris pour vélos, non fermés, d'une surface maximale de 6 m² ;
– fontaines, sculptures, cheminées de jardin autonomes ;
–sentiers piétonniers privés ;
–panneaux solaires aménagés au sol ou en façade d'une surface maximale de 8 m². »

[21] L'article 79 LATC relatif aux plans et règlements soumis à l'enquête publique stipule :
« 1 Dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan ou un règlement d'affectation, la municipalité refuse toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet.
2 L'article 77, alinéas 3 à 5, est applicable par analogie, les délais des alinéas 3 et 4 ne courant que dès la communication de la décision du refus. »

5. CONFORMITE

5.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

Le projet respecte les buts et les principes régissant l'aménagement fixés par la LAT, entrée en vigueur le 1er mai 2014, selon les 4 thèmes majeurs (articles 1 et 3 LAT) :

>protection du milieu naturel,
>création et maintien du milieu bâti harmonieusement aménagé,
>développement de la vie sociale et décentralisation,
>maintien des sources d'approvisionnement.

5.2 Plan directeur cantonal (PDCn)

La 3e adaptation du plan directeur cantonal est entrée en vigueur le 1er janvier 2016. Sa 4e adaptation est en cours de révision et vise une :

>meilleure coordination urbanisation-transport ;
>densification des territoires déjà largement bâtis ;
>adéquation entre l'affectation et l'usage réel du sol.

L'établissement de la MPGA « Zone réservée » s'inscrit en cohérence avec PDCn 4. Particulièrement, en ce qui concerne :

> La stratégie A	Coordonner mobilité, urbanisation et environnement
> La ligne d'action A1	Localiser l'urbanisation dans les centres
> La mesure A11	Zones d'habitation et mixtes

La MPGA « Zone réservée » assure la faisabilité de la révision du PGA ou la réalisation d'un PPA qui légalisera, à terme, une zone à bâtir judicieusement calibrée à l'horizon 2036 et conforme aux dispositions des planifications supérieures, notamment à la mesure A11 du PDCn 4.

5.3 Plan directeur cantonal des rives vaudoises du lac Léman

Le Plan directeur des rives vaudoises du lac Léman a été approuvé par le Grand Conseil le 7 mars 2000.

Le développement de la MPGA « Zone réservée » s'inscrit en cohérence avec le Plan directeur des rives vaudoises du lac Léman. Particulièrement, en ce qui concerne les mesures générales suivantes :

> A1 Maintenir, sur tout le pourtour du lac, une faible densité des constructions
> A2 Orienter le développement et l'aménagement des rives dans le respect de l'histoire de leur occupation, et en tenant compte des activités et aménagements caractéristiques de cet espace
> A3 Restructurer certains secteurs déjà bâtis afin de faire correspondre leur aménagement à la fonction identifiée
> A4 Réviser l'ensemble les PEC riverains du lac Léman afin de les adapter aux objectifs du plan directeur

> GP1 Engager un partenariat avec les propriétaires et les communes concernés pour favoriser la promotion des grandes propriétés en recherchant des solutions permettant de sauvegarder l'intérêt public en tenant compte des intérêts privés
> GP4 Les aménagements et les nouvelles constructions situés dans ces secteurs devront être compatibles avec les qualités écologiques, paysagères et patrimoniales du site.
> E1 Assurer, dans la mesure du possible, un cheminement continu sur l'ensemble des rives vaudoises du lac
> E2 Créer le chemin directement en rive du lac, dans la mesure où sa construction n'entre pas en conflit avec des objectifs

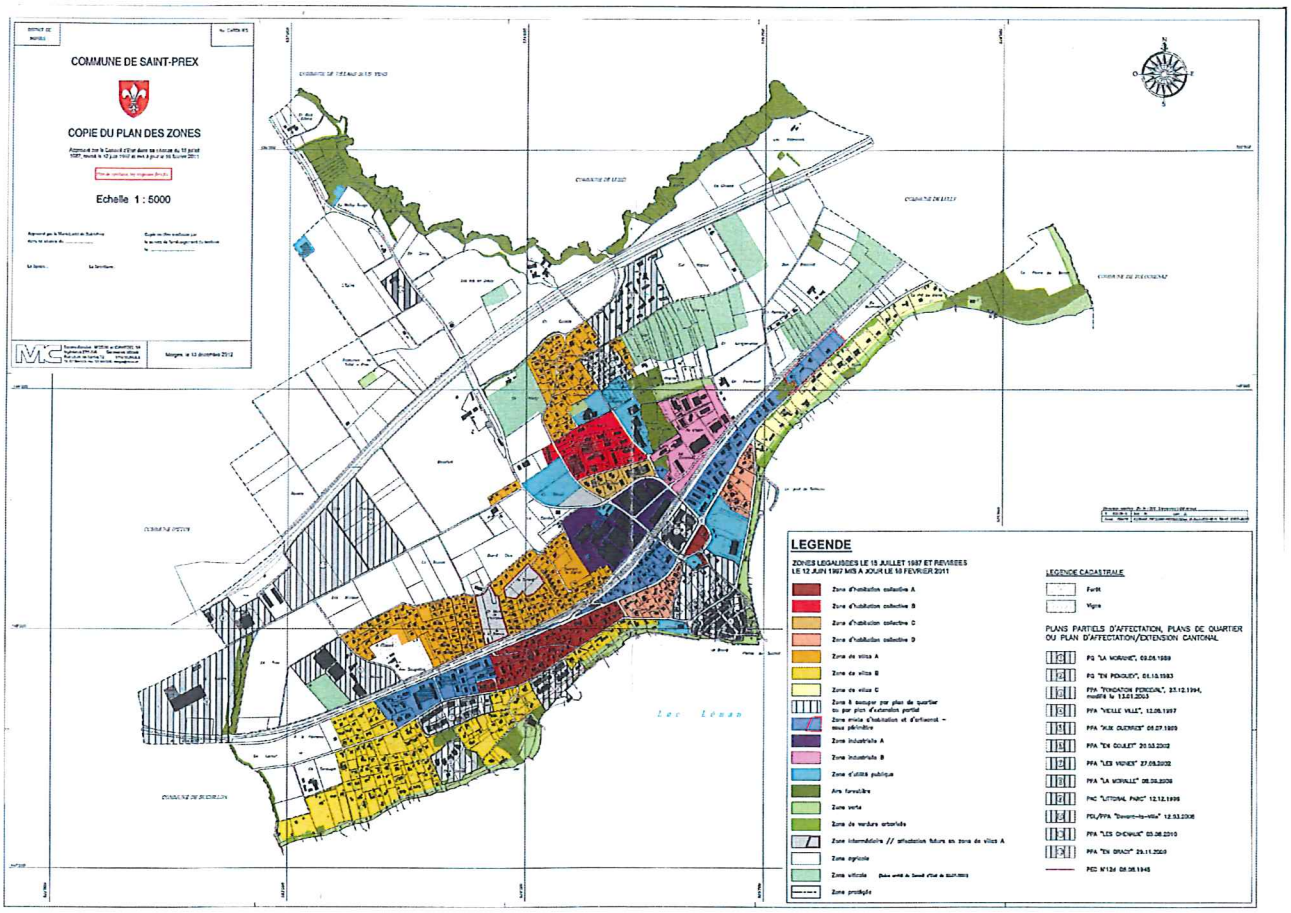
La MPGA « Zone réservée » assure la faisabilité de la révision du PGA, ou de la réalisation d'un PPA des Rives, qui permettra de définir plus précisément les modalités de prise en compte du plan directeur des rives vaudoises du lac Léman.

5.4 Plan général d'affectation (PGA)

Le PGA a été approuvé le 15 juillet 1987, révisé le 12 juin 1997 et mis à jour le 16 février 2011. Il affecte, à la zone de villa A, à la zone de villas B, à la zone de villas C, à la zone verte et à la zone verte arborisée, les parcelles concernées par la MPGA « Zone réservée » (zones brunes et jaunes de la figure 5).

Le PGA en force étant surdimensionné, la présente procédure de MPGA « Zone réservée » a pour effet de limiter, dans son périmètre, les droits à bâtir des parcelles situées en zone de villas A, B et C sans pour autant engendrer une modification de leur affectation légalisée.

Figure 6 : PGA en vigueur de Saint-Prex.



6. CONCLUSIONS

Dans le cadre de la procédure d'approbation des plans, l'article 47 OAT demande de démontrer, d'une part la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et, d'autre part, la prise en compte des observations émanant de la population.

Concernant le premier point, le projet est conforme aux planifications cantonale, régionale et communale.

Concernant la procédure :

> Le dossier a été approuvé par la Municipalité le 3 octobre 2016.

> Le dossier de la MPGA « Zone réservée » a été soumis à l'examen préalable par la Municipalité au SDT le 6 octobre 2016.

> Il a été adapté selon les remarques des Services cantonaux consultés et soumis à examen préalable complémentaire par la Municipalité au SDT en février 2017.

> Après approbation par la Municipalité, il sera soumis à l'enquête publique pendant 30 jours. Selon la LATC, la MPGA « Zone réservée » est appliquée dès sa mise à l'enquête publique. La population pourra faire des remarques, voire des oppositions. Elles seront traitées par la Municipalité et feront l'objet de propositions de réponses.

> Le dossier sera ensuite soumis à l'adoption du Conseil communal. Il sera accompagné des propositions de réponse sur lesquelles se déterminera le Conseil.

> Le dossier, une fois adopté par le Conseil communal, sera envoyé au Département compétent pour approbation préalable par la Cheffe du Département. Les recours au Tribunal administratif et un référendum sont possibles. Les articles 31 ss LJPA sont applicables.

ANNEXE 1

Bilan des réserves

1 1 MAI 2015

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Service du développement territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Copie(s) à			
☐ AAS	☐ Municipalité	☐ Conseil	☐
☐ Bâtiments	☐ OT	☐ SEaux	☐ SFeu
☐ Ecoles	☐ PRM	☐ Secr. mun.	☒ SUPCI
	☐ SAdmin	☐ SEVP	☐

Visas municipaux		
Noms	Date	Visa
D. Mosini		
R. Burri		
S. Porzi		
B. Regamey		
C. Tâgwel		

Municipalité de la
Commune de Saint-Prex
Ch. De Penguey, 1A
Case postale 51
1162 Saint-Prex

Personne de contact : Matias Schiffrin

Tél. 021 / 316 74 23
E-Mail : matias.schiffrin@vd.ch

Lausanne, le 6 mai 2015

Bilan des réserves en zone à bâtir

Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux,

Votre courrier du 2 avril 2015 nous est bien parvenu et a retenu toute notre attention.

Dans celui-ci, vous nous informez que votre Municipalité a décidé de confirmer le bilan des réserves en zone à bâtir tel que soumis par le Service du développement territorial.

Afin de finaliser la procédure, nous vous soumettons, en trois exemplaires validés par le soussigné, le bilan des réserves pour signature. Nous vous prions de bien vouloir nous en retourner deux, le troisième vous étant destiné.

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Municipales, Messieurs les Municipaux, nos salutations distinguées.

Christian Exquis
chef du Service
du développement territorial a.i.

Annexes

- Bilan des réserves en zone à bâtir (d'habitation et mixte), en trois exemplaires.

Copie

- Mme Inès Faessler, SDT, Division Aménagement communal.

canton de vaud

LIBERTÉ ET PATRIE

Commune de Saint-Prex

Bilan des réserves à bâtir

Accord préliminaire conformément au guide *Dimensionnement de la zone à bâtir* validé par le Conseil d'Etat le 26 janvier 2011 et comprenant:

- Les tableaux de synthèse de la commune, datés du 23.07.2014.
- Les cartes représentant les zones à bâtir à vocation d'habitation ou mixte de la commune, et leur légende, datées du 23.07.2014.

Approuvé par la municipalité dans sa séance du Le Syndic Le Secrétaire	Approuvé par le Service du développement territorial Lausanne, le 4 MAI 2015 Le Chef de service a.i.

Rapport généré le 04.05.2015

Commune de: **Saint-Prex**
NOOFS: 5646

Pré-estimation automatique des réserves réalisée le:	23.07.2014
Nettoyage communal des données retourné le :	04.05.2015
Validation des données réalisée le :	04.05.2015

F1. Récapitulatif des informations sur les réserves en zone à bâtir à vocation d'habitation et mixte

Valeur en nombre d'habitants

	Capacité de densification		Capacité des terrains contenant une réserve		Total	
Hors périmètre de centre	72	72	732	732	804	804
En périmètre de centre	0	0	371	371	371	371
Total	72	72	1103	1103	1175	1175

Terrains* de l'ensemble du territoire des communes non concernées par un périmètre de centre (cantonal, régional ou local), ou terrains situés hors du périmètre de centre (communes concernées par un périmètre de centre cantonal, régional ou local)

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****			Part d'habitat (%)			Taux de saturation (%)			% constructible			Surface brute de plancher réalisable (m2)	
211	Zone d'habitation de faible densité	4756	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: Zone mixte d'habitation et d'artisanat Commentaire du SDT: zone mixte d'habitation et d'artisanat	80	80		69	69	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	1050	1050
219	Zone d'habitation de très faible densité	4375	0.25	0.25		100	100		80	80		53	53	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	464	464
220	Zone d'habitation de très faible densité	7674	0.25	0.25		100	100		80	80		53	53	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	813	813
221	Zone d'habitation de très faible densité	7721	0.25	0.25		100	100		80	80		39	39	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	602	602
222	Zone d'habitation de très faible densité	3260	0.25	0.25		100	100		80	80		56	56	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	365	365
224	Zone d'habitation de très faible densité	2783	0.25	0.25		100	100		80	80		68	68	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Projet, PC délivré Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter Commentaire du SDT: Nécessité du permis d'habiter pour sortir la parcelle du bilan s'il a été délivré avant le 1.1.14 (marche à suivre p.10 pt 1.3.1.10) ou hab. intégrés aux stat. com. de la population avant le 1.1.14	379	379
231	Zone d'habitation de très faible densité	14393	0.25	0.25		100	100		80	80		75	75	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au	2159	2159

														règlement actuel (1.3.1.15)		
232	Zone d'habitation de très faible densité	6061	0.25	0.25		100	100		80	80		62	62	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	752	752
235	Zone d'habitation de très faible densité	8908	0.25	0.25		100	100		80	80		90	90	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	1603	1603
383	Zone d'habitation de très faible densité	1935	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		54	54	Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	272	272
404	Zone d'habitation de très faible densité	1100	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100		286	286
405	Zone d'habitation de très faible densité	1328	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100		345	345
427	Zone d'habitation de très faible densité	2136	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étage. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		48	48	Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter Commentaire du SDT: Nécessité du permis d'habiter pour sortir la parcelle du bilan s'il a été délivré avant le 1.1.14 (marche à suivre p.10 pt 1.3.1.10) ou hab. intégrés aux stat. com. de la population avant le 1.1.14	267	267
568	Zone d'habitation de faible densité	3063	0.39	0.39	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: PPA Chemin des Vignes	100	100		80	80		60	60	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: PPA Chemin des Vignes Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire du SDT: PPA Chemin des Vignes	573	573
569	Zone d'habitation de faible densité	641	0.74	0.74	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Commentaire de la commune: PPA Chemin des Vignes Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: PPA Chemin des Vignes	100	100		80	80		100	100		379	379
592	Zone d'habitation de faible densité	4837	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: PC délivré : en cours de construction Commentaire du SDT: Part de mixité de 80% dans ce type de zone	80	80		100	100	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter	1548	1548

													Commentaire du SDT: Nécessité du permis d'habiter pour sortir la parcelle du bilan s'il a été délivré avant le 1.1.14 (marche à suivre p.10 pt 1.3.1.10) ou hab. intégrés aux stat. com. de la population avant le 1.1.14		
603	Zone d'habitation de très faible densité	1200	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Commentaire de la commune: surface minimale parcelle 1500m2 - remaniement parcellaire possible avec 605 Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Surface minimale parcelle 1500m2 - remaniement parcellaire possible avec parcelle 605	100	100		80	80		100	100		182	182
605	Zone d'habitation de très faible densité	5112	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Commentaire de la commune: zone villas B ius 0.1875 Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: zone villas B ius 0.1875	100	100		80	80		100	100		777	777
644	Zone d'habitation de très faible densité	2244	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100		583	583
645	Zone d'habitation de très faible densité	1109	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100		288	288
648	Zone d'habitation de très faible densité	3521	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		99	99		906	906
674	Zone d'habitation de très faible densité	3710	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		63	63	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Projet, PC délivré Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter Commentaire du SDT: Nécessité du permis d'habiter pour sortir la parcelle du bilan s'il a été délivré avant le 1.1.14 (marche à suivre p.10 pt 1.3.1.10) ou hab. intégrés aux stat. com. de la population avant le 1.1.14	355	355
675	Zone d'habitation de très faible densité	4895	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		84	84	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune:	625	625

													Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)		
677	Zone d'habitation de très faible densité	5256	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		51	51	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	407	407
679	Zone d'habitation de très faible densité	2724	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		52	52	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	215	215
680	Zone d'habitation de très faible densité	2860	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Commentaire de la commune: zone villas B lus 0.1875 - correction surface Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		66	66	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: SDT: Pourcentage artificiellement modifié pour parvenir à la SBP selon la commune Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire du SDT: 44% de la parcelle est inconstructible (zone de verdure)	287	287
686	Zone d'habitation de très faible densité	2659	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Zone de villa B, art. 49 et 51	100	100		80	80		89	89	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas A	360	360
687	Zone d'habitation de très faible densité	2068	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement	100	100		80	80		41	41	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Projet, PC délivré Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter Commentaire du SDT: Nécessité du permis d'habiter pour sortir la parcelle du bilan s'il a été délivré avant le 1.1.14 (marche à suivre p.10 pt 1.3.1.10) ou hab. intégrés aux stat. com. de la population avant le 1.1.14	129	129
689	Zone d'habitation de très faible densité	6985	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		70	70	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	743	743
690	Zone d'habitation de très faible densité	9289	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art. 49 et 51	100	100		80	80		85	85	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au	1200	1200

														règlement actuel (1.3.1.15)		
694	Zone d'habitation de très faible densité	12957	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		85	85	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	1674	1674
725	Zone d'habitation de très faible densité	818	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100	Commentaire du SDT: Remaniement parcellaire possible avec parcelle n°727	213	213
727	Zone d'habitation de très faible densité	3864	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100		1005	1005
762	Zone d'habitation de très faible densité	2818	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Commentaire de la commune: zone villas B ius 0.1875 Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100		428	428
770	Zone d'habitation de très faible densité	3708	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		73	73	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B - Remaniement possible avec 588 Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire du SDT: Zone de Villas B - Remaniement possible avec 588	411	411
776	Zone d'habitation de très faible densité	1185	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100		308	308
791	Zone d'habitation de très faible densité	5077	0.25	0.25		100	100		80	80		75	75	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas C Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	762	762
870	Zone d'habitation de très faible densité	1400	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100	Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter Commentaire du SDT: Nécessité du permis d'habiter pour sortir la parcelle du bilan s'il a été délivré avant le 1.1.14 (marche à suivre p.10 pt 1.3.1.10) ou hab. intégrés aux stat. com. de la population avant le 1.1.14	364	364
874	Zone d'habitation de très faible densité	1063	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100		276	276

					Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325											
880	Zone d'habitation de très faible densité	1400	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100		364	364
884	Zone d'habitation de très faible densité	969	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100		252	252
901	Zone d'habitation de très faible densité	2186	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		48	48	Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	273	273
967	Zone d'habitation de très faible densité	1616	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: zone villas B ius 0.1875	246	246
1165	Zone d'habitation de très faible densité	7394	0.25	0.25		100	100		80	80		69	69	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas C Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	1020	1020
1169	Zone d'habitation de très faible densité	5345	0.25	0.25		100	100		80	80		100	100	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Construit -correction surface Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter Commentaire du SDT: Nécessité du permis d'habiter pour sortir la parcelle du bilan s'il a été délivré avant le 1.1.14 (marche à suivre p.10 pt 1.3.1.10) ou hab. intégrés aux stat. com. de la population avant le 1.1.14	1069	1069
1177	Zone d'habitation de très faible densité	6261	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement	100	100		80	80		68	68	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	647	647
1188	Zone d'habitation de faible densité	3280	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: Zone mixte d'habitation et d'artisanat Commentaire du SDT: zone mixte d'habitation et d'artisanat	80	80		43	43	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au	451	451

													règlement actuel (1.3.1.15)			
1198	Zone d'habitation de très faible densité	4240	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement	100	100		80	80		58	58	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	374	374
1227	Zone d'habitation de très faible densité	1692	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone villa B	257	257
1228	Zone d'habitation de faible densité	2000	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: zone mixte d'habitation et d'artisanat Commentaire du SDT: zone mixte d'habitation et d'artisanat	80	80		100	100		640	640
1358	Zone d'habitation de très faible densité	6610	0.25	0.25		100	100		80	80		78	78	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas C Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	1031	1031
1408	Zone d'habitation de faible densité	2973	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: zone mixte d'habitation et d'artisanat Commentaire du SDT: zone mixte d'habitation et d'artisanat	80	80		100	100		951	951
1426	Zone d'habitation de faible densité	872	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: art. 73 et 74	80	80	Commentaire de la commune: Construit : stationnement pour le quartier Commentaire du SDT: Part de mixité de 80% dans ce type de zone.	80	80		100	100		279	279
1522	Zone d'habitation de très faible densité	3721	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		79	79	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	447	447
1544	Zone d'habitation de très faible densité	7155	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		80	80	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	870	870
1545	Zone d'habitation de très faible densité	4893	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		67	67	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	498	498
1642	Zone d'habitation de très faible densité	2624	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT:	100	100		80	80		93	93	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	371	371

					Valeur du règlement									Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)		
1981	Zone d'habitation de très faible densité	2932	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		51	51	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	227	227
1998	Zone d'habitation de faible densité	4589	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: Zone mixte d'habitation et d'artisanat Commentaire du SDT: zone mixte d'habitation et d'artisanat	80	80		80	80	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	1175	1175
2019	Zone d'habitation de très faible densité	4528	0.25	0.25		100	100		80	80		87	87	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone de Villas C Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	788	788
Total		238773													36588	36588

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir <u>hors du périmètre de centre</u> 732 | 732

****On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte***

***** Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles***

****** Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive***

******* Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.***

******** Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS * Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés***

Terrains* dans le périmètre de centre (seulement pour les communes concernées par un périmètre de centre cantonal, régional ou local)

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

Terrains contenant une réserve

N° parcelle / DDP**	Type de zone d'affectation***	Surface (m2)	CUS/IUS****			Part d'habitat (%)			Taux de saturation (%)			% constructible			Surface brute de plancher réalisable (m2)	
122	Zone d'habitation de très faible densité	6479	0.16	0.16	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		36	36	Justification des corrections de la commune: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Villas ind. Ou mitoyennes SBP 300 - PQ Devant la ville Justification des corrections du SDT: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	299	299
143	Zone d'habitation de très faible densité	4250	0.15	0.15	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		59	59	Justification des corrections de la commune: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Villas ind. Ou mitoyennes SBP 300 - PQ Devant la ville	301	301
144	Zone d'habitation de très faible densité	5894	0.24	0.24	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		54	54	Justification des corrections de la commune: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Villas ind. Ou mitoy. SBP 2x300 - PQ Devant la ville Justification des corrections du SDT: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	611	611
147	Zone d'habitation de faible densité	2106	1.85	1.85	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: Z mixte art. +int. Général variante 1 - PQ Devant la ville Commentaire du SDT: Z mixte art. +int. Général variante 1 - PQ Devant la ville	80	80		48	48	Justification des corrections de la commune: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	1197	1197
196	Zone d'habitation de très faible densité	4562	0.43	0.43	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: art.32 et 33 : (1/6)*2.6	100	100		80	80		55	55	Justification des corrections de la commune: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone d'habitation collective D Justification des corrections du SDT: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	863	863
197	Zone d'habitation de très faible densité	4659	0.43	0.43	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: art.32 et 33 : (1/6)*2.6	100	100		80	80		80	80	Justification des corrections de la commune: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone d'habitation collective D Justification des corrections du SDT: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	1282	1282
217	Zone d'habitation de faible densité	2981	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: Zone mixte d'habitation et d'artisanat Commentaire du SDT: zone mixte d'habitation et d'artisanat	80	80		76	76	Justification des corrections de la commune: Règlement : Inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT:	725	725

														Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)			
356	Zone d'habitation de très faible densité	3838	0.29	0.29		100	100		80	80		100	100	Justification des corrections de la commune: Autre, à commenter Commentaire de la commune: cette portion de la parcelle est bien affectée à la zone d'habitation de faible densité Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter Commentaire du SDT: Remaniement parcellaire à effectuer. Tant que cela n'a pas été réalisé, la parcelle reste dans le bilan des réserves.	900	890
488	Zone d'habitation de faible densité	2797	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: Zone mixte d'habitation et d'artisanat Commentaire du SDT: Zone mixte d'habitation et d'artisanat	80	80		67	67	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	600	600
493	Zone d'habitation de très faible densité	1485	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100		386	386
500	Zone d'habitation de faible densité	1568	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: Construit/inconstructible Commentaire du SDT: Part de mixité de 80 % dans ce type de zone.	80	80		58	58	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Autre, à commenter Commentaire du SDT: Nécessité du permis d'habiter pour sortir la parcelle du bilan s'il a été délivré avant le 1.1.14 (marche à suivre p.10 pt 1.3.1.10) ou hab. intégrés aux stat. com. de la population avant le 1.1.14	291	291
515	Zone d'habitation de très faible densité	1391	0.19	0.19	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		86	86	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	182	182
711	Zone d'habitation de très faible densité	10818	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100		2813	2813
763	Zone d'habitation de très faible densité	243	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: Zone mixte d'habitat et d'activités artisanales Commentaire du SDT: Zone mixte d'habitat et d'activités artisanales	80	80		100	100	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	78	78
772	Zone d'habitation de très faible densité	3472	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100		903	903

977	Zone d'habitation de très faible densité	1116	0.32	0.32	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.41 et 42, IUS=COS*nbr étages. Combles=0.6. (1/8)*2.6=0.325	100	100		80	80		100	100		290	290
983	Zone d'habitation de faible densité	2092	0.5	0.5	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	80	80	Commentaire de la commune: Zone mixte d'habitation et d'artisanat Commentaire du SDT: Zone mixte d'habitation et d'artisanat	80	80		74	74	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	495	495
1224	Zone d'habitation de très faible densité	1331	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Commentaire de la commune: Zone d'habitation collective A Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: Art.15 et 16	100	100		80	80		100	100		426	426
1394	Zone d'habitation de très faible densité	1013	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Commentaire de la commune: Zone d'habitation collective A	100	100		80	80		100	100	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	324	324
1395	Zone d'habitation de très faible densité	1033	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Commentaire de la commune: Zone d'habitation collective A Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	331	331
1638	Zone d'habitation de très faible densité	1305	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Commentaire de la commune: Zone d'habitation collective A Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100		418	418
1907	Zone d'habitation de moyenne densité	10787	0.57	0.57	Justification des corrections de la commune: Valeur estimée Justificaiton des corrections du SDT: Valeur du règlement Commentaire du SDT: art.22, 26 et 27 : (1/7)*4 = 0.57	100	100		80	80		85	85	Justification des corrections de la commune: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15) Commentaire de la commune: Zone d'habitation collective B Justification des corrections du SDT: Règlement : inconstructibilité liée au règlement actuel (1.3.1.15)	4181	4181
2022	Zone d'habitation de très faible densité	2076	0.4	0.4	Justification des corrections de la commune: Valeur du règlement Commentaire de la commune: Zone d'habitation collective A Justification des corrections du SDT: Valeur du règlement	100	100		80	80		100	100		664	664
Total		77296													18559	18549

Le Plan directeur cantonal prévoit une surface de 50m2 par habitant.

Total de la capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir <u>dans le périmètre de centre</u> (si présent) 371 371

On entend par terrain une parcelle ou partie de parcelle, ou un droit de superficie, compris dans la zone à bâtir à vocation d'habitation ou mixte

*** Les DDP sont des droits distincts permanents, tels que des droits de superficie, qui s'appliquent sur une fraction délimitée d'une ou plusieurs parcelles; pour les besoins de l'estimation***

des réserves, ces DDP sont assimilés à des parcelles

**** Le type de zone mentionné est le type majoritaire (en cas de terrain comprenant plusieurs affectations) selon la typologie cantonale issue de la directive*

***** Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) ou l'IUS sont calculés sur la base des valeurs en vigueur dans les règlements si elles existent et que la base de données cantonale les a déjà intégrées, ou sur la base de valeurs moyennes en fonction du type de zone, p.ex. 0.5 pour les zones de centre de localité et 0.25 pour les zones de très faible densité; dans le second cas, les valeurs doivent être contrôlées et au besoin, modifiées.*

****** Le % constructible représente la part des droits à bâtir résiduels du terrain, une fois déduits les droits à bâtir utilisés par les constructions existantes, le total des droits à bâtir d'un terrain étant équivalent à CUS * Surface (m2), et les droits à bâtir utilisés par l'emprise au sol des bâtiments multipliée par le nombre d'étages des bâtiments concernés*

Capacité de développement résidentiel à 15 ans hors zone à bâtir

xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à corriger par la commune si besoin
xx	Donnée modifiée par la commune

		Données SDT	Données Communes	
Mesure C21	Constructions et installations dignes de protection			logements
Mesure C22	Petites entités urbanisées (hameaux)			logements
Mesure C23	Territoires à habitat traditionnellement dispersé			logements
Mesure C24	Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques			logements
	Total sans doublons			logements
		+	+	
	Plus de 25% d'habitations ou de 20 habitations hors zone à bâtir			logements
	Total des logements	0	0	logements
Le PDCn prévoit 3 habitants par logement.		0	0	habitants
Le PDCn prévoit un coefficient de 60% pour tenir compte du rythme de reconversion		x 60%	x 60%	
	Total des habitants	0	0	habitants

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

xx	Donnée fournie par le service en charge du développement territorial
xx	Donnée calculée automatiquement
xx	Donnée à compléter la commune (si besoin)
xx	Donnée modifiée par la commune
xx	Valeur avant nettoyage

A. Besoins

	Dans le centre		Hors du centre	
Population au 31 décembre 2008		3160		2239
			+	
Croissance hors centre selon la mesure A11 (15%)				336
			=	
Population maximale hors centre en 2023 selon la mesure A11				2575
Population programmée en 2023			2575	2575
			-	
Population au moment du bilan		3343		2094
			=	
Besoins au moment du bilan (max 15% de la population 2008)			336	336

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité de développement résidentiel de la zone à bâtir				
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte	371	371	732	732
		+		+
Potentiel de densification des autres parcelles	0	0	216	216
(1/3 du potentiel de densification est comptabilisé)	0	0	72	72
Le calcul du potentiel de densification est obligatoire si la densité est inférieure à 64 hab+empl/ha.				
Densité:	86		41	
				+
Capacité de développement résidentiel hors de la zone à bâtir (report du formulaire "Capacité hors zone à bâtir")			0	0
		=		=
Total: capacités d'accueil au moment du bilan	371	371	804	804

C. Bilan

Hors périmètre de centre: surcapacité d'accueil par rapport aux besoins	468	468
Facteur de croissance démographique 2008-2023 selon mesure A11	2.39	2.39

Selon formule: (Capacités d'accueil + Croissance de la population depuis 2008) / Croissance hors centre selon mesure A11 (15%)
NB: une valeur de 2 équivaut à une croissance de la population de 30% entre 2008 et 2023

Croissance 2008-2023 selon bilan (Facteur de croissance * 15%)	36	36

CANTON DE VAUD
DÉPARTEMENT DE L'INTERIEUR
Service du développement territorial

ESTIMATION DES RÉSERVES EN ZONE À BÂTIR À VOCATION D'HABITATION OU MIXTE

LÉGENDE

Type de zone à bâtir selon typologie cantonale harmonisée NORMAT

Zone d'habitation de très faible densité	CUS/IUS < 0.4
Zone d'habitation de faible densité	CUS/IUS entre 0.4 et 0.6
Zone d'habitation de moyenne densité	CUS/IUS entre 0.6 et 1
Zone d'habitation de forte densité	CUS/IUS > 1
Zone de centre de localité (zone village)	CUS/IUS variable
Zone de centre historique	CUS/IUS variable
Zone de hameau	CUS/IUS variable

Aptitude à la construction

- Terrains bâtis (intérieur coloré) ou hors analyse (blanc)
- Droits distincts permanents bâtis (intérieur coloré) ou hors analyse (blanc)
- Terrains partiellement bâtis
- Terrains libres
- Terrains libres ou bâtis disposant d'un périmètre d'implantation potentielle ; si le terrain est bâti, périmètre non retenu faute de droits à bâtir selon les paramètres de l'estimation transmise (réévaluation possible)

Bâtiment

- Garages
- Autres bâtiments (cadastre)
- Autres bâtiments (registre des bâtiments)

Périmètre de centre et limites communales

- Périmètre de centre
- Périmètre de centre (projet d'intérêt cantonal, planification à établir)
- Périmètre de centre (planification communale à établir)
- Limites communales

Saint-Prex (1)

Saint-Prex (2)

ANNEXE 2

Examen préalable du 21 octobre 2016

Examen préalable complémentaire du 31 mars 2017

Ultime contrôle du 2 juin 2017

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Service
du développement
territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Municipalité de la
Commune de Saint-Prex
Chemin de Penguey 1A
Case postale 51
1162 Saint-Prex

Personne de contact: Dionis Bressoud
T 021 316 74 25
E dionis.bressoud@vd.ch

N/réf. DB/lg - 166499

Lausanne, le 21 octobre 2016

Commune de Saint-Prex
Modification du Plan général d'affectation (PGA) « Zone réservée »
Examen préalable

Monsieur le Syndic,
Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux,

Le dossier cité sous rubrique, établi par le bureau Urbaplan, nous est parvenu le 6 octobre 2016 pour examen préalable, selon l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Il est composé des pièces suivantes :

- Plan de la zone réservée, éch. 1 :25'000, comprenant le règlement de ladite zone, d'octobre 2016 ;
- rapport selon l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) d'octobre 2016.

Vous trouverez ci-joint :

- le rapport d'examen préalable comprenant l'appréciation globale du dossier;

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux, nos salutations distinguées.

Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial

p.o. Denis Richter
Yves Noirjean
responsable Division aménagement communal

Annexes :

- fiches techniques d'aide à l'application du redimensionnement des zones à bâtir N° 10 « Définir des zones réservées », et N° 11 « Zone réservée – canevas »
- dossiers en retour

Copie :

- Bureau Urbaplan

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Service
du développement
territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Personne de contact: Dionis Bressoud
T 021 316 74 25
E dionis.bressoud@vd.ch

N/réf. DB/lg - 166499

Lausanne, le 21 octobre 2016

Commune de Saint-Prex
Modification du Plan général d'affectation (PGA) « Zone réservée »
Examen préalable

RAPPORT DE SYNTHESE D'EXAMEN PREALABLE (art. 56 LATC)

1. PRESENTATION 3
1.1 Contexte 3
1.2 Etat de la concertation 3
2. RECEVABILITE DU PROJET 3
3. JUSTIFICATION DU PROJET 4
3.1 Nécessité de légaliser 4
4. CONFORMITE DU PROJET 5
4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1er août 2008 5
4.2 Forme des documents 5
4.3 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT) 5
5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET 6
6. SUITE DE LA PROCEDURE 6

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.

1. PRESENTATION

1.1 Contexte

La mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) de 2008 définit les critères de dimensionnement de la zone à bâtir.

Selon cette mesure, « Le Canton vérifie qu'en dehors des centres, le taux de croissance estimé par la commune pour les 15 années suivant l'entrée en vigueur du Plan directeur cantonal ne dépasse pas le taux cantonal des 15 années précédant son entrée en vigueur ».

Le Guide d'application des mesures A11 et A12 du 26 janvier 2011 définit qu'en dehors des périmètres de centre, le besoin de croissance maximal entre 2008 et 2023 ne doit pas excéder 15 % de la population de 2008. Le Service du développement territorial (SDT) considère la Commune de St-Prex comme un centre local au sens de la mesure B12 du PDCn et a délimité à cet effet le périmètre de centre local.

Le 7 octobre 2016, le Conseil d'Etat a validé la 4e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) et l'a soumise au Grand Conseil. Dans sa nouvelle version, la mesure A11 a été quelque peu assouplie. En effet, un taux de croissance de 0.75 % par année a été admis, tenant compte du fait que les planifications adoptées aujourd'hui doivent être calculées jusqu'en 2036 (soit quinze années depuis le délai de mise en œuvre du redimensionnement de la zone à bâtir et non pas suivant la mise en vigueur du PDCn).

Or, selon le bilan des réserves en zone à bâtir établi par le SDT en 2015, les réserves existantes hors périmètre de centre permettent d'accueillir 429 habitants de plus que le taux maximal défini dans la mesure A11. En conséquent, le territoire sis hors du périmètre du centre local de St-Prex est surdimensionné. Selon la nouvelle mesure A11 du PDCn, la Commune est tenue de redimensionner sa zone à bâtir d'ici au 30 juin 2021. D'ici là, elle doit prendre les mesures nécessaires pour que le redimensionnement ne soit pas entravé par de nouvelles constructions.

1.2 Etat de la concertation

Le 26 mai 2016, le SDT a fait opposition à une demande de permis de construire sur la parcelle N° 1228.

Le 15 juin 2016, une séance a eu lieu en présence de la Commune et du SDT, lors de laquelle il a été décidé que le SDT ne recourra pas contre la levée de son opposition si la Commune établit une zone réservée.

2. RECEVABILITE DU PROJET

La recevabilité du projet a été vérifiée; il est établi par une personne qualifiée au sens de l'article 5a de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Les conditions formelles exigées par les articles 12 et 13 du règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC) sont respectées.

Nous rappelons cependant que :

- conformément à l'article 12, al. 1, RLATC, le fonds cadastral du plan devra être authentifié, pour la mise à l'enquête publique, par un ingénieur géomètre breveté.

3. JUSTIFICATION DU PROJET

3.1 Nécessité de légaliser

Zone réservée

Le projet de modification du Plan général d'affectation (MPGA) consiste en la création d'une zone réservée au sens de l'art. 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et 46 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), limitée aux parcelles riveraines du lac. Selon le rapport 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), la création de cette zone est destinée à assurer la faisabilité du redimensionnement de la zone à bâtir dans le cadre de la prochaine révision du Plan général d'affectation (PGA) pour le rendre conforme aux planifications supérieures.

Au vu de la situation de surdimensionnement des territoires sis hors périmètre de centre de St-Prex, nous estimons cette mesure proportionnelle et conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire.

Toutefois, le projet de règlement de la zone réservée ne précise pas que celle-ci est inconstructible. Au contraire, il stipule que « les droits à bâtir attribués par le PGA et les PPA en vigueur sont réduits d'un tiers pendant la durée de validité de la zone réservée » (art. 3). Or une telle formulation n'est pas conforme aux articles légaux susmentionnés.

En effet, le principe de réduire d'un tiers les droits à bâtir s'apparente à une réduction de la mesure d'utilisation du sol et non à une modification de l'affectation. Par ailleurs, au vu de la grande taille des parcelles concernées, ce principe pourrait permettre la construction de bâtiments supplémentaires. De ce fait, il ne garantit pas, contrairement au but de l'art. 27 LAT, que « rien ne soit entrepris qui puisse entraver la modification du PGA ». En outre, il n'est pas compatible avec l'objectif énoncé au § 4.1.1 du rapport 47 OAT.

Par ailleurs, d'autres éléments des dispositions réglementaires sont susceptibles de poser des problèmes juridiques. Pour ces raisons, nous vous demandons de :

- modifier le règlement en se basant sur le canevas de la fiche technique d'aide à l'application du redimensionnement des zones à bâtir N° 11 « Zone réservée – canevas », ci annexée (accessible à l'adresse internet suivante : http://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/lat-revisee/redimensionnement-des-zones-a-batir/fiches-techniques/);
- reprenant la formulation du canevas de règlement de zone réservée ci-annexé ;
- adapter en conséquence le § 3.2 et 4.1.2 du rapport 47 OAT.

Chiffres relatifs au dimensionnement de la zone à bâtir

Le rapport 47 OAT donne des valeurs précises concernant le surdimensionnement de la zone à bâtir en se basant sur un coefficient de croissance de 1 % par an hors périmètre de centre (§ 3.1, p. 9). Or, comme évoqué plus haut, ce coefficient a été réduit à 0.75 % par le Conseil d'Etat dans le cadre de la 4e adaptation du PDCn. En appliquant la nouvelle règle, nous obtenons des valeurs différentes que celles présentées dans le rapport 47 OAT, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre de centre local. La capacité d'accueil hors du périmètre de centre doit notamment être réduite de 435 habitants et non de 306 habitants comme indiqué dans le rapport 47 OAT.

Pour cette raison nous ne pouvons valider les valeurs indiquées dans le rapport 47 OAT. Nous vous demandons de reformuler et simplifier le § 3.1 comme suit :

- Indiquer les règles de la nouvelle mesure A11 validée par le Conseil d'Etat le 7 octobre 2016.
- indiquer que la capacité d'accueil hors du périmètre de centre doit être réduite de 435 habitants.
- Supprimer le 3e alinéa (commençant par « avant l'entrée en vigueur de la LAT (...) ». La formulation de cet alinéa pose problème et il n'est pas nécessaire.
- o Supprimer la mention des autres chiffres. Ceux-ci seront précisés dans le cadre de la révision du PGA.

Périmètre de la zone réservée

Nous considérons que le choix de se limiter aux parcelles riveraines du lac procède d'une certaine cohérence et garantit le principe d'égalité de traitement.

Cependant, en analysant en détail le périmètre de la zone réservée, nous relevons que la zone de verdure bordant la rive du lac est par endroit incluse dans la zone réservée, par endroit non. De même une petite partie de la parcelle N° 1924, sise actuellement en zone d'habitation de très faible densité, n'a pas été incluse dans la zone réservée:

- o A cet égard, nous vous recommandons d'appliquer une démarche cohérente pour ces cas de figure et de bien la justifier.

4. CONFORMITE DU PROJET

4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1er août 2008

La conformité du présent dossier au Plan directeur cantonal (PDCn) a été vérifiée par le Service du développement territorial (SDT).

La mesure A11 est applicable au présent projet.

4.2 Forme des documents

Nous vous demandons d'effectuer les modifications formelles suivantes :

- Sur les 3 documents, renommer le plan « modification du Plan général d'affectation (MPGA) « zone réservée » ».
- § rapport 47 OAT, § 4.1.2, art. 4 : intervertir le 2e et le 3e alinéa.

4.3 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)

- Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au Service du développement territorial (SDT) avant l'approbation préalable. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET

En l'état, le Service du développement territorial (SDT) préavise négativement le projet de modification du Plan général d'affectation (PGA), du fait que les dispositions réglementaires de la zone réservée ne sont pas conformes aux bases légales relatives à la zone réservée ainsi qu'aux objectifs de la modification du PGA.

Le projet de modification de PGA devra donc être modifié selon les demandes figurant dans la présente synthèse de l'examen préalable. Les principales modifications portent notamment sur les points suivants:

- modification des dispositions réglementaires ;
- modification des chiffres relatifs au surdimensionnement dans le rapport 47 OAT.

6. SUITE DE LA PROCEDURE

En l'état, le projet de modification du PGA ne peut être déposé à l'enquête publique. Dans un premier temps, il sera modifié selon les demandes susmentionnées en figurant les dernières modifications en rouge. Puis il sera transmis une nouvelle fois au Service du développement territorial (SDT) pour examen préalable complémentaire, en 1 exemplaire physique accompagné de sa version numérique.

Tout droit du Département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial

p.o. Denis Richter
Yves Noirjean
responsable Division aménagement communal

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Service
du développement
territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Municipalité de la
Commune de Saint-Prex
Chemin de Penguey 1A
Case postale 51
1162 Saint-Prex

Personne de contact: Dionis Bressoud
T 021 316 74 25
E dionis.bressoud@vd.ch

N/réf. DB/lg/cmr - 166499

Lausanne, le 31 mars 2017

Commune de Saint-Prex
Modification du Plan général d'affectation (PGA) « Zone réservée »
Examen préalable complémentaire N° 1

Monsieur le Syndic,
Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux,

Le dossier cité sous rubrique, établi par le bureau Urbaplan, nous est parvenu le 7 mars 2017 pour examen préalable complémentaire N° 1, selon l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Il est composé des pièces suivantes :

- Plan de la zone réservée, éch. 1 : 25'000, comprenant le règlement de ladite zone, de février 2017 ;
- rapport selon l'art. 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) de février 2017.

Vous trouverez ci-joint le rapport d'examen préalable comprenant l'appréciation globale du dossier.

Le Service du développement territorial attire votre attention sur les dispositions applicables en matière de délai référendaire (cf. chapitre 6 du rapport).

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux, nos salutations distinguées.

Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial

Yves Noirjean
responsable Division aménagement communal

Copie :
- Bureau Urbaplan

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Service
du développement
territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Personne de contact: Dionis Bressoud
T 021 316 74 25
E dionis.bressoud@vd.ch

N/réf. DB/lg/cmr - 166499

Lausanne, le 31 mars 2017

Commune de Saint-Prex
Modification du Plan général d'affectation (PGA) « Zone réservée »
Examen préalable complémentaire N° 1

RAPPORT DE SYNTHESE D'EXAMEN PREALABLE (art. 56 LATC)

1. PRESENTATION 3
1.1 Contexte 3
1.2 Etat de la concertation 3
2. RECEVABILITE DU PROJET 3
3. JUSTIFICATION DU PROJET 3
3.1 Nécessité de légaliser 3
4. CONFORMITE DU PROJET 3
4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1er août 2008 3
4.2 Forme des documents 3
4.3 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT) 4
5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET 4
6. SUITE DE LA PROCEDURE 4

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.

1. PRESENTATION

1.1 Contexte

Le présent dossier a déjà fait l'objet d'un 1er examen préalable en date du 21 octobre 2016, lequel contient une présentation du dossier. Nous renvoyons à ce document pour la présentation du dossier.

1.2 Etat de la concertation

Suite à l'examen préalable du 21 octobre 2016, une séance a eu lieu entre des représentants de la Commune et des représentants du SDT le 15 décembre 2016, durant laquelle les résultats de l'examen préalable ont été discutés.

2. RECEVABILITE DU PROJET

La recevabilité du projet a été vérifiée dans le cadre de l'examen préalable du 21 octobre 2016.

3. JUSTIFICATION DU PROJET

3.1 Nécessité de légaliser

La justification du projet a été vérifiée dans de l'examen préalable du 21 octobre 2016. Les modifications demandées lors de l'examen préalable susmentionné ont été prises en compte.

Par ailleurs, dans la présente version, la zone protégée a été légèrement étendue dans deux secteurs situés au nord de la ligne CFF par l'inclusion de parcelles non construites sises en bordure de la zone agricole, tandis qu'elle a été réduite sur les parcelles bordant le lac affectées en zone de verdure.

A cet égard, nous relevons qu'il paraîtrait cohérent avec l'approche appliquée par la commune d'inclure dans la zone réservée les parcelles Nos 880 et 870, non bâties, et sises en bordure de la zone agricole. L'argumentation développée en page 22 (point 3) paraît peu convaincante.

4. CONFORMITE DU PROJET

4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1er août 2008

La conformité du présent dossier au PDCn a été vérifiée par le SDT dans le cadre de l'examen préalable du 21 octobre 2016.

4.2 Forme des documents

Nous demandons d'apporter les dernières modifications formelles suivantes au dossier.

- Dans le rapport 47 OAT, en page 15, remplacer « une extension limitée » par « une extension minime », par souci de cohérence avec la formulation du règlement.

- Sur le plan, figurer la bordure de la zone réservée, par exemple par un trait épais noir ou rouge.
- Dans la légende du plan, ajouter une signature représentant la bordure de la zone réservée susmentionnée et libeller cette dernière « périmètre de la modification du PGA »
- o Dans le règlement, à l'article 3, nous vous recommandons de supprimer le 2e alinéa, qui est superflu. Cette phrase peut en revanche figurer dans le rapport 47 OAT.
- Dans le règlement, à l'article 4, supprimer les termes « abrogation période ».

4.3 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)

- Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au Service du développement territorial (SDT) avant l'approbation préalable. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET

Après analyse du dossier, le SDT préavise favorablement le projet de modification du PGA instaurant une zone réservée au sens de l'art. 46 LATC sur une partie du territoire communal.

La création de la zone réservée permet à la Commune de sécuriser son territoire en attendant la révision de son PGA, laquelle visera à mettre en conformité sa zone à bâtir à la mesure A11 du PDCn et aux art. 1, 3 et 15 LAT.

6. SUITE DE LA PROCEDURE

Le dossier modifié selon la demande contenue dans le présent rapport pourra être soumis à la procédure prévue par les articles 57 ss LATC.

Nous vous prions de nous remettre un exemplaire du dossier d'enquête publique pour nos archives.

En cas d'amendement(s) du Conseil communal, la procédure des articles 56 et suivants LATC doit être suivie. Le Conseil ne pourra adopter le plan et l(es) amendement(s) qu'une fois connus les résultats de l'enquête publique complémentaire.

Après l'adoption de la modification du PGA par le Conseil communal, l'envoi au SDT pour approbation par le Département sera accompagné de toutes les pièces utiles ainsi que des décisions communales sur les oppositions (dernier alinéa de l'art. 58 LATC). La notification de ces décisions communales sera faite par le Département simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable de la modification du PGA par le Département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Délai référendaire

Conformément à l'article 109, alinéa 1, lettre c, de la loi du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques (LEDP), « *La Municipalité fait afficher au pilier public les objets soumis au référendum dans les trois jours qui suivent la notification de leur approbation préalable* ».

Pour le surplus, s'agissant de la procédure de référendum, nous vous invitons à vous référer aux articles 109 et suivants de la LEDP. Nous attirons votre attention sur les changements entrés en vigueur le 1er juillet 2013.

Tout droit du Département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial

Yves Noirjean
responsable Division aménagement communal

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

Service
du développement
territorial

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

COPIE

urbaplan | date 06/06/17
nº enreg. 6671
dest. M.W | affaire 16.124

Municipalité de la
Commune de Saint-Prex
Chemin de Penguey 1A
Case postale 51
1162 Saint-Prex

Personne de contact : Dionis Bressoud
T 021 316 74 25
E dionis.bressoud@vd.ch

N/réf. DB/dd - 166499

Lausanne, le 2 juin 2017

Commune de Saint-Prex
Modification du Plan général d'affectation (PGA) « Zone réservée »
Ultime contrôle

Monsieur le Syndic,
Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux,

Le dossier cité en titre, établi par le bureau Urbaplan, nous est parvenu le 4 mai 2017 pour ultime contrôle, selon l'article 56 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Il est composé des pièces suivantes :

- le plan et le règlement de la zone réservée, éch. 1:25'000, d'avril 2017 ;
- le rapport selon l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), d'avril 2017.

Ultime contrôle

Le projet de modification du Plan général d'affectation (PGA) en vue d'instaurer une zone réservée au sens de l'art. 46 LATC a déjà fait l'objet d'un examen préalable le 21 octobre 2016 et d'un examen préalable complémentaire le 31 mars 2017.

Après examen des documents susmentionnés, nous constatons que les demandes formulées dans l'examen préalable complémentaire du 31 mars 2017 ont toutes été prises en compte.

Au vu de ce qui précède, nous estimons que le projet est conforme à la législation en vigueur et qu'il peut poursuivre la procédure prévue aux articles 57 et suivants LATC.

Suite de la procédure

Le projet sera déposé à l'enquête publique au sens de l'art. 57 LATC. A cette occasion, nous vous prions de nous remettre un exemplaire du dossier d'enquête publique pour nos archives.

En cas d'amendement(s) du Conseil communal, la procédure des articles 56 et suivants LATC doit être suivie. Le Conseil ne pourra adopter le plan et l(es) amendement(s) qu'une fois connus les résultats de l'enquête publique complémentaire.

Après l'adoption de la modification du PGA par le Conseil communal, l'envoi du dossier au Service du développement territorial pour approbation par le Département sera accompagné de

COPIE

toutes les pièces utiles ainsi que des décisions communales sur les oppositions (dernier alinéa de l'art. 58 LATC). La notification de ces décisions communales sera faite par le Département simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable de la modification du PGA par le Département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Pour rappel, le dossier soumis à l'approbation préalable doit être accompagné de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation préalable. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

Conformément à l'article 109, alinéa 1, lettre c, de la loi du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques (LEDP), « *La Municipalité fait afficher au pilier public les objets soumis au référendum dans les trois jours qui suivent la notification de leur approbation préalable* ».

Pour le surplus, s'agissant de la procédure de référendum, nous vous invitons à vous référer aux articles 109 et suivants de la LEDP. Nous attirons votre attention sur les changements entrés en vigueur le 1er juillet 2013.

Tout droit du Département pour l'approbation demeure expressément réservé.

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames les Conseillères municipales, Messieurs les Conseillers municipaux, nos salutations distinguées.

Rebecca Lyon Stanton
cheffe de service adjointe

Yves Noujean
responsable Division aménagement communal

Copie

- Bureau Urbaplan

ANNEXE 3

Droits à bâtir des parcelles de la zone réservée

Secteur Nord

Données de base					Surface constructible selon le PGA		Droits à bâtir disponibles	
Parcelle	Surface de la parcelle	Surface de référence pour le calcul de la SPB	Surface de plancher brute estimée 2015*	Coefficient d'utilisation du sol estimé en 2015**	Coefficient d'utilisation du sol défini par le PGA	Surface de plancher brute définie par le PGA	Surface de plancher brute selon PGA	Surface de plancher déterminante selon BDR
1773	1631	1631	0	0.00	0.32	514	514	0
727	3778	3778	0	0.00	0.32	1190	1190	1005
725	817	817	0	0.00	0.32	257	257	213
644	2242	2242	0	0.00	0.32	706	706	583
645	1108	1108	0	0.00	0.32	349	349	288
1238	1247	1247	0	0.00	0.32	393	393	0

Total SP disponible secteur nord	3409	2089
Equivalent en habitants	68	42

Secteur Est

Données de base							Surface constructible selon le PGA		Droits à bâtir disponibles	
Parcelle	Surface de la parcelle	Surface de référence pour le calcul de la SPB (sans ZV et PEC)	Surface de référence pour le calcul de la SPB (sans ZV)	Surface de référence pour le calcul de la SPB (avec ZV et PEC)	Surface de plancher brute estimée 2015*	Coefficient d'utilisation du sol estimé en 2015**	Coefficient d'utilisation du sol défini par le PGA	Surface de plancher brute définie par le PGA	Surface de plancher brute	Surface de plancher déterminante selon BDR
218	113	0	0	113	0	0.00	0.25	0	0	0
219	4371	2914	3188	4371	516	0.12	0.25	1093	577	464
220	7669	5131	5362	7669	1478	0.19	0.25	1917	439	813
221	7715	5372	6164	7715	1005	0.13	0.25	1929	924	602
222	3257	2087	2155	3257	360	0.11	0.25	814	454	365
223	3764	2671	2761	3764	742	0.20	0.25	941	199	0
224	2781	1851	2006	2781	0	0.00	0.25	695	695	379
225	6000	2779	2779	6000	601	0.10	0.25	1500	899	0
231	16471	10159	11249	14382	750	0.05	0.25	3595	2845	2159
232	6057	4249	5283	6057	510	0.08	0.25	1514	1004	752
233	2751	1882	2201	2751	282	0.10	0.25	688	406	0
234	2917	1987	2333	2917	424	0.15	0.25	729	305	0
235	8901	4582	5685	8901	227	0.03	0.25	2225	1998	1603
791	5073	3468	3697	5073	316	0.06	0.25	1268	952	762
1165	7388	5466	5616	7388	496	0.07	0.25	1847	1351	1020
1167	5539	2826	3185	3775	0	0.00	0.25	944	944	0
1168	4912	2845	3506	4912	1350	0.27	0.25	1228	0	0
1169	5341	2648	3323	5341	0	0.00	0.25	1335	1335	1069
1358	6605	2894	3616	6605	364	0.06	0.25	1651	1287	1031
1582	1366	1012	1146	1366	0	0.00	0.25	0	0	0
2019	4525	3224	3469	4525	0	0.00	0.25	1131	1131	788

Total SP disponible secteur est	6048	11807
Equivalent en habitants	121	236

Secteur Ouest

Données de base							Surface constructible selon le PGA		Droits à bâtir disponibles	
Parcelle	Surface de la parcelle	Surface constructible	Surface constructible (sans ZV)	Surface de référence pour le calcul de la SPB	Surface de plancher brute estimée 2015*	Coefficient d'utilisation du sol estimé en 2015**	Coefficient d'utilisation du sol défini par le PGA	Surface de plancher brute définie par le PGA	Surface de plancher brute	Surface de plancher déterminante selon BDR
519	2863	1845	1845	2611	420	0.16	0.19	496	76	0
520	1013	388	388	883	0	0.00	0.19	0	0	0
521	1156	425	425	921	0	0.00	0.19	0	0	0
522	858	349	349	723	146	0.20	0.19	0	0	0
523	1337	1337	1337	1337	394	0.29	0.19	0	0	0
583	862	862	862	862	0	0.00	0.19	0	0	0
588	1766	1247	1247	1766	133	0.08	0.19	336	203	0
593	14222	11060	11060	11060	74	0.01	0.15	1650	0	0
603	1199	1199	1199	1199	0	0.00	0.19	0	0	182
605	5108	5108	5108	5108	0	0.00	0.19	971	971	777
606	3628	2344	2344	3628	487	0.13	0.19	689	202	0
607	2277	1684	1684	2277	34	0.01	0.19	433	399	0
668	2072	2010	2010	2072	270	0.13	0.19	394	124	0
674	2099	2099	2099	2099	266	0.13	0.19	399	69	355
2031	1609	1609	1609	1609	370	0.23	0.19	306		
675	4891	4206	4206	4891	190	0.04	0.19	929	739	625
676	2432	2332	2332	2432	124	0.05	0.19	462	338	0
677	5252	4323	4323	5252	630	0.12	0.19	998	368	407
678	2692	2158	2158	2692	562	0.21	0.19	512	0	0
679	2722	2149	2149	2722	326	0.12	0.19	517	191	215
680	2858	1886	1886	2858	0	0.00	0.19	543	543	287
682	3006	2273	2273	3006	666	0.22	0.19	571	0	0
683	379	0	0	379	0	0.00	0.19	0	0	0
684	2220	1843	1843	2220	158	0.07	0.19	422	264	0
685	2713	1588	1588	2713	260	0.10	0.19	516	256	0
686	2657	2519	2519	2657	73	0.03	0.19	505	432	360
689	6980	3994	3994	6980	506	0.07	0.19	1326	820	743
690	9282	7197	7197	9282	342	0.04	0.19	1764	1422	1200
691	8	8	8	8	0	0.00	0.19	0	0	0
694	14228	11770	11770	12947	329	0.03	0.19	2460	2131	1674
695	1791	0	0	1791	51	0.03	0.19	340	289	0
751	3471	3471	3471	3471	600	0.17	0.19	659	59	0
762	3920	2492	2816	2816	0	0.00	0.19	535	535	428
770	7635	2460	2460	3706	173	0.05	0.19	704	531	411
971	1695	1695	1695	1695	366	0.22	0.19	322	0	0
1138	2451	2451	2451	2451	900	0.37	0.19	466	0	0
1196	2981	2981	2981	2981	590	0.20	0.19	566	0	0
1234	2016	2016	2016	2016	306	0.15	0.19	383	77	0
1522	4635	3480	3718	3718	173	0.05	0.19	706	533	447
1544	7150	7150	7150	7150	362	0.05	0.19	1358	996	870
1545	4890	4890	4890	4890	397	0.08	0.19	929	532	498
1581	1691	1691	1691	1691	618	0.37	0.19	321	0	0
1641	2646	2570	2570	2646	567	0.21	0.19	503	0	0
1642	2622	1490	1490	2622	0	0.00	0.19	498	498	371
1901	350	350	350	350	0	0.00	0.19	0	0	0
1904	2092	2092	2092	2092	264	0.13	0.19	397	133	0
1917	1457	1457	1457	1457	550	0.38	0	0	0	0
1918	2174	2174	2174	2174	2484	1.14	0	0	0	0
1919	3749	2730	2730	3749	1212	0.32	0	0	0	0
1920	2281	2281	2281	2281	1851	0.81	0	0	0	0
1921	3461	2686	2686	3461	1210	0.35	0	0	0	0
1922	2702	1091	1091	2157	462	0.21	0	0	0	0
1923	577	577	577	577	0	0.00	0	0	0	0
1924	8640	8640	8640	8640	0	0.00	0	0	0	0
1925	387	0	0	305	0	0.00	0	0	0	0
1954	1808	1194	1194	1808	286	0.16	0.19	344	58	0
1981	2930	2148	2148	2930	468	0.16	0.19	557	89	227
1982	16199	14028	14028	14030	5624	0.40	0.40	5600	0	0

Total SP disponible secteur ouest	13877	10077
Equivalent en habitants	278	202

Total SP disponible	23335	23973
Equivalent en habitants	467	479

Parcelles PPA En Coulet : Les SPB définies par le PPA sont reprises dans le tableau

Parcelles PPA La Moraine : Il est considéré que l'ensemble des SPB autorisées dans le PPA sont mobilisées. Aucun droit à bâtir n'est disponible.