Commune de Perroy

RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACom)

PRÉSENTATION PUBLIQUE DU 18 JANVIER 2024



PLAREL

Au programme…

1. Le contexte de la révision

2. Le nouveau plan d'affectation communal (PACom)

3. La suite de la procédure

4. Vos questions…

1. Le contexte de la révision

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) - Quelques dates importantes







1969	1972	13 juin 1976	1980	3 mars 2013	1er mai 2014
article de la Constitution sur l'AT (art.75 Cst.)	arrêté fédéral urgent définissant des zones protégées inconstructibles	NON à la LAT (51,1% de non suite au référendum)	mise en vigueur de la 1ère LAT du 22 juin 1979	OUI à la LAT révisée (62,9% de oui) du 15 juin 2012	mise en vigueur de la LAT révisée

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) - Principes fondamentaux

art. 1, al. 1 LAT	Veiller à une **utilisation mesurée** du sol et à la **séparation entre les parties constructibles et non constructibles** du territoire.
art. 1, al.2 let.a bis LAT	Orienter le développement de l'urbanisation **vers l'intérieur** du milieu bâti.
art. 3, al. 2, let. a LAT	Réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les **surfaces d'assolement**.
art. 15 LAT, al. 1	Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux **besoins prévisibles** pour les **quinze** années suivantes.
art. 15 LAT, al. 2	Les zones à bâtir **surdimensionnées doivent être réduites.**

Plan d'affectation communal (PACom) - Définition

Un plan d'affectation communal est un instrument de droit public qui règle le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout ou partie du territoire.

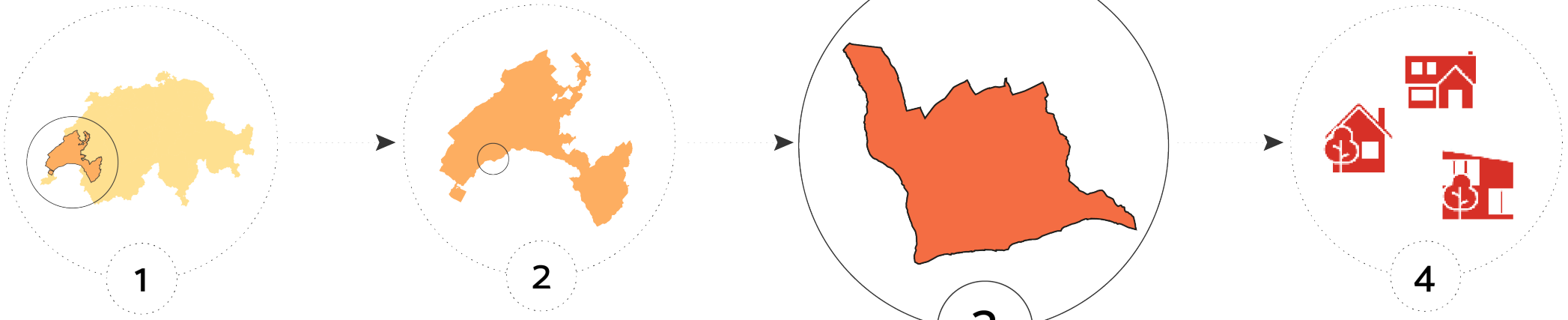
- A Perroy, il est constitué :
  - d'un plan général d'affectation (échelle 1/2'500)
  - d'un plan d'affectation du village (1 / 1'000)
  - de quatre plans de délimitation de la lisière forestière en limite des zones constructibles (échelle 1/1'000)
  - d'un règlement sur l'aménagement du territoire et les constructions
  - d'un rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT (non opposable aux tiers)
  - d'un rapport d'évaluation de risque des dangers naturels (non opposable aux tiers).

- Il est établi par la Municipalité avec l'appui de mandataires qualifiés, sur la base :
  - de la législation fédérale et cantonale
  - des planifications directrices
  - des directives édictées par l'administration cantonale (fiches d'application).

- Il communal doit être révisé tous les 15 ans ou quand les circonstances l'exigent.

La planification territoriale - Le principe de l'entonnoir

Plan d'affectation communal



Planification directrice fédérale

Planification directrice cantonale

Projet de construction

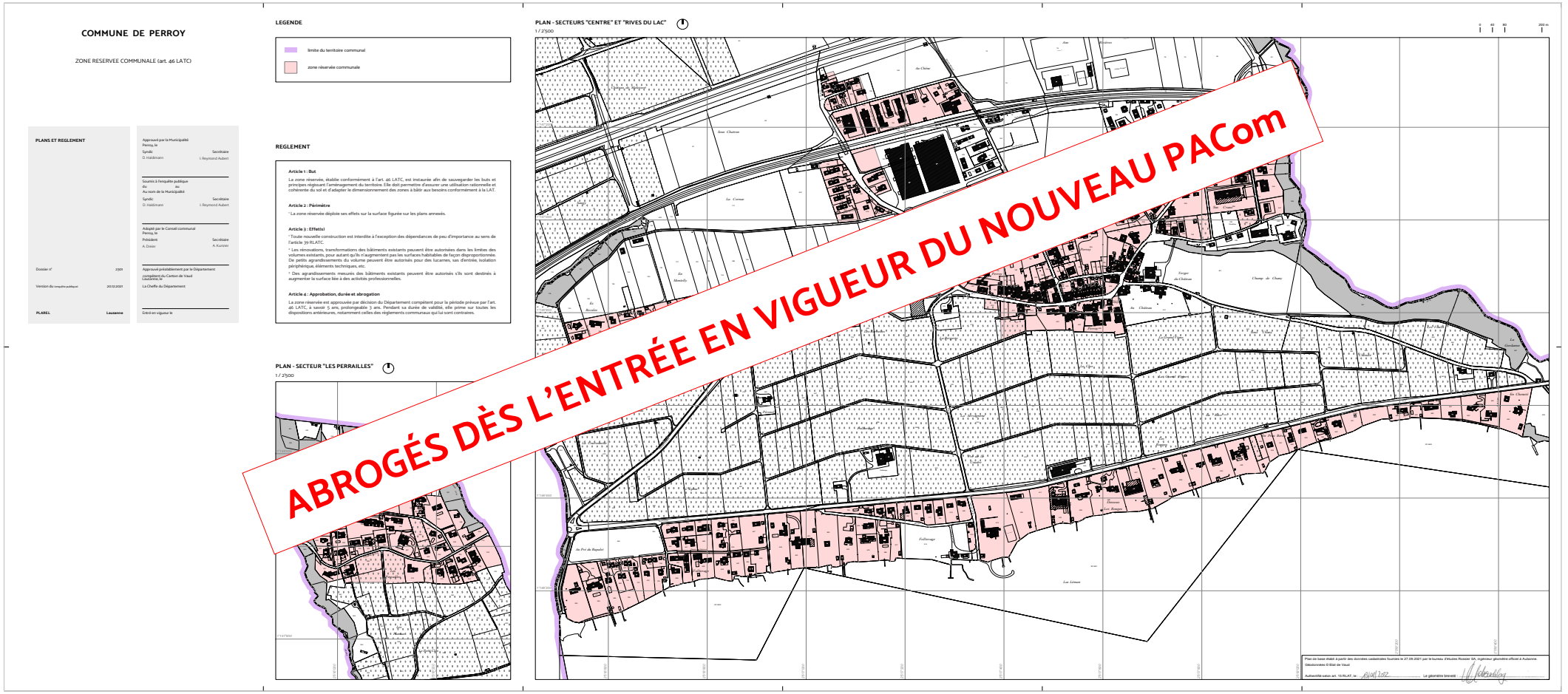
... lient les autorités

... lient les particuliers

Les plans d'affectation et règlements actuellement légalisés

Plan de la zone réservée communale (localité)

Plans des zones réservées cantonales (parcelles n° 334, 338 - 339, 972)



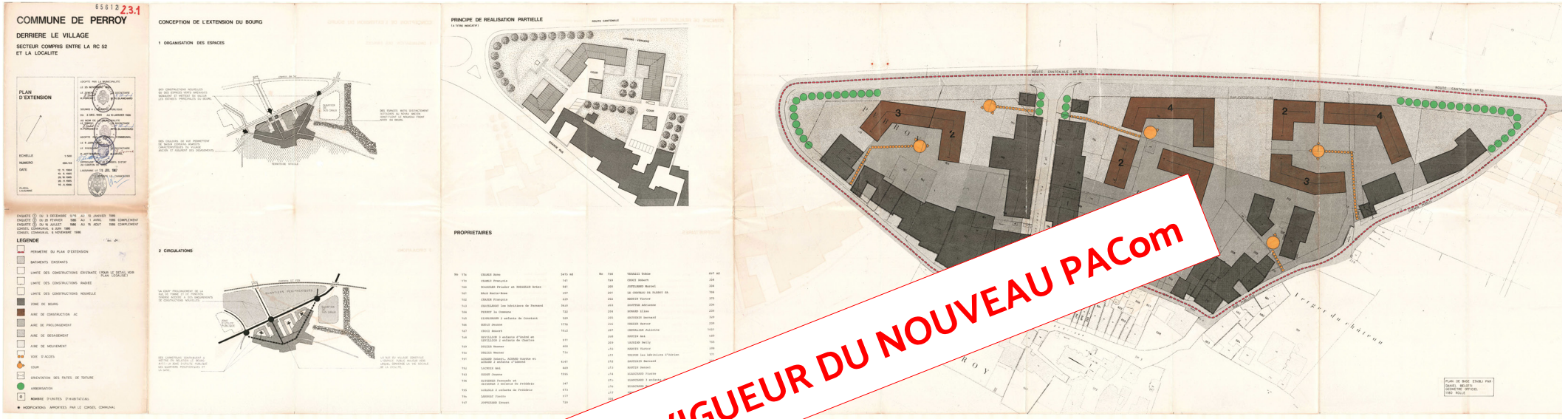
Les plans d'affectation et règlements actuellement légalisés

Plan des zones (04.02.1983) et le règlement général sur les constructions des l'amén. du territoire (01.05.1992)



Les plans d'affectation et règlements actuellement légalisés

Plan d'extension partiel «Sus Craux» secteur nord (28.11.1986)





ABROGÉS DÈS L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU NOUVEAU PACom

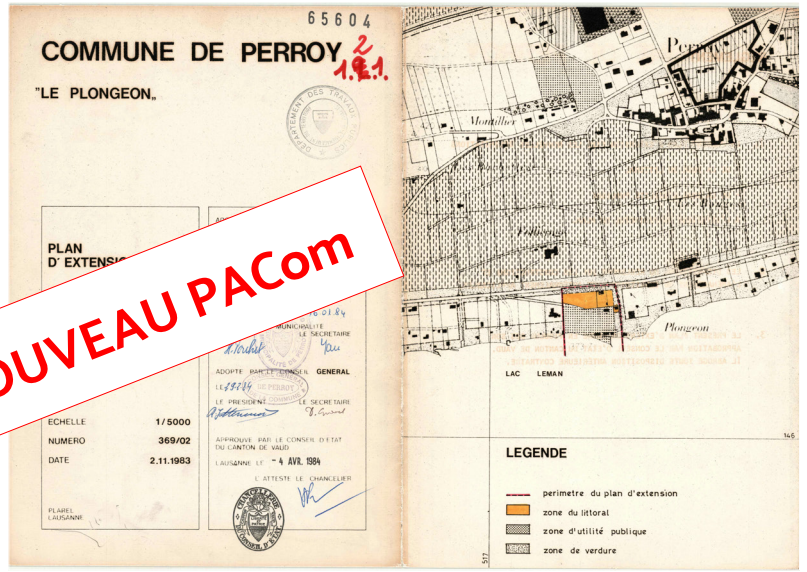
Plan d'extension «Derrière le Village» secteur compris entre la RC52 et la localité (15.07.1987)

Les plans d'affectation et règlements actuellement légalisés

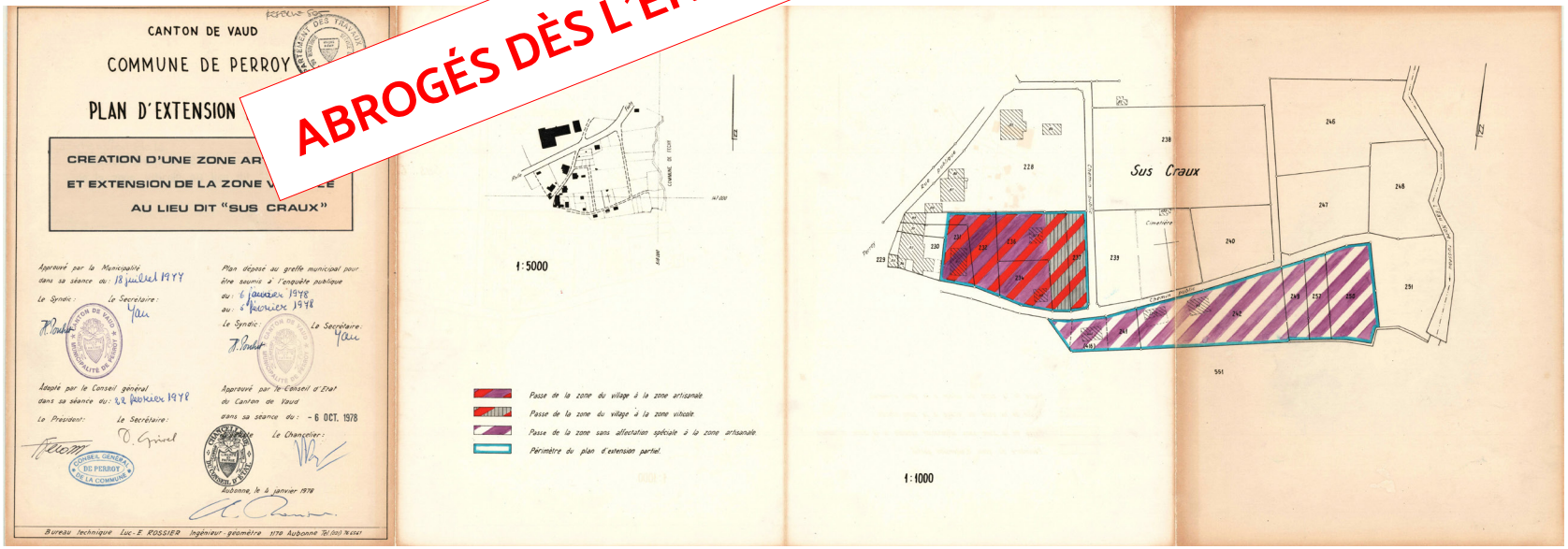
Modification du plan des zones «Aux Rivières» (27.05.1988)



Plan d'extension «Le Plongeon» (04.04.1984)



ABROGÉS DÈS L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU NOUVEAU PACom



Plan d'extension partiel - création d'une zone artisanale et extension de la zone viticole au lieu-dit «Sus Craux» (06.10.1978)

Mesure A11 du plan directeur cantonal : Zones d'habitation et mixtes

LA CAPACITÉ D'ACCUEIL EN HABITANTS

- La nécessité de redimensionner les zones à bâtir est identifiée en vérifiant l'adéquation entre leur **capacité d'accueil en habitants** et la **croissance démographique** projetée à l'horizon **2036**.

- La croissance est **limitée** selon le "statut du territoire" de la manière suivante :

	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

Mesure A11 du plan directeur cantonal : Zones d'habitation et mixtes

COMMENT CALCULER LA CAPACITÉ D'ACCUEIL EN HABITANTS ? - Le portail sécurisé

- Concrètement, ces données sont calculées automatiquement à travers un outil informatique, auquel les communes et les mandataires ont accès à travers un **portail sécurisé**.



Plan des réserves pour l'habitation- ÉTAT AU 31.12.2015

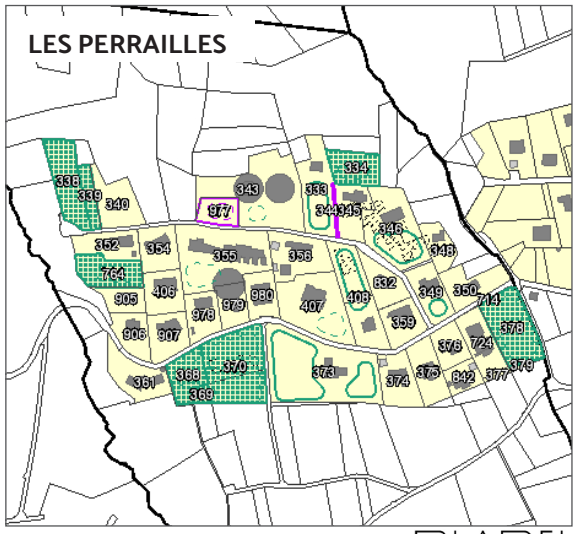


Statut de la réserve

- Réserve en terrain non bâti
- Réserve en terrain partiellement bâti
- Pas de réserve car le terrain est bâti
- Dézonage partiel
- Dézonage complet

Signification des couleurs

- Réserve
- Elément modifié par la commune
- Remarque de la part du SDT
- Extension de la zone à bâtir



PLAREL

Bilan des réserves à bâtir pour l'habitation

Hors centre, la croissance démographique est fixée à + 0.75% par année jusqu'en 2036 sur la base de la population recensée au 31.12.2015.

- Population au 31.12.2015 = 1'471 habitants
- Développement possible : 1'471 habitants x 15.75% (0.75% x 21 ans) = + 232 habitants
- Population au 31.12.2021 (date du bilan) = 1'514 habitants (+ 43 habitants)
- Solde théorique à disposition : 232 - 43 = 189 habitants
- Réserves à disposition selon le PGA en vigueur = 396 habitants (contrôlé)

- **Surcapacité des zones à bâtir avant révision : 396 - 189 = + 207 habitants**
- **Surcapacité des zones à bâtir après révision : 207 - 133 = + 74 habitants**

- **Réserves théoriques à disposition dans le nouveau PACom : 189 + 74 = 263 habitants**

2. Le nouveau plan d'affectation communal

Chronologie

JUIN 2021	Demande de crédit au Conseil Communal
JUIN - OCTOBRE 2022	Démarche participative
AVRIL - JUILLET 2023	Examen préalable
JANVIER 2024	Enquête publique

Objectifs principaux du nouveau PACom

Dimensionner la zone à bâtir (habitation, activités, utilité publique) selon les besoins avérés pour les 15 prochaines années (art. 15 LAT).



PLAREL

Objectifs principaux du nouveau PACom

Mettre en valeur et protéger le domaine bâti historique



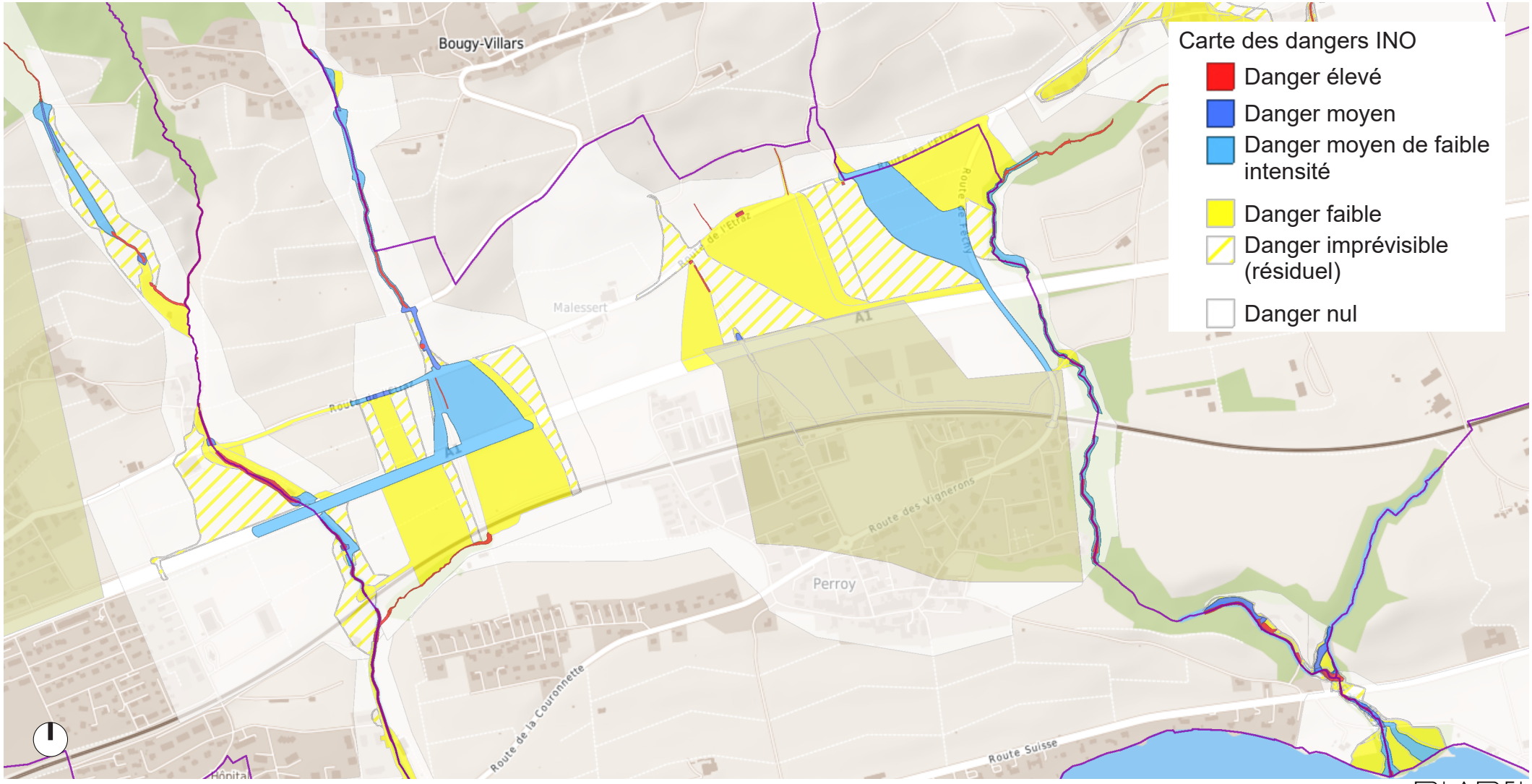
Objectifs principaux du nouveau PACom

Préserver les valeurs naturelles et paysagères



Objectifs principaux du nouveau PACom

Protéger les personnes et les biens matériels contre les dangers naturels de glissements de terrain, d'inondations, de ruissellement et de laves torrentielles



PLAREL

Objectifs principaux du nouveau PACom



Mettre en conformité la réglementation avec la législation actuelle et les normes en vigueur. Simplifier et homogénéiser l'usage des documents (ci-dessous sommaire du règlement)

I RÈGLES GÉNÉRALES

1 BASES
1.1 Champ d'application
1.2 Bases légales
1.3 Commission consultative
1.4 Permis de construire
1.5 Degré de sensibilité au bruit

2 MESURES D'UTILISATION DU SOL
2.1 Capacité constructive
2.2 Surface de terrain déterminante

3 MESURES DE CONSTRUCTION
3.1 Implantation
3.2 Limite des constructions
3.3 Dépendances de peu d'importance
3.4 Constructions enterrées
3.5 Terrain de référence
3.6 Altitude de référence
3.7 Distances
3.8 Hauteurs
3.9 Combles et sur-combles
3.10 Nombre de niveaux
3.11 Architecture
3.12 Toitures
3.13 Superstructures
3.14 Pignons secondaires
3.15 Disponibilité des terrains

4 MESURES D'AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS
4.1 Obligations
4.2 Mouvements de terre
4.3 Murs nouveaux
4.4 Plantations nouvelles
4.5 Dépôts
4.6 Caravanes et constructions temporaires
4.7 Revêtements de sol

I RÈGLES GÉNÉRALES (SUITE)

5 MESURES D'ÉQUIPEMENTS
5.1 Stationnement des véhicules motorisés
5.2 Stationnement des vélos
5.3 Évacuation des eaux
5.4 Itinéraires de randonnée pédestre
5.5 Débouché sur une voie publique

6 MESURES DE PROTECTION
6.1 Obligations
6.2 Patrimoine archéologique
6.3 Objets du patrimoine bâti
6.4 Objets inscrits à l'INV ou classés
6.5 Murs protégés
6.6 Secteur de protection du site bâti 17 LAT A
6.7 Secteurs de protection du site bâti 17 LAT B
6.8 Protection des espèces nicheuses sur les bâtiments
6.9 Voies de communication historiques
6.10 Monuments naturels et sites
6.11 Espace réservé aux eaux
6.12 Bosquets, haies et biotopes
6.13 Secteurs de restrictions
6.14 Ruissellement
6.15 Sites pollués
6.16 Économies d'énergies
6.17 Accidents majeurs

II RÈGLES PARTICULIÈRES

7 ZONE CENTRALE 15 LAT A (BOURG)
8 ZONE CENTRALE 15 LAT B (BOURG EST)
9 ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ 15 LAT (GARE-CHÊNE-VIGNERON)
10 ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT A (MONTELLY-PERRAILLES)
11 ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT B (LITTORAL)
12 ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT
13 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT A
14 ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 15 LAT B
15 ZONE MIXTE 15 LAT
16 ZONE DE VERDURE 15 LAT A
17 ZONE DE VERDURE 15 LAT B
18 ZONE DE VERDURE 15 LAT C
19 ZONE DE VERDURE 15 LAT D
20 ZONE DE DESSERTE 15 LAT
21 ZONE DE DESSERTE 18 LAT
22 ZONE FERROVIAIRE 18 LAT
23 ZONE AGRICOLE 16 LAT
24 ZONE AGRICOLE PROTÉGÉE 16 LAT
25 ZONE VITICOLE 16 LAT
26 ZONE VITICOLE PROTÉGÉE 16 LAT
27 ZONE DES EAUX 17 LAT
28 AIRE FORESTIÈRE 18 LAT

III DISPOSITIONS FINALES

28 DÉROGATIONS ET ABROGATIONS
28.1 Dérogations
28.2 Constructions non conformes
28.3 Abrogations

Plan général d'affectation (PGA) - 1/2'500



PGA - Organisation de la légende

Les affectations du sol

Les contenus superposés

Affectations du sol

- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (Montelly - Perrailles)
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B (Littoral)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - n° d'identification
- Zone d'activités économiques 15 LAT B
- Zone de verdure 15 LAT A
- Zone de verdure 15 LAT B
- Zone de verdure 15 LAT C
- Zone de desserte 15 LAT
- Zone de desserte 18 LAT
- Zone ferroviaire 18 LAT
- Zone agricole 16 LAT
- Zone agricole protégée 16 LAT
- Zone viticole 16 LAT
- Zone viticole protégée 16 LAT
- Zone des eaux 17 LAT
- Aire forestière 18 LAT - à titre indicatif (art. 1 LVLFo)
- Aire forestière statique 18 LAT - selon constatation de nature forestière (art. 24 LVLFo)

Mesures de protection

- Objets portés à l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments d'importance nationale - n° d'identification
- Objets portés à l'inventaire cantonal des monuments naturels et des sites - n° d'identification
- Régions archéologiques - n° d'identification
- Monuments culturels : objets notés 1 au recensement architectural
- Monuments culturels : objets noté 2 au recensement architectural
- Monuments culturels : objets notés 3 au recensement architectural
- Monuments culturels : objets notés 4 au recensement architectural
- INV — Monuments culturels : objets inscrits à l'inventaire
- MH — Monuments culturels : objets classés
- Voies de communication historique d'importance nationale avec substance
- Secteurs de protection du site bâti 17 LAT B
- Sites pollués
- Sites pollués concernés par un changement d'affectation
- Périmètres de consultation OPAM - tracés indicatifs

Mesures de construction

- Limite des constructions nouvelle
- Limite des constructions radiée
- Limite de la bande constructible des 10 m à la limite forestière statique
- Espace reservé aux eaux selon OEaux art. 41a, b et c - tracé indicatif
- Parcelle concernée par la disponibilité des terrains à bâtir

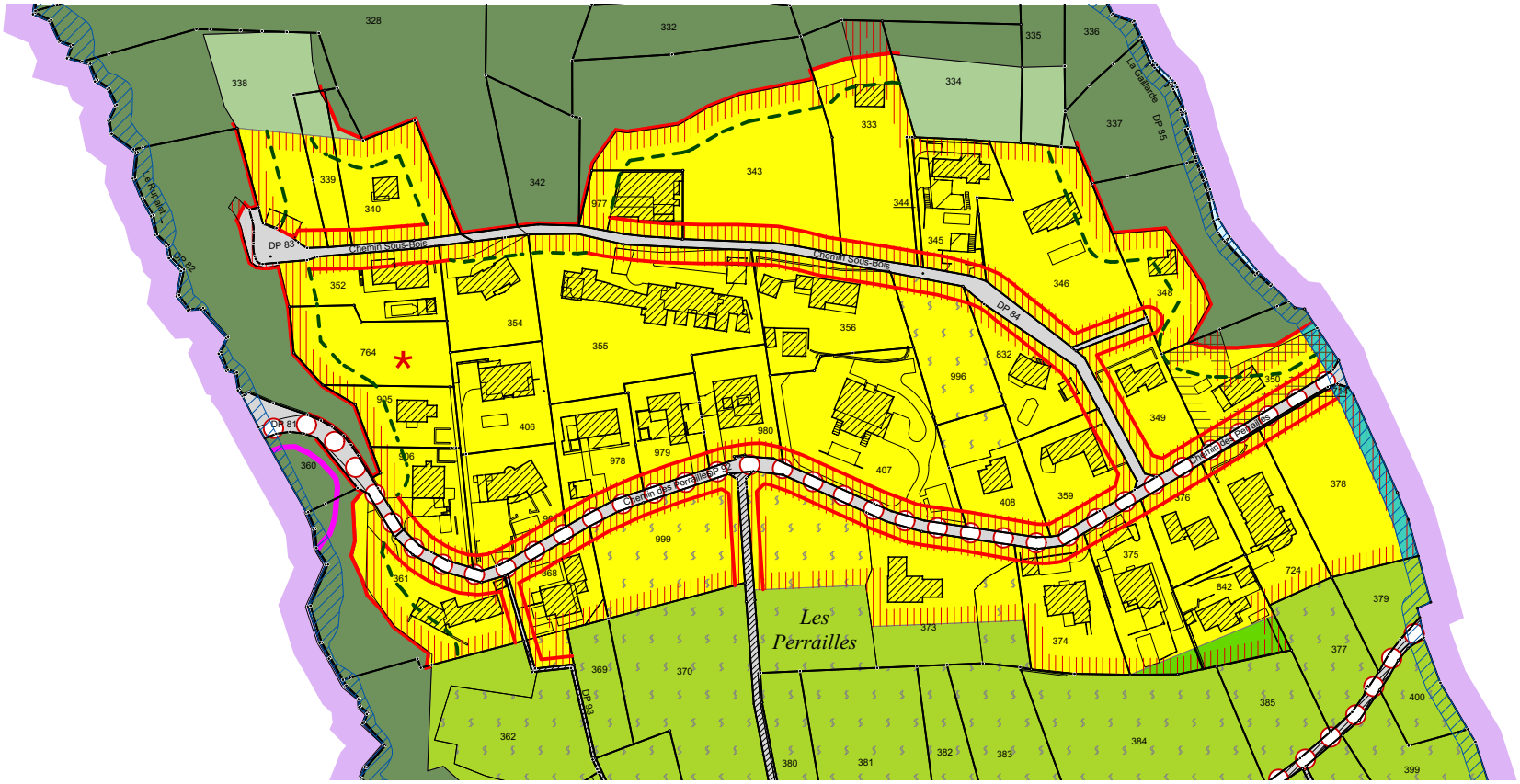
Mesures d'équipement

- Itinéraires SwissMobile à vélo - tracés indicatifs
- Itinéraires cantonaux de randonnée pédestre - tracés indicatifs

Mesures de protection - dangers naturels

- Secteurs de restrictions "inondations A"
- Secteurs de restrictions "inondations B"
- Secteurs de restrictions "glissements permanents"
- Secteurs de restrictions "laves torrentielles"

PGA - Le quartier des Perrailles

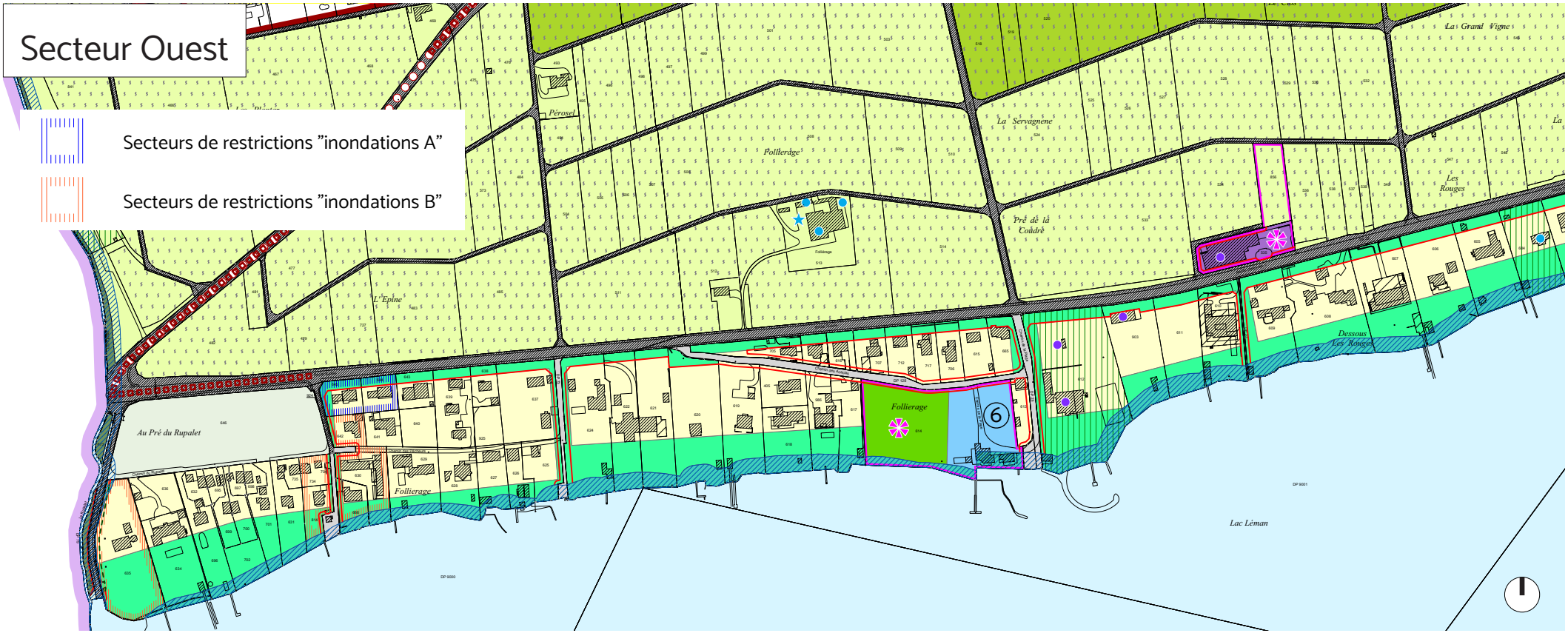


- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (Montelly - Perrailles)
- Zone de verdure 15 LAT A
- Zone viticole protégée 16 LAT
- Sites pollués
- Secteurs de restrictions "glissements permanents"
- Secteurs de restrictions "laves torrentielles"
- Itinéraires cantonaux de randonnée pédestre - tracés indicatifs
- Limite des constructions nouvelle
- Limite des constructions radiée
- Limite de la bande constructible des 10 m à la limite forestière statique
- Espace reservé aux eaux selon OEaux art. 41a, b et c - tracé indicatif
- Parcelle concernée par la disponibilité des terrains à bâtir

PLAREL

PGA - Le Littoral

Secteur Ouest



Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B (Littoral)

Zone de verdure 15 LAT A

Zone de verdure 15 LAT B

Zone de verdure 15 LAT C

Zone d'activités économiques 15 LAT B

Sites pollués concernés par un changement d'affectation

Secteurs de protection du site bâti 17 LAT B

Limite des constructions nouvelle

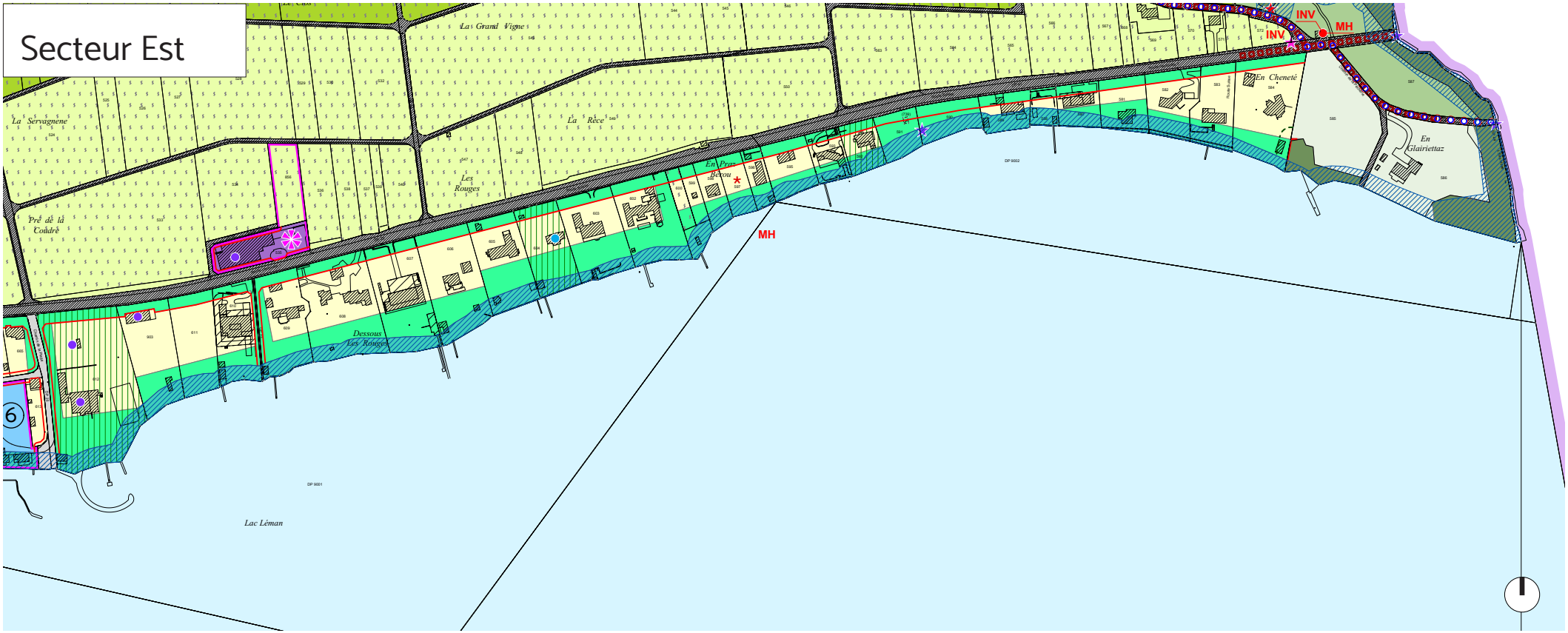
Limite des constructions radiée

Limite de la bande constructible des 10 m à la limite forestière statique

Espace reservé aux eaux selon OEaux art. 41a, b et c - tracé indicatif

PLAREL

PGA - Le Littoral



- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B (Littoral)
- Zone de verdure 15 LAT A
- Zone de verdure 15 LAT B
- Zone de verdure 15 LAT C
- Zone d'activités économiques 15 LAT B
- Sites pollués concernés par un changement d'affectation
- Secteurs de protection du site bâti 17 LAT B
- Limite des constructions nouvelle
- Limite des constructions radiée
- Limite de la bande constructible des 10 m à la limite forestière statique
- Espace reservé aux eaux selon OEaux art. 41a, b et c - tracé indicatif

PLAREL

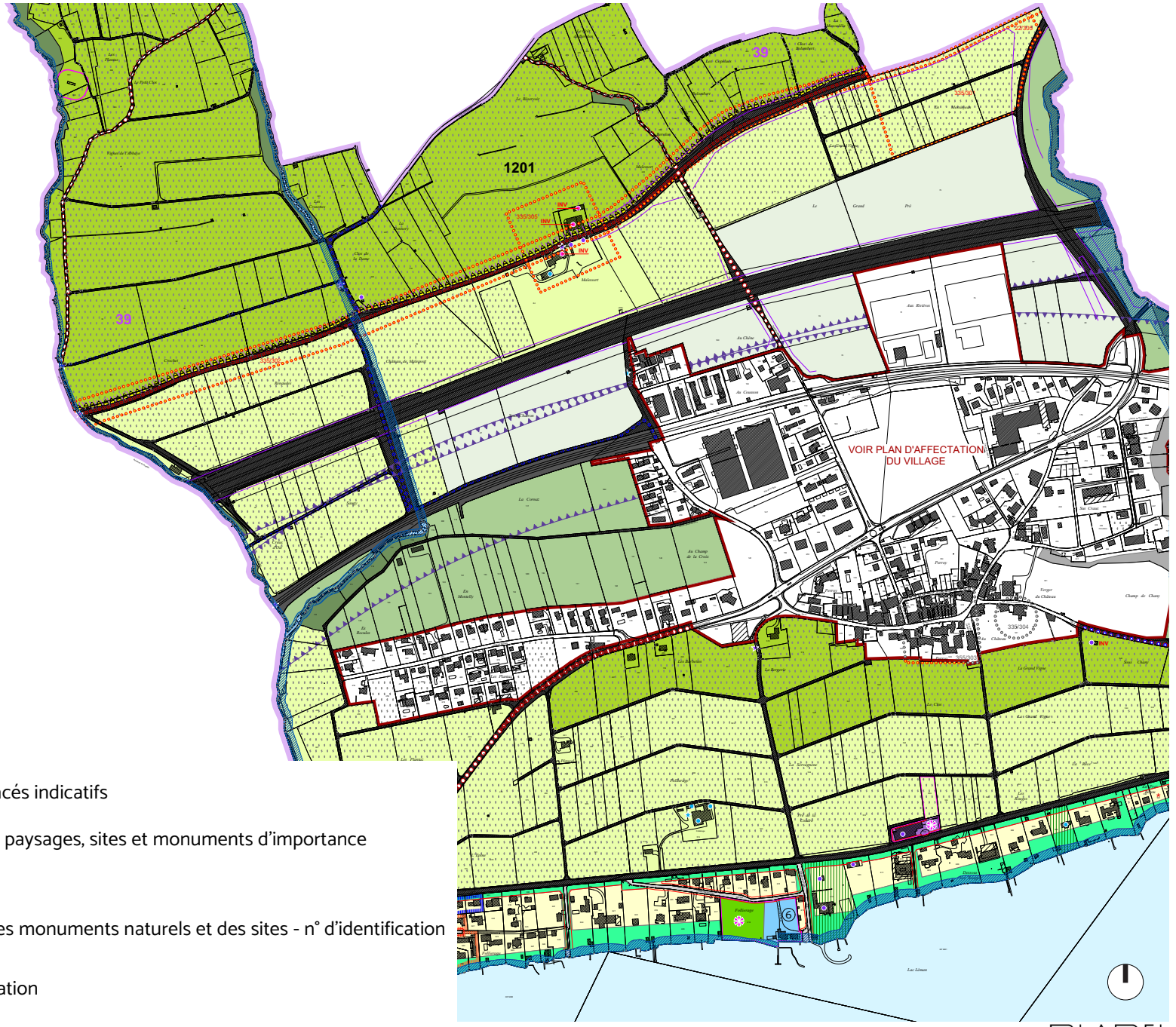
PGA - Le vignoble et les cultures

Zone agricole 16 LAT

Zone agricole protégée 16 LAT

Zone viticole 16 LAT

Zone viticole protégée 16 LAT



Périmètres de consultation OPAM - tracés indicatifs

Objets portés à l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments d'importance nationale - n° d'identification

Objets portés à l'inventaire cantonal des monuments naturels et des sites - n° d'identification

Régions archéologiques - n° d'identification

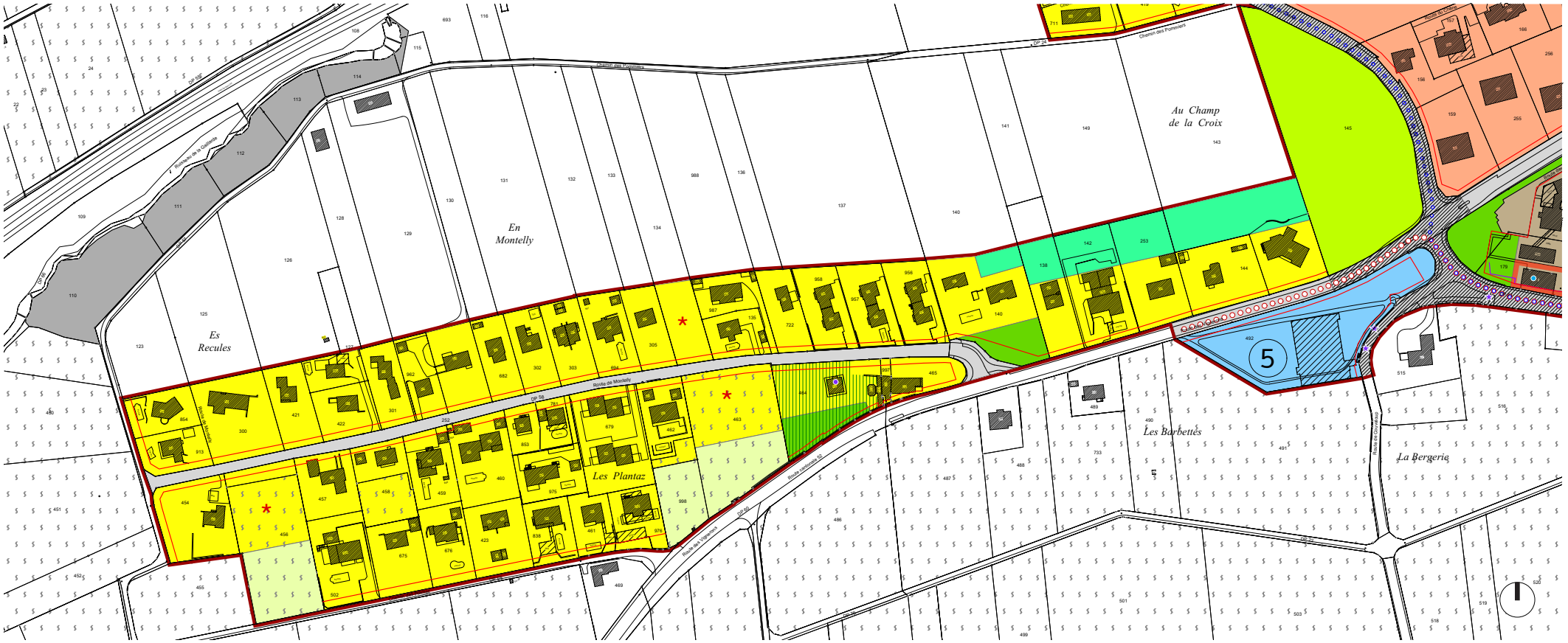
PLAREL

Plan d'affectation du village (PA Village) - 1/1'000



PLAREL

PA Village - Le quartier de Montelly



- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (Montelly - Perrailles)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - n° d'identification (1)
- Zone de verdure 15 LAT A
- Zone de verdure 15 LAT B
- Zone de verdure 15 LAT D
- Zone viticole 16 LAT
- Secteurs de protection du site bâti 17 LAT B
- Limite des constructions nouvelle
- Parcelle concernée par la disponibilité des terrains à bâtir

PLAREL

PA Village - Les zones résidentielles, d'utilité publique et d'activités économiques



- Zone d'habitation de faible densité 15 LAT (Gare - Chêne - Vigneron)
- Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (Montelly - Perrailles)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - n° d'identification
- Zone d'activités économiques 15 LAT A
- Zone mixte 15 LAT
- Secteurs de restrictions "inondations A"

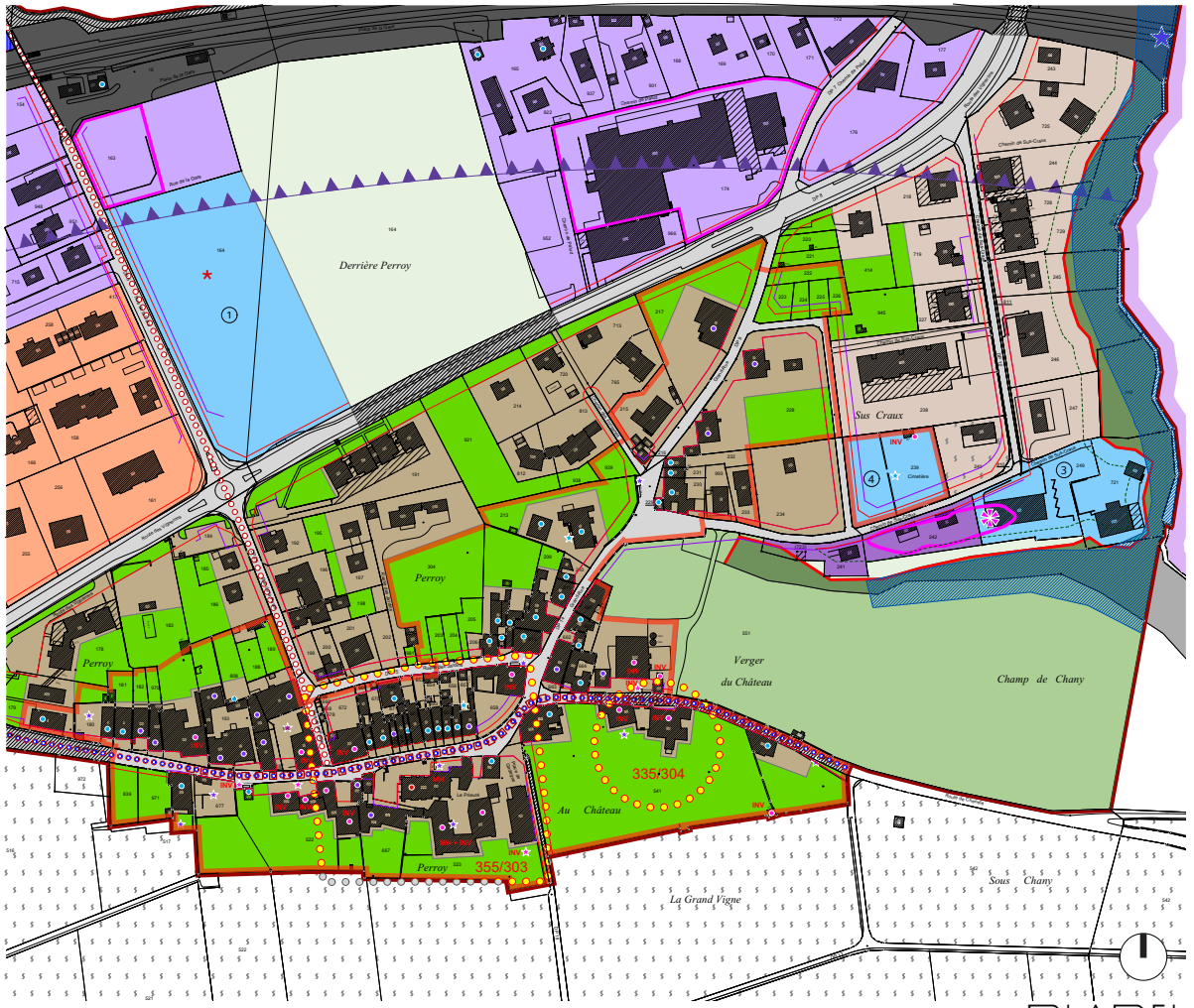
- Limite des constructions nouvelle
- Limite des constructions radiée
- Parcelle concernée par la disponibilité des terrains à bâtir
- Sites pollués
- Périmètres de consultation OPAM - tracés indicatifs

PLAREL

PA Village - Le bourg

- Zone centrale 15 LAT A (Bourg)
- Zone centrale 15 LAT B (Bourg Est)
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - n° d'identification
- Zone d'activités économiques 15 LAT B
- Aire forestière 18 LAT - à titre indicatif (art. 1 LVLFo)
- Aire forestière statique 18 LAT - selon constatation de nature forestière (art. 24 LVLFo)
- Zone de verdure 15 LAT A
- Zone agricole protégée 16 LAT

- Limite des constructions nouvelle
- Limite des constructions radiée
- Limite de la bande constructible des 10 m à la limite forestière statique
- Espace reservé aux eaux selon OEaux art. 41a, b et c - tracé indicatif
- Parcelle concernée par la disponibilité des terrains à bâtir
- Régions archéologiques - n° d'identification
- INV Monuments culturels : objets inscrits à l'inventaire
- MH Monuments culturels : objets classés
- Voie de communication historique d'importance nationale
- Secteur de protection du site bâti 17 LAT A
- Sites pollués concernés par un changement d'affectation



PLAREL

Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions - Principes

- Les mesures d'utilisation du sol des zones à bâtir demeurent inchangées afin d'éviter d'accroître les potentiels d'accueil en matière d'habitants.

- La zone de verdure 15 LAT C qui borde les cours d'eau et le lac est prise en compte, comme aujourd'hui, dans le calcul des droits à bâtir.

- Les gabarits maximum des constructions sont comparables à ceux aujourd'hui en vigueur. Les modes de calculs sont clarifiés par des schémas explicatifs.

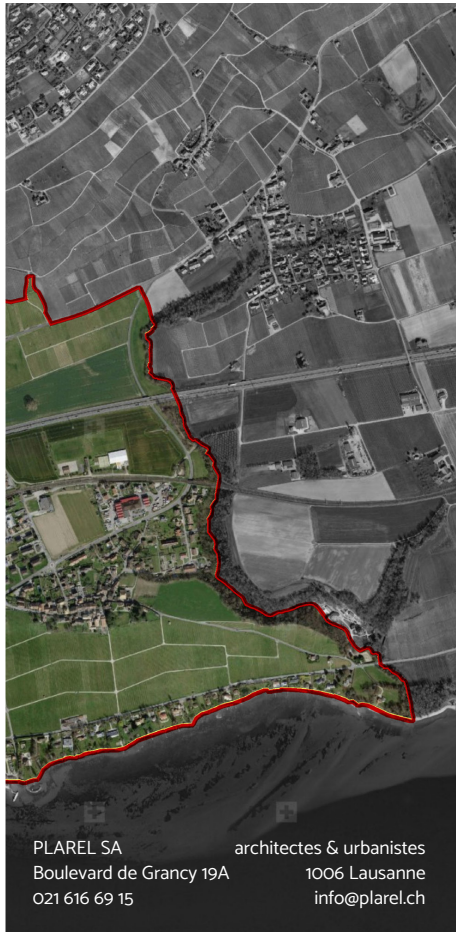
- Plusieurs mesures en matière de protection du paysage et de la nature ont été introduites en respect de la législation sur la protection de l'environnement.

Rapport d'aménagement (non opposable aux tiers)

COMMUNE DE PERROY

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL





SOMMAIRE

1 INTRODUCTION

1.1 Buts de la révision
1.2 Périmètre de la révision
1.3 Respect des planifications de rang supérieur

2 RECEVABILITÉ

2.1 Personnes qualifiées (art. 3 LATC)
2.2 Conditions formelles
2.3 Composition du dossier

3 JUSTIFICATION

3.1 Nécessité de réviser les zones à bâtir (art. 15 LAT)
3.2 Contraintes à l'utilisation du sol
3.3 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)
3.4 Caractéristiques du projet

4 CONFORMITÉ

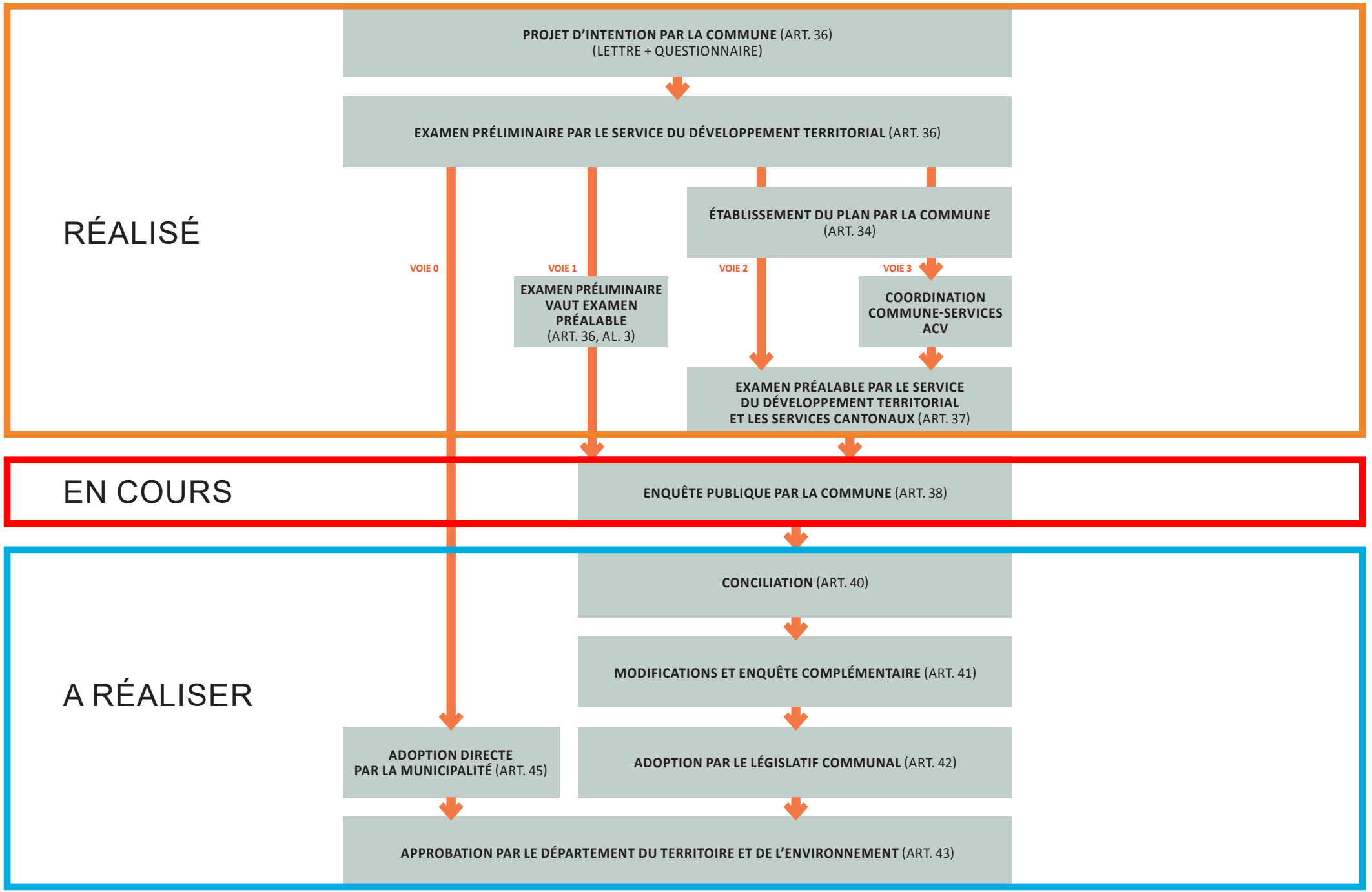
4.1 Protection du milieu naturel
4.2 Création et maintien du milieu bâti
4.3 Maintien des sources d'approvisionnement
4.4 Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)
4.5 Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)

ANNEXES

Annexe 1 Préavis des CFF - juillet 2022
Annexe 2 Préavis de l'OFROU - avril 2023
Annexe 3 Lettre d'attestation de conformité - Trifom SA et ABA-GEOL SA - mars 2023
Annexe 4 (à part) Rapport d'évaluation de risque dans le cadre d'un projet de planification (ERPP) - Retranscription des dangers naturels dans le PACom - ABA-GEOL SA - novembre 2023

3. La suite de la procédure

Les prochaines étapes de légalisation du PACom



PLAREL

Merci pour votre attention !

4. Vos questions...