



Conseil communal de St-Prex

MPGA « Zone réservée »

6 décembre 2017

SOMMAIRE

1. Contexte
2. Conséquences pour Saint-Prex
3. MPGA « Zone réservée »
4. Oppositions
5. Suites de la procédure
6. Suites des réflexions

Contexte : Loi sur l'aménagement du territoire révisée

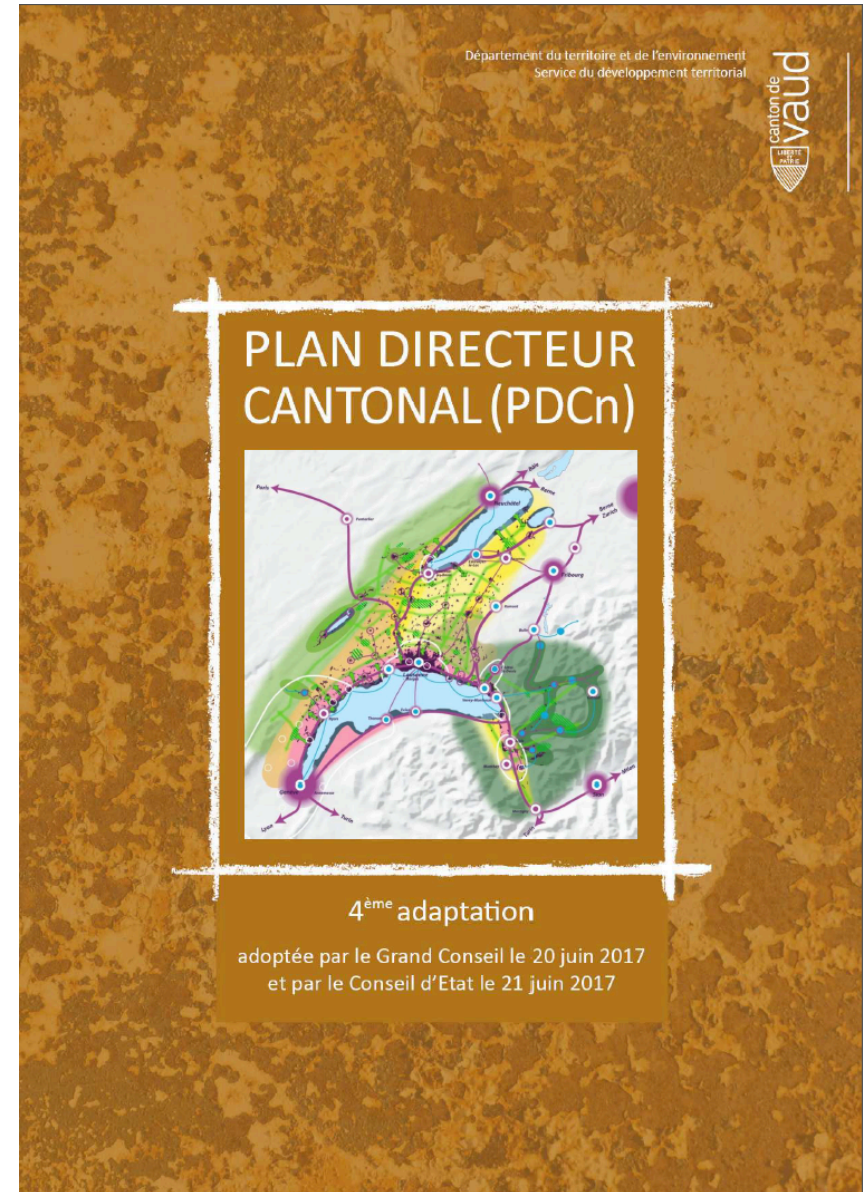
Principes de la LAT révisée

- > Les principes de densité, de compacité, de continuité, d'accessibilité de la zone à bâtir sont affirmés dans la loi.
- > La protection des terres agricoles, en particulier des surfaces d'assolement, est renforcée et des conditions d'empiètement sont introduites, indépendamment de la situation cantonale.
- > On ne peut plus créer de nouvelles zones à bâtir tant qu'il existe des réserves ou des possibilités d'exploiter de la zone à bâtir existante.
- > La zone à bâtir doit être disponible et utilisée dans un délai donné (15 ans maximum).

Contexte : 4^e adaptation du PDCn

Objectifs de la 4^e adaptation

- > Sortir du moratoire sur la zone à bâtir empêchant toute création de zone à bâtir
- > Répondre aux nouvelles exigences de la LAT et de son ordonnance :
 - Dimensionnement à 15 ans et principes de répartition cantonale de la zone à bâtir
 - Coordination urbanisation-transports
 - Principes d'une densification de qualité du milieu bâti existant
 - Préservation du contingent cantonal de SDA



Contexte : 4^e adaptation du PDCn

Principales modifications : mesure A11 – Zones d'habitations et mixtes

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030*	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
	Croissance annuelle maximale	
Périmètre des centres régionaux	1.7% de la population 2015	
Périmètre des centres locaux	1.5% de la population 2015	
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015	

* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique

Conséquences pour Saint-Prex

Saint-Prex reconnu comme centre local : vision stratégique de 2012

SITUATION

Forte dynamique économique régionale



RISQUE

Devenir une cité-dortoir



SOLUTION

Garantir, voire développer le ratio actuel habitants / emplois

PROJECTION

Atteindre les 7'000 habitants en 2030

OBJECTIFS

Scénario « sur la lancée »

7'000 habitants pour 2'100 emplois

garantir le ratio actuel

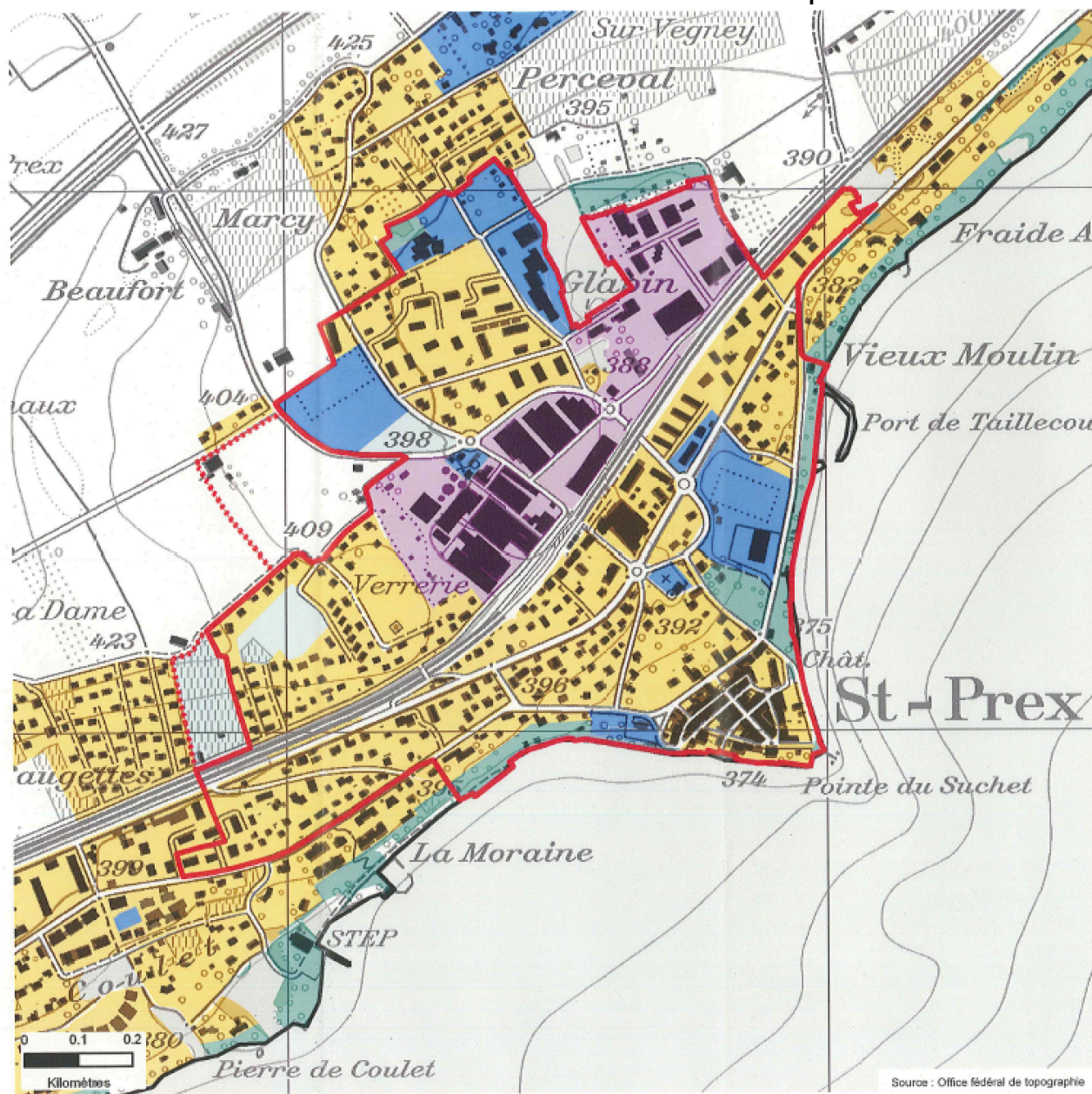
Scénario « idéal »

7'000 habitants pour 3'500 emplois

100% des habitants en âge de travailler pourraient avoir un emploi à Saint-Prex

Conséquences pour Saint-Prex

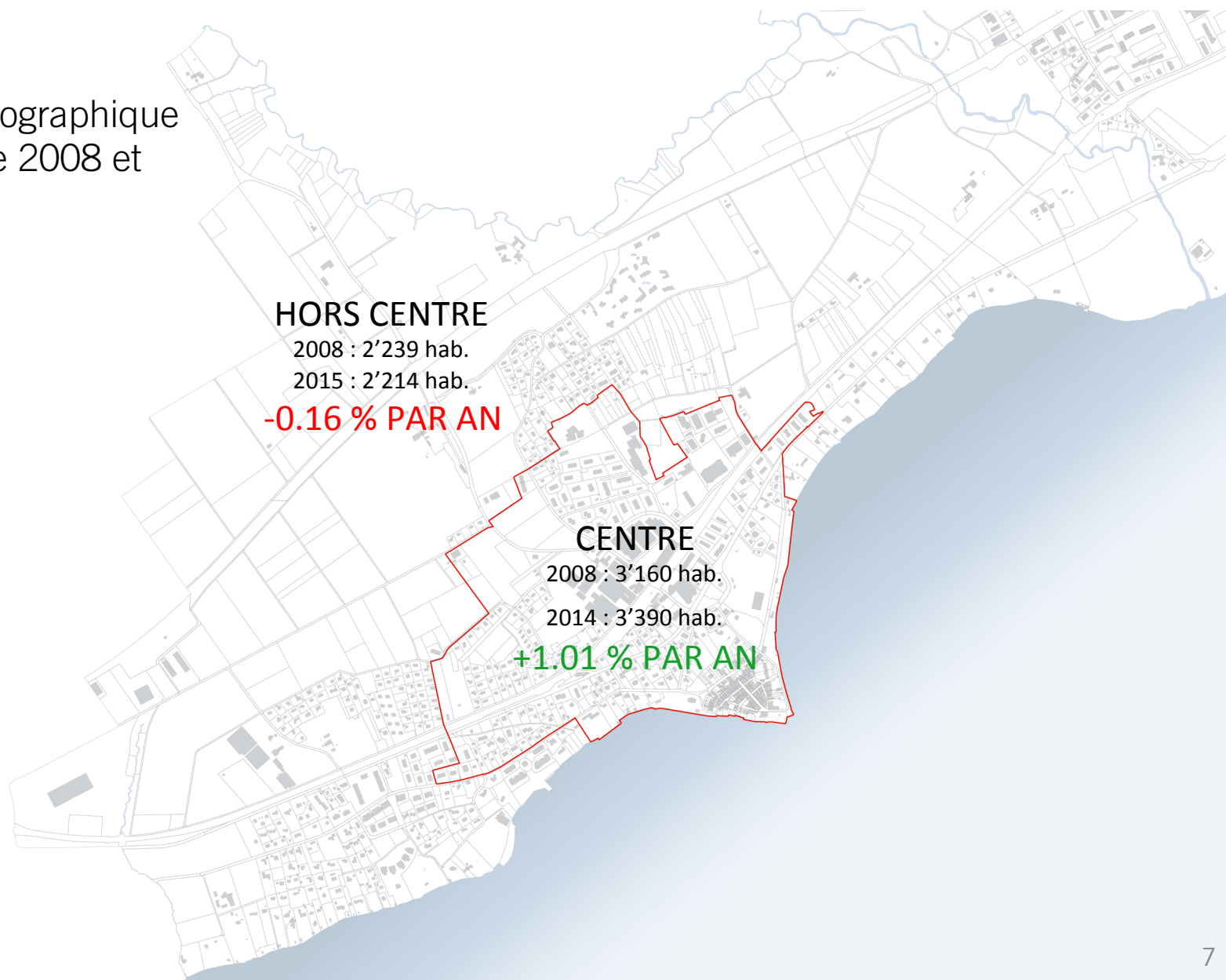
Saint-Prex reconnu comme centre local : définition du périmètre de centre



Conséquences pour Saint-Prex

Redimensionnement nécessaire de la zone à bâtir (données de base mobilisées pour la MPGA)

Evolution démographique
observée entre 2008 et
2015



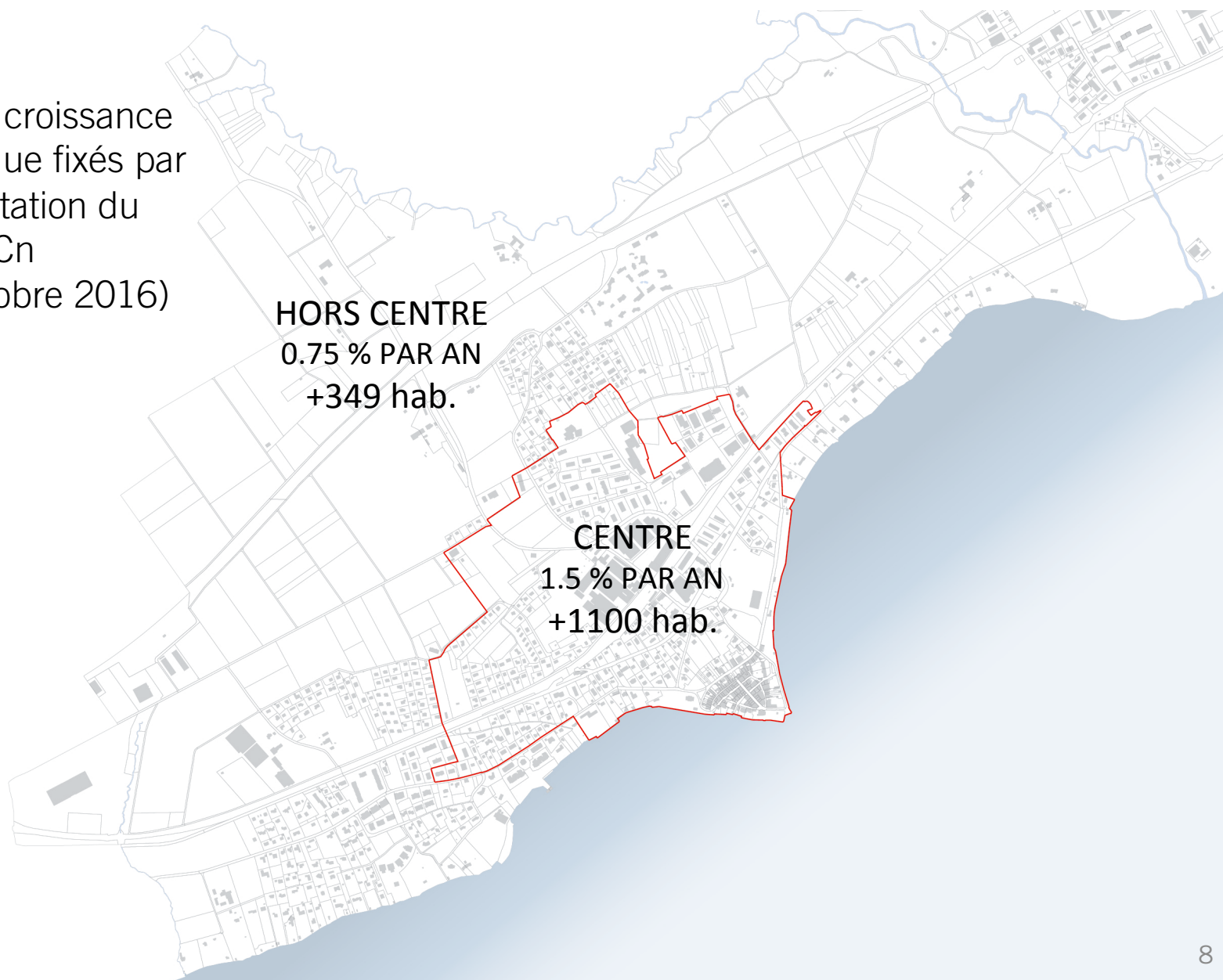
Conséquences pour Saint-Prex

Redimensionnement nécessaire de la zone à bâtir (données de base mobilisées pour la MPGA)

Objectifs de croissance
démographique fixés par
la 4^e adaptation du
PDCn
(version octobre 2016)

Date de
référence
31.12.2014

Croissance
autorisée
jusqu'au
31.12.2036



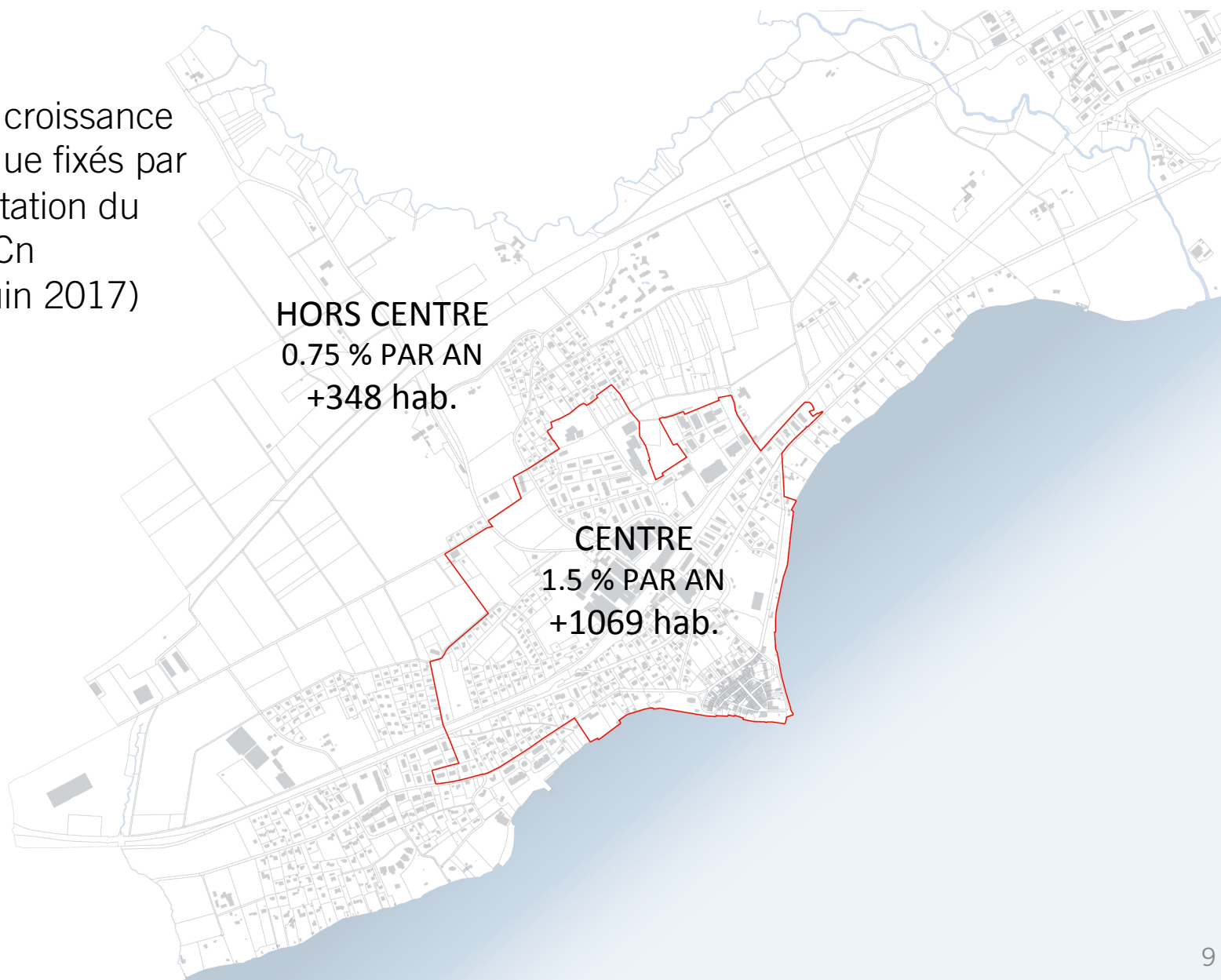
Conséquences pour Saint-Prex

Redimensionnement nécessaire de la zone à bâtir (données de base en juillet 2017)

Objectifs de croissance
démographique fixés par
la 4^e adaptation du
PDCn
(version juin 2017)

Date de
référence
31.12.2015

Croissance
autorisée
jusqu'au
31.12.2036

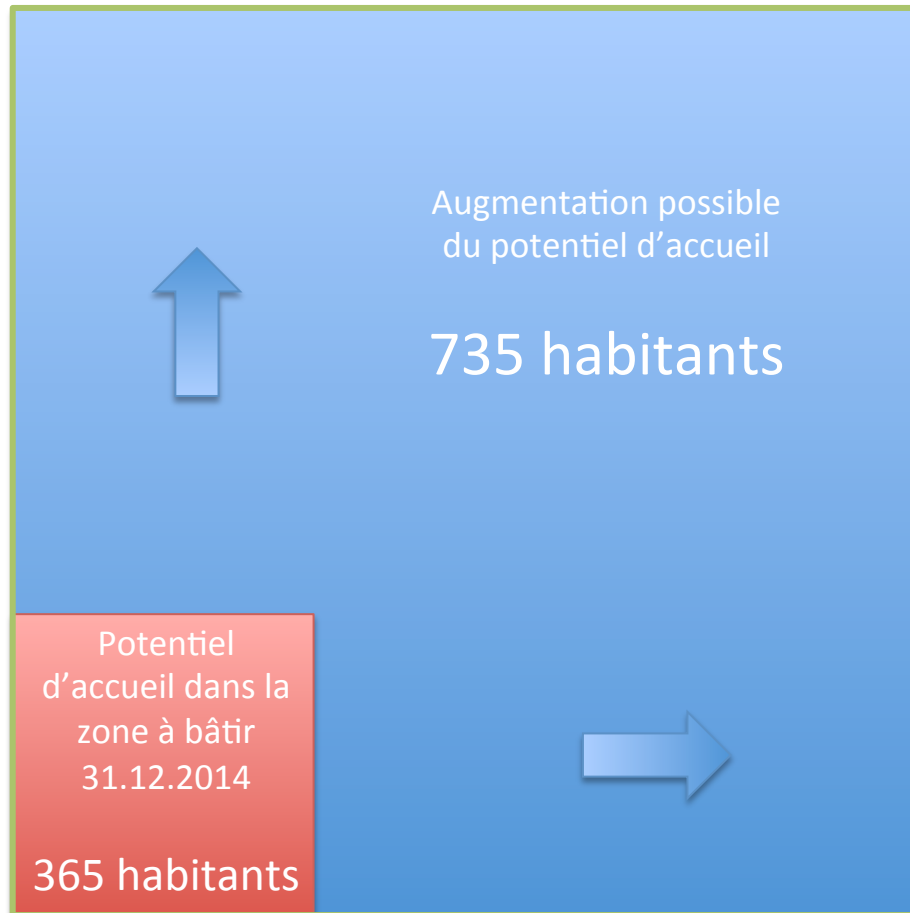


Conséquences pour Saint-Prex

Situation dans le périmètre de centre

Croissance autorisée par le PDCn (v10.16)

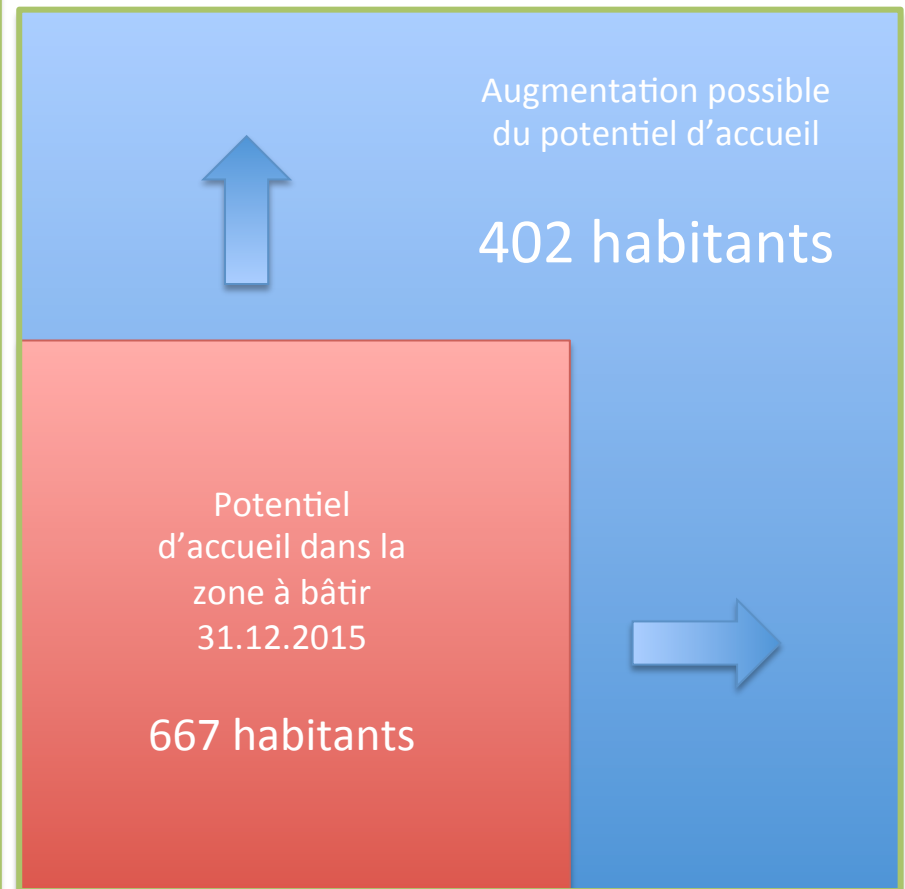
1100 habitants



Situation avec PDCn 4 v 10.16
et BDR 2015

Croissance autorisée par le PDCn (v06.17)

1069 habitants



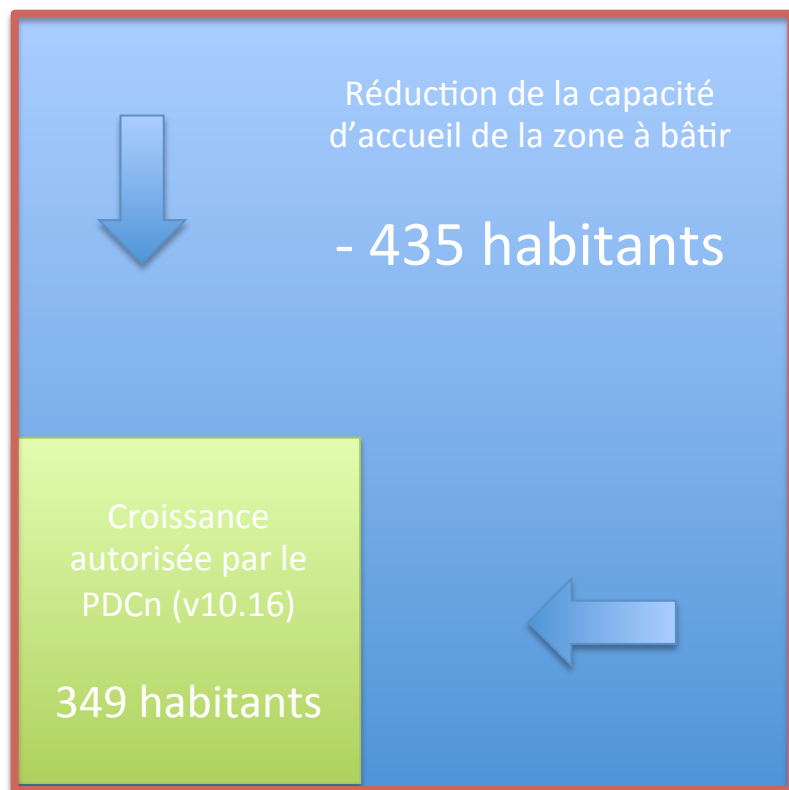
Situation avec PDCn 4 v 06.17
et BDR 2017

Conséquences pour Saint-Prex

Situation hors du périmètre de centre

Potentiel d'accueil dans la zone à bâtir au
31.12.2014

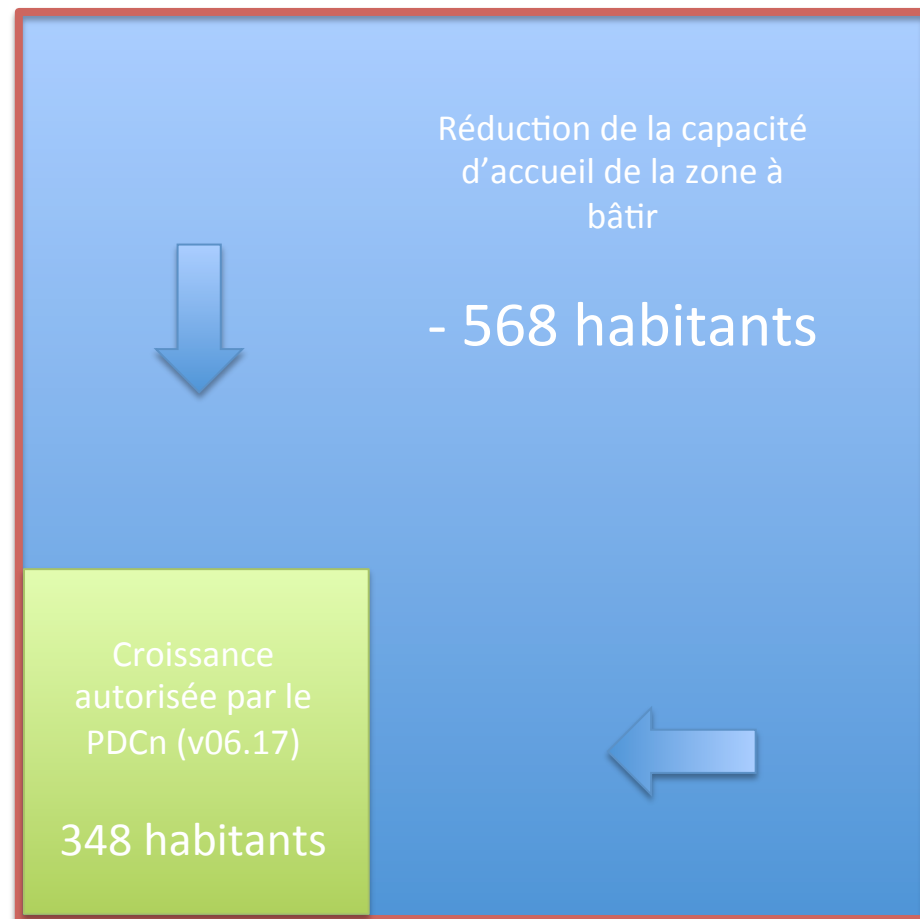
784 habitants



Situation avec PDCn 4 v 10.16
et BDR 2015

Potentiel d'accueil dans la zone à bâtir au
31.12.2015

916 habitants

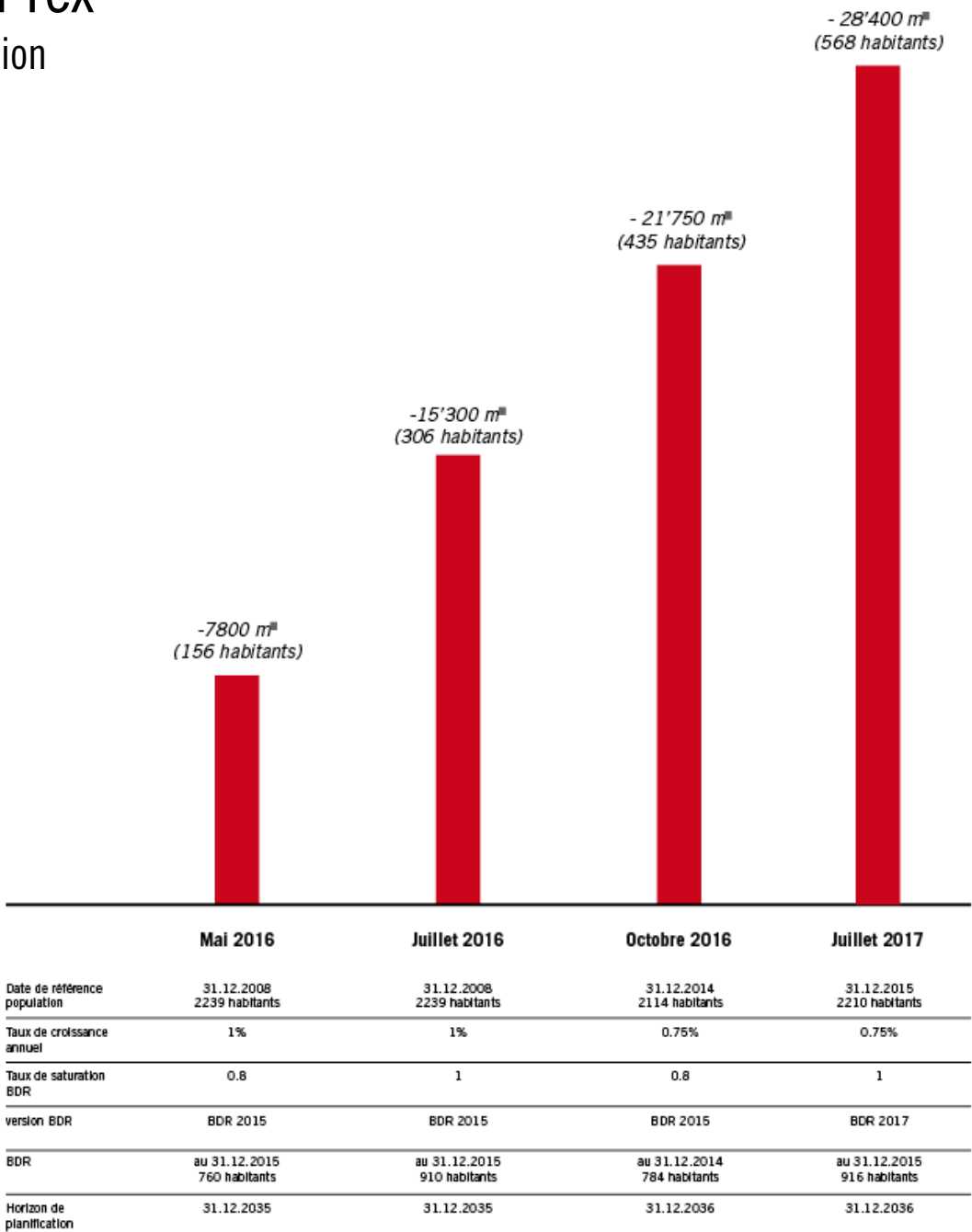


Situation avec PDCn 4 v 06.17
et BDR 2017

Conséquences pour Saint-Prex

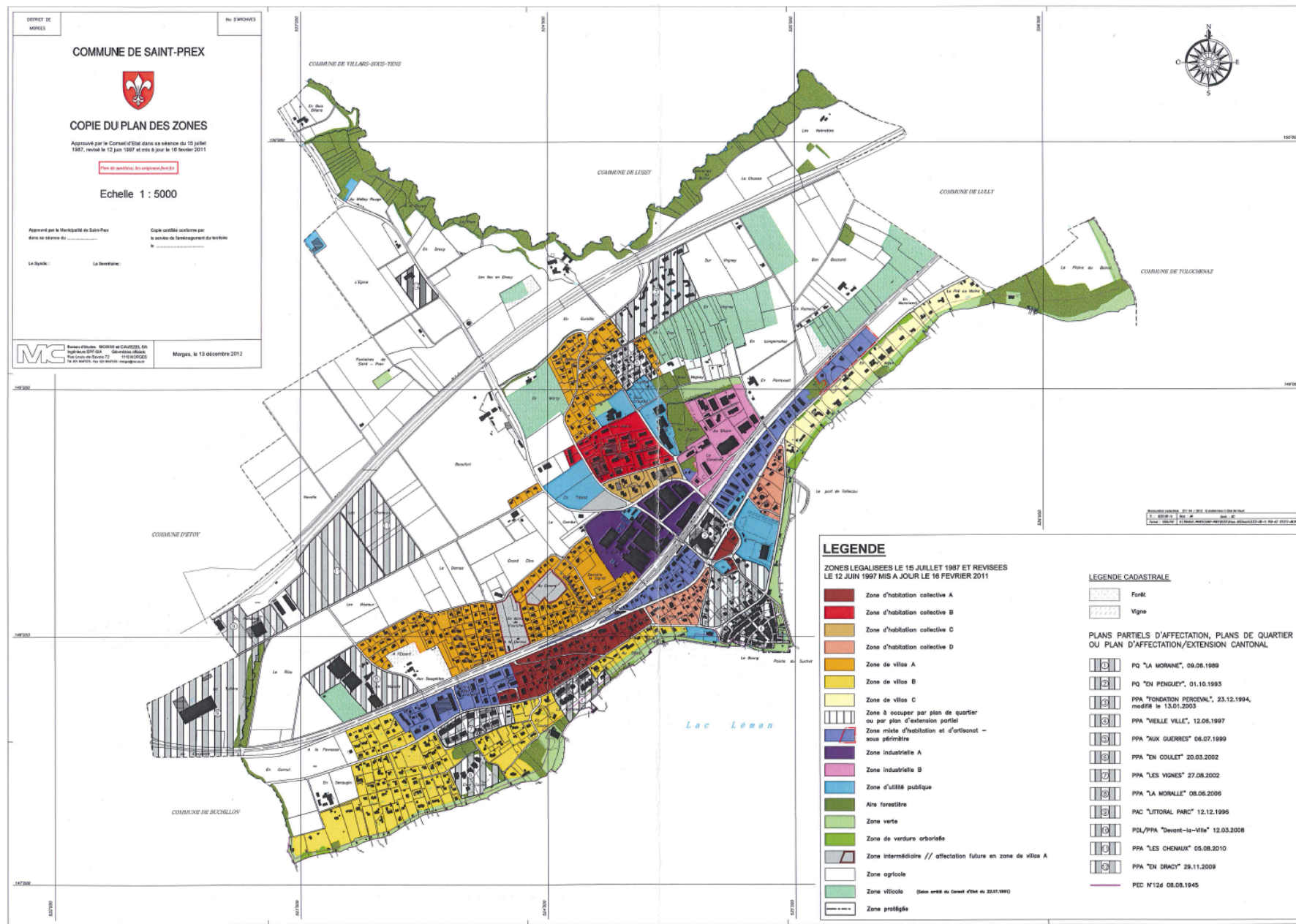
Des données de base en constante évolution

Une stratégie communale de redimensionnement de la zone à bâtir en dehors du périmètre de centre questionnée par l'évolution des hypothèses et des méthodes cantonales.



MPGA « Zone réservée »

PGA en vigueur



MPGA « Zone réservée »

Définition de la zone réservée

Une zone réservée communale permet de **suspendre temporairement la constructibilité** des secteurs sur lesquels des plans d'affectation doivent être révisés, modifiés ou élaborés. Elle équivaut à une affectation temporaire.

À l'intérieur des zones qu'elle désigne, **rien ne peut être construit qui soit de nature à entraver l'établissement du futur plan d'affectation.**

Le droit fixe à **5 ans** la validité de la zone réservée. Ce délai peut être prolongé de **3 ans** pour autant que les circonstances le justifient (art.46 LATC).

MPGA « Zone réservée »

Le plan et le règlement

Canton de Vaud
Commune de St-Prex



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

 0 m 100 m ECHELLE 1:5'000

ENQUETE PUBLIQUE

1

2

Approuvé par le Municipalité de Saint-Prex
dans la séance du :

Soumis à l'enquête publique
du :

La Synthèse :

La Synthèse :

3

4

Adopté par le Conseil communal
dans la séance du :

Approuvé préalablement par le Département compétent
le :

La Présidente :

La Secrétaire :

La Cheffe du Département :

Mis en vigueur
le :

Juin 2017
10124 MPGA_ZR_2017_0606_0607_10001_v01.pdf

urbaplan

REGLLEMENT

But

Périmètre

Mise en vigueur

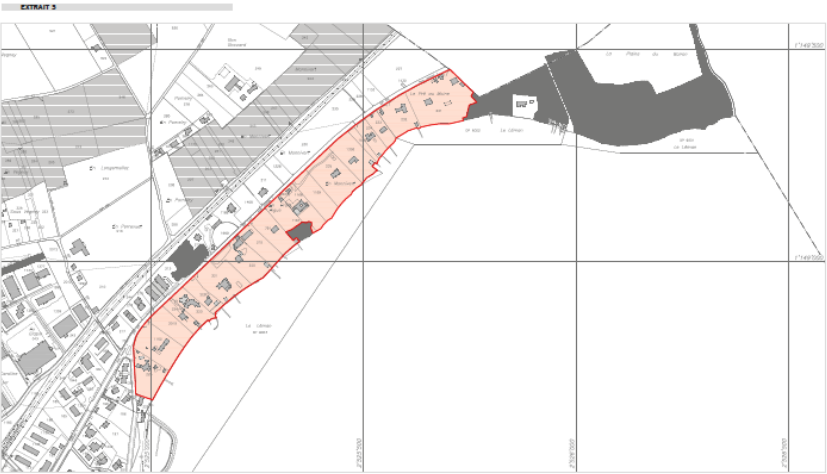
art 1. La zone réservée selon l'art. 46 LATO est instituée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à leur vocation conformément à la LAT.

art 2. La zone réservée détermine ses effets sur le périmètre défini sur le plan.

art 3. Le périmètre de la zone réservée est inconstructible. La Municipalité peut autoriser les rénovations, transformations ainsi que les agissements voisins 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.

art 4. La zone réservée détermine ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent pour la zone prévue par l'art. 46 LATO à savoir 3 ans précédentes à l'art. Elle s'applique immédiatement toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux, qui lui sont contraires.

SITUATION - ECHELLE 1:25'000



Plan de base établi conformément au plan cadastre fourni par le Service d'Assises Municipales et Cantonales SA, ingénieurs géomètres à Morges
Mise à jour cadastrale : 31/01/2017
Autorisée par le Canton de Vaud
Autorisée par le Canton de Vaud
La présente loi est : 31 janvier 2017

LEGENDE

 Zone réservée selon art. 46 LATO

 Périmètre de la modification du PDA

MPGA « Zone réservée »

Le plan et le règlement

REGLEMENT

But	art.1 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.
Périmètre	art.2 La zone réservée déploie ses effets sur le périmètre défini sur le plan.
Effet(s)	<p>art.3 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.</p> <p>Tout permis de construire délivré avant la mise à l'enquête publique de la zone réservée reste exécutoire.</p>
Mise en vigueur	art.4 La zone réservée déploie ses effets dès sa mise en vigueur par le Département compétent pour la durée 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.

MPGA « Zone réservée »

Justification du périmètre

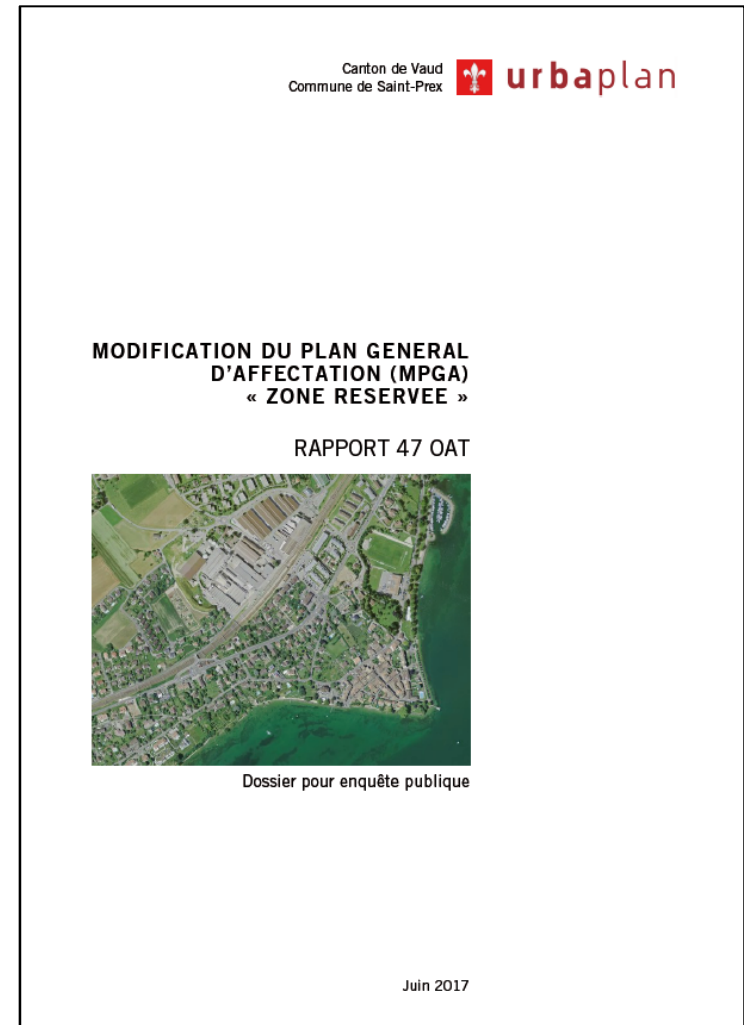
- > Prise en compte du périmètre de centre
- > Sous utilisation notable des droits à bâtir dans le périmètre de la zone réservée alors que la mise en zone date de plus de 15 ans.
- > Continuité de la zone agricole
- > Sensibilités paysagères et écologiques a priori plus importantes à proximité du lac
- > Prise en compte des mesures du PDCRLL : l'entier du périmètre du PDCRVLL n'a pas été intégré au périmètre de la zone réservée, car les secteurs non retenus dans la zone réservée sont déjà largement bâtis et offrent donc des marges de manœuvre limitées (afin de respecter le principe de proportionnalité).
- > Voies routières

MPGA « Zone réservée »

Le rapport 47 OAT

Le rapport 47 OAT :

- > présente les données de base et notamment les principes de redimensionnement de la zone à bâtir prévue par le projet de PDCn 4 ;
- > justifie le périmètre et le règlement de la zone réservée ;
- > présente la conformité avec les dispositions légales fédérales et cantonales et avec les documents de planification de portée supérieure.



Oppositions

Oppositions et observations reçues

- > 20 oppositions et 3 observations reçues
- > 9 séances de conciliations réalisées

Oppositions

Principaux motifs d'oppositions

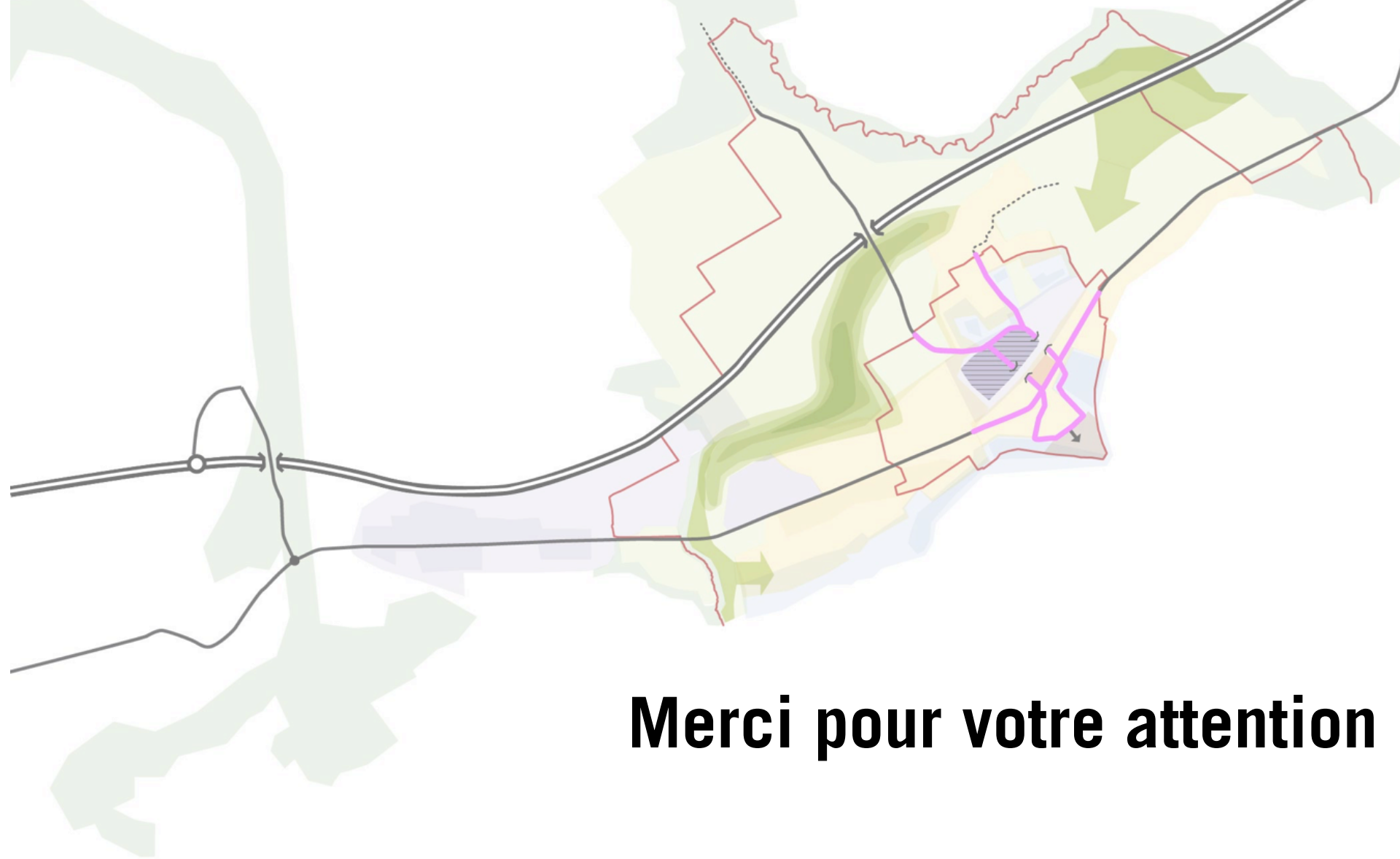
- > Projet MPGA jugé contraire aux principes de la LAT (dédensification)
- > Périmètre retenu jugé arbitraire, non-objectif et non-égalitaire
- > Contestation des méthodes de détermination de la capacité d'accueil dans la zone à bâtir et des droits à bâtir résiduels
- > Contestation des qualités paysagères et écologiques attribuées aux rives du lac (pour certains biens-fonds)
- > Contestation du périmètre de centre (principe, périmètre, procédure)
- > Contestation de l'utilisation du PDCn 4e comme base légale justifiant la MPGA

Suites de la procédure

- > Adoption de la MPGA « Zone réservée » par le Conseil Communal
- > Approbation préalable de la MPGA « Zone réservée » par le Département
- > Recours à la CDAP et éventuel référendum
- > Entrée en vigueur

Suites des réflexions

- > Reprise et adaptations de la vision stratégique
- > Accord préliminaire du SDT
- > Elaboration du (des) PPA identifié(s) comme mesure de redimensionnement
- > Révision du PGA



Merci pour votre attention