



Préavis n° 10/12.2017 – section de l'urbanisme

Adoption de la modification du plan général d'affectation (MPGA) «Zone réservée»

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1 Préambule

En réponse à une initiative pour le paysage, un contre-projet de révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a été soumis en votation populaire et a été accepté par le peuple suisse le 3 mars 2013 (notamment à 53.51% dans la Commune de Saint-Prex). La révision est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014.

Les éléments principaux de cette révision sont les suivants:

- > réaffirmation de la nécessité d'un dimensionnement de la zone à bâtir cohérent avec le besoin à 15 ans (LAT art. 15);
- > mesures quant à l'utilisation conforme à l'affectation des zones à bâtir (LAT art. 15a);
- > moratoire sur l'extension de la zone à bâtir jusqu'à l'approbation par le Conseil fédéral des nouveaux plans directeurs cantonaux qui prennent en compte la révision de la LAT.

Le Canton de Vaud a dès lors engagé la révision de sa loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ainsi que la révision du plan directeur cantonal (4^e adaptation du Plan directeur cantonal PDCn, ci-après PDCn 4^e). Cette dernière a été adoptée en juin 2017 par le Grand Conseil et le Conseil d'État, avant transmission au Conseil fédéral pour approbation. Cette 4^e adaptation est contraignante pour les autorités communales et cantonales dans le cadre des nouvelles planifications.

La mesure A11 du PDCn 4^e alloue des taux de croissance différenciés aux Communes selon leur statut dans la structure urbaine cantonale. La Commune de Saint-Prex étant reconnue comme centre local par le PDCn, elle s'est vue attribuer un taux de croissance dans son périmètre de centre de 1.5% (voir figure 1, ci-après) et de 0.75% hors du périmètre de centre. Les Communes ont jusqu'au 20 juin 2022 pour revoir leurs plans généraux d'affectation afin de respecter les nouvelles dispositions du PDCn 4^e et notamment sa mesure A11.

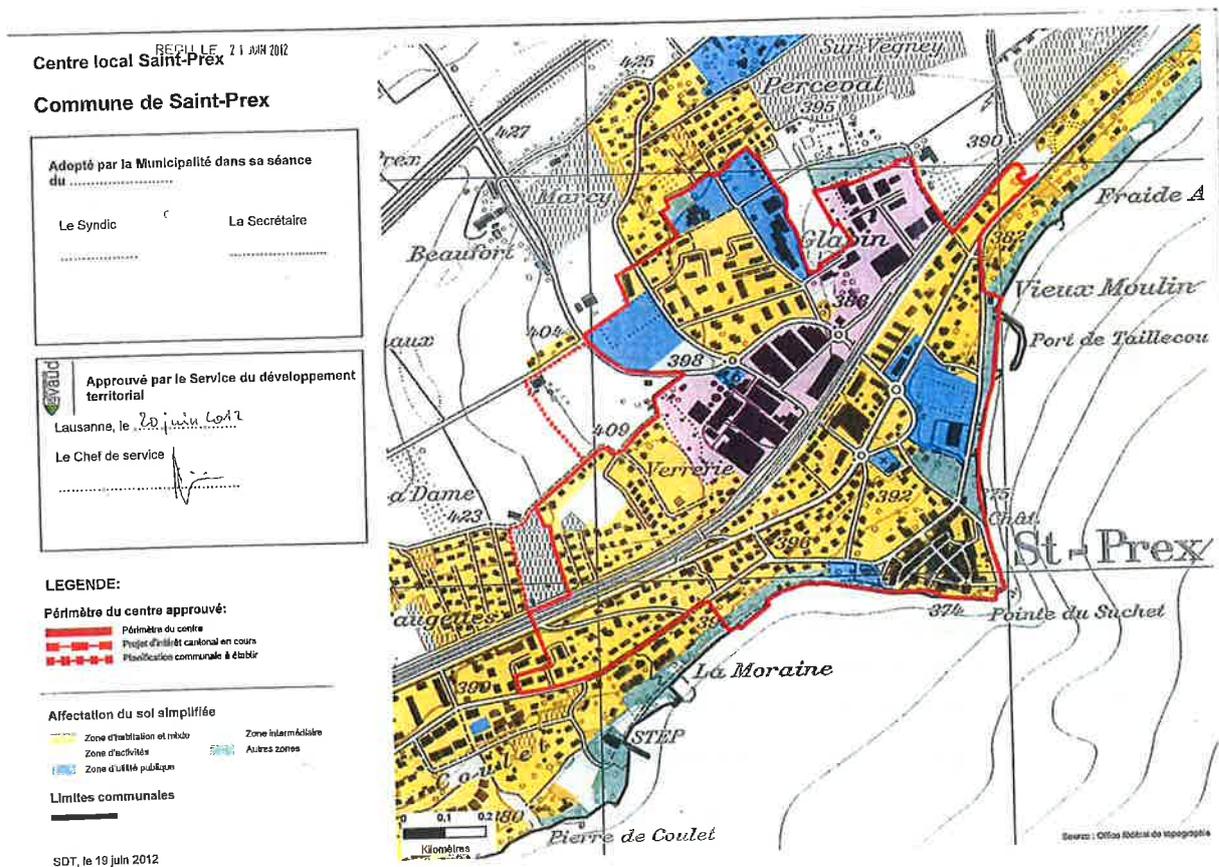


Figure 1 : périmètre de centre de la Commune de Saint-Prex

Un premier bilan des réserves (BDR) a été établi pour la Commune de Saint-Prex par le Service du développement territorial (SDT) corrigé par la Commune. Il identifie la capacité d'accueil résiduelle de la zone à bâtir légalisée en m² de surface brute de plancher (SBP), convertie en habitants (à partir du ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher). Ce bilan a été signé par la Municipalité et le SDT en mai 2015.

Sur la base de ce document et des dispositions de la mesure A11 du PDCn 4^e, il est établi que la zone à bâtir de la Commune de Saint-Prex

- > est sous-dimensionnée à l'intérieur du périmètre de centre: les droits en vigueur ne permettent pas d'accueillir la croissance démographique accordée par la mesure A11;
- > est surdimensionnée hors du périmètre de centre: les droits en vigueur permettent d'accueillir théoriquement plus d'habitants que ce qu'autorise la mesure A11.

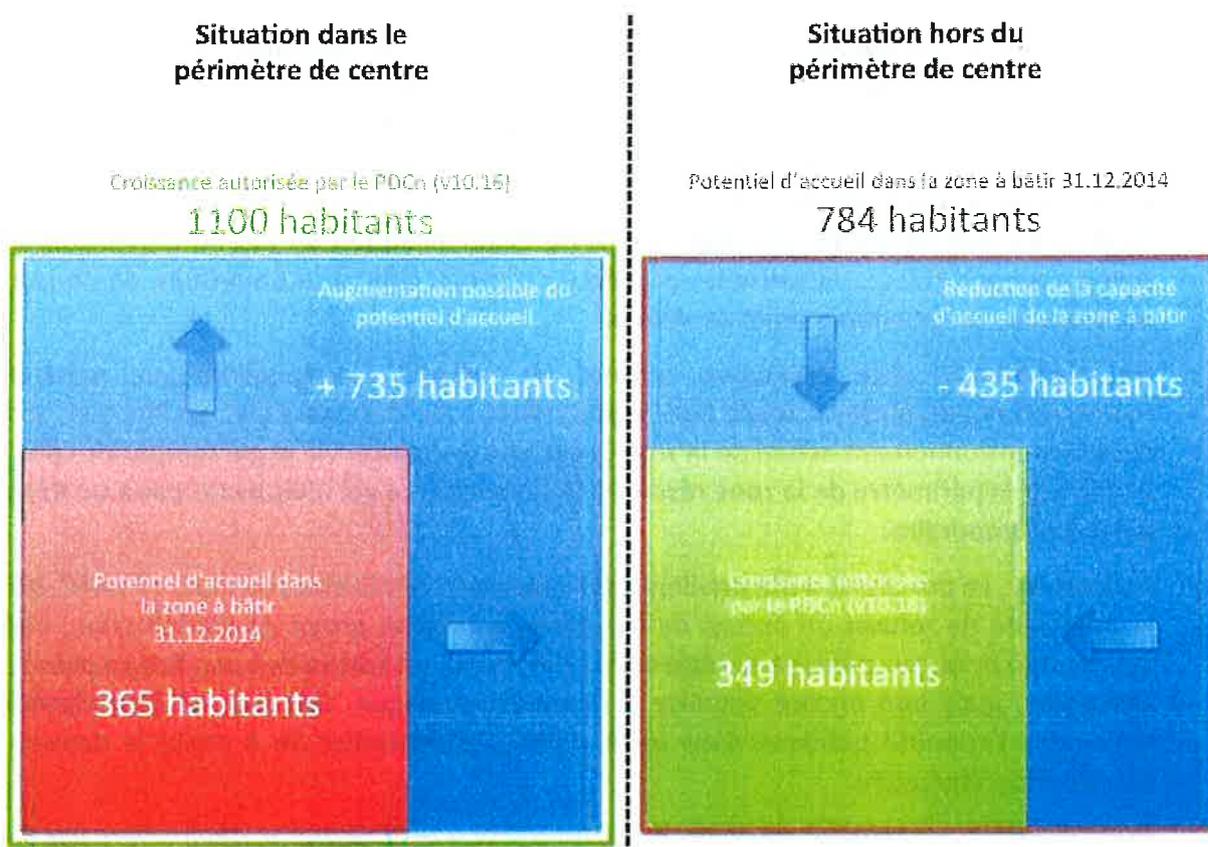


Figure 2 : Objectifs de redimensionnement de la zone à bâtir à Saint-Prex pris en compte pour l'établissement de la zone réservée.

Il revient donc à la Municipalité de Saint-Prex d'entreprendre une procédure de redimensionnement de sa zone à bâtir d'ici 2022 (via la révision des planifications communales). Sans cela, la Commune n'aurait plus la possibilité de délivrer des permis de construire.

2 Objectifs de la MPGA «Zone réservée» et contexte légal

Afin de répondre aux exigences de la mesure A11 du PDCn 4^e et suite à une opposition cantonale (SDT) quant à un permis de construire sur le bien-fonds 1228 en mai 2016, la Municipalité a décidé d'agir en deux étapes:

1. instauration d'une zone réservée selon l'art. 46 LATC sur une période de 5 ans, prolongeable de 3 ans;
2. révision des planifications communales entre 2018 et 2022.

Cette démarche se justifie selon plusieurs arguments.

Premièrement, en agissant de la sorte, la Municipalité se prémunit d'une part contre de nouvelles oppositions du SDT au moment de la délivrance de permis de construire sur tout le territoire communal et d'autre part de la légalisation d'une zone réservée cantonale sur les biens-fonds concernés par d'éventuelles demandes de permis de construire. En effet, le SDT peut invoquer à tout moment l'article 134 LATC, car le plan général d'affectation (PGA) en vigueur est non conforme aux dispositions du PDCn 4^e 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.

Deuxièmement, cette procédure permet de réfléchir sereinement aux principes de redimensionnement de la zone à bâtir compatibles avec la mesure A11 du PDCn 4^e, sans que le surdimensionnement actuel de la zone à bâtir ne se péjore, via le gel temporaire des droits à bâtir sur le périmètre de la zone réservée. À noter que ce gel n'équivaut pas à un dézonage, car il est temporaire.

Finalement, ce processus a été privilégié par rapport à l'application de l'art. 77 LATC, qui offre la possibilité de refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi, aux plans et au règlement communal, est contraire à une future planification envisagée, mais non encore soumise à l'enquête publique. Dès lors, la Municipalité doit déposer à l'enquête publique dans les 8 mois (prolongeables de 6 mois) le dossier de la planification envisagée.

Étant donné la complexité du sujet, la Municipalité a estimé que le délai offert par l'art. 77 LATC était insuffisant pour la production d'une planification de qualité. L'instauration d'une zone réservée lui a donc été préférée.

3 Historique du dossier

- > 18 mai 2015: Signature du bilan des réserves par la Municipalité de Saint-Prex.
- > 7 janvier 2016 : Mise en consultation de l'avant-projet de PDCn 4. Dans cette version, 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 décembre 2008. A cette date, le surdimensionnement de la zone à bâtir hors du périmètre de centre est estimé à 156 habitants.
- > 26 mai 2016: Opposition du SDT à une demande de permis de construire sur le bien-fonds 1228 (situé hors du périmètre de centre).
- > 15 juin 2016: Séance entre une délégation municipale, M. Pierre Imhof, chef du SDT, et M^{me} 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. Un avant-projet de périmètre pour la zone réservée proposé par la Municipalité reçoit un avis favorable du SDT.
- > 28 juin 2016: Courrier aux propriétaires du bord du lac les informant de l'intention de la Commune de mettre en place une zone réservée.

- > 1^{er} juillet 2016: Avis aux propriétaires publiés dans la FAO et le *Journal de Morges*. Il informe les propriétaires concernés qu'une zone réservée va être élaborée et qu'elle affectera les parcelles touchant les rives du lac ou jouxtant celles-ci et implantées hors du périmètre du centre local.
- > 6 octobre 2016: Envoi du projet de MPGA «Zone réservée» au SDT pour examen préalable.
- > 7 octobre 2016: Communiqué de presse du Conseil d'État annonçant la transmission d'une version remaniée du PDCn 4^e 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 décembre 2014. A cette date, le surdimensionnement de la zone à bâtir hors du périmètre de centre est estimé à 435 habitants.
- > 21 octobre 2016: Examen préalable du SDT demandant des adaptations du dossier, notamment pour prendre en compte les dispositions de la mesure A11 selon la version du PDCn 4^e transmise au Grand Conseil.
- > 15 décembre 2016: Séance entre une délégation municipale, M. Pierre Imhof, chef du SDT, 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, par rapport aux documents transmis en octobre.
- > 7 mars 2017: Envoi du projet de MPGA «Zone réservée» au SDT pour examen préalable complémentaire.
- > 31 mars 2017: Examen préalable complémentaire du SDT.
- > 2 mai 2017: Avis aux propriétaires et avis public dans la FAO et dans le *Journal de Morges*. Il informe les propriétaires concernés qu'une zone réservée va être élaborée et qu'elle affectera les parcelles touchant les rives du lac ou jouxtant celles-ci et implantées hors du périmètre du centre local ainsi que les biens-fonds n^{os} 644, 645, 725, 727 (partiellement), 1238 et 1773.
- > 4 mai 2017: Envoi du projet de MPGA «Zone réservée» au SDT pour ultime contrôle suite à l'approbation du document par la Municipalité le 24 avril 2017. 2 juin 2017: Ultime contrôle du SDT préavisant favorablement le dossier et enjoignant la Municipalité à poursuivre la procédure.
- > 20 juin 2017: Vote du PDCn 4^e par le 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 dès lors au 31 décembre 2015.
- > Juillet 2017: Les propriétaires concernés sont mis au courant individuellement du projet et de son contenu, via l'envoi d'une copie complète du dossier (plan, règlement et rapport 47 OAT).

- > Juillet 2017: Le Canton met à disposition des Communes une nouvelle plateforme pour le bilan des réserves. Suite à des modifications de la méthode de calcul du bilan des réserves, notamment l’abandon de l’application d’un taux de saturation de 0,8, le surdimensionnement de la zone à bâtir hors du périmètre de centre est estimé à 568 habitants.
- > 15 août 2017: Avis d’enquête publique dans la FAO et le *Journal de Morges*.
- > 15 août 2017 – 14 septembre 2017: enquête publique.
- > 29 août 2017: séance d’information publique sur le dossier.
- > Novembre 2017: le projet a suscité 20 oppositions et 3 observations. 9 opposants ont demandé la tenue de séances de conciliation, qui ont été organisées les 10, 15 et 30 novembre 2017 (oppositions, observations et PV des séances en annexe).
- > 6 décembre 2017: dépôt du présent préavis et séance d’information au Conseil communal.

4 Données de planification

Les données utilisées dans le cadre de l’élaboration de la MPGA «Zone réservée» pour évaluer le surdimensionnement de la zone à bâtir hors du périmètre de centre sont celles qui étaient alors disponibles lors de la constitution du dossier de la MPGA «Zone réservée» à savoir la mesure A11 du projet de PDCn 4^e soumis au Grand Conseil (octobre 2016) et le bilan des réserves établi par le SDT sur la base de données au 31 décembre 2013. Ce bilan a été validé en mai 2015 par le SDT et la Municipalité de Saint-Prex.

	Périmètre de centre	Hors périmètre de centre
Perspectives de croissance à l’horizon de planification fixé à 2036 (Mesure A11)		
Croissance allouée	+ 1'100 habitants	+ 349 habitants
Population maximale admissible en 2036	4'433 habitants	2'463 habitants
Capacité d’accueil (selon bilan des réserves 2015)		
Potentiel des réserves	+ 365 habitants	+ 784 habitants
Sous-capacité et surcapacité d’accueil	- 735 habitants	+ 435 habitants

Tableau 1 : données de planification

Au regard de l’avancement du dossier fin juin 2017, il n’a pas été jugé opportun d’adapter les données de base aux modifications apportées par le Grand Conseil à la mesure A11 du PDCn 4^e. Par ailleurs, le Canton a annoncé aux Communes une évolution de la méthode de

calcul du bilan des réserves au mois de juillet 2017. Pour des questions de calendrier, cette dernière n’a pas été intégrée dans le dossier de modification de la MPGA «Zone réservée».

5 Description du projet de la MPGA «Zone réservée»

5.1 Périmètre

L’emprise de la MPGA «Zone réservée» concerne 85 biens-fonds affectés par le plan partiel d’affectation (PPA) En Coulet, le plan de quartier (PQ) La Moraine et les zones suivantes du PGA:

- > zone de villas A;
- > zone de villas B;
- > zone de villas C;
- > zone verte et zone de verdure arborisée;

Ces zones sont inconstructibles, mais leur emprise entre dans le calcul de la constructibilité des biens-fonds, 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 biens-fonds, justifiant ainsi sa prise en compte dans le plan de la MPGA «Zone réservée».

À noter toutefois que 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 bilan des réserves ;
- > les biens-fonds 236, 238 et 239, affectés en zone verte et en aire forestière, car ils n’offrent pas de droit à bâtir et ne sont pas identifiés comme réserves dans le bilan des réserves.

Les deux critères principaux de sélection des biens-fonds sont les suivants:

- > biens-fonds non localisés dans le périmètre de centre et riverains du lac, ou situés à moins de 150 mètres environ de ce dernier (2^e rang);
- > biens-fonds non localisés dans le périmètre du centre et libres de construction, riverains d’une zone agricole ou viticole et qui ne font pas l’objet d’un permis de construire au 1^{er} septembre 2016. Ces biens-fonds ont été intégrés à la zone réservée sur les conseils du SDT, suite à la séance du 15 décembre 2016 avec ce dernier.

Les raisons suivantes justifient le périmètre retenu:

- > Selon le bilan des réserves 2015, 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.
- > 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 qu'une majorité des propriétaires de ces parcelles n'ont pas fait usage de leur possibilité de mobiliser l'intégralité de leur droit à bâtir, et ce depuis bientôt 30 ans pour certains.
- > 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 une sous-utilisation notable des droits à bâtir définis dans le règlement. En effet, l'indice d'utilisation du sol (IUS) moyen, estimé à partir des constructions existantes à la fin de l'année 2015, est de l'ordre de 0.09. Or, le PGA autorise un IUS de 0.19 ou 0.25 suivant leur affectation (zone de villas B ou C). Ces parcelles disposent de droits à bâtir non mobilisés représentant 21'884 m² de surface de plancher déterminant (SPd). Ainsi, les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat hors du périmètre du centre et 25% de leur surface.
- > 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 bilan des réserves, 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 en 2016 sur la parcelle voisine 870, il apparaît opportun d'assurer une finalisation cohérente et rationnelle du front bâti dans ce secteur et d'éviter ainsi un décrochement disgracieux de la limite de non-construire.
- > 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^e relève que les rives des 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^e et non modifiée dans le PDCn 4^e) 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 cantonal des rives vaudoises du lac Léman (PDCRVLL) vise à maintenir, sur tout le pourtour du lac, une faible densité des constructions. La fiche 15

- identifie également certaines propriétés remarquables, comme le domaine de Fraid'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». À ce titre, le PDCRVLL prévoit d'affecter le secteur du domaine de Fraid'Aigue en zone à occuper par plan spécial afin de garantir la protection du site (paysage et nature).
- L'entier du périmètre du PDCRVLL n'a pas été intégré au périmètre de la zone réservée afin de respecter le principe de proportionnalité. En effet, les secteurs inclus dans le périmètre du PDCRVLL et non retenus dans la zone réservée sont déjà largement bâtis et offrent donc des marges de manœuvre limitées dans le cadre des futures réflexions à mener sur le redimensionnement de capacités d'accueil hors du périmètre de centre de Saint-Prex.
 - Le réseau écologique lémanique identifie (dans son «Étude des rives du Léman et de leur potentiel de renaturation», 2006) 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 (PDCom), approuvé par le Conseil d'État 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.

Concernant le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées, en réponse aux oppositions:

- > la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- > toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l'absence d'éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l'un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, bien que la Municipalité porte une attention particulière à assurer une égalité de traitement entre les différents propriétaires, il doit être rappelé que 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 arrêt valant jurisprudence dans lequel il est dit qu'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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

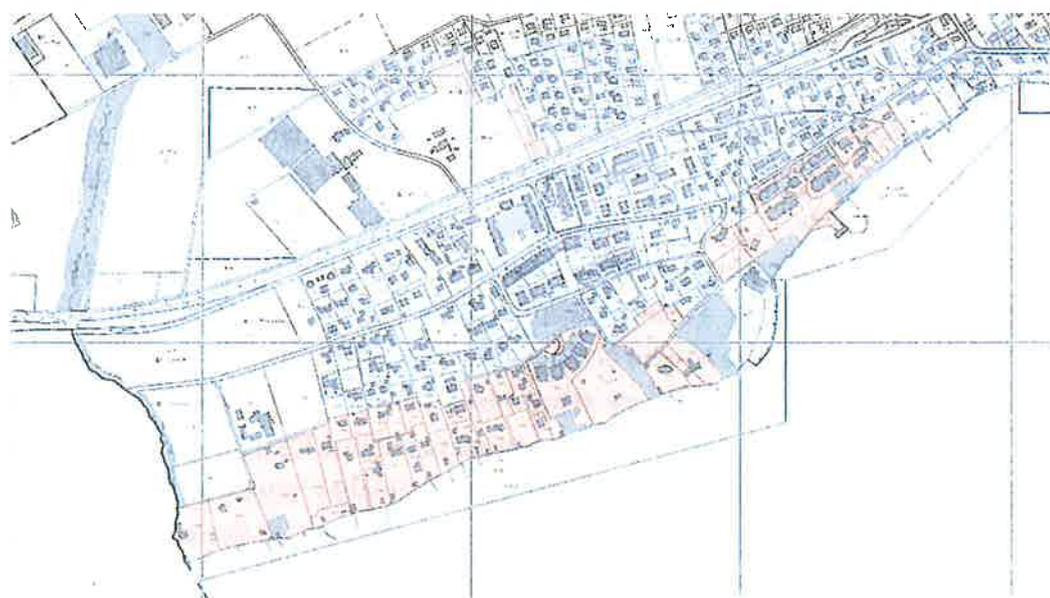


Figure 3 : plan de la zone réservée (secteur Ouest)

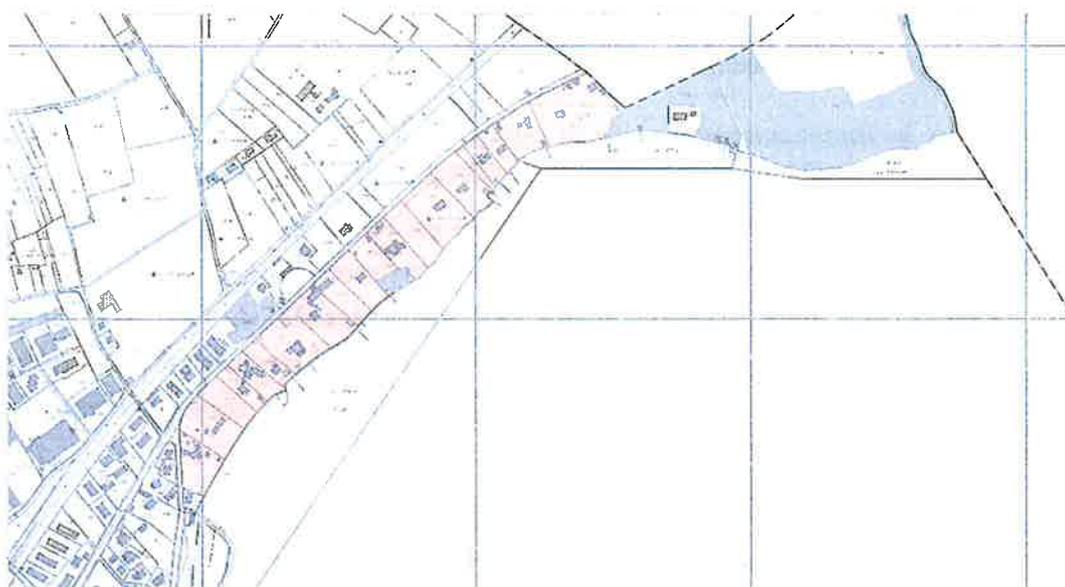


Figure 4 : plan de la zone réservée (secteur Est)



Figure 5 : plan de la zone réservée (secteur Nord)

5.2 Règlement

Le règlement de la MPGA «Zone réservée» est le suivant:

Art. 1 : But

La zone réservée selon l'art. 46 LATC 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.

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.

Art. 2 : Périmètre

La zone réservée déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.

Les terrains compris dans le périmètre de la MPGA «Zone réservée» correspondent aux affectations zone de villas A, zone de villas B, zone de villas 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'État le 8 août 1945 et le 26 juillet 1966.

Art. 3 : Effets

Le périmètre de la zone réservée est inconstructible. La municipalité peut 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.

Tout permis de construire délivré avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée reste exécutoire.

Pour les terrains non bâtis, le périmètre de la MPGA «Zone réservée» bloque les potentiels de construction et de réaffectation le temps que la zone réservée déploie ses effets.

Pour ne pas figer totalement le territoire en zone réservée et en cohérence avec l'art. 80 LATC, 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 rénovation, transformation et/ou agrandissement de bâtiment/s existant/s, 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 existant/s,
- > conformité aux dispositions du RPGA en vigueur au moment de l'approbation de la MPGA «Zone réservée»,
- > potentiel d'habitants supplémentaires que le projet pourrait accueillir.

La Municipalité appliquera de manière très restrictive et rigoureuse les critères ci-dessus pour garantir l'égalité de traitement.

Par ailleurs, conformément à l'article RLATC 68 a alinéa 2a, la Municipalité peut ne pas soumettre à autorisation les constructions de dépendances de minime importance telles que décrites à cet article.

Art. 4 : Mise en vigueur

La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Elle abroge provisoirement toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.

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.

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.

6 Oppositions, observations et propositions de réponses

Le dossier de la MPGA «Zone réservée» de Saint-Prex a suscité 20 oppositions et 3 observations. Celles-ci sont présentées ci-après aux points 6.1 à 6.23.

Des séances de conciliation ont été organisées les 10, 15 et 30 novembre avec les opposants l'ayant demandé.

Ces documents sont à disposition au SUPCI.

Les trois conditions matérielles pour l'instauration d'une zone réservée – rappelée dans la jurisprudence (notamment par la Cour constitutionnelle du Canton de Vaud dans l'arrêt CCST.2014.0001 du 3 juillet 2014 et AC.2013.421 du 26 avril 2016) constituent une réponse préliminaire à l'ensemble des oppositions déposées.

- > **Intention de modification de la planification: remplie**
Le PDCn 4e, voté par le Grand Conseil en juin 2017, demande aux Communes de réviser leurs planifications d'ici au 20 juin 2022 afin de les rendre compatibles avec le projet du PDCn 4e. La Commune de Saint-Prex légalise la zone réservée dans l'intention de ne pas préteriter la/les future/s planification/s qu'elle va engager.
- > **Délimitation exacte des territoires concernés: remplie**
Le périmètre de la zone réservée est délimité par les limites des biens-fonds. Il s'appuie sur la définition du périmètre de centre ainsi que sur les dispositions et mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL.
- > **Respect du principe de proportionnalité: remplie**
La délimitation des zones concernées ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification. Il est démontré dans le rapport 47 OAT que les capacités d'accueil résiduelles identifiées dans la zone réservée suffisent à l'objectif de redimensionnement de la zone à bâtir estimé sur la base des directives cantonales et du projet de PDCn 4e soumis au Grand Conseil en octobre 2016. Au regard du contexte dans lequel la zone réservée a été conçue, elle entreprend donc bien ce qui est nécessaire, mais pas au-delà. Au regard des zones d'affectation et du bâti actuels, l'extension de la zone de réserve n'est pas raisonnable.

6.1 Opposition de M. J.-C. Blanchard

L'opposition est datée du 12 septembre 2017 (cachet poste: 13 septembre). Elle émane du propriétaire du bien-fonds n° 689, compris dans le périmètre de la zone réservée, qui exprime avoir fait savoir son envie de construire à plusieurs reprises (CAMAC 169103). L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> Révocation de l'affirmation du manque d'intérêt à bâtir : demande de permis d'implantation déposée, projets de construction au lieu-dit «En Monnivert» et dossier CAMAC 169103.

Suite au courrier aux propriétaires du 28 juin 2016, les informant de l'intention de la Commune de mettre en place une zone réservée, un entretien entre l'opposant et une délégation de la Municipalité a eu lieu le 3 août 2016. Lors de cet entretien, la délégation municipale a informé l'opposant des conséquences de la zone réservée sur son bien-fonds. Avant cette date, l'opposant n'a pas pris contact avec la Municipalité pour évoquer un projet de construction.

L'opposant a cependant déposé un projet d'implantation le 20 février 2017 pour une construction de 2 appartements et 6 places de stationnement.

Par courrier du 8 mars 2017, la Municipalité a informé l'opposant que le projet serait refusé au titre de l'art. 77 LATC. En réponse, l'opposant a renoncé à poursuivre la procédure liée au projet d'implantation tout en affirmant son opposition au projet de la zone réservée et à un déclassement de son bien-fonds.

La constatation du manque d'intérêt à bâtir est basée sur une situation observée au 31 décembre 2015, antérieure donc au projet de construction de l'opposant, et factuelle: sur le périmètre de la zone réservée, la globalité des droits à bâtir légalisés n'a pas été mobilisée, alors que la mise en zone des biens-fonds date de plus de 15 ans.

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée : arbitraire et non égalitaire, critères de sélection non objectifs, notamment la largeur de la bande fixée à 150 mètres.

Le périmètre retenu s'appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l'ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l'entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l'objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l'objectif visé, à savoir de ne pas précéder, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4e.

En ce qui concerne le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées:

- La limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac (cas du bien-fonds de M. Blanchard, 689) et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- Toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par

rapport au lac ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l’absence d’éléments de desserte routière sur lesquels s’appuyer.

Le bien-fonds jouxte la zone agricole.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l’un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu’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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c’est-à-dire qu’elle n’est pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> Réduction des droits à bâtir.

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d’une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l’affectation. À ce titre, ce motif d’opposition n’est pas justifié pour le présent dossier.

C’est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d’autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

> Opposition quant aux postulats théoriques utilisés pour le calcul de la capacité d’accueil (surdimensionnement).

La méthode de calcul du dimensionnement de la zone à bâtir est issue de la mesure A11 du PDCn 4^e (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Ce document, ainsi que le bilan des réserves, est établi par le Service du développement territorial (SDT). En outre, la fiche d’application «Comment dimensionner les zones à bâtir d’habitation et mixtes ?» [juillet 2017], également établie par le SDT, décrit et explicite les postulats théoriques à utiliser pour le calcul du dimensionnement de la zone à bâtir.

La Municipalité n’a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn 4^e et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l’établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

Demande

> Demande d’extension du périmètre de la zone réservée à l’ensemble du hors centre afin d’être égalitaire.

L'extension de la zone réservée à l'entièreté du périmètre hors centre est disproportionnée par rapport au besoin de redimensionnement de la zone à bâtir.

6.2 Opposition de M^{me} D. Rüegg Scotoni

L'opposition est datée du 13 septembre 2017 (cachet poste: 13 septembre). Elle émane de la propriétaire du bien-fonds n° 2019, compris dans le périmètre de la zone réservée, représentée par M^e Besse (*Bourgeois Avocats*). L'opposante a demandé la tenue d'une séance de conciliation (selon l'art. 58, al.1, LATC), organisée le 15 novembre 2017. A l'issue de la séance, l'opposition a été maintenue.

L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> Absence d'intérêt public de la zone réservée: la MPGA «Zone réservée» ne résoudra pas la question du surdimensionnement de la Commune et n'aura pas d'effets urbanistiques concrets. Il n'y a donc pas de justification d'une atteinte au droit de propriété (proportionnalité).

En premier lieu, il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4^e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents. Ainsi, l'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas préteriter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée ne légalise donc pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier. C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

En second lieu, la Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu'elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu'en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l’application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d’accueil en nombre d’habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l’hypothèse d’une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l’intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n’a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l’établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

> Remise en cause du périmètre de centre: artificiel (l’accueil de population prévu dans le périmètre de centre est considéré comme non réaliste), arbitraire et non adapté à la taille de la Commune.

La mesure B12 du PDCn 4^e reconnaît un certain nombre de Communes vaudoises comme centres locaux, dont Saint-Prex, à qui la fiche A11 du PDCn 4^e alloue un taux de croissance supérieur dans leur périmètre de centre (1.5% pour le périmètre de centre local, 0.75% pour les quartiers hors-centre).

Le périmètre de centre de Saint-Prex a été défini par le SDT, négocié par la Municipalité puis approuvé par le SDT et la Commune en juin 2012. Sa définition s’est fondée sur la mesure B12 du PDCn alors en vigueur, ainsi que sur un guide méthodologique publié par le SDT en janvier 2011. Selon ce dernier guide, ce sont des considérations liées à la proximité des arrêts de transport public et à la proximité de regroupements de services et d’équipements qui sont prises en compte pour établir un périmètre de centre. La définition du périmètre de centre fait suite à un rapport justifiant le statut de centre local de la Commune de Saint-Prex élaboré par la Municipalité en collaboration et avec l’appui de l’ARCAM.

Actuellement, la définition du périmètre de centre d’un centre local n’est pas soumise à une procédure de validation législative, celui-ci n’a donc pas de réel statut légal. De ce fait, l’adaptation du périmètre de centre pourrait être envisagée dans le cadre de la révision de la réglementation communale, mais n’est pas du ressort de la MPGA «Zone réservée».

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: incohérent, arbitraire et non égalitaire, critères de sélection non objectifs (notamment la bande de 150 mètres), prise en compte partielle du périmètre du PDCRVLL.

Le périmètre retenu s’appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4^e et du PDCRVLL. Dans le secteur Est de la zone réservée, auquel appartient le bien-fonds n° 2019, le périmètre de la zone réservée correspond au périmètre du PDCRVLL.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l’ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l’entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l’objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu’ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d’habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l’objectif visé, à savoir de ne pas prétérer, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

En ce qui concerne le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées:

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac (cas du bien-fonds de M^{me} Rüegg Scotoni, n° 2019) et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l’absence d’éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l’un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu’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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c’est-à-dire qu’elle n’est pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac et à leur biens-fonds.

En premier lieu, tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques.

Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d’un point de vue paysager et/ou écologique que d’autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre.

En outre, l’affirmation qu’un bien-fonds présente des qualités paysagères ou écologiques locales moindres qu’un autre n’est pas admissible sans mener une étude globale qui précisera l’intérêt écologique et la valeur paysagère de chaque bien-fonds. La conduite d’une telle étude

au stade de la définition d'une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale. La zone réservée, en gelant temporairement la constructibilité des terrains, permet de ne pas prêter les éléments d'intérêt paysagers et écologiques dans l'attente de leur évaluation.

> Opposition à l'inclusion de son bien-fonds dans la zone réservée, car elle a l'intention d'y construire – obtention d'un permis de construire en octobre 2016 pour équipement et accès.

Concomitamment au courrier aux propriétaires du 28 juin 2016 les informant de l'intention de la Commune de mettre en place une zone réservée, l'opposante a déposé, le 29 juin 2016, un dossier de permis de construire pour l'aménagement d'une rampe d'accès à son bien-fonds.

Après enquête publique du 24 septembre au 24 octobre 2016, le permis de construire est accordé par le Municipalité le 31 octobre 2016. Il est indiqué dans le permis de construire que ce dernier ne préjuge pas d'une éventuelle future autorisation de construire du fait de la localisation du bien-fonds dans le périmètre du projet de zone réservée.

> Remise en question de la validité des chiffres (trop vieux, plus d'actualité) utilisés pour le calcul du surdimensionnement de la zone à bâtir. De ce fait, demande de recalcul du surdimensionnement.

Les chiffres utilisés pour le calcul du surdimensionnement étaient ceux disponibles lors de la constitution du dossier de la MPGA «Zone réservée» à savoir la mesure A11 du projet de PDCn 4^e soumis au Grand Conseil (octobre 2016) et le bilan des réserves établi par le SDT sur la base de données au 31 décembre 2013. Ce bilan a été validé en mai 2015 par le SDT et la Municipalité de Saint-Prex.

Toutefois, lors de la révision de la réglementation communale, les calculs seront adaptés en fonction:

- de la mesure A11 du PDCn 4^e approuvé par le Grand Conseil le 20 juin 2017;
- du nouveau bilan des réserves produit par le SDT et mis récemment à disposition des Communes.

En outre, il est important de mentionner que ces chiffres sont des objectifs vers lesquels il faut tendre. Ceux-ci seront confrontés à la réalité du terrain et à la cohérence du projet territorial qui sera élaboré pour la révision de la réglementation communale.

> Remise en question de la validité des calculs de la réserve des droits à bâtir de l'annexe 3 du rapport 47 OAT. De ce fait, demande d'une nouvelle estimation des réserves.

Le chiffre contesté par l'opposante est la «surface de plancher déterminante selon le BDR» (valeur de 788 m² pour le bien-fonds n° 2019). Cette valeur est issue du bilan des réserves validé en mai 2015 par le SDT et la Municipalité. Ce bilan prend en compte les constructions existantes au 31 décembre 2013 (ce qui explique la prise en compte de la villa ECA n° 710, démolie en 2015) et un taux de saturation de 0.8. Ces deux caractéristiques méthodologiques expliquent l'écart entre les droits à bâtir disponibles estimés par l'opposante et les droits à bâtir disponibles estimés par le bilan des réserves de 2015.

Dans le cadre de la révision de la réglementation communale, le bilan des réserves (BDR) de la Commune de Saint-Prex sera revu (suite à l'évolution de la méthode de calcul cantonale) et nettoyé. De ce fait, si la valeur devait éventuellement être erronée, celle-ci serait corrigée lors de cette phase.

> *Remise en question de l'exclusion de certains terrains du périmètre de la zone réservée (biens-fonds n° 587 par exemple, propriété de la Commune).*

Ce dernier accueille la Station d'épuration (STEP) et est affecté en zone de verdure et en aire forestière. L'effort de redimensionnement porte uniquement sur la zone à bâtir dédiée aux logements et/ou mixte. Selon les règles en vigueur du PGA, le bien-fonds n° 587 ne peut accueillir aucune construction à vocation de logement, il n'est donc pas concerné par la zone réservée.

> *Réduction des droits à bâtir.*

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier.

C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

Demandes

> *Demande de report du potentiel d'accueil du périmètre de centre vers le hors centre.*

Ce principe n'est pas conforme au PDCn 4^e. Le SDT s'est, à plusieurs reprises, prononcé sur ce sujet. Toutefois, la question pourra être soumise au SDT en fonction des mesures de redimensionnement qui seront proposées par la Commune et des possibilités réelles de mobilisation du potentiel de croissance dans le périmètre de centre, mais uniquement au stade de la révision de la réglementation communale.

> *Demande d'extension du périmètre de la zone réservée à l'ensemble du hors-centre.*

L'extension de la zone réservée à l'entièreté du périmètre hors centre est disproportionnée par rapport au besoin de redimensionnement de la zone à bâtir.

6.3 Opposition de M. T. Talu

L'opposition est datée du 13 septembre 2017 (cachet poste: 13 septembre). Elle émane du propriétaire du bien-fonds n° 751, compris dans le périmètre de la zone réservée, représenté par M^e Besse (*Bourgeois Avocats*). L'opposant a demandé la tenue d'une séance de conciliation (selon l'art. 58, al.1, LATC), organisée le 15 novembre 2017. A l'issue de la séance, l'opposition a été maintenue. L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> Absence d'intérêt public de la zone réservée: la MPGA «Zone réservée» ne résoudra pas la question du surdimensionnement de la Commune et n'aura pas d'effets urbanistiques concrets. Il n'y a donc pas de justification d'une atteinte au droit de propriété.

En premier lieu, il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents. Ainsi, l'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas préteriter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée ne légalise donc pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier. C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

En second lieu, la Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu'elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu'en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l'application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d'accueil en nombre d'habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l'hypothèse d'une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l'intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n'a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l'établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

> Remise en cause du périmètre de centre: artificiel (l'accueil de population prévu dans le périmètre de centre est jugé non réaliste), arbitraire et non adapté à la taille de la Commune.

La mesure B12 du PDCn 4^e reconnaît un certain nombre de Communes vaudoises comme centres locaux, dont Saint-Prex, à qui la fiche A11 du PDCn 4^e alloue un taux de croissance supérieur dans leur périmètre de centre (1.5% pour le périmètre de centre local, 0.75% pour les quartiers hors-centre).

Le périmètre de centre de Saint-Prex a été défini par le SDT, négocié par la Municipalité puis approuvé par le SDT et la Commune en juin 2012. Sa définition s'est fondée sur la mesure B12 du PDCn alors en vigueur ainsi que sur un guide méthodologique publié par le SDT en janvier 2011. Selon ce dernier guide, ce sont des considérations liées à la proximité des arrêts de transport public et à la proximité de regroupements de services et d'équipements qui sont prises en compte pour établir un périmètre de centre. La définition du périmètre de centre fait suite à un rapport justifiant le statut de centre local de la Commune de Saint-Prex élaboré par la Municipalité en collaboration et avec l'appui de l'ARCAM.

Actuellement, la définition du périmètre de centre d'un centre local n'est pas soumise à une procédure de validation législative, celui-ci n'a donc pas de réel statut légal. De ce fait, l'adaptation du périmètre de centre pourrait être envisagée dans le cadre de la révision de la réglementation communale, mais n'est pas du ressort de la MPGA «Zone réservée».

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: incohérent, arbitraire et non égalitaire, critères de sélection non objectifs (notamment la bande de 150 mètres), prise en compte partielle du périmètre du PDCRVLL.

Le périmètre retenu s'appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4^e et du PDCRVLL.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l'ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l'entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l'objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l'objectif visé, à savoir de ne pas prétérir, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

En ce qui concerne le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées:

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par

rapport au lac (cas du bien-fonds de M. Talu, n° 751) ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l’absence d’éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l’un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu’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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c’est-à-dire qu’elle n’est pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac et à leur bien-fonds.

Tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques.

Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d’un point de vue paysager et/ou écologique que d’autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. En outre, l’affirmation qu’un bien-fonds présente des qualités paysagères ou écologiques locales moindres qu’un autre n’est pas admissible sans mener une étude globale qui précisera l’intérêt écologique et la valeur paysagère de chaque bien-fonds. La conduite d’une telle étude au stade de la définition d’une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale. La zone réservée, en gelant temporairement la constructibilité des terrains, permet de ne pas prêter les éléments d’intérêt paysagers et écologiques dans l’attente de leur évaluation.

> Remise en question de la validité des chiffres (trop vieux) utilisés pour le calcul du surdimensionnement de la zone à bâtir. De ce fait, demande de recalcul du surdimensionnement.

Les chiffres utilisés pour le calcul du surdimensionnement étaient ceux disponibles lors de la constitution du dossier de la MPGA «Zone réservée» à savoir la mesure A11 du projet de PDCn 4^e soumis au Grand Conseil (octobre 2016) et le bilan des réserves établi par le SDT sur la base de données au 31 décembre 2013. Ce bilan a été validé en mai 2015 par le SDT et la Municipalité de Saint-Prex.

Toutefois, lors de la révision de la réglementation communale, les calculs seront adaptés en fonction:

- de la mesure A11 du PDCn 4e approuvé par le Grand Conseil le 20 juin 2017;

- du nouveau bilan des réserves produit par le SDT et mis récemment à disposition des Communes.

En outre, il est important de mentionner que ces chiffres sont des objectifs vers lesquels il faut tendre. Ceux-ci seront confrontés à la réalité du terrain et à la cohérence du projet territorial qui sera élaboré pour la révision de la réglementation communale.

> Remise en question de la validité des calculs de la réserve des droits à bâtir de l'annexe 3 du rapport 47 OAT: le calcul ne tient pas compte de la zone verte et de la zone de verdure arborisée. De ce fait, demande de recalcul des réserves de droits à bâtir.

Le chiffre contesté par l'opposant est la «surface de plancher brute définie par le PGA» dans l'annexe 3 (valeur de 659 m² pour le bien-fonds n° 751).

Cette valeur correspond à la «surface de référence pour le calcul de la SPB» multiplié par le «CUS défini par le PGA». La surface de référence pour le calcul de la SPB prend bien en compte la zone verte et la zone de verdure arborisée, à l'exclusion de l'aire forestière.

Dans le cadre de la révision de la réglementation communale, le bilan des réserves (BDR) de la Commune de Saint-Prex sera revu (suite à l'évolution de la méthode de calcul cantonale) et nettoyé. De ce fait, si la valeur devait être erronée, celle-ci serait corrigée lors de cette phase.

> Remise en question de l'exclusion de certains terrains du périmètre de la zone réservée (bien-fonds n° 587 par exemple, propriété de la Commune).

Ce dernier accueille la STEP et est affecté en zone de verdure et en aire forestière. L'effort de redimensionnement porte uniquement sur la zone à bâtir dédiée aux logements et/ou mixte. Selon les règles en vigueur du PGA, le bien-fonds n° 587 ne peut accueillir aucune construction à vocation de logement, il n'est donc pas concerné par la zone réservée.

> Réduction des droits à bâtir.

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier.

C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

Demandes

> Demande de report du potentiel d'accueil du périmètre de centre vers le hors-centre.

Ce principe n'est pas conforme au PDCn 4^e. Le SDT s'est, à plusieurs reprises, prononcé sur ce sujet. Toutefois, la question pourra être soumise au SDT en fonction des mesures de redimensionnement qui seront proposées par la Commune et des possibilités réelles de mobilisation du potentiel de croissance dans le périmètre de centre, mais uniquement au stade de la révision de la réglementation communale.

> *Demande d’extension du périmètre de la zone réservée à l’ensemble du hors-centre.*

L’extension de la zone réservée à l’entièreté du périmètre hors centre est disproportionnée par rapport au besoin de redimensionnement de la zone à bâtir.

6.4 Opposition de Madame M. Curchod et Messieurs B., G. et J. Curchod

L’opposition est datée du 10 septembre 2017 (cachet poste: 11 septembre). Elle émane des propriétaires du bien-fonds n° 1165, compris dans le périmètre de la zone réservée. L’opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> *Dé-densification prévue dans la zone réservée considérée comme contraire à la LAT et opposition au dézonage.*

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d’une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l’affectation. À ce titre, ce motif d’opposition n’est pas justifié pour le présent dossier.

C’est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d’autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

La Commune de Saint-Prex s’est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l’élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu’en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d’accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d’accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu’elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu’en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l’application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d’accueil en nombre d’habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l’hypothèse d’une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l'intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n'a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l'établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

> Absence d'intérêt public de la zone réservée ne justifiant pas une atteinte au droit de propriété.

Il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents.

L'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas préteriter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales.

C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

> La mise en place de la zone réservée met en péril un projet familial d'optimisation du terrain, pour lequel des démarches ont été entreprises depuis deux ans (pas de spécifications quant à ces démarches) ainsi qu'une hypothétique vente.

Au cours des dernières années, un contact oral a été pris par les opposants avec la Municipalité concernant la constructibilité du bien-fonds. Toutefois, ces derniers n'ont pas concrétisé les démarches évoquées par le dépôt d'un dossier auprès de la Commune.

Par ailleurs, la mise en zone du bien-fonds concerné datant de plus de 15 ans, les droits à bâtir attribués au bien-fonds devraient être intégralement utilisés aujourd'hui. Ce principe d'utilisation de la zone à bâtir conformément à son affectation a été réaffirmé dans la nouvelle LAT avec l'article 15a «Disponibilité des terrains constructibles».

6.5 Opposition de Madame M. et Monsieur C. du Bois de Dunilac

L'opposition est datée du 13 septembre 2017 (cachet poste: 13 septembre). Elle émane des propriétaires du bien-fonds n° 685, compris dans le périmètre de la zone réservée. L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> Remise en cause du principe de la zone réservée: la mise en place d'une zone réservée n'est pas en adéquation avec les objectifs poursuivis, car la dé-densification qu'elle prévoit est contraire à la LAT. Absence d'intérêt public de la zone réservée ne justifiant pas une atteinte au droit de propriété.

En premier lieu, il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents. Ainsi, l'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas préteriter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée ne légalise donc pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier. C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

En second lieu, la Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu'elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu'en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l'application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d'accueil en nombre d'habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l'hypothèse d'une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l'intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n'a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l'établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: non adéquat, non proportionnel aux objectifs poursuivis, arbitraire et non égalitaire.

Le périmètre retenu s'appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l’ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l’entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l’objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu’ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d’habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l’objectif visé, à savoir de ne pas prétérer, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

En ce qui concerne l’argumentation de la délimitation du périmètre, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées:

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac (cas du bien-fonds de M^{me} et M. du Bois de Dunilac, n° 685) et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l’absence d’éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l’un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu’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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c’est-à-dire qu’elle n’est pas arbitraire » [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> Contestation des qualités écologiques attribuées à leur bien-fonds.

Tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques. Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d’un point de vue paysager et/ou écologique que d’autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. En outre, l’affirmation qu’un bien-fonds ne présente aucune qualité paysagère ou écologique locale n’est pas admissible. Il est nécessaire de mener une étude globale afin de préciser l’intérêt écologique et la valeur paysagère des biens-fonds. La conduite d’une telle étude au stade de la définition d’une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale.

Demande

> *Demande de compensations financières, car la zone réservée est une atteinte grave à la garantie de la propriété.*

De par son caractère provisoire, l’instauration d’une zone réservée n’est pas assimilable à une restriction des droits de propriété ou à une expropriation matérielle. De ce fait, aucune compensation financière ne devrait être accordée.

> *Retrait du projet de la zone réservée.*

Le retrait du projet de zone réservée n’est pas envisageable, car cela prêterait les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales.

6.6 Opposition de la société Aigue Marine SA

L’opposition est datée du 14 septembre 2017 (cachet poste: 14 septembre). Elle émane de la société propriétaire du bien-fonds n° 220, compris dans le périmètre de la zone réservée, représentée par M^e Théraulaz (*Théraulaz & Graf Avocats*). L’opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> *Opposition à la zone réservée: l’invocation de l’art. 46 LATC relève de l’abus, car la Commune, en réduisant les droits à bâtir restants des biens-fonds concernés par la zone réservée, supprimera son surdimensionnement et disposera de la liberté d’action sur le reste de son territoire communal.*

L’instauration d’une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas prêter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales.

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d’une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l’affectation. À ce titre, ce motif d’opposition n’est pas justifié pour le présent dossier.

C’est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d’autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

> *Le blocage des droits à bâtir pendant 8 ans va au-delà des nouvelles exigences de la LAT. La mesure apparaît excessive alors que le PGA doit être révisé avant 2022.*

La zone réservée est instaurée pour un délai de 5 ans à compter de sa sanction. Avec une sanction prévue au cours de l’année 2018, cette dernière aura effet jusqu’en 2022. À cette date, la réglementation communale de Saint-Prex devrait être révisée et donc la zone réservée ne devrait pas avoir vocation à être prolongée de 3 ans. De plus, le gel temporaire des droits

à bâtir, via l'introduction d'une zone réservée, n'est pas en contradiction avec les principes de la LAT, ni de la LATC: la Commune de Saint-Prex se donne la possibilité de réviser sa réglementation communale de manière réfléchie sans péjorer son surdimensionnement.

Par ailleurs, la zone réservée pourra être abrogée si la révision de la réglementation communale est sanctionnée avant 2022.

6.7 Opposition de M^{mes} C. Festcherin et K. Rindlisbacher

L'opposition est datée du 11 septembre 2017 (cachet poste: 11 septembre). Elle émane des propriétaires des biens-fonds n^{os} 695 et 1544, compris dans le périmètre de la zone réservée. L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> Opposition à la baisse de valeur des biens-fonds concernés par la zone réservée.

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation.

C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée, même dans le périmètre de centre, pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir.

Par ailleurs, les droits à bâtir associés à un bien-fonds ne peuvent être considérés comme la seule composante de la détermination de sa valeur. C'est plutôt une combinaison complexe de caractéristiques (localisation, voisinage, qualité des vues, qualité architecturale des bâtiments existants, qualité des aménagements extérieurs, droits à bâtir, etc.) qui déterminent la valeur d'un bien-fonds.

> Soupçons d'âgisme dans le choix des biens-fonds compris dans le périmètre de la zone réservée.

Le périmètre de la zone réservée est justifié par une série d'éléments objectifs explicités dans le rapport 47 OAT. Les deux principaux critères de sélection sont les suivants:

- biens-fonds non localisés dans le périmètre du centre et riverains du lac ou situés à moins de 150 mètres environ de ce dernier;
- biens-fonds non localisés dans le périmètre du centre et libres de construction, situés au contact d'une zone agricole ou viticole et qui ne font pas l'objet d'un permis de construire au 1^{er} septembre 2016.

Dans certaines planifications, des critères de sélection des biens-fonds liés à la mutabilité des terrains (date de construction des bâtiments par exemple) sont parfois pris en compte, mais, dans le cadre de l'élaboration de la zone réservée, aucun élément lié à l'âge des propriétaires n'a été intégré au processus de sélection des biens-fonds.

> *Remise en question de l'affirmation du manque d'intérêt de bâtir sans consultation préalable des propriétaires (pas d'autres indications).*

Cette constatation est basée sur une situation observée au 31 décembre 2015 et factuelle: sur le périmètre de la zone réservée, la globalité des droits à bâtir légalisés n'a pas été mobilisée, alors que la mise en zone des biens-fonds date de plus de 15 ans.

6.8 Opposition de M^{mes} et MM. D. Mondada, S. Gloor, J. Cros Herrero, E. Alonso Tost, C. Bussard, M. Masse, C. et V. Nicolas.

L'opposition est datée du 11 septembre 2017 (cachet poste: 11 septembre). Elle émane des propriétaires des biens-fonds voisins aux biens-fonds n°s 404 et 405, non compris dans le périmètre de la zone réservée, et sur lesquels un permis de construire accordé par la Commune est contesté par les opposants. Ils sont représentés par M^e Guignard (*Gross & Associés avocats*). Les voisins déposent une opposition demandant l'extension de la zone réservée à ces deux biens-fonds dans le but de bloquer le projet de construction qui y prend place.

Demande

> *Extension de la zone réservée aux biens-fonds n°s 404 et 405; au même titre que les biens-fonds n°s 725 et 727 (vignes).*

En premier lieu, les biens-fonds n°s 404 et 405 ne répondent pas aux critères de sélection mobilisés pour fixer le périmètre de la zone réservée. Ils ne sont ni proches du lac ni contigus à la zone agricole (cas des biens-fonds n°s 725 et 727 cités par les opposants).

En second lieu, répondre favorablement à cette demande nécessiterait d'élargir le périmètre de la zone réservée, soit aux biens-fonds libres de construction sis hors du périmètre du centre soit à l'ensemble des biens-fonds localisés hors du périmètre de centre. Or, cette extension de la zone réservée apparaît disproportionnée par rapport au besoin de redimensionnement de la zone à bâtir.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où l'ensemble des biens-fonds localisés hors du périmètre de centre seraient intégrés dans une zone réservée élargie, les opposants seraient concernés, au même titre que les biens-fonds n°s 404 et 405, par les dispositions de cette dernière.

6.9 Opposition de la société immobilière Le Pré au Moine SA

L'opposition est datée du 14 septembre 2017 (cachet poste: 14 septembre). Elle émane de la société propriétaire des biens-fonds n°s 231 et 232, compris dans le périmètre de la zone réservée, représentée par M^{es} Kaiser et Kirschmann (*Kellerhals Carrards Avocats*). La société opposante a demandé la tenue d'une séance de conciliation (selon l'art. 58, al.1, LATC), organisée le 30 novembre 2017. A l'issue de la séance, l'opposition a été maintenue.

L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> *Opposition à la baisse de valeur des biens-fonds concernés par la zone réservée.*

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation.

C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée et du périmètre de centre pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir.

Par ailleurs, les droits à bâtir associés à un bien-fonds ne peuvent être considérés comme la seule composante de la détermination de sa valeur. C'est plutôt une combinaison complexe de caractéristiques (localisation, voisinage, qualité des vues, qualité architecturale des bâtiments existants, vues et qualité des aménagements extérieurs, droits à bâtir, etc.) qui déterminent la valeur d'un bien-fonds.

> *Remise en cause du principe de la zone réservée: la mise en place d'une zone réservée n'est pas en adéquation avec les objectifs poursuivis, car la dé-densification qu'elle prévoit est contraire à la LAT.*

En premier lieu, il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents. Ainsi, l'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas préteriter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée ne légalise donc pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier. C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

En second lieu, la Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu'elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu'en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l'application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d'accueil en nombre d'habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l'hypothèse d'une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l'intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n'a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l'établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

> Remise en cause du périmètre de centre: artificiel, arbitraire et non adapté à la taille de la Commune.

La mesure B12 du PDCn 4^e reconnaît un certain nombre de Communes vaudoises comme centres locaux, dont Saint-Prex, à qui la fiche A11 du PDCn 4^e alloue un taux de croissance supérieur dans leur périmètre de centre (1.5% pour le périmètre de centre local, 0.75% pour les quartiers hors-centre).

Le périmètre de centre de Saint-Prex a été défini par le SDT, négocié par la Municipalité puis approuvé par le SDT et la Commune en juin 2012. Sa définition s'est fondée sur la mesure B12 du PDCn alors en vigueur ainsi que sur un guide méthodologique publié par le SDT en janvier 2011. Selon ce dernier guide, ce sont des considérations liées à la proximité des arrêts de transport public et à la proximité de regroupements de services et d'équipements qui sont prises en compte pour établir un périmètre de centre. La définition du périmètre de centre fait suite à un rapport justifiant le statut de centre local de la Commune de Saint-Prex élaboré par la Municipalité en collaboration et avec l'appui de l'ARCAM.

Actuellement, la définition du périmètre de centre d'un centre local n'est pas soumise à une procédure de validation législative, celui-ci n'a donc pas de réel statut légal. De ce fait, l'adaptation du périmètre de centre pourrait être envisagée dans le cadre de la révision de la réglementation communale, mais n'est pas du ressort de la MPGA «Zone réservée».

> Remise en question de l'affirmation du manque d'intérêt de bâtir: l'opposante a la volonté de développer un projet immobilier sur les deux biens-fonds, plusieurs scénarios étudiés (pas plus d'indications quant à ces projets).

Le projet mentionné par l'opposante a été présenté à la Commune le 11 septembre 2017, et visiblement élaboré au cours de l'été 2017 (la date du 10 août 2017 apparaît sur les plans communiqués à la Municipalité). Il apparaît donc postérieur aux annonces de la mise en place d'une zone réservée faite par la Municipalité en juin 2016. Suite à cette rencontre, la Municipalité a indiqué aux opposants qu'elle ne pouvait pas entrer en matière quant à la création d'un PPA sur ces biens-fonds au regard de l'état d'avancement du projet de MPGA «Zone réservée».

La constatation du manque d’intérêt à bâtir est basée sur une situation observée au 31 décembre 2015, antérieure donc au projet de l’opposante, et factuelle: sur le périmètre de la zone réservée, la globalité des droits à bâtir légalisés n’a pas été mobilisée, alors que la mise en zone des biens-fonds date de plus de 15 ans.

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: non adéquat et non proportionnel aux objectifs poursuivis, critères de sélection non objectifs visant une certaine catégorie de propriétaires.

Le périmètre retenu s’appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL. La définition du périmètre de la zone réservée n’a pas fait appel à des critères de sélection liés aux caractéristiques des propriétaires des biens-fonds.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l’ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l’entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l’objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu’ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d’habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l’objectif visé, à savoir de ne pas prétérir, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

Le périmètre de la zone réservée est justifié par une série d’éléments objectifs explicités dans le rapport 47 OAT. Les deux principaux critères de sélection sont les suivants:

- biens-fonds non localisés dans le périmètre du centre et riverains du lac ou situés à moins de 150 mètres environ de ce dernier;
- biens-fonds non localisés dans le périmètre du centre et libres de construction, situés au contact d’une zone agricole ou viticole et qui ne font pas l’objet d’un permis de construire au 1^{er} septembre 2016.

En aucun cas, des éléments liés aux propriétaires n’ont été intégrés au processus de sélection des biens-fonds concernés par la zone réservée.

Demande

> Retrait du projet de la zone réservée.

Le retrait du projet de zone réservée n’est pas envisageable, car cela prétérirait les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales.

6.10 Opposition de M^{me} S. von Overbeck Ottino et M. J. von Overbeck

L’opposition est datée du 13 septembre 2017 (cachet poste: illisible; mais reçue le 14 septembre par la Commune). Elle émane des propriétaires des biens-fonds n^{os} 583, 603 et

605, compris dans le périmètre de la zone réservée, représentés par M^e Kronbichler (*Kronbichler & Tourette Avocats*).

L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> *Remise en cause du principe de la zone réservée: la mise en place d'une zone réservée n'est pas en adéquation avec les objectifs poursuivis et ne répond pas à un intérêt public prépondérant (pas de justification d'atteintes au droit de propriété). De plus, le principe de redimensionnement de la zone à bâtir utilisé est contraire à la LAT.*

En premier lieu, il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents. Ainsi, l'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas prêter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier. C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

En second lieu, la Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu'elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu'en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l'application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d'accueil en nombre d'habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l'hypothèse d'une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l'intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n'a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l'établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

> Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées à leurs biens-fonds.

En premier lieu, tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques.

Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d'un point de vue paysager et/ou écologique que d'autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. En outre, l'affirmation qu'un bien-fonds présente des qualités paysagères ou écologiques locales moindres qu'un autre n'est pas admissible sans mener une étude globale qui précisera l'intérêt écologique et la valeur paysagère de chaque bien-fonds. La conduite d'une telle étude au stade de la définition d'une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale. La zone réservée, en gelant temporairement la constructibilité des terrains, permet de ne pas préteriter les éléments d'intérêt paysagers et écologiques dans l'attente de leur évaluation.

> Opposition à l'inclusion de leurs biens-fonds dans la zone réservée: les opposants ont un projet de construction (étude transmise à la Commune en février 2016; plan annexé à l'opposition) qu'ils considèrent comme conforme aux principes et buts de la LAT.

Le 23 février 2016, les opposants ont déposé un dossier de faisabilité pour la construction de 8 habitations. Par courrier en date du 9 mars 2016, la Municipalité a émis des remarques sur le dossier de faisabilité et a indiqué aux opposants que des réflexions sont en cours suite à l'entrée en vigueur de la LAT révisée et de la mise en consultation du PDCn 4^e et que ces nouvelles circonstances pourraient conduire au dézonage des biens-fonds en question.

Une rencontre entre une délégation de la Municipalité et les opposants a eu lieu le 20 juillet 2016 après l'annonce de l'élaboration d'une zone réservée. Suite à cette rencontre, les opposants ont indiqué suspendre temporairement leur projet de construction tout en indiquant qu'un délai trop long ou une limitation des droits constituerait une perte financière importante.

De nouveaux contacts ont eu lieu entre les opposants et la Municipalité au cours du 1^{er} semestre de l'année 2017.

La zone réservée a été conçue sur la base d'une situation observée au 31 décembre 2015, antérieure donc au projet de construction de l'opposant, et factuelle: sur le périmètre de la zone réservée, la globalité des droits à bâtir légalisés n'a pas été mobilisée, alors que la mise en zone des biens-fonds date de plus de 15 ans. Ainsi, théoriquement, les droits à bâtir légalisés auraient dû intégralement être utilisés aujourd'hui. Ce principe d'utilisation de la

zone à bâtir conformément à son affectation a été réaffirmé dans la nouvelle LAT avec l'article 15a «Disponibilité des terrains constructibles».

Demandes

> *Demande d'exclusion de leurs biens-fonds de la zone réservée.*

Le retrait des biens-fonds n°s 583, 603 et 605 du périmètre de la zone réservée n'est pas envisageable, car il remettrait en question la cohérence de l'ensemble de la zone réservée.

6.11 Opposition de M^{me} F. Magnusson

L'opposition est datée du 14 septembre 2017 (cachet poste: 14 septembre). Elle émane de la propriétaire du bien-fonds n° 233, compris dans le périmètre de la zone réservée. L'opposition repose sur un point auquel la Municipalité peut apporter la réponse suivante:

Motifs

> *Contestation des calculs des droits à bâtir disponibles.*

Le chiffre contesté par l'opposante est la «Surface de plancher déterminante selon le BDR» (valeur de 0 m² pour le bien-fonds n° 233) indiqué dans l'annexe 3 du rapport 47 OAT.

Cette valeur est issue du bilan des réserves (BDR) validé en mai 2015 par le SDT et la Municipalité. Le BDR identifie les droits à bâtir disponibles pour les biens-fonds considérés comme des réserves en prenant en compte les constructions existantes au 31 décembre 2013 et un taux de saturation de 0.8. Ces chiffres sont des estimations, et ne sont pas directement contraignants pour les propriétaires.

Il convient de noter que la colonne précédente de l'annexe 3 du rapport 47 OAT («surface de plancher brute») identifie un droit à bâtir disponible de 406 m². Ces chiffres ont été obtenus selon une méthode de calcul différente du BDR produit par le SDT.

La méthode de calcul cantonale ayant changé durant l'été 2017, l'entièreté du BDR sera réexaminée et nettoyée en vue de la révision de la réglementation communale. De ce fait, si la valeur devait être erronée, celle-ci serait corrigée lors de cette phase.

> *Opposition au projet de zone réservée s'il ne lui reste pas au moins 406 m² de surface brute de plancher comme droit à bâtir.*

La mise en force de la MPGA «Zone réservée» ne valide pas les chiffres de l'annexe 3 du rapport 47 OAT.

6.12 Opposition de M^{me} M. Oeri et MM. M. et N. Fetscherin

L'opposition est datée du 11 septembre 2017 (cachet poste: illisible; mais reçue le 12 septembre par la Commune). Elle émane des propriétaires des biens-fonds n°s 695 et 1545, compris dans le périmètre de la zone réservée, représentés par M^e Klunge (*Python Avocats*). Les opposants ont demandé la tenue d'une séance de conciliation (selon l'art. 58, al.1, LATC), organisée le 30 novembre 2017. A l'issue de la séance, l'opposition a été maintenue.

L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> Contestation de la version du PDCn utilisée. Le PDCn 4^e n'est pas en vigueur, il ne représente donc pas une base légale et réglementaire suffisante.

Si la 4^e révision du PDCn n'a effectivement pas encore été validée au niveau fédéral, l'Etat de Vaud communique sur son site internet que: « La 4^e adaptation du plan directeur cantonal a été adoptée par le Grand Conseil, puis le Conseil d'Etat les 20 et 21 juin 2017. Elle est actuellement en cours d'approbation par le Conseil fédéral. Bien que son entrée en vigueur soit attendue fin 2017, la 4^e adaptation du plan directeur cantonal est [selon le SDT] dès à présent contraignante à l'échelle cantonale, notamment pour les Communes et le Canton».

<https://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/plan-directeur-cantonal/version-adoptee>.

Formellement, et contrairement aux dires du SDT, le PDCn 4^e n'est pas encore en vigueur. Mais, même selon le PDCn 3^e, le facteur de croissance de la Commune de Saint-Prex étant supérieur à 2, le redimensionnement de la zone à bâtir hors centre resterait obligatoire (mesure A12, PDCn 3^e). Dans tous les cas, quelle que soit la version du PDCn à appliquer, la zone à bâtir de Saint-Prex est manifestement surdimensionnée.

Par ailleurs, le PDCn 4^e devrait être validé par la Confédération dans les semaines à venir. A ce titre, les projets de planification dont l'approbation sera effective après l'entrée en force du PDCn 4^e (comme le projet de zone réservée) devront être conformes à ce dernier.

> Remise en question de la validité du CUS/IUS estimé en 2015 dans la zone réservée: le calcul ne tient pas compte du caractère inconstructible de la zone verte et de la zone de verdure arborisée.

Selon le PGA en vigueur, la zone verte et la zone de verdure arborisée sont effectivement inconstructibles. Toutefois, leur assiette peut être mobilisée pour le calcul des droits à bâtir mobilisables sur la partie constructible des biens-fonds. À ce titre, la colonne «Surface de référence pour le calcul de la SPB» prend bien en compte la surface de la zone verte et la zone de verdure arborisée.

Concernant plus spécifiquement le bien-fonds n° 695, aucun droit à bâtir disponible n'aurait dû lui être attribué, ce dernier étant intégralement affectée en zone verte et en zone de verdure arborisée. Le tableau de l'annexe 3 sera corrigé pour la suite du processus d'approbation de la zone réservée. Cette erreur ne remet cependant pas en cause la moyenne du CUS calculée sur l'ensemble des biens-fonds de la zone réservée.

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: arbitraire et non égalitaire, critères de sélection non objectifs et incomplets (absence d'étude des densités réelles des autres quartiers de villa, largeur de la bande de 150 mètres arbitraire).

Le périmètre retenu s'appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4^e et du PDCRVLL.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l’ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l’entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l’objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu’ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d’habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l’objectif visé, à savoir de ne pas préteriter, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

En ce qui concerne le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées:

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac (cas du bien-fonds n° 695) et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac (cas du bien-fonds n° 1545) ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l’absence d’éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l’un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu’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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c’est-à-dire qu’elle n’est pas arbitraire » [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac.

En premier lieu, tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques.

Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d’un point de vue paysager et/ou écologique que d’autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. En outre, l’affirmation qu’un bien-fonds présente des qualités paysagères ou écologiques locales moindres qu’un autre n’est pas admissible sans mener une étude globale qui précisera l’intérêt écologique et la valeur paysagère de chaque bien-fonds. La conduite d’une telle étude au stade de la définition d’une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale. La zone réservée, en gelant

temporairement, la constructibilité des terrains permet de ne pas préteriter les éléments d'intérêt paysagers et écologiques dans l'attente de leur évaluation.

En second lieu, l'opposant conteste l'absence de sensibilité paysagère et écologique sur la base du recensement architectural cantonal en arguant de l'absence de bâtiments répertoriés dans le périmètre de la zone réservée. Or, le recensement en question est un inventaire du patrimoine bâti et non un inventaire du patrimoine paysager ou écologique.

> Remise en question de l'affirmation du manque d'intérêt de bâtir sans consultation préalable des propriétaires: les droits à bâtir du bien-fonds n° 1545 n'ont pas été mobilisés avant, car le bien-fonds était grevé d'un usufruit en faveur des parents jusqu'en mars 2017, des démarches ont alors été engagées pour un projet de construction.

Cette constatation est basée sur une situation observée au 31 décembre 2015 et factuelle: sur le périmètre de la zone réservée, la globalité des droits à bâtir légalisés n'a pas été mobilisée, alors que la mise en zone des biens-fonds date de plus de 15 ans. Ainsi, théoriquement, les droits à bâtir légalisés auraient dû être utilisés intégralement aujourd'hui. Ce principe d'utilisation de la zone à bâtir conformément à son affectation a été réaffirmé dans la nouvelle LAT avec l'article 15a «Disponibilité des terrains constructibles».

> Remise en cause du principe de la zone réservée: la mise en place d'une zone réservée n'est pas en adéquation avec les objectifs poursuivis et ne répond pas à un intérêt public prépondérant (pas de justification d'atteintes au droit de propriété). De plus, le principe de redimensionnement de la zone à bâtir utilisé est contraire à la LAT.

En premier lieu, il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents. Ainsi, l'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas préteriter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier. C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

En second lieu, la Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;

- évaluation des capacités d’accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d’accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu’elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu’en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l’application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d’accueil en nombre d’habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l’hypothèse d’une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l’intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n’a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l’établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

Demande

> *Retrait du projet de la zone réservée.*

Le retrait du projet de zone réservée n’est pas envisageable, car cela prêterait les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales.

6.13 Opposition de M. H. Gerber

L’opposition est datée du 14 septembre 2017 (cachet poste: 14 septembre). Elle émane du propriétaire du bien-fonds n° 694, compris dans le périmètre de la zone réservée, représenté par M^e Klunge (*Python Avocats*). L’opposant a demandé la tenue d’une séance de conciliation (selon l’art. 58, al.1, LATC), organisée le 30 novembre 2017. A l’issue de la séance, l’opposition a été maintenue.

L’opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes :

Motifs

> *Contestation de la version du PDCn utilisée. Le PDCn 4^e n’est pas en vigueur, il ne représente donc pas une base légale et réglementaire suffisante.*

Si la 4^e révision du PDCn n’a effectivement pas encore été validée au niveau fédéral, l’Etat de Vaud communique sur son site internet que: « La 4^e adaptation du plan directeur cantonal a été adoptée par le Grand Conseil puis le Conseil d’Etat les 20 et 21 juin 2017. Elle est actuellement en cours d’approbation par le Conseil fédéral. Bien que son entrée en vigueur

soit attendue fin 2017, la 4^e adaptation du plan directeur cantonal est [selon le SDT] dès à présent contraignante à l'échelle cantonale, notamment pour les Communes et le Canton».

(<https://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/plan-directeur-cantonal/version-adoptee>).

Formellement, et contrairement aux dires du SDT, le PDCn 4^e n'est pas encore en vigueur. Mais, même selon le PDCn 3^e, le facteur de croissance de la Commune de Saint-Prex étant supérieur à 2, le redimensionnement de la zone à bâtir hors centre resterait obligatoire (mesure A12, PDCn 3^e). Dans tous les cas, quelle que soit la version du PDCn à appliquer, la zone à bâtir de Saint-Prex est manifestement surdimensionnée.

Par ailleurs, le PDCn 4^e devrait être validé par la Confédération dans les semaines à venir. A ce titre, les projets de planification dont l'approbation sera effective après l'entrée en force du PDCn 4^e (comme le présent projet de zone réservée) devront être conformes à ce dernier.

> Remise en question de la validité du CUS/IUS estimé en 2015 dans la zone réservée: le calcul ne tient pas compte du caractère inconstructible de la zone verte et de la zone de verdure arborisée.

Selon le PGA en vigueur, la zone verte et la zone de verdure arborisée sont effectivement inconstructibles. Toutefois, leur assiette peut être mobilisée pour le calcul des droits à bâtir mobilisables sur la partie constructible des biens-fonds. À ce titre, la colonne «Surface de référence pour le calcul de la SPB» prend bien en compte la surface de la zone verte et la zone de verdure arborisée.

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: arbitraire et non égalitaire, critères de sélection non objectifs et incomplets (absence d'étude des densités réelles des autres quartiers de villa, largeur de la bande de 150 mètres arbitraire).

Le périmètre retenu s'appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4^e et du PDCRVLL.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l'ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l'entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l'objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l'objectif visé, à savoir de ne pas prêter, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

En ce qui concerne le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées :

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac (cas du bien-fonds n° 694) et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;

- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l'absence d'éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l'un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu'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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle n'est pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> *Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac.*

En premier lieu, tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques.

Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d'un point de vue paysager et/ou écologique que d'autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. En outre, l'affirmation qu'un bien-fonds présente des qualités paysagères ou écologiques locales moindres qu'un autre n'est pas admissible sans mener une étude globale qui précisera l'intérêt écologique et la valeur paysagère de chaque bien-fonds. La conduite d'une telle étude au stade de la définition d'une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale. La zone réservée, en gelant temporairement la constructibilité des terrains, permet de ne pas préteriter les éléments d'intérêt paysagers et écologiques dans l'attente de leur évaluation.

En second lieu, l'opposant conteste l'absence de sensibilité paysagère et écologique sur la base du recensement architectural cantonal en arguant de l'absence de bâtiments répertoriés dans le périmètre de la zone réservée. Or, le recensement en question est un inventaire du patrimoine bâti et non un inventaire du patrimoine architectural ou écologique.

> *L'interdiction de construire sur le bien-fonds n° 694 pendant 8 ans constitue une inégalité de traitement, car la Commune a récemment attribué des permis de construire aux biens-fonds n°s 690 et 2035.*

En premier lieu, la zone réservée est instaurée pour un délai de 5 ans à compter de sa sanction, prolongeable de 3 ans. Avec une sanction prévue au cours de l'année 2018, cette dernière aura effet jusqu'en 2022. À cette date, la réglementation communale de Saint-Prex devrait être révisée et donc la zone réservée ne devrait pas avoir vocation à être prolongée de 3 ans.

En second lieu, l'opposant fait référence à un permis de construire accordé par la Commune en septembre 2016 sur les biens-fonds n^{os} 690 et 2035. Ce projet a été soumis à l'enquête publique en juillet 2017. Suite à l'enquête publique, la Commune a indiqué aux propriétaires des deux biens-fonds qu'une zone réservée allait être mise en place et que leur permis de construire serait refusé. Les propriétaires ont alors accepté la mise en place de deux servitudes, effectives en septembre 2016:

- une qui limite les droits à bâtir mobilisables à 70% des droits en vigueur (ce ratio correspondait, à ce moment, à l'effort moyen à produire pour répondre aux objectifs de redimensionnement hors du périmètre du centre)
- une qui permet la mise en place d'un cheminement ouvert au public le long du lac.

> *Remise en cause du principe de la zone réservée: la mise en place d'une zone réservée n'est pas en adéquation avec les objectifs poursuivis et ne répond pas à un intérêt public prépondérant (pas de justification d'atteintes au droit de propriété). De plus, le principe de redimensionnement de la zone à bâtir utilisé est contraire à la LAT.*

En premier lieu, il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents. Ainsi, l'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas préteriter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier. C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

En second lieu, la Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu'elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu'en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l'application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d'accueil en nombre d'habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l'hypothèse d'une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de

construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l'intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n'a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l'établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

Demande

> *Retrait du projet de la zone réservée.*

Le retrait du projet de zone réservée n'est pas envisageable, car cela prêterait les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales.

6.14 Opposition des sociétés RB Beteiligungen AG et ETATEC AG et M. Hauswirth

L'opposition est datée du 14 septembre 2017 (cachet poste: 14 septembre). Elle émane des propriétaires des biens-fonds n^{os} 680 et 1642, compris dans le périmètre de la zone réservée, représentés par M^e Perroud (*r & associés avocats*). En parallèle à l'opposition à la zone réservée, les opposants ont déposé un recours contre un refus de permis de construire sur le bien-fonds n^o 680.

L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> *Remise en cause du principe de la zone réservée: la mise en place d'une zone réservée n'est pas en adéquation avec les objectifs poursuivis et ne répond pas à un intérêt public prépondérant (pas de justification d'atteintes au droit de propriété). De plus, le principe de redimensionnement de la zone à bâtir utilisé est contraire à la LAT.*

En premier lieu, il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents. Ainsi, l'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas prêter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier. C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

En second lieu, la Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu'elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu'en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l'application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d'accueil en nombre d'habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l'hypothèse d'une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l'intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n'a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l'établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

> Remise en cause du principe de la zone réservée: la mise en place d'une zone réservée n'est pas en adéquation avec les objectifs poursuivis, car les dispositions en vigueur sur le secteur (COS de 1/8, zone verte et zone de verdure arborisée) sont suffisantes pour garantir la protection des rives du lac.

Les dispositions en vigueur sur les rives du lac permettent en effet d'assurer une certaine protection des rives. Toutefois, ces mesures de protection ne prennent pas en compte les caractéristiques écologiques et paysagères propres à chaque secteur riverain du lac. Ainsi, la proximité des biens-fonds, sis dans la zone réservée, au lac les rend, a priori, plus sensibles d'un point de vue paysager et/ou écologique que d'autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. Cependant, le niveau de sensibilité écologique et paysager et les règles de préservation y relatives méritent cependant d'être précisés, bien-fonds par bien-fonds, dans le cadre d'une étude globale. La conduite d'une telle étude au stade de la définition d'une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale.

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: arbitraire et non égalitaire, critères de sélection non objectifs et incomplets.

En premier lieu, le périmètre retenu s'appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL. La notion de brèche n'a donc pas été mobilisée dans la définition de la zone réservée.

En second lieu, afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l'ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l'entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l'objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l'objectif visé, à savoir de ne pas prêter, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4e.

Enfin, les biens-fonds mentionnés par les opposants n'ont pas été pris en compte dans le périmètre de la zone réservée pour les raisons suivantes:

- biens-fonds n°s 426 et 708: ils ne sont pas affectés en zones d'habitat ou mixtes et ne peuvent à ce titre pas accueillir de logements supplémentaires;
- biens-fonds n°s 772 et 711: ils sont situés dans le périmètre de centre qui est considéré comme sous-dimensionné en application de la mesure A11 du PDCn 4e;
- Secteur Mont-de-Fourches: le secteur mentionné est colloqué en zone intermédiaire et donc non constructible;
- bien-fonds n° 880: il assure notamment un front bâti rectiligne et une exploitation rationnelle du sol (cf page 22 du rapport 47 OAT).

> *L'interdiction de construire sur les biens-fonds des opposants constitue une inégalité de traitement, car la Commune a récemment attribué des permis de construire sur plusieurs biens-fonds, y compris dans le périmètre de la zone réservée.*

L'opposant fait référence à deux permis de construire accordés par la Commune en septembre 2016 sur les biens-fonds n°s 690 et 2035. Ces projets ont été soumis à l'enquête publique en juillet 2016. Suite à l'enquête publique et au cours du mois d'août 2016, la Commune a indiqué aux propriétaires des deux biens-fonds qu'une zone réservée allait être mise en place et que leur permis de construire serait refusé. Les propriétaires ont alors accepté la mise en place d'une convention et d'une servitude:

- une convention qui limite les droits à bâtir mobilisables à 70% des droits en vigueur (ce ratio correspondait, à ce moment, à l'effort moyen à produire pour répondre aux objectifs de redimensionnement hors du périmètre du centre)
- une autre convention qui permet la mise en place d'un cheminement ouvert au public le long du lac.

Sur la base de cette négociation, la Commune a approuvé les permis de construire le 5 septembre 2016.

Le projet de construction de l'opposant a été soumis à l'enquête publique en même temps que les projets de construction sur les biens-fonds n°s 690 et 2035. Suite à l'enquête publique et au cours de l'été 2016, la Commune a indiqué à l'opposant qu'une zone réservée allait être mise en place et que son permis de construire serait refusé.

Au même titre que pour les biens-fonds n°s 690 et 2095, des négociations ont alors été engagées entre la Commune et l'opposant, en octobre 2016, en vue de la mise en place d'une servitude et une convention pour que le projet de construction soit approuvé. Dans un courrier du 5 octobre 2017, la Commune a notamment demandé une limitation des droits à bâtir mobilisables à 50% des droits en vigueur. Il s'agissait alors d'anticiper sur une probable évolution des dispositions de la mesure A11 prévue dans le PDCn 4^e qui renforcerait les objectifs de redimensionnement de la zone à bâtir de Saint-Prex (confirmée par la publication du projet de PDCn 4^e soumis au Grand Conseil).

L'opposant a rejeté cette proposition et son permis a donc été refusé. Il a alors fait recours auprès de la CDAP contre le refus de permis de construire (procédure en cours).

Demande

> *Demande d'abandon de la zone réservée ou de modification de son périmètre (exclusion des biens-fonds n°s 680 et 1642 et inclusion des terrains n'étant pas des brèches et excentrés).*

Le retrait du projet de zone réservée n'est pas envisageable, car cela prêterait les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales.

Le retrait des biens-fonds n°s 680 et 1642 du périmètre de la zone réservée n'est pas envisageable, car il remettrait en question la cohérence de l'ensemble de la zone réservée.

6.15 Opposition de M. D. Cossin

L'opposition est datée du 14 septembre 2017 (cachet poste: 14 septembre). Elle émane du propriétaire du bien-fonds n° 1522, compris dans le périmètre de la zone réservée, représenté par M^{es} Pfeiffer et Reymond (*RSPB legal avocats*). L'opposant a demandé la tenue d'une séance de conciliation (selon l'art. 58, al. 1, LATC), organisée le 10 novembre 2017. A l'issue de cette séance, M. Cossin maintient son opposition.

L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> *Le projet de zone réservée ne respecte pas le principe de proportionnalité et viole la garantie de la propriété.*

La délimitation du périmètre concerné par la zone réservée ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification. Il est démontré dans le rapport 47 OAT que les capacités d'accueil résiduelles identifiées dans la zone réservée correspondent à l'objectif de redimensionnement de la zone à bâtir estimé sur la base des directives cantonales et du projet de PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016. Au

regard du contexte dans lequel la zone réservée a été conçue, elle entreprend donc bien ce qui est nécessaire, mais pas au-delà.

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier.

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: non égalitaire et disproportionnée, critères mobilisés pas objectifs (notamment la bande de 150 mètres).

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l'ensemble du périmètre du PDCRVLL, ni l'entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre, dont des biens-fonds disposant de droits à bâtir disponibles, parmi lesquels les neuf biens-fonds cités par l'opposant (les n^{os} 383, 387, 399, 404, 405, 610, 880, 967 et 1177).

En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l'objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l'objectif visé, à savoir de ne pas prétérer, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

En ce qui concerne le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées:

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l'absence d'éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l'un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu'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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle n'est pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> *Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac.*

Tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques.

Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d'un point de vue paysager et/ou écologique que d'autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. De plus, l'affirmation qu'un bien-fonds présente des qualités paysagère ou écologique locales moindres qu'un autre n'est pas admissible sans mener une étude globale qui précisera l'intérêt écologique et la valeur paysagère de chaque bien-fonds. La conduite d'une telle étude au stade de la définition d'une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale. La zone réservée, en gelant temporairement la constructibilité des terrains, permet de ne pas préteriter les éléments d'intérêt paysagers et écologiques dans l'attente de leur évaluation.

> *L'opposant a un projet de construction que la zone réservée remet en question.*

L'opposant a initié des réflexions sur un projet de construction sur son bien-fonds en 2011. Toutefois, aucune de ces réflexions n'a abouti au dépôt d'une demande préalable d'implantation ou d'un permis de construire auprès de la Commune avant le 28 juin 2016, date à laquelle l'opposant a été informé par la Municipalité qu'une zone réservée allait être mise en place et que son bien-fonds allait être concerné par cette dernière.

Lors de deux rencontres avec une délégation municipale, le 7 septembre 2016 et le 28 février 2017, il a été rappelé à l'opposant que son bien-fonds est compris dans la zone réservée et qu'à ce titre il sera inconstructible à compter de la mise à l'enquête publique de la MPGA «Zone réservée» jusqu'à la révision du règlement communal. L'opposant a néanmoins déposé, le 25 avril 2017, à la Commune une demande d'autorisation préalable d'implantation pour une extension de la villa existant, une piscine, un garage et quatre places de stationnement.

L'enquête publique pour la demande d'autorisation préalable d'implantation a eu lieu du 26 juillet au 24 août 2017. La Municipalité a refusé la demande d'autorisation préalable d'implantation par courrier du 28 septembre 2017.

6.16 Opposition de M^{me} A. Nehama

L'opposition est datée du 14 septembre 2017 (cachet poste: 14 septembre). Elle émane d'une titulaire d'un droit d'habitation sur le bien-fonds 221, compris dans le périmètre de la zone réservée, représenté par M^{es} Reymond et Butticaz (*RSPB legal avocats*). L'opposante a demandé la tenue d'une séance de conciliation (selon l'art. 58, al.1, LATC), organisée le 10 novembre 2017. A l'issue de la séance, l'opposition a été maintenue.

L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> Le projet de zone réservée ne respecte pas le principe de proportionnalité et viole la garantie de la propriété.

La délimitation des zones concernées ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification. Il est démontré dans le rapport 47 OAT que les capacités d'accueil résiduelles identifiées dans la zone réservée correspondent à l'objectif de redimensionnement de la zone à bâtir estimé sur la base des directives cantonales et du projet de PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016. Au regard du contexte dans lequel la zone réservée a été conçue, elle entreprend donc bien ce qui est nécessaire, mais pas au-delà.

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier.

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: non égalitaire et disproportionnée, critères mobilisés pas objectifs (notamment la bande de 150 mètres).

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l'ensemble du périmètre du PDCRVLL, ni l'entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre, dont des biens-fonds disposant de droits à bâtir disponibles, parmi lesquels les neuf biens-fonds cités par l'opposant (les n^{os} 383, 387, 399, 404, 405, 610, 880, 967 et 1177).

En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l'objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l'objectif visé, à savoir de ne pas prêter, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

En ce qui concerne le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées:

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l'absence d'éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l'un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu'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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle n'est pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> *Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac.*

Tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques.

Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d'un point de vue paysager et/ou écologique que d'autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. En outre, l'affirmation qu'un bien-fonds présente des qualités paysagères ou écologiques locales moindres qu'un autre n'est pas admissible sans mener une étude globale qui précisera l'intérêt écologique et la valeur paysagère de chaque bien-fonds. La conduite d'une telle étude au stade de la définition d'une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale. La zone réservée, en gelant temporairement la constructibilité des terrains, permet de ne pas préteriter les éléments d'intérêt paysagers et écologiques dans l'attente de leur évaluation.

6.17 Opposition de M^{me} M. et M. H. Strickler

L'opposition est datée du 13 septembre 2017 (cachet poste: 13 septembre). Elle émane des propriétaires du bien-fonds n° 971, compris dans le périmètre de la zone réservée, représentés par M^e Schmidhauser (SJA Avocats).

L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> *Remise en cause du principe de la zone réservée: la mise en place d'une zone réservée est arbitraire, car découlant d'un «marché» entre la Commune et le SDT favorisant les intérêts du propriétaire du bien-fonds n° 1228.*

La zone réservée a bien été mise en place suite à une opposition du SDT sur un permis de construire sur le bien-fonds n° 1228. Sans mise en œuvre d'une zone réservée communale, le SDT aurait alors instauré une zone réservée cantonale sur le bien-fonds en question.

Le SDT aurait également pu instaurer une zone réservée cantonale sur d'autres biens-fonds ou même sur tout le périmètre hors centre, voire sur l'entier du territoire de la Commune.

En agissant de la sorte, la Municipalité a certes rendu possible la levée de l'opposition du SDT, mais elle a surtout considéré que cette procédure lui permettait de se prémunir, d'une part,

contre de nouvelles oppositions du SDT au moment de la délivrance de permis de construire sur tout le territoire communal et, d’autre part, de la légalisation d’une zone réservée cantonale sur les biens-fonds concernés par d’éventuelles demandes de permis de construire.

En effet, le SDT peut invoquer à tout moment l’article 134 LATC, car le PGA en vigueur est non conforme aux dispositions du PDCn 4^e du fait de son surdimensionnement.

Agir en amont grâce à la présente procédure permet avant tout à la Commune de conserver la maîtrise de son développement territorial.

> Contestation de la version du PDCn utilisée. Le PDCn 4^e n’est pas en vigueur, il ne représente donc pas une base légale et réglementaire suffisante.

Si la 4^e révision du PDCn n’a effectivement pas encore été validée au niveau fédéral, l’Etat de Vaud communique sur son site internet que: « La 4^e adaptation du plan directeur cantonal a été adoptée par le Grand Conseil, puis le Conseil d’État les 20 et 21 juin 2017. Elle est actuellement en cours d’approbation par le Conseil fédéral. Bien que son entrée en vigueur soit attendue fin 2017, la 4^e adaptation du plan directeur cantonal est [selon le SDT] dès à présent contraignante à l’échelle cantonale, notamment pour les Communes et le Canton».

<https://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/plan-directeur-cantonal/version-adoptee>.

Formellement, et contrairement aux dires du SDT, le PDCn 4^e n’est pas encore en vigueur. Mais, même selon le PDCn 3^e, le facteur de croissance de la Commune de Saint-Prex étant supérieur à 2, le redimensionnement de la zone à bâtir hors centre resterait obligatoire (mesure A12, PDCn 3^e). Dans tous les cas, quelle que soit la version du PDCn à appliquer, la zone à bâtir de Saint-Prex est manifestement surdimensionnée.

Par ailleurs, le PDCn 4^e devraient être validé par la Confédération dans les semaines à venir. A ce titre, les projets de planification dont l’approbation sera effective après l’entrée en force du PDCn 4^e (comme le projet de zone réservée) devront être conformes à ce dernier.

> Le projet proposé va au-delà de la mesure A12 du PDCn 3^e.

En premier lieu, l’opposant indique, sur la base du bilan des réserves de 2015, que la capacité théorique de développement de la zone à bâtir hors centre est de 732 habitants. Or, il oublie de prendre en compte la capacité de densification indiquée dans le bilan des réserves de 2015 qui représente 72 habitants. Ainsi, au 31 décembre 2013, la capacité théorique de développement de la zone à bâtir hors centre est de 804 habitants et non de 732. Cet oubli rend caduc et non recevable le reste de l’argumentaire de l’opposant.

En second lieu, en se fondant sur la mise à jour de la capacité théorique de développement de la zone à bâtir hors centre, communiquée par le SDT en octobre 2016, cette dernière est non plus de 804, mais de 784 habitants. Cette capacité reste bien supérieure au double de la croissance admissible par le PDCn 3^e (772 habitants).

La Commune de Saint-Prex est donc «manifestement» surdimensionnée en dehors du périmètre de centre, ce qui justifie la mise en place d’une zone réservée.

> Remise en cause du principe de la zone réservée: la mise en place d'une zone réservée n'est pas proportionnelle, car le principe de redimensionnement de la zone à bâtir utilisé est contraire à la LAT.

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier.

C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

La Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu'elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu'en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l'application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d'accueil en nombre d'habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l'hypothèse d'une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l'intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n'a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l'établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

> Remise en cause du périmètre de centre: artificiel, arbitraire et dogmatique.

La mesure B12 du PDCn 4^e reconnaît un certain nombre de Communes vaudoises comme centres locaux, dont Saint-Prex, à qui la fiche A11 du PDCn 4^e alloue un taux de croissance

supérieur dans leur périmètre de centre (1.5% pour le périmètre de centre local, 0.75% pour les quartiers hors-centre).

Le périmètre de centre de Saint-Prex a été défini par le SDT, négocié par la Municipalité puis approuvé par le SDT et la Commune en juin 2012. Sa définition s'est fondée sur la mesure B12 du PDCn alors en vigueur, ainsi que sur un guide méthodologique publié par le SDT en janvier 2011. Selon ce dernier guide, ce sont des considérations liées à la proximité des arrêts de transport public et à la proximité de regroupements de services et d'équipements qui sont prises en compte pour établir un périmètre de centre. La définition du périmètre de centre fait suite à un rapport justifiant le statut de centre local de la Commune de Saint-Prex élaboré par la Municipalité en collaboration et avec l'appui de l'ARCAM.

Actuellement, la définition du périmètre de centre d'un centre local n'est pas soumise à une procédure de validation législative, celui-ci n'a donc pas de réel statut légal. De ce fait, l'adaptation du périmètre de centre pourrait être envisagée dans le cadre de la révision de la réglementation communale, mais n'est pas du ressort de la MPGA «Zone réservée».

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: non égalitaire et disproportionné.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l'ensemble du périmètre du PDCRVLL, ni l'entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre, dont des biens-fonds disposant de droits à bâtir disponibles, parmi lesquels les biens-fonds cités par l'opposant (les n° 972, 1483, 1213).

En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l'objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l'objectif visé, à savoir de ne pas prétérer, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

En ce qui concerne le périmètre de la zone réservée, les justifications complémentaires au rapport 47 OAT suivantes peuvent être apportées:

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac (cas du bien-fonds de M^{me} et M. Strickler, n° 971 mais non des biens-fonds n^{os} 972, 1483 ou 602 qui eux se situent en 3^e rang vis-à-vis du lac, ou de la parcelle n° 1213 qui se trouve de plus en zone agricole) ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l'absence d'éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l'un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

Enfin, les biens-fonds n^{os} 1204, 515, 517, 518 et 178 n'ont pas été inclus dans le périmètre de la zone réservée, car ils sont situés dans le périmètre du centre qui n'est pas surdimensionné.

En outre, 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 qui stipule qu'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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle ne soit pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac.

Tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques.

Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d'un point de vue paysager et/ou écologique que d'autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. En outre, l'affirmation qu'un bien-fonds présente des qualités paysagères ou écologiques locales moindres qu'un autre n'est pas admissible sans mener une étude globale qui précisera l'intérêt écologique et la valeur paysagère de chaque bien-fonds. La conduite d'une telle étude au stade de la définition d'une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale. La zone réservée, en gelant temporairement la constructibilité des terrains, permet de ne pas prêter les éléments d'intérêt paysagers et écologiques dans l'attente de leur évaluation.

Demandes

> Demande de mise à disposition du dossier complet du permis de construire délivré pour la parcelle n° 1228 aux opposants et au Conseil communal.

Celui-ci pourra être communiqué aux opposants et aux conseillers sur demande auprès du SUPCI.

> Demande de reformulation de l'art. 3, al. 1 MPGA pour accorder l'ajout d'un étage aux bâtiments en zone réservée.

La surélévation d'un bâtiment conduit à augmenter les surfaces de plancher dédiées au logement de manière disproportionnée. Elle ne peut donc être admise dans le cadre de la MPGA «Zone réservée». La surélévation pourrait être étudiée dans le cadre de la révision des planifications communales. Cette option permettrait de ne pas augmenter les emprises des constructions, tout en maintenant une partie des droits réservés.

Par ailleurs, la Municipalité a initialement souhaité qu'une partie des droits à bâtir non utilisés puisse être mobilisée durant la période d'application de la zone réservée, mais le SDT s'est opposé à cette proposition.

> *Retrait du projet de la zone réservée.*

Le retrait du projet de zone réservée n’est pas envisageable, car cela prêterait les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales.

6.18 Opposition de la succession de L. Dimitrov Tsotsorkov

L’opposition est datée du 13 septembre 2017 (cachet poste: 14 septembre). Elle émane de la succession du propriétaire du bien-fonds n° 682, compris dans le périmètre de la zone réservée, représentée par M^e Wellauer. L’opposant a demandé la tenue d’une séance de conciliation (selon l’art. 58, al. 1, LATC), organisée le 10 novembre 2017. A l’issue de cette séance, l’opposition a été maintenue.

L’opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> *Absence d’intérêt public de la zone réservée: la MPGA «Zone réservée» ne résoudra pas la question du surdimensionnement de la Commune et n’aura pas d’effets urbanistiques concrets. Il n’y a donc pas de justification d’une atteinte au droit de propriété (proportionnalité).*

L’instauration d’une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas prêter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. Il est d’intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL et d’assurer la conformité des planifications communales avec ces documents.

C’est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d’autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre. À ce titre, il convient également de noter que la zone réservée ne légalise pas la mise en zone de biens-fonds colloqués actuellement en zone agricole et situés dans le périmètre de centre.

> *Remise en cause du périmètre de centre: artificiel (car l’accueil de population prévu dans le périmètre de centre est considéré comme non réaliste), arbitraire et non adapté à la taille de la Commune.*

La mesure B12 du PDCn 4^e reconnaît un certain nombre de Communes vaudoises comme centres locaux, dont Saint-Prex, à qui la fiche A11 du PDCn 4^e alloue un taux de croissance supérieur dans leur périmètre de centre (1.5% pour le périmètre de centre local, 0.75% pour les quartiers hors-centre).

Le périmètre de centre de Saint-Prex a été défini par le SDT, négocié par la Municipalité puis approuvé par le SDT et la Commune en juin 2012. Sa définition s’est fondée sur la mesure B12 du PDCn alors en vigueur, ainsi que sur un guide méthodologique publié par le SDT en janvier

2011. Selon ce dernier guide, ce sont des considérations liées à la proximité des arrêts de transport public et à la proximité de regroupements de services et d'équipements qui sont prises en compte pour établir un périmètre de centre. La définition du périmètre de centre fait suite à un rapport justifiant le statut de centre local de la Commune de Saint-Prex élaboré par la Municipalité en collaboration et avec l'appui de l'ARCAM.

Actuellement, la définition du périmètre de centre d'un centre local n'est pas soumise à une procédure de validation législative, celui-ci n'a donc pas de réel statut légal. De ce fait, l'adaptation du périmètre de centre pourrait être envisagée dans le cadre de la révision de la réglementation communale, mais n'est pas du ressort de la MPGA «Zone réservée».

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: arbitraire et non égalitaire, critères de sélection non objectifs, prise en compte partielle du périmètre du PDCRVLL.

Le périmètre retenu s'appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l'ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l'entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l'objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l'objectif visé, à savoir de ne pas prétérer, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

En ce qui concerne le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées:

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac (cas du bien-fonds n° 682) et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l'absence d'éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l'un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu'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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle n'est pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac et à leur biens-fonds.

Tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques.

Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d'un point de vue paysager et/ou écologique que d'autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. En outre, l'affirmation qu'un bien-fonds présente des qualités paysagères ou écologiques locales moindres qu'un autre n'est pas admissible sans mener une étude globale qui précisera l'intérêt écologique et la valeur paysagère de chaque bien-fonds. La conduite d'une telle étude au stade de la définition d'une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale. La zone réservée, en gelant temporairement la constructibilité des terrains, permet de ne pas prêter les éléments d'intérêt paysagers et écologiques dans l'attente de leur évaluation.

> Remise en question de la validité des chiffres (trop vieux) utilisés pour le calcul du surdimensionnement de la zone à bâtir. De ce fait, demande de recalcul du surdimensionnement.

Les chiffres utilisés pour le calcul du surdimensionnement étaient ceux disponibles lors de la constitution du dossier de la MPGA «Zone réservée» à savoir la mesure A11 du projet de PDCn 4^e soumis au Grand Conseil (octobre 2016) et le bilan des réserves établi par le SDT sur la base de données au 31 décembre 2013. Ce bilan a été validé en mai 2015 par le SDT et la Municipalité de Saint-Prex.

Toutefois, lors de la révision de la réglementation communale, les calculs seront adaptés en fonction:

- de la mesure A11 du PDCn 4^e approuvé par le Grand Conseil le 20 juin 2017;
- du nouveau bilan des réserves produit par le SDT et mis récemment à disposition des Communes.

En outre, il est important de mentionner que ces chiffres sont des objectifs vers lesquels il faut tendre. Ceux-ci seront confrontés à la réalité du terrain et à la cohérence du projet territorial qui sera élaboré pour la révision de la réglementation communale.

> Remise en question de la validité des calculs de la réserve des droits à bâtir de l'annexe 3 du rapport 47 OAT: le calcul ne tient pas compte de la zone verte et de la zone de verdure arborisée.

Le chiffre contesté par l'opposant est la «Surface de plancher brute définie par le PGA» dans l'annexe 3 (valeur de 571 m² pour le bien-fonds n° 682).

Cette valeur correspond à la «surface de référence pour le calcul de la SPB» multiplié par le «CUS défini par le PGA». Pour le bien-fonds n° 682, la surface prise en compte pour le calcul

des droits correspond à la surface du bien-fonds. La surface de référence pour le calcul de la SPB prend bien en compte la zone verte et la zone de verdure arborisée, à l'exclusion de l'aire forestière. Il est à noter que les surfaces de plancher déjà réalisées sur le bien-fonds (estimées en 2015 sur la base du RCB) excèdent les droits accordés par le PGA.

Dans le cadre de la révision de la réglementation communale, le bilan des réserves (BDR) de la Commune de Saint-Prex sera revu (suite à l'évolution de la méthode de calcul cantonale) et nettoyé. De ce fait, si la valeur devait être erronée, celle-ci serait corrigée lors de cette phase.

> *Remise en question de l'exclusion de certains terrains du périmètre de la zone réservée (bien-fonds n° 587 par exemple, propriété de la Commune).*

Ce dernier accueille la STEP et est affecté en zone de verdure et en aire forestière. L'effort de redimensionnement porte uniquement sur la zone à bâtir dédiée aux logements et/ou mixte. Selon les règles en vigueur du PGA, le bien-fonds n° 587 ne peut accueillir aucune construction à vocation de logement, il n'est donc pas concerné par la zone réservée.

> *Réduction des droits à bâtir.*

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier.

C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

Demandes

> *Demande de report du potentiel d'accueil du périmètre de centre vers le hors centre.*

Ce principe n'est pas conforme au PDCn 4^e. Le SDT s'est, à plusieurs reprises, prononcé sur ce sujet. Toutefois, la question pourra être soumise au SDT en fonction des mesures de redimensionnement qui seront proposées par la Commune et des possibilités réelles de mobilisation du potentiel de croissance dans le périmètre de centre, mais uniquement au stade de la révision de la réglementation communale.

> *Demande d'extension du périmètre de la zone réservée à l'ensemble du hors-centre.*

L'extension de la zone réservée à l'entièreté du périmètre hors centre est disproportionnée par rapport au besoin de redimensionnement de la zone à bâtir.

6.19 Opposition de M^{me} Wuilleret

L'opposition est datée du 13 septembre 2017 (cachet poste: 13 septembre). Elle émane de la propriétaire du bien-fonds n° 679, compris dans le périmètre de la zone réservée.

L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> Remise en cause du principe de la zone réservée : la mise en place d'une zone réservée n'est pas en adéquation avec les objectifs poursuivis, car la dé-densification qu'elle prévoit est contraire à la LAT.

En premier lieu, il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents. Ainsi, l'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas prêter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier. C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

En second lieu, la Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu'elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu'en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l'application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d'accueil en nombre d'habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l'hypothèse d'une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l'intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n'a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l'établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: arbitraire et non égalitaire, critères de sélection non objectifs.

Le périmètre retenu s'appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l'ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l'entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l'objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l'objectif visé, à savoir de ne pas prétériter, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

En ce qui concerne le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées:

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac (cas du bien-fonds de M^{me} Wuilleret, n° 679) et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l'absence d'éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l'un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu'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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle n'est pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac et à leur biens-fonds.

Tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques.

Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d'un point de vue paysager et/ou écologique que d'autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. En outre, l'affirmation qu'un bien-fonds présente des qualités paysagères ou écologiques locales moindres qu'un autre n'est pas admissible sans mener une étude globale qui précisera l'intérêt écologique et la valeur paysagère de chaque bien-fonds. La conduite d'une telle étude au stade de la définition d'une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale. La zone réservée, en gelant temporairement la constructibilité des terrains, permet de ne pas prêter les éléments d'intérêt paysagers et écologiques dans l'attente de leur évaluation.

> Remise en cause du périmètre de centre: non prise en considération du site industriel qui justifierait un report du potentiel d'accueil du centre vers le hors-centre.

La mesure B12 du PDCn 4^e reconnaît un certain nombre de Communes vaudoises comme centres locaux, dont Saint-Prex, à qui la fiche A11 du PDCn 4^e alloue un taux de croissance supérieur dans leur périmètre de centre (1.5% pour le périmètre de centre local, 0.75% pour les quartiers hors-centre).

Le périmètre de centre de Saint-Prex a été défini par le SDT, négocié par la Municipalité puis approuvé par le SDT et la Commune en juin 2012. Sa définition s'est fondée sur la mesure B12 du PDCn alors en vigueur ainsi que sur un guide méthodologique publié par le SDT en janvier 2011. Selon ce dernier guide, ce sont des considérations liées à la proximité des arrêts de transport public et à la proximité de regroupements de services et d'équipements qui sont prises en compte pour établir un périmètre de centre. La définition du périmètre de centre fait suite à un rapport justifiant le statut de centre local de la Commune de Saint-Prex élaboré par la Municipalité en collaboration et avec l'appui de l'ARCAM.

Actuellement, la définition du périmètre de centre d'un centre local n'est pas soumise à une procédure de validation législative, celui-ci n'a donc pas de réel statut légal. De ce fait, l'adaptation du périmètre de centre pourrait être envisagée dans le cadre de la révision de la réglementation communale, mais n'est pas du ressort de la MPGA «Zone réservée».

Si l'adaptation du périmètre de centre pouvait être envisagée dans le cadre de la révision du PGA, et non dans le cadre de la MPGA «Zone réservée», le report du potentiel d'accueil du périmètre de centre vers le hors centre n'est pas conforme au PDCn 4^e. Le SDT s'est, à plusieurs reprises, prononcé sur ce sujet. La question sera cependant soumise au SDT en fonction des mesures de redimensionnement qui seront proposées par la Commune et des possibilités réelles de mobilisation du potentiel de croissance dans le périmètre de centre, mais uniquement au stade de la révision du PGA.

Demandes

> Demande de compensations financières.

De par son caractère provisoire, l'instauration d'une zone réservée n'est pas assimilable à une restriction des droits de propriété ou à une expropriation matérielle. De ce fait, aucune compensation financière ne devrait être accordée.

> Demande de report du potentiel d'accueil du périmètre de centre vers le hors centre.

Ce principe n'est pas conforme au PDCn 4^e. Le SDT s'est, à plusieurs reprises, prononcé sur ce sujet. Toutefois, la question pourra être soumise au SDT en fonction des mesures de redimensionnement qui seront proposées par la Commune et des possibilités réelles de mobilisation du potentiel de croissance dans le périmètre de centre, mais uniquement au stade de la révision de la réglementation communale.

6.20 Opposition de la famille Meyer

Plusieurs oppositions ont été déposées de la part des membres de la famille Meyer copropriétaires du bien-fonds n° 678, compris dans le périmètre de la zone réservée. Celles-ci sont regroupées ici:

- deux oppositions ont été formulées dans la feuille d'enquête publique le 13 septembre 2017 par Messieurs Philippe Meyer, Tobias Meyer et Andreas Meyer;
- une opposition a été formulée par courrier en date du 13 septembre (cachet de la poste du 14 septembre par Madame Alice Meyer ;
- une opposition a été formulée par courrier en date du 13 septembre par Madame Alice Meyer et Messieurs Philippe Meyer, Tobias Meyer et Andreas Meyer.

Les opposants ont demandé la tenue d'une séance de conciliation (selon l'art. 58, al. 1, LATC), organisée le 10 novembre 2017. A l'issue de la séance, l'opposition a été maintenue.

L'opposition repose sur différents points auxquels la Municipalité peut apporter les réponses suivantes:

Motifs

> Absence d'intérêt public de la zone réservée: la MPGA «Zone réservée» ne résoudra pas la question du surdimensionnement de la Commune et n'aura pas d'effets urbanistiques concrets. Il n'y a donc pas de justification d'une atteinte au droit de propriété (proportionnalité).

En premier lieu, il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4^e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents. Ainsi, l'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas préteriter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée ne légalise donc pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier. C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

En second lieu, la Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du

PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes :

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu'elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu'en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l'application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d'accueil en nombre d'habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l'hypothèse d'une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Les opposants considèrent que cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l'intérieur et de densification de la LAT. Par extension, ils considèrent donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n'a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l'établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

> Remise en cause du périmètre de centre: artificiel (car l'accueil de population prévu dans le périmètre de centre est considéré comme non réaliste), arbitraire et non adapté à la taille de la Commune.

La mesure B12 du PDCn 4^e reconnaît un certain nombre de Communes vaudoises comme centres locaux, dont Saint-Prex, à qui la fiche A11 du PDCn 4^e alloue un taux de croissance supérieur dans leur périmètre de centre (1.5% pour le périmètre de centre local, 0.75% pour les quartiers hors-centre).

Le périmètre de centre de Saint-Prex a été défini par le SDT, négocié par la Municipalité puis approuvé par le SDT et la Commune en juin 2012. Sa définition s'est fondée sur la mesure B12 du PDCn alors en vigueur ainsi que sur un guide méthodologique publié par le SDT en janvier 2011. Selon ce dernier guide, ce sont des considérations liées à la proximité des arrêts de transport public et à la proximité de regroupements de services et d'équipements qui sont prises en compte pour établir un périmètre de centre. La définition du périmètre de centre fait suite à un rapport justifiant le statut de centre local de la Commune de Saint-Prex élaboré par la Municipalité en collaboration et avec l'appui de l'ARCAM.

Actuellement, la définition du périmètre de centre d'un centre local n'est pas soumise à une procédure de validation législative, celui-ci n'a donc pas de réel statut légal. De ce fait,

l'adaptation du périmètre de centre pourrait être envisagée dans le cadre de la révision de la réglementation communale, mais n'est pas du ressort de la MPGA «Zone réservée».

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée: arbitraire et non égalitaire, critères de sélection non objectifs, prise en compte partielle du périmètre du PDCRVLL.

Le périmètre retenu s'appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l'ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l'entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l'objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4^e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l'objectif visé, à savoir de ne pas prétérer, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4^e.

En ce qui concerne le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées:

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac (cas du bien-fonds de la famille Meyer n° 678) et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;
- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l'absence d'éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l'un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu'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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle n'est pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

> Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac et à leur biens-fonds.

Tous les biens-fonds considérés dans la zone réservée ne présentent en effet pas les mêmes qualités paysagères et écologiques.

Toutefois, leur proximité au lac les rend, a priori, plus sensibles d'un point de vue paysager et/ou écologique que d'autres biens-fonds résidentiels situés hors du périmètre du centre. En outre, l'affirmation qu'un bien-fonds présente des qualités paysagères ou écologiques locales moindres qu'un autre n'est pas admissible sans mener une étude globale qui précisera l'intérêt écologique et la valeur paysagère de chaque bien-fonds. La conduite d'une telle étude au stade de la définition d'une zone réservée est disproportionnée, mais devra être menée lors de la révision de la réglementation communale. La zone réservée, en gelant temporairement la constructibilité des terrains, permet de ne pas prêter les éléments d'intérêt paysagers et écologiques dans l'attente de leur évaluation.

> Remise en question de la validité des chiffres (trop vieux) utilisés pour le calcul du surdimensionnement de la zone à bâtir. De ce fait, demande de recalcul du surdimensionnement.

Les chiffres utilisés pour le calcul du surdimensionnement étaient ceux disponibles lors de la constitution du dossier de la MPGA «Zone réservée» à savoir la mesure A11 du projet de PDCn 4^e soumis au Grand Conseil (octobre 2016) et le bilan des réserves établi par le SDT sur la base de données au 31 décembre 2013. Ce bilan a été validé en mai 2015 par le SDT et la Municipalité de Saint-Prex.

Toutefois, lors de la révision de la réglementation communale, les calculs seront adaptés en fonction:

- de la mesure A11 du PDCn 4^e approuvé par le Grand Conseil le 20 juin 2017;
- du nouveau bilan des réserves produit par le SDT et mis récemment à disposition des Communes.

En outre, il est important de mentionner que ces chiffres sont des objectifs vers lesquels il faut tendre. Ceux-ci seront confrontés à la réalité du terrain et à la cohérence du projet territorial qui sera élaboré pour la révision de la réglementation communale.

> Remise en question de la validité des calculs de la réserve des droits à bâtir de l'annexe 3 du rapport 47 OAT: le calcul ne tient pas compte de la zone verte et de la zone de verdure arborisée.

Le chiffre contesté par l'opposant est la «Surface de plancher brute définie par le PGA» dans l'annexe 3 (valeur de 512 m² pour le bien-fonds n° 678).

Cette valeur correspond à la «surface de référence pour le calcul de la SPB» multiplié par le « CUS défini par le PGA ». Pour le bien-fonds n° 678, la surface prise en compte pour le calcul des droits correspond à la surface du bien-fonds. La surface de référence pour le calcul de la SPB prend bien en compte la zone verte et la zone de verdure arborisée, à l'exclusion de l'aire forestière.

Dans le cadre de la révision de la réglementation communale, le bilan des réserves (BDR) de la Commune de Saint-Prex sera revu (suite à l'évolution de la méthode de calcul cantonale) et

nettoyé. De ce fait, si la valeur devait éventuellement être erronée, celle-ci serait corrigée lors de cette phase.

> *Remise en question de l'exclusion de certains terrains du périmètre de la zone réservée (biens-fonds n° 587 par exemple, propriété de la Commune).*

Ce dernier accueille la STEP et est affecté en zone de verdure et en aire forestière. L'effort de redimensionnement porte uniquement sur la zone à bâtir dédiée aux logements et/ou mixte. Selon les règles en vigueur du PGA, le bien-fonds n° 587 ne peut accueillir aucune construction à vocation de logement, il n'est donc pas concerné par la zone réservée.

> *Réduction des droits à bâtir.*

La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier.

C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

Demandes

> *Demande de report du potentiel d'accueil du périmètre de centre vers le hors centre.*

Ce principe n'est pas conforme au PDCn 4^e. Le SDT s'est, à plusieurs reprises, prononcé sur ce sujet. Toutefois, la question pourra être soumise au SDT en fonction des mesures de redimensionnement qui seront proposées par la Commune et des possibilités réelles de mobilisation du potentiel de croissance dans le périmètre de centre, mais uniquement au stade de la révision de la réglementation communale.

> *Demande d'extension du périmètre de la zone réservée à l'ensemble du hors-centre.*

L'extension de la zone réservée à l'entièreté du périmètre hors centre est disproportionnée par rapport au besoin de redimensionnement de la zone à bâtir.

6.21 Observation de la Société simple Misson

L'observation est datée du 5 septembre 2017. Elle émane de la société propriétaire du bien-fonds n° 686, compris dans le périmètre de la zone réservée.

La société propriétaire explicite son projet de construction:

- agrandissement du bâtiment existant et;
- construction de deux bâtiments additionnels: éloignés du lac, dans l'axe des constructions existantes et pas gênantes pour la vue.

La société propriétaire du bien-fonds n° 686 espère que le plan particulier d'aménagement qui sera élaboré dans les prochaines années ne leur rendra pas ce projet impossible.

La société Misson pourra prendre contact avec la Municipalité dans le cadre de la révision de la réglementation communale pour étudier les modalités d'intégration de tout ou partie de son projet.

6.22 Observation de M^e S. Walter

L'observation est datée du 11 septembre 2017 (cachet poste: 14 septembre). Elle émane de M^e Walter.

> Remise en cause du principe de la zone réservée: la mise en place d'une zone réservée n'est pas en adéquation avec les objectifs poursuivis, car la dé-densification qu'elle prévoit est contraire à la LAT.

En premier lieu, il est d'intérêt public de mettre en œuvre les mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL et d'assurer la conformité des planifications communales avec ces documents. Ainsi, l'instauration d'une zone réservée permet, de manière urgente et temporaire, de ne pas préteriter les possibilités futures de mise en conformité des planifications communales avec les dispositions cantonales et fédérales. La zone réservée ne légalise pas une réduction des droits à bâtir, mais elle les gèle de manière temporaire, afin de permettre la mise en place d'une nouvelle planification. La zone réservée ne modifie pas l'affectation. À ce titre, ce motif d'opposition n'est pas justifié pour le présent dossier. C'est la révision de la réglementation communale qui viendra redéfinir les droits à bâtir des biens-fonds sis dans la zone réservée, mais d'autres biens-fonds sis hors de la zone réservée pourraient également être concernés par une modification des droits à bâtir, y compris dans le périmètre de centre.

En second lieu, la Commune de Saint-Prex s'est fondée sur les documents mis à disposition par le Canton pour l'élaboration du projet de zone réservée et notamment la mesure A11 du PDCn 4^e soumis au Grand Conseil en octobre 2016 (depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil). Selon cette méthode, le dimensionnement de la zone à bâtir est établi selon les étapes suivantes:

- évaluation de la croissance démographique admissible jusqu'en 2036 avec des pourcentages de croissance admissible différents en fonction des périmètres de centre;
- évaluation des capacités d'accueil de la zone à bâtir en vigueur en m² de surface de plancher (converti en équivalent habitant via le ratio 1 habitant = 50 m² de surface de plancher);
- redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir en vigueur pour qu'elle ne dépasse pas la croissance démographique admissible jusqu'en 2036.

Dans le cas de Saint-Prex, l'application stricte de la mesure A11 du PDCn 4^e implique donc une diminution des capacités d'accueil en nombre d'habitants et donc en surface de plancher hors centre. Au regard du faible nombre de biens-fonds libres de construction sis en contiguïté de la zone agricole, l'hypothèse d'une réduction des droits à bâtir sur des biens-fonds (libres de construction ou partiellement bâtis) est donc à étudier. À défaut, les futures planifications ne pourraient pas être conformes à la mesure A11.

Pour le rédacteur de l’observation cette approche est en contradiction avec les principes du développement vers l’intérieur et de densification de la LAT. Par extension, il considère donc que la mesure A11 du PDCn 4^e est contraire à la LAT.

La Municipalité n’a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT pour l’établissement des bilans des réserves, et à leur évolution.

> Remise en cause du périmètre de centre: artificiel (l’accueil de population prévu dans le périmètre de centre est jugé non réaliste), arbitraire et non adapté à la taille de la Commune.

La mesure B12 du PDCn 4^e reconnaît un certain nombre de Communes vaudoises comme centres locaux, dont Saint-Prex, à qui la fiche A11 du PDCn 4^e alloue un taux de croissance supérieur dans leur périmètre de centre (1.5% pour le périmètre de centre local, 0.75% pour les quartiers hors-centre).

Le périmètre de centre de Saint-Prex a été défini par le SDT, négocié par la Municipalité puis approuvé par le SDT et la Commune en juin 2012. Sa définition s’est fondée sur la mesure B12 du PDCn alors en vigueur ainsi que sur un guide méthodologique publié par le SDT en janvier 2011. Selon ce dernier guide, ce sont des considérations liées à la proximité des arrêts de transport public et à la proximité de regroupements de services et d’équipements qui sont prises en compte pour établir un périmètre de centre. La définition du périmètre de centre fait suite à un rapport justifiant le statut de centre local de la Commune de Saint-Prex élaboré par la Municipalité en collaboration et avec l’appui de l’ARCAM.

Actuellement, la définition du périmètre de centre d’un centre local n’est pas soumise à une procédure de validation législative, celui-ci n’a donc pas de réel statut légal. De ce fait, l’adaptation du périmètre de centre pourrait être envisagée dans le cadre de la révision de la réglementation communale, mais n’est pas du ressort de la MPGA «Zone réservée».

> Désaccord avec les postulats théoriques utilisés (évolution démographique, taux de croissance).

La méthode de calcul du dimensionnement de la zone à bâtir est issue de la mesure A11 du PDCn 4^e. Ce document, ainsi que le bilan des réserves, sont établis par le SDT. En outre, la fiche d’application «Comment dimensionner les zones à bâtir d’habitation et mixtes?» [juillet 2017], également établie par le SDT, décrit et explicite les postulats théoriques à utiliser pour le calcul du dimensionnement de la zone à bâtir.

La Municipalité n’a pas de pouvoir décisionnel quant aux mesures du PDCn et aux choix méthodologiques effectués par le SDT, et à leur évolution, pour l’élaboration de ces documents. À noter que depuis le lancement de la procédure, le PDCn 4^e a été adopté par le Grand Conseil.

> La planification actuelle ne fera qu’augmenter le prix du foncier.

Les avis sont contradictoires sur cet aspect et l’affirmation du rédacteur de l’observation devrait donc être étayée. En effet, certains opposants arguent au contraire que cette planification va conduire à déprécier la valeur de leur bien-fonds.

Le rédacteur de l'opposition semble assimiler:

- en premier lieu, la mise en place de la zone réservée a comme conséquence une diminution des droits à bâtir;
- en second lieu, une réduction des droits à bâtir dans un secteur donné conduit à une raréfaction générale des droits à bâtir, ce qui occasionnerait une hausse des prix du foncier.

Sur le premier point des éléments de réponse ont été donnés plus haut.

Sur le second point, les avis sont contradictoires et l'affirmation du rédacteur de l'observation devrait donc être étayée. En effet, certains opposants arguent au contraire que cette planification va conduire à déprécier la valeur de leur bien-fonds.

> Les besoins en bureaux n'ont pas été pris en compte.

La zone réservée vise à ne pas prêter la mise en conformité de la réglementation communale vis-à-vis notamment de la mesure A11 qui ne traite que de la capacité d'accueil d'une Commune en matière d'habitants.

Toutefois, les questions du besoin en bureaux et de leur possible implantation en zone d'habitation seront traitées dans le cadre de la révision de la réglementation communale.

> Beaucoup de propriétaires ont préservé le site plutôt que d'utiliser l'entièreté de leurs droits à bâtir: voie consensuelle à suivre.

Avec cette remarque le rédacteur de l'observation justifie le fait que les droits à bâtir existants sont actuellement trop importants pour préserver le site. Dans un sens, elle légitime donc la démarche de zone réservée. La Commune pourrait dialoguer avec les propriétaires concernés.

> Remise en cause du périmètre de la zone réservée : arbitraire et non égalitaire, critères de sélection non objectifs

Le périmètre retenu s'appuie sur les limites des biens-fonds, sur le périmètre de centre, ainsi que sur certaines dispositions et mesures du PDCn 4e et du PDCRVLL.

Afin de respecter le principe de proportionnalité, le périmètre retenu ne prend pas en compte l'ensemble du périmètre du PDCRVLL ni l'entièreté des parcelles localisées hors du périmètre de centre. En effet, les droits à bâtir disponibles dans le périmètre retenu correspondent à l'objectif de redimensionnement assigné à la Commune de Saint-Prex par le PDCn 4e. Les biens-fonds du périmètre retenu représentent environ 60% des réserves identifiées dans le hors-centre alors même qu'ils ne représentent que 11% des biens-fonds affectés en zone à bâtir à vocation d'habitat et 25% de leur surface. Dans cette perspective, le périmètre retenu est proportionnel à l'objectif visé, à savoir de ne pas prêter, dans le cadre de la prochaine révision des planifications communales, un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec les dispositions du PDCn 4e.

En ce qui concerne le dimensionnement de la bande de 150 mètres de largeur, les justifications complémentaires suivantes peuvent être apportées:

- la limite du périmètre de la zone réservée est fixée par la contiguïté directe au lac et, quand ils existent, par des éléments de desserte routière objectifs;

- toutefois, la configuration parcellaire complexe a justifié, au Sud-Ouest de la Commune de Saint-Prex, une mise en cohérence du périmètre: les biens-fonds de deuxième rang par rapport au lac ont été inclus dans le périmètre de la zone réservée, en l'absence d'éléments de desserte routière.

De la combinaison de ces différents critères résulte la distance indicative de 150 mètres au lac, mobilisée comme l'un des critères de définition du périmètre de la zone réservée de Saint-Prex.

En outre, 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 qui stipule qu'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 vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable, c'est-à-dire qu'elle n'est pas arbitraire [ATF 121 I 245, c. 6e/bb p. 249].

6.23 Observation de M. J. Winkler

L'observation est datée du 31 août 2017. Elle émane du propriétaire du bien-fonds n° 762, compris dans le périmètre de la zone réservée.

- a. Demande de contact quant à la construction de sa parcelle;
- b. Parcelle construite et équipée.

La Municipalité prendra contact avec Monsieur J. Winkler pour répondre à ces questions vis-à-vis de la constructibilité de son bien-fonds.

* * *

La Municipalité propose de lever les 20 oppositions et de répondre aux trois observations déposées sur la base des propositions de réponses ci-annexées qui font partie intégrante du présent préavis.

7 Incidences financières

Les coûts de la MPGA «Zone réservée» se répartissent entre les frais de gestion du dossier, les frais inhérents à la suite de la procédure et aux éventuels recours. Ces frais sont inclus dans les budgets.

Étant donné que le gel des droits à bâtir induit par la MPGA «Zone réservée» est temporaire, la zone réservée ne peut être assimilée à une expropriation matérielle. La Commune ne devrait donc pas avoir à assurer une indemnisation des propriétaires, sous réserve d'une décision cantonale.

8 Impact sur l'environnement

La MPGA «Zone réservée» ne gèle que temporairement les droits sur son périmètre.

9 Suite de la procédure

En ce qui concerne le dossier de la MPGA «Zone réservée» de Saint-Prex, le calendrier prévisionnel est le suivant :

- > 6 décembre 2017: dépôt du préavis et présentation du dossier devant le Conseil communal
- > 7 février 2018: débat et décision sur les conclusions du préavis relatif à la MPGA «Zone réservée» par le Conseil communal
- > Février 2018: transmission du dossier au Canton pour approbation préalable
- > Avril 2018: Approbation préalable de la MPGA «Zone réservée» par la Cheffe de Département (le Département dispose d'un délai de 3 mois pour se prononcer sur l'approbation préalable après transmission du dossier complet)
- > Mai 2018: Mise en vigueur après les délais référendaires (10 jours) et de recours (30 jours) à compter de la notification de l’approbation préalable à la Commune et aux opposants

En parallèle (dès février 2018), la révision des planifications communales – afin d’être en conformité avec le nouveau cadre légal et le PDCn 4^e – est à engager. A ce stade, la Municipalité envisage un processus en plusieurs étapes:

- > Etape 1 : Reprise de la vision stratégique communale (2018 - 2019)
Il s’agit d’adapter et de consolider la vision stratégique de 2012, présentée au Conseil communal le 30 octobre 2013, en déterminant les différentes mesures de redimensionnement de la zone à bâtir à envisager au regard des dispositions du PDCn 4^e :
 - définition du territoire urbanisé selon la fiche technique du SDT;
 - identification des secteurs stratégiques de développement à l’horizon 2036 et à plus long terme dans le périmètre de centre et de leurs capacités d’accueil respectives;
 - identification et prise en compte des projets communaux d’équipement (STEP, EMS, etc.);
 - identification des secteurs dans le périmètre du centre et hors centre où une modification, respectivement une augmentation, des droits est possible. Définition des outils à mobiliser: réduction de l’utilisation du sol, mesures de protection (zone de verdure), zone d’urbanisation différée, PPA, etc.;
 - nettoyage du bilan des réserves à envisager si le SDT en fait la demande officielle;
 - réflexion sur une éventuelle modification du périmètre de centre. La stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir sera intégrée dans la vision territoriale. Cette dernière est soumise au SDT pour accord préliminaire.
- > Etape 2 : Élaboration du/des PPA identifié/s comme mesures de redimensionnement de la zone à bâtir (à compter du 2^e trimestre 2018). Il s’agit d’engager la réflexion sur ce/s secteur/s particulier/s dès que la stratégie de redimensionnement est définie.

Délégué municipal: M. Daniel Mosini, Syndic

Annexes :- Glossaire

Documents disponibles au SUPCI:

- Dossier de la MPGA « Zone réservée (plan et règlement)», y compris le rapport 47 OAT
- Oppositions et observations formulées pendant l'enquête publique
- Procès-verbaux des séances de conciliation

Glossaire

ARCAM: Association de la Région Cossonay-Aubonne-Morges

ATF: Arrêt du Tribunal fédéral

BDR: Bilan des réserves

IUS: Indice d'utilisation du sol

LAT: Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

LATC: loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions

MPGA: Modification du plan général d'affectation

OAT: Ordonnance sur l'aménagement du territoire

PDCRVLL: Plan directeur cantonal des rives vaudoises du lac Léman

PDCom: Plan directeur communal

PDCn 3^e: Plan directeur cantonal (3^e adaptation)

PDCn 4^e: Plan directeur cantonal (4^e adaptation)

PEC: Plan d'extension cantonal

PGA: Plan général d'affectation

PQ: Plan de quartier

PPA : Plan partiel d'affectation

SBP: Surface brute de plancher

SDT: Service du développement territorial

SPd: Surface de plancher déterminante

SUPCI: Service de l'urbanisme, de la police des constructions et des infrastructures

ZUP: Zone d'utilité publique