



Préavis n° 08/11 2023 – Service de l'urbanisme et des infrastructures

Adoption de la prolongation de la zone réservée communale existante

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers,

I. Préambule et contexte général

Le présent préavis vise à proposer au Conseil communal l'**adoption de la prolongation de la zone réservée communale existante**, conformément à l'article 46 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

La Commune de Saint-Prex dispose d'une zone à bâtir hors centre¹ surdimensionnée. Elle doit donc réduire ses capacités d'accueil en nouveaux habitants hors centre, afin de respecter la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), entré en vigueur le 31 janvier 2018. En effet, le bilan des réserves a mis en évidence un surdimensionnement de la zone à bâtir à vocation d'habitat hors centre de 634 habitants, soit 31'700 m² de surface de plancher déterminante (SPd).

Consciente de cette situation, la Municipalité a élaboré une **stratégie de dimensionnement** de la zone à bâtir à partir de 2019 (cf. paragraphe «stratégie de dimensionnement» du présent préavis), afin de répondre à la nécessité de limiter la croissance de la population hors centre par le biais d'un redimensionnement des zones d'habitations.

Dans le cadre de ses réflexions sur le redimensionnement de la zone à bâtir hors centre, la Municipalité a établi une zone réservée communale entre 2016 et 2018 qui a été approuvée le 28 mai 2018 et est arrivée à échéance le 28 mai 2023.

Afin de permettre à la Commune de ne pas compromettre la mise en œuvre de sa stratégie de dimensionnement, la zone réservée doit être reconduite pour trois ans. Ceci assurera la continuité de l'effet de la mesure conservatoire.

Ainsi, la prolongation pendant trois ans de cette zone réservée a été mise à l'enquête du 14 janvier au 13 février 2023.

¹ La Commune de Saint-Prex est identifiée comme centre local par le PDCn. Un taux de croissance annuel distinct est donc appliqué pour son périmètre de centre (1,5% par an) et pour sa zone à bâtir hors centre (0,75% par an).

II. Explication de la situation

Contexte légal

La zone réservée a pour but de suspendre la constructibilité des secteurs sur lesquels la planification doit être révisée. Elle équivaut à une affectation temporaire qui se superpose à l'affectation principale. A l'intérieur des zones qu'elle englobe, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver l'établissement de la future planification notamment la construction d'une parcelle non bâtie. La zone réservée déploie des effets juridiques dès sa mise à l'enquête publique (art. 57 LATC). Le droit fédéral fixe sa validité à cinq ans (art. 27, al. 2 LAT). Ce délai peut être prorogé de trois ans selon le droit cantonal (art. 46 LATC), pour autant que les circonstances le justifient.

Stratégie de dimensionnement

La Municipalité s'est dotée d'une vision stratégique qui a permis de fixer le cadre de l'évolution des planifications communales pour les 15 prochaines années. Cette vision se fonde sur plusieurs planifications de détail dont l'établissement a commencé en 2019:

- la modification du plan général d'affectation (MPGA) dans les secteurs «Aux Saugettes» et «En Marcy»
- les plans d'affectation (PA) «En Fraid'Aigue» et «Rives Sud²».

L'un des objectifs prioritaires de la légalisation de ces planifications est le redimensionnement de la Commune.

III. Présentation du projet

Prolongation de la zone réservée

La prolongation de la zone réservée a donc pour objectif de permettre à la Commune de poursuivre sereinement le redimensionnement de sa zone à bâtir à vocation d'habitation en évitant de rendre de futurs dézonages impossibles ou plus difficiles. Elle permettra de maintenir pour les trois prochaines années les dispositions prévues par la zone réservée en vigueur, c'est-à-dire continuer à rendre provisoirement inconstructibles les terrains aujourd'hui non bâtis et à n'autoriser que de minimes rénovations, transformations et/ou agrandissements pour les terrains construits compris dans le périmètre défini sur le plan.

Comme explicité, la Commune de Saint-Prex dispose d'une zone à bâtir hors périmètre de centre surdimensionnée au sens de la mesure A11 du PDCn. Les procédures de planification visant son redimensionnement – MPGA «Aux Saugettes» et «En Marcy», PA «En Fraid'Aigue» et PA «Rives Sud» – n'ont pas pu être approuvées avant l'échéance de la zone réservée communale. En effet, l'avancement de ces procédures est directement lié aux délais d'examen préalable des services cantonaux, à de nombreuses coordinations avec ceux-ci mais aussi avec les propriétaires. Ces démarches ont eu un impact important sur la prolongation des temps de traitement du dossier.

- _____

² Ces 3 dossiers seront mis à l'enquête publique simultanément pour assurer la vision d'ensemble et la juste mise en œuvre de la stratégie communale de redimensionnement (cf. arrêt du Tribunal fédéral du 23 décembre 2020 - Perroy). La mise à l'enquête est prévue pour le début de l'année 2024.

Le dossier de prolongation de la zone réservée porte uniquement sur la modification du règlement avec la création d’un nouvel article (article 5 «Prolongation»). Celui-ci permet la prolongation de la zone réservée communale au sens de l’article 46 LATC. Le dossier est également composé d’un plan de secteurs concernés et d’un rapport sur l’aménagement selon l’art. 47 OAT (cf. annexe 1). Ce dernier se limite à mettre en évidence les circonstances particulières qui justifient la prolongation du délai d’application de ladite zone réservée.

A titre de rappel, l’emprise de la MPGA «Zone réservée» a été établie et justifiée par des critères bien précis, définis dans le paragraphe «périmètre de la MPGA Zone réservée» et «justification du périmètre» dans le rapport sur l’aménagement selon l’art. 47 OAT du dossier complet d’adoption de la zone réservée du 13 mars 2018 (p. 19-21, cf. annexe 2). Les motifs qui ont justifié la mise en place et le périmètre de cette zone communale sont développés dans ledit rapport 47 OAT. Ces motifs restent d’actualité et le périmètre de la zone réservée reste donc inchangé.

Procédure

Examen préalable

Le dossier de prolongation de la zone réservée a fait l’objet d’un examen préliminaire valant examen préalable le 29 novembre 2022 (cf. annexe 3).

Enquête publique

Comme indiqué en préambule, le dossier de prolongation de la zone réservée a été mis à l’enquête du 14 janvier au 13 février 2023. Il a suscité une opposition. Celle-ci a été après la séance de conciliation.

Adoption par le Conseil communal, approbation par le Département compétent, mise en vigueur

Après adoption par le Conseil communal (art. 58 LATC), le dossier sera soumis au Département des institutions, du territoire et du sport (DITS) pour approbation (art. 61 LATC) et mise en vigueur (art. 61a LATC).

Fin de la zone réservée communale

Lors de l’entrée en force des trois dossiers de planification cités dans le paragraphe «Stratégie de dimensionnement» du présent préavis, l’effet de la zone réservée communale arrivera à terme. Elle ne sera plus nécessaire, car le redimensionnement s’effectuera par l’entrée en force de ces dossiers de planification. Ainsi, la présente prolongation de la zone réservée pour trois ans deviendra caduque lors de la légalisation de ces dossiers.

Détermination de la Municipalité

Compte tenu du retrait de l’opposition susmentionnée, la Municipalité n’a pas de remarques particulières et décide de transmettre le dossier pour adoption au Conseil communal.

IV. Conclusions

En conclusion et vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes:

LE CONSEIL COMMUNAL DE SAINT-PREX

- vu le présent préavis municipal
- entendu le rapport de la commission chargée de l’étudier
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l’ordre du jour

DÉCIDE

1. d’adopter la prolongation de la zone réservée (plan + règlement) selon l’art. 46 LATC;
2. de donner pleins pouvoirs à la Municipalité pour finaliser le dossier;
3. d’admettre que ce dossier entre en vigueur après approbation par le Département des institutions, du territoire et du sport (DITS).

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 23 octobre 2023

Au nom de la Municipalité

Le Syndic		La Secrétaire
 S. Porzi		 A. Guyomard

Déléguée municipale: M^{me} Véronique Savioz, municipale

Annexes:

1. dossier complet de prolongation de la zone réservée mis à l’enquête publique du 14 janvier au 13 février 2023 (rapport sur l’aménagement selon l’art. 47 OAT, plan, règlement et documents annexes)
2. dossier complet d’adoption de la zone réservée du 13 mars 2018 (rapport sur l’aménagement selon l’art. 47 OAT, plan, règlement et documents annexes)
3. avis préliminaire valant examen préalable de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du 29 novembre 2022

Préavis déposé devant le Conseil communal en séance du 1^{er} novembre 2023