



C O M M U N E D E
PRANGINS

Commune de Prangins

Municipalité

Préavis No 36/19
au Conseil Communal

**Demande de crédit de CHF 93'000.- TTC
en vue d'une étude qualitative basée sur les caractéristiques
patrimoniales et paysagères de Prangins dans le cadre de
la révision du plan général d'affectation (PGA)**

Dominique-Ella Christin, Municipale

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

A la suite de l'adoption de son plan directeur communal (PDCom) en 2013, la Municipalité a commencé la révision de son plan général d'affectation (PGA) et de son règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCAT). En effet, le PGA en force date de 1983 et comporte de nombreuses dispositions désuètes ; son application n'est plus en phase notamment avec les principes d'utilisation mesurée du sol énoncés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

Dans le cadre de cette révision, la Municipalité privilégie un développement équilibré de notre commune préservant son identité villageoise, ses caractéristiques patrimoniales et paysagères exceptionnelles, ainsi que la qualité de son cadre de vie. Ce développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti se fonde principalement sur la création de nouveaux quartiers de logements, implantés sur des parcelles exemptes de construction. Toutefois, en parallèle et dans le respect de la volonté exprimée par la population dans le cadre du PDCom, la Municipalité a choisi de considérer également un développement doux de ses zones villas afin de répondre aux attentes légitimes de nombreux Pranginois.

Les communes ont la compétence d'établir le PGA qui est soumis à l'approbation de l'Etat. Les intentions de la Municipalité concernant l'évolution du développement du territoire communal, traduites dans le cadre de la révision du PGA, ont été synthétisées dans un rapport qui a été transmis au Canton pour accord préliminaire et accepté par celui-ci en automne 2017.

En 2018, à la suite d'échanges complémentaires, et afin de faire valoir sa vision du développement de notre commune, la Municipalité a convenu avec le Canton qu'elle étudierait sa position avec une étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins. Le présent préavis porte sur la demande de crédit permettant de financer cette étude.

2. Définition et historique de l'élaboration du PDCom et de la révision du PGA

Le plan directeur communal (PDCom) est un instrument de planification territoriale qui définit la stratégie de développement de la commune à un horizon de 15-25 ans, notamment sous les aspects de l'urbanisation, des mobilités, du paysage et de l'environnement. L'élaboration de ce document qui comprend près de 250 pages, a généré plusieurs consultations auprès des services de l'Etat ainsi que deux ateliers de concertation réunissant des habitants pranginois. Le PDCom a été adopté par le conseil communal en 2012 et par l'Etat en 2013. Le PDCom peut être consulté sur le site de la commune sous : <https://prangins.ch/prangins-officiel/administration/service-de-l-urbanisme/plan-directeur-communal/>

Le Plan général d'affectation (PGA) est un plan qui délimite les différentes zones d'affectation du sol (zones à bâtir, zones agricoles, zones industrielles, etc.) et les divers plans de quartiers en vigueur (PQ-Les Morettes, Benex Dessus, Chalet Mélèzes, Creux du Loup, etc.). Le PGA est accompagné d'un **règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCAT)** qui définit les conditions d'usage du sol, soit les règles spécifiques qui définissent ce qu'il est possible de construire sur l'ensemble de la commune. Les plans de quartiers et leurs règlements définissent les règles de construction pour des parties du territoire de la commune. Il peut être consulté sur le site de la commune sous: Prangins Officiel/Lois et Règlements.

Le projet de révision du PGA et de son règlement prévoit les surfaces à bâtir nécessaires au développement de l'habitat, des équipements et des activités pour les 15-25 prochaines années. Il permet d'adapter la réglementation des zones révisées aux nouvelles exigences et normes en vigueur de l'aménagement du

territoire. Il donne un cadre réglementaire aux constructions pour garantir la fonctionnalité, l'esthétique et l'intégration au contexte, notamment les règles de protection pour le patrimoine naturel et bâti.

Cette révision se fonde sur les principes d'aménagement énoncés dans le plan directeur communal (PDCoM). Toutefois, la Municipalité ayant renoncé en 2018 à un développement urbain sur les terres agricoles situées au nord de la route de l'Etraz, le long d'une route de distribution urbaine (Concept RDU), les volontés d'urbanisation en dehors du périmètre bâti présentées dans le cadre du PDCoM ne sont plus d'actualité. Elles ne seront donc pas traduites dans le cadre de la révision de PGA.

La révision du PGA est scindée en deux étapes. La première se concentre uniquement sur les zones à bâtir existantes. La zone agricole, zone de parcs, zone agricole et viticole, etc. seront traitées ultérieurement.

Un historique de 2006 à nos jours concernant l'élaboration du PDCoM, de la révision du PGA et de son règlement, est joint en annexe à ce préavis.

3. Développement à l'horizon de 15-25 ans - Evolution des zones villas souhaitée par la commune

Contexte général

La nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT-2014), traduite au niveau cantonal dans le plan directeur cantonal (PDCn-2017), représente un changement de paradigme important pour deux raisons :

1/ Elle demande de limiter le développement des communes, qui doivent réduire et prioriser la création de nouvelles zones à bâtir, à un horizon 2030-2040. Ainsi, les 9 communes du périmètre compact de l'agglomération du Grand Genève, dont Prangins fait partie, passent d'une notion de croissance démographique illimitée à celle d'une croissance limitée. Ces neuf communes doivent donc coordonner leur développement, soit la création de nouvelles zones à bâtir, en fonction de ce contexte de limitation contrôlée de la croissance imposé dans le PDCn. Il faut toutefois souligner que ces neuf communes peuvent encore se développer, contrairement à d'autres communes du district, qui se voient obligées de réduire leurs zones à bâtir existantes.

2/ Elle demande de préserver le paysage et les terres agricoles, et donc de localiser l'urbanisation vers l'intérieur du périmètre bâti. Les périmètres compacts d'agglomération, situés à proximité des infrastructures de transports publics, sont les secteurs privilégiés pour le développement de ces nouvelles zones d'habitations et d'emplois. Ces nouvelles zones à bâtir, selon les directives du PDCn, doivent avoir un indice d'utilisation du sol (IUS) d'un minimum de 0.625. Cette « densité constructive » correspond à la relation entre la surface de plancher habitable et la surface de la parcelle. Pour une parcelle de 1000 m², cela représente 625 m² habitables, soit au minimum un bâtiment locatif de 3 à 4 étages environ. Selon ces mêmes directives, ces secteurs doivent également privilégier le développement de quartiers urbains mixtes renforçant la cohabitation entre activités économiques, résidentielles et sociales.

Contexte Pranginois

La Municipalité privilégie un développement équilibré de notre commune, préservant son identité villageoise, ses caractéristiques patrimoniales et paysagères exceptionnelles ainsi que la qualité de son cadre de vie, conformément aux principes d'aménagement énoncés dans le plan directeur communal (PDCoM).

Ce développement se concentre à l'intérieur du milieu bâti et se fonde principalement sur la création de nouveaux quartiers de logements implantés sur des parcelles actuellement largement libres de construction. Il s'agit notamment du développement d'habitations et d'emplois le long de la route Suisse

(Le Clos, Au Clos) et le long de la route de l'Etraz (Entre-Deux-Chemins, Benex-Dessus Sud et parcelle adjacente). Ces plans de quartiers permettront d'accueillir à l'horizon 2030-2040 environ 1'500 habitants supplémentaires, soit une augmentation de près **de 40 % de notre population actuelle de 4'000 habitants**.

Ce développement conséquent a fait partie de la concertation au sein des neuf communes du périmètre compact d'agglomération du Grand Genève, concernant la priorisation de projets d'urbanisation. Il est intégré dans le quota de croissance démographique attribué à ce périmètre dans le PDCn. Notre commune participe ainsi très activement aux exigences d'urbanisation de l'agglomération tout en respectant les densités constructives élevées demandées au sein de celle-ci.

En parallèle au développement de ces nouveaux plans de quartiers, et dans le respect de la volonté exprimée par la population dans le cadre du plan directeur communal, la Municipalité souhaite initier un développement doux de ses zones villas, afin de répondre aux attentes légitimes de nombreux propriétaires pranginois.

Cette densification douce vise, tout en préservant le caractère de ses quartiers de zones résidentielles à faible densité et de ses espaces verts, à répondre aux besoins immédiats de ses occupants. Il peut s'agir de permettre la construction d'espaces habitables dans les combles ou la fermeture d'une véranda agrandissant l'espace de vie. Cela peut aussi permettre la transformation de l'habitat existant afin de l'adapter à l'évolution des besoins familiaux. En effet, un certain nombre de maisons individuelles sont occupées par un ménage d'une à deux personnes, souvent âgée (s) de plus de 50 ans. Ce changement de l'IUS pourrait permettre le réaménagement des surfaces afin de créer deux logements dans une villa (appartements destinés aux jeunes et aux personnes du troisième âge). Cette densification modérée profiterait ainsi au propriétaire tout en permettant à la collectivité d'y trouver un intérêt.

La « densité constructive » actuelle de la zone villas, soit la relation entre la surface de plancher habitable maximale autorisée et la surface de la parcelle, a un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.2. Pour une parcelle de 1000 m², cela correspond à une villa de 200 m² habitables. Cet IUS inscrit dans le PGA qui date de 1983, est très bas, notamment en comparaison aux droits à bâtir au sein de l'ensemble des zones villas des autres communes du périmètre compact, qui correspondent le plus souvent à un IUS de 0.3, voire 0.4.

Après avoir analysé les caractéristiques des périmètres des zones villas sur le territoire, et dans un souci d'équité de traitement entre l'ensemble de propriétaires, la densification douce projetée par la Municipalité l'est de manière uniforme à l'ensemble des zones villas, avec une augmentation de l'IUS à 0.3. Seul le secteur de zone villas situé au bord du lac, au sud de la route suisse, reste inchangé en raison de ses caractéristiques paysagères exceptionnelles.

La Municipalité conforte sa position d'une densification douce des zones villas dans le constat que celles-ci n'ont pas pour vocation de permettre l'urbanisation attendue dans le périmètre compact d'agglomération à l'horizon 2030-2040. Ces zones résidentielles n'étant pas « les friches » du développement futur, elles ne font pas l'objet de volontés visant à les supprimer au profit de nouveaux quartiers d'habitations et mixtes. Dans cette perspective, une densification douce des zones villas ne représente pas un « obstacle » à l'implantation de planifications supérieures d'urbanisation à l'horizon 2030-2040 dans le district. Par ailleurs, ces maisons individuelles, souvent décriées ces dernières années pour leur consommation d'espace, restent une forme d'habitat souhaitée par la population pranginoise.

Pour finir, les secteurs de villas, en grande partie situés dans un cadre paysager magnifique, ont un accès efficace aux transports publics. Ils sont traversés par des cheminements historiques et paysagers permettant aux piétons et cyclistes de rallier facilement le centre du village ainsi que les équipements du village. Ces quartiers, situés à l'intérieur du périmètre bâti, ne souffrent donc pas des caractéristiques que l'on retrouve fréquemment dans les zones villas et qui justifient la volonté de les voir disparaître. Rappelons également que favoriser la biodiversité au sein des jardins de ces zones villas (haies composées d'arbustes locaux, etc.) permet la sauvegarde d'écosystèmes dynamiques (faune et flore).

4. Position du Canton concernant l'évolution des zones villas

Les intentions concernant l'évolution du développement du territoire communal, fondé principalement sur la création de nouveaux quartiers de logements, mais accompagné d'un développement doux des zones villas, ont été synthétisées dans un rapport pour accord préliminaire soumis au canton. Dans ce cadre, la volonté communale d'une densification modérée des zones villas par une augmentation d'IUS à 0.3, clairement affichée à l'aide d'un plan et d'un tableau de chiffres, a été acceptée. Ce rapport préliminaire a reçu l'aval du service cantonal du développement territorial (SDT) à l'automne 2017. Le SDT a donc considéré la densification douce souhaitée par la Municipalité comme une densification de zones existantes plutôt que comme la création de nouvelles zones à bâtir. Sur la base de cet accord préliminaire, la Municipalité estimait être en mesure de soumettre la révision du PGA à l'enquête publique courant 2019.

Malheureusement, au printemps 2018, le SDT a opéré un revirement complet de sa position à l'égard de la planification pranginoise en assimilant à une création de nouvelles zones à bâtir toute évolution de l'IUS lors de la mise à jour de plans d'affectation. En d'autres mots, pour le SDT, le changement modeste de l'IUS souhaité au sein des zones villas n'était plus considéré comme une densification modérée de zones existantes mais comme la création d'une nouvelle zone à bâtir. Or, conformément aux directives cantonales pour les périmètres compacts d'agglomération, la densité minimum imposée lors de la création de nouvelles zones d'urbanisation est celle d'un IUS de 0.625, soit une densification élevée. Cette nouvelle vision du Canton contraint la Municipalité dans le cadre de sa révision du PGA à choisir entre les deux possibilités suivantes :

- conserver la situation existante au sein de la zone villas avec un IUS de 0.2. Ceci équivaut à renoncer à un développement doux de cette zone villas alors qu'il répondrait aux attentes de nombreux propriétaires pranginois.
- augmenter l'IUS de la zone villas à un minimum de 0.625 et densifier très fortement ces secteurs. Or, la population s'est clairement exprimée en faveur d'une densification modérée des zones villas lors des ateliers de concertation dans le cadre de l'élaboration de notre PDCom ; une telle densité serait donc très vraisemblablement refusée.

Par ailleurs, la Municipalité estime qu'un passage d'un IUS de 0.2 à 0.625 au sein des zones villas à l'horizon 2030-2040 n'est pas réalisable ou réaliste pour les raisons suivantes :

- Pour être acceptée par le Canton, la création d'une nouvelle zone à bâtir doit être réalisable dans les 15 ans. Il existe une obligation de garantir la « disponibilité » des terrains à bâtir dans les zones d'urbanisation créées. Les zones de villas du territoire de Prangins sont de nos jours fortement construites. Il n'y a que quelques parcelles libres de construction. Par ailleurs selon les secteurs, plusieurs de ces villas sont de construction récente ou ont été rénovées récemment. Une densification radicale des zones de villas passant de 0.2 à 0.625 nécessitant une démolition/reconstruction de villas ou des regroupements de parcelles n'est donc objectivement pas réalisable dans un horizon de 15 ans.
- Les mesures d'urbanisation créant de nouvelles zones à bâtir ont été priorisées et ont fait l'objet de projections concertées entre les neuf communes de l'agglomération compact dans le respect des objectifs inscrits dans le PDCn. Un IUS de 0.625 sur nos zones villas nous projetterait au-delà du plafond de croissance attribué au périmètre compact de l'agglomération du Grand Genève à l'horizon 2030-2040.

En raison de ces deux obstacles, l'exigence d'un passage d'un IUS de 0.2 à 0.625 au sein des zones villas revient à acculer notre commune à ne pas pouvoir changer l'IUS de ses zones villas. De plus, même si ces obstacles n'existaient pas, la Municipalité a des doutes quant à la capacité de notre commune à absorber une augmentation de densité de 0.2 à 0.625, pour les raisons suivantes :

- Une telle hausse de la densité provoquerait des ruptures morphologiques, en passant du modèle de la villa individuelle à celui du petit immeuble locatif ; dans ce sens on peut aussi anticiper des problèmes de voisinage entre les villas restantes et les futurs immeubles, notamment au niveau des ambiances environnementales et des ombres portées.
- La conservation de la qualité des espaces extérieurs verts, parfois de grande qualité, avec la présence d'arbres imposants, d'anciens murs, ainsi que leur qualité en terme de biodiversité, pourrait être compromise.
- Des accroissements importants de la mobilité – avec éventuellement des interventions sur les infrastructures – et une plus forte emprise du stationnement sont à prévoir.

Pour finir, une telle augmentation de l'IUS apparaît difficile au regard de la sensibilité patrimoniale et paysagère du village de Prangins. On peut notamment souligner :

- La carte de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) qui identifie le vaste quartier résidentiel ayant pris possession des abords de la cellule villageoise, maisons individuelles et locatifs, du début du XX^{ème} et XXI^{ème} siècles.
- Le nombre de sentiers historiques et paysagers très intéressants qui souvent longent ou traversent les zones villas, se prolongeant en dehors du territoire communal, vers Nyon, Gland ou Duillier.
- Plusieurs secteurs de villas, notamment ceux situés au sud-ouest de l'enceinte du Château sont dans un cadre paysager et naturel magnifique et notamment dans une situation de pente et de vue vers le lac, des qualités qu'il s'agit avant tout de ne pas dénaturer.

La Municipalité estime qu'une légère augmentation de l'IUS des zones villas de Prangins s'apparente à une densification de zones existantes plutôt qu'à la création de nouvelles zones à bâtir, notamment en raison du temps nécessaire au déploiement des effets de cette planification sur la zone villas déjà largement bâtie. En outre, cette densification douce ne va pas augmenter le nombre d'emplois situés dans ces zones.

En juin 2018 la Municipalité a rencontré le chef du Service du développement du territoire (SDT) afin de lui faire part de son incompréhension face au revirement complet de leur position. Afin de sortir de cette impasse, une solution a été convenue avec le SDT. Il s'agit de conduire une étude qualitative sur le patrimoine pranginois et son évolution, de manière à tester les limites des scénarios de densification ainsi qu'à démontrer qu'une densification douce s'apparente à la densification de zones existantes plutôt qu'à la création de nouvelles zones à bâtir. Cette piste avait d'ailleurs également été proposée par la commission consultative d'urbanisme, mobilité et environnement (CCUME) juste avant la rencontre avec le SDT. La Municipalité a donc décidé de mener une étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins.

5. Etude qualitative : choix d'une équipe de mandataires, crédit d'étude et calendrier

L'établissement d'une étude qualitative nécessite le recours à une équipe d'urbanistes et paysagistes expérimentés dans les approches patrimoniales. De façon à pouvoir soumettre au Conseil communal un préavis comportant une proposition consolidée avec un coût exact, un appel d'offre sur invitation de quatre bureaux a été lancé par la Municipalité sur la base d'un cahier des charges. Celui-ci a été rédigé par

Monsieur Bruno Marchand, expert-conseil, architecte-urbaniste, ayant piloté l'établissement du PDCom et en charge de la révision du PGA.

Une séance de la commission consultative d'urbanisme, mobilité et environnement (CCUME), fin août 2018, a permis de lui présenter les grandes lignes de ce cahier des charges et d'arrêter une liste de 4 prestataires susceptibles de répondre à l'appel d'offre. A cette occasion, la CCUME a désigné un de ses membres pour participer au collège d'experts chargé d'évaluer les offres.

La composition de ce collège a ainsi été arrêtée comme suit :

- Mme Dominique-Ella Christin, municipale en charge de l'Urbanisme et de l'Environnement
- M. Reynald Pasche, membre de la CCUME et du Conseil communal
- Mme Isabel Girault, architecte-urbaniste, cheffe du service de l'Urbanisme
- M. Bruno Marchand, architecte-urbaniste en charge de la révision du PGA
- Mme Sandra Ortis, architecte-urbaniste en charge de la révision du plan de quartier du Centre du village

Le choix des candidats invités à participer à l'appel d'offres, ainsi que la conformité des dispositions du cahier des charges au respect de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) et à la Loi vaudoise sur les marchés publics (LVMP) ont été validés juridiquement par un expert.

Le collège d'experts s'est réuni début octobre 2018 pour auditionner et évaluer les trois candidats invités à remettre une offre. Le résultat de l'évaluation a débouché sur la sélection du bureau Archiplein. Celui-ci s'est distingué essentiellement par son approche patrimoniale et sa bonne compréhension de la problématique. De plus, il a étoffé sa proposition en intégrant dans son équipe un paysagiste et un expert en patrimoine. L'offre de l'équipe Archiplein s'établit à **CHF 93'000.- TTC**.

La Municipalité a attribué le mandat à Archiplein sous réserve de l'approbation par le Conseil communal du présent préavis. Le calendrier de l'étude est prévu sur 6 mois, le résultat devrait pouvoir être restitué au cours du dernier trimestre 2019.

Cette étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins devrait permettre de tester les limites des scénarios de densification démontrant le bien fondé de la position municipale. Elle devrait notamment prouver qu'une densification modérée des zones villas est légitime dans le contexte pranginois à l'horizon 2030-2040 et qu'elle s'apparente à une densification de zones existantes plutôt qu'à la création de nouvelles zones à bâtir. Elle devrait démontrer que les doutes de la Municipalité quant à la capacité de notre commune à absorber une densification élevée de la zone villas sont fondés. Elle devrait également aboutir à la proposition de scénario d'évolution qualitative des zones villas assouplissant les possibilités de transformation pour leurs propriétaires et intégrant la définition de principes d'aménagement et de règles à insérer dans le futur PGA et son règlement. L'ensemble des zones villas, hormis le secteur situé au bord du lac au sud de la route Suisse, font partie du périmètre de l'étude.

6. Conclusion

Dans le respect de la volonté exprimée par la population dans le cadre du PDCom, la Municipalité a choisi dans le cadre de sa révision du PGA, d'envisager un développement doux de ses zones villas existantes afin de répondre aux attentes de nombreux pranginois. La Municipalité estime que cette densification modérée des zones villas est légitime et s'apparente à une densification de zones existantes plutôt qu'à la création de nouvelles zones à bâtir. Cette étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins permettra de faire valoir ce point de vue.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Prangins

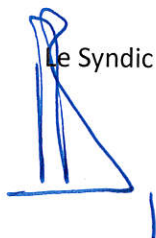
- vu le préavis municipal No 36/19 concernant la demande d'un crédit de CHF 93'000.- TTC en vue d'une étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins dans le cadre de la révision du plan général d'affectation
- vu le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- ouï les conclusions de la commission chargée d'étudier cet objet,
- attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

Décide

1. d'adopter le préavis municipal 36/19 concernant la demande d'un crédit de CHF 93'000.- TTC en vue d'une étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins dans le cadre de la révision du plan général d'affectation.
2. d'accorder un crédit de CHF 93'000.- TTC en vue d'une étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins dans le cadre de la révision du plan général d'affectation
3. de financer cette opération avec notre trésorerie courante ou par le biais d'un emprunt, conformément à l'art. 18 ch.7 du Règlement du Conseil communal
4. d'amortir ce montant sur une période de 10 ans et de porter le montant annuel y relatif au compte de fonctionnement.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité du 25 février 2019, pour être soumis au Conseil communal de Prangins.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic


François Bryand



La Secrétaire adjointe



Donatella Orzan

Annexe : historique de l'élaboration du PDCom et de la révision du PGA de 2006 à nos jours

Historique

Elaboration du Plan directeur communal (PDCom), de la révision du plan général d'affectation (PGA) et de son règlement des constructions et de l'aménagement du territoire (RCAT) de 2006 à nos jours

En 2006, la Municipalité a estimé qu'il était préférable de commencer par établir un Plan directeur communal (PDCom) définissant la stratégie de développement de la commune avant de réviser son plan général d'affectation (PGA) et son règlement des constructions et de l'aménagement du territoire (RCAT). Il a ainsi été prévu dès le début de l'étude du PDCom que l'élaboration de cet instrument de planification serait suivie de la révision du PGA et de son règlement, afin que celui-ci se fonde sur les principes d'aménagement énoncés par le PDCom. L'élaboration de ce document a généré plusieurs consultations auprès des services de l'Etat ainsi que deux ateliers de concertation réunissant des habitants de Prangins. A cette occasion les participants ont pu émettre plusieurs remarques, suggestions et critiques qui ont été intégrées au projet.

En 2009, le PDCom, a été remis aux Autorités cantonales pour examen préalable. Celles-ci ont toutefois, en quelque sorte, gelé ce document dans l'attente d'informations relevant de la planification régionale.

Dès 2009, après l'adoption par le Conseil communal du préavis No 33/2008 qui demandait un crédit pour la révision du PGA, une première phase de révision du PGA a eu lieu, centrée essentiellement sur la densification des zones villas. Un rapport a fait l'objet d'une consultation auprès des services de l'Etat pour un avis préliminaire.

Début 2010, le service du développement territorial (SDT) a demandé à la Municipalité d'attendre l'acceptation du PDCom pour aller de l'avant dans cette révision du PGA.

En 2011, le PDCom a été accepté par les services cantonaux. Une séance d'information publique a eu lieu en novembre 2011 avant la consultation publique qui a suscité 22 remarques de la population pranginoise.

En 2012, la réponse aux remarques ainsi que le préavis ont été déposés au Conseil. Le PDCom, enrichi de quelques amendements du Conseil communal, a été adopté par celui-ci fin 2012.

En 2013, le PDCom est entrée en force suite à l'aval du Conseil d'Etat, soit 7 ans environ après les premiers travaux. Ce document de 250 pages environ définit la stratégie de développement de la Commune pour les 15 à 20 prochaines années, notamment sous les aspects de l'urbanisme, de la mobilité et de l'aménagement paysager.

En 2013, suite à l'entrée en vigueur du PDCom, le dossier de la révision du PGA a été relancé par des échanges avec le SDT, afin de cadrer le périmètre d'intervention de cette révision. Le SDT a accepté la proposition de la Municipalité de mener la révision de façon globale et coordonnée, mais scindée en deux étapes. La première révision du PGA se concentre ainsi uniquement sur les zones à bâtir existantes. La zone agricole et la zone agricole et viticole protégée seront traitées ultérieurement.

En 2014, les nouvelles dispositions de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) sont entrées en vigueur. La LAT représente un changement de paradigme important car les zones à bâtir, et leur potentiel d'accueil en nouveaux habitants, ne doivent pas dépasser les possibilités de croissance démographique pour les quinze prochaines années. Le périmètre compact de la partie vaudoise de l'agglomération du Grand-Genève, dont Prangins fait partie, passe ainsi d'une notion de croissance démographique illimitée à celle d'une croissance limitée. Suite à ce changement de paradigme, la Municipalité a dû effectuer deux bilans.

En 2014, la Municipalité a commencé par établir, comme toutes les autres communes vaudoises, un bilan des réserves situées en zones à bâtir existantes sur la base des règlements en vigueur. Cela a

permis de définir le bilan du potentiel d'accueil en habitants supplémentaires liés à la situation existante, soit les réserves déjà légalisées actuellement constructibles. Ce bilan, transmis au SDT fin 2014, a été accepté début 2015.

En 2015, sur la base des options de développement prises, notamment en termes de projets de plans de quartiers et de densification douce des zones de villas, la Municipalité a initié un bilan du potentiel d'habitants supplémentaires liés aux projets de développements futurs (aussi appelés mesures d'urbanisation)

En 2016, le processus d'établissement du bilan total du potentiel d'accueil de nouveaux habitants dans les 9 communes situées dans le périmètre compact de la partie vaudoise de l'agglomération du Grand-Genève a été initié par le canton. Ce potentiel d'accueil comprend le bilan des réserves situées en zones à bâtir existantes (bilan effectué en 2014) auquel s'ajoute le bilan du potentiel d'habitants supplémentaires liés aux projets de développements futurs, soit les mesures d'urbanisation planifiées (bilan effectué en 2015-2016). Ceci a permis de chiffrer le potentiel d'accueil total des 9 communes du périmètre compact. Ce potentiel d'accueil ne doit pas dépasser le quota de croissance attribué à ce périmètre compact qui est limité à 17'220 nouveaux habitants à l'horizon 2030 selon le PDCn (voir fiche A11). Le potentiel d'accueil étant sensiblement supérieur à la croissance attribuée à ce périmètre compact d'agglomération du Grand Genève, une coordination a été nécessaire afin que certaines communes renoncent à des projets de développement de nouvelles zones à bâtir qu'elles avaient projetés.

En juin 2017, le PDCn4 a été adoptée par le Grand Conseil vaudois.

En juillet 2017, les mesures d'urbanisation de la commune de Prangins, y compris une légère densification de l'ensemble des zones villas, ont été introduites dans la liste de référence cantonale. A cette même époque, l'avant-projet de révision du PGA et du RCAT, a été envoyé au Canton pour accord préliminaire et a reçu une réponse positive en automne 2017. Dans ce cadre, la volonté communale d'une densification modérée des zones villas, clairement affichée à l'aide d'un plan et d'un tableau de chiffres, a été acceptée. Celle-ci a donc été considérée par le SDT comme une densification de zones existantes plutôt que la création de nouvelles zones à bâtir.

En avril 2018, la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) a été adoptée par le Grand Conseil vaudois.

Durant le 1^{er} semestre 2018 le SDT a opéré à un revirement de sa position informant la Municipalité qu'un changement de IUS était assimilé à l'instauration d'une nouvelle zone à bâtir. En revenant sur son accord préliminaire, le SDT a rendu impossible la densification légère de la zone villa souhaitée par la Municipalité. En effet, lors de la création de nouvelles zones à bâtir, le SDT demande que, conformément aux directives cantonales pour les périmètres compacts d'agglomération, celles-ci doivent comporter une densification élevée. La Municipalité estime qu'il n'est pas légitime d'exiger ce type de développement des zones villas. Afin de faire valoir son point de vue, la Municipalité a alors convenu avec le Canton de s'appuyer notamment sur une étude qualitative basée notamment sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins.

Durant le 2^e semestre 2018, vu que l'établissement d'une étude qualitative nécessite le recours à une équipe d'urbanistes et paysagistes expérimentée dans les approches patrimoniales, et de façon à pouvoir soumettre au Conseil communal un préavis comprenant une proposition consolidée avec un coût exact, un appel d'offres sur invitation de quatre bureaux a été lancé par la Municipalité sur la base d'un cahier des charges. Cet appel d'offre a permis, en novembre 2018, d'attribuer le mandat.

Début 2019, un préavis demandant un crédit d'étude pour financer l'étude qualitative basée sur les caractéristiques patrimoniales et paysagères de Prangins dans le cadre de la révision de son PGA a été rédigé et présenté au conseil communal.

