

Plan d'affectation communal (PACom)

ANNEXE 3 - Réponses aux oppositions

Adoption du Plan d'affectation communal (PACom) de Perroy et de son règlement ; adoption du plan de constatation de la nature forestière.

Remarques générales

Cette annexe regroupe les propositions de réponses aux oppositions reçues pour les deux enquêtes.

Chaque opposant et son éventuel conseil ont été entendus dans le cadre d'une séance de conciliation par une délégation municipale accompagnée, si nécessaire, par l'urbaniste et l'avocat-conseil de la commune. Les procès-verbaux et leurs éventuelles annexes font partie intégrante du dossier d'enquête. S'agissant du Degré de sensibilité au bruit II ou III, chaque opposant a reçu un courrier concernant la correction optée par la Municipalité.

En préambule, la Municipalité précise que les PACom doivent désormais être régulièrement révisés et qu'ils doivent comprendre la planification des projets à réaliser dans les 10 à 15 ans. De fait, le PACom n'a pas la capacité de reconduire des droits excédentaires à bâtir en l'absence de projet et/ou d'intention manifeste.

À la suite de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, la révision du PACom de la Commune de Perroy vise à réduire les réserves à bâtir excédentaires notamment pour l'habitation et à planifier les besoins à bâtir pour les 15 prochaines années (art. 15 LAT).

Le PACom vise également à protéger le patrimoine bâti et naturel notamment pour le Bourg inscrit à l'Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS). Le PACom reporte et met à jour les limites de constructions aux routes et se conforme à la législation en vigueur en matière de protection de l'environnement. Ce document unique permet de fondre et d'abroger les plans spéciaux désormais obsolètes.

L'effort de redimensionnement de la zone à bâtir découle du plan directeur cantonal, sa mise en application est effectuée notamment selon la mesure A11 tout en assurant un urbanisme équilibré et cohérent. De fait, le redimensionnement prévu par le plan ne résorbe pas entièrement le surdimensionnement théorique. Cet effort est néanmoins conséquent car la capacité d'accueil est réduite de 288 à 74 habitants dans l'enquête principale du 26 janvier 2024 puis finalement réduite à 45 habitants dans l'enquête complémentaire du 5 avril 2025. Cette surcapacité peut dès lors être considérée comme incompressible.

Suivant la mesure A11 pour coordonner la mobilité, l'urbanisation et l'environnement, voici un rappel des principes appliqués pour le redimensionnement de la zone à bâtir et le développement vers l'intérieur :

- Dézoner les franges de la zone à bâtir, en priorité les terrains ayant la qualité SDA
- Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments), en commençant par réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes
- Affecter en zone agricole ou de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti
- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides
- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction

Ces principes sont valables pour autant que des projets ne soient pas engagés ou estimés nécessaires à la planification.

Voici quelques mesures prises en vue de réduire le surdimensionnement :

- Dézoner les parcelles propriétés de la commune non dévolues à des projets d'utilité publique
- Dézoner des parcelles ou portions de parcelles libres de construction depuis 15 ans au moins
- Maintenir localement des densités réalisables en fonction des droits à bâtir en vigueur
- Réduire les potentiels constructifs dans le Bourg du village en vue de préserver les qualités patrimoniales et les espaces extérieurs

Table des matières

Enquête principale - Oppositions et observations	4
1. Opposition Berger Matthieu.....	4
2. Opposition Cramer Bertrand, représenté par Me Jacques Haldy	4
3. Opposition du Domaine de la Fine Goutte Perroy SA, représenté par Me Alexandre Kirschmann	5
4. Opposition Germann-Achard.....	5
5. Opposition Gudet Olivier et André, représentés par Me Feryel Kilani.....	6
6. Opposition Hoirie Dreier.....	7
7. Opposition Martin Chantal, représentée par Me Marc-Etienne Favre.....	8
8. Opposition Haldimann Didier, représenté par Me Yves Nicole.....	8
9. Opposition Sauvain-Haldimann Magali et crts, représentés par Me Anne-Rebecca Bula	9
10. Opposition collective Sauvain-Haldimann Magali.....	9
11. Opposition Bovard Françoise, Bovard Duboux Annick et Bovard Luc	10
12. Opposition Dutruit Heidi et Jean-Pierre.....	10
13. Opposition famille Gerber - Opposition retirée	10
14. Opposition Lamontagne Monique et Perroud Nicolas	11
15. Opposition Mello Regina et Leeman Eduardo.....	11
16. Opposition Mulone Paulina et Fabio	11
17. Opposition Roch François, représenté par Me David Contini.....	12
18. Opposition Segu Tania et Massimo	13
19. Opposition Sottile Fabienne et Giuseppe.....	13
20. Opposition Vaney Daniel.....	13
21. Opposition Hoirie Gunzenhauser, représentée par Me Stefan Graf.....	14
22. Opposition Kunz Lucienne et Jean-Claude, représentés par Me Bovay.....	14
23. Opposition Biétry Marie-France et Walter	15
24. Opposition Hjelm Annika et Frauchiger Alain	15
25. Opposition Jotterand Norbert	19
26. Opposition Menamkat et csrts.....	19
27. Opposition Merki Bruno	19
28. Opposition Penta Ariane	20
29. Opposition PPE Les Résidences du Verger, représentée par Me Jacques Haldy.....	21
30. Observations PRO NATURA.....	21
31. Opposition Roch Jean-Louis - Opposition retirée.....	21
32. Opposition Roch Jean-Marie - Opposition retirée.....	22
33. Opposition Swisscom-Sunrise-Salt, représentés par Me Stephan Kronbichler.....	22
34. Opposition Allain André et csrts, représentés par Me Benoît Bovay.....	22
35. Opposition DS – Agnelli de Pahlen Margherita.....	23
36. Opposition DS – Mujagic Barbara.....	23
37. Opposition DS – Ott Ambros.....	23
38. Opposition DS – Association APRIL.....	23
39. Opposition DS – Chaudet François.....	23
40. Opposition DS – Aquasulis SA, représentée par Me Benoît Bovay	23
41. Opposition DS – Binder Peter et Jessica	24
42. Opposition DS – Burrus Catherine	24
43. Opposition DS – Pochet-Collot Joëlle et Collot Philippe.....	24
44. Opposition DS – Chevalier Weber Yvette.....	24
45. Opposition DS – Weber Bernard.....	24
46. Opposition DS – Dossenbach Hildegard.....	24
47. Opposition DS – Ducrot Yvan	24
48. Opposition DS – Ejah Real Estate AG.....	25



Commune de
PERROY

49.	Opposition DS – Fachini Virginie.....	25
50.	Opposition DS – Garey Josette et Laurence.....	25
51.	Opposition DS – HTCC SA	25
52.	Opposition DS – Jupiter Estate AG, c/o Reichlin Hess SA	25
53.	Opposition DS – Kosovë Avdiu.....	25
54.	Opposition DS – Kundert Christian	25
55.	Opposition DS – Langer Annik	25
56.	Opposition DS – Latécoère Dauphine et Pierre, représentés par Me Benoît Bovay.....	25
57.	Opposition DS – Latécoère Dauphine et Pierre.....	26
58.	Opposition DS – Latécoère Pierre	26
59.	Opposition DS – Latécoère Sancier.....	26
60.	Opposition DS – Martin Ruth	26
61.	Opposition DS – Scroggs Elise et Panayotopoulos Dimitri.....	26
62.	Opposition DS – Paternot Philia et Xavier.....	26
63.	Opposition DS – Paternot Diane et Fouque Corinne	26
64.	Opposition DS – Garstka Poulet Anna et Poulet Alexis	26
65.	Opposition DS – Schenk Patrizia, Diane et Laurent	26
66.	Opposition DS – Kerstin Pascale et Tell Schmid Marc	27
67.	Opposition DS – Scholder Caroline	27
68.	Opposition DS – Staub Daniel.....	27
69.	Opposition DS – Staub Pascal.....	27
70.	Opposition DS – Staub Sven	27
71.	Opposition DS – Ursenbacher Jean-Walter.....	27
72.	Opposition DS – Valceschini Sergio.....	27
	Enquête complémentaire.....	28
73.	Opposition cpl - Opposition Gudet Olivier et André, représentés par Me Feryel Kilani.....	28
74.	Opposition cpl - Martin Chantal, représentée par Me Marc-Etienne Favre	28
75.	Opposition cpl – Famille Sauvain-Halldimann, représentée par Me Anne-Rebecca Bula.....	28
76.	Opposition cpl - Hjelm Annika et Frauchiger Alain	29
77.	Opposition cpl - Famille Gunzenhauser, représentée par Me Stefan Graf	29
78.	Opposition cpl - Famille Le Fort, représentée par Me Benoît Bovay	30
79.	Opposition cpl – Frei Sarah, Streit Petra, Avoscan Domenico et Dubois Sylvain, représentés par Me Marc-Etienne Favre	30

Enquête principale – Oppositions et observations

1. Opposition Berger Matthieu

Motif : L'opposition demande que l'aire de construction soit adaptée en fonction d'un projet annoncé en 2023.

Réponse : Dans le cadre du projet initial, la limite entre la zone centrale 15 LAT A et la zone de verdure 15 LAT A avait été fixée de manière à ce que le futur bâtiment soit implanté plus au nord de la parcelle de manière à permettre la continuité du front bâti. Cependant, les propriétaires ont confirmé leur volonté de construire un bâtiment au centre de la parcelle. Forte de cette confirmation, la Municipalité a corrigé cette limite dans le cadre d'une enquête complémentaire. Ainsi, sans augmentation des droits à bâtir, 120 m² de la zone centrale 15 LAT A ont été transférés à la zone de verdure 15 LAT A permettant ainsi de réaliser le projet annoncé en 2023.



Vu la modification apportée lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de lever cette opposition.

2. Opposition Cramer Bertrand, représenté par Me Jacques Haldy

Motif : L'opposition demande le maintien de la parcelle 972 en zone constructible.

Réponse : Les principes cantonaux ont été appliqués pour le redimensionnement des zones à bâtir. Pour la parcelle 972, c'est en particulier le principe dictant que soient dézonées en priorité toutes les franges de la zone à bâtir qui a été appliqué. En effet, dite parcelle se trouve hors du territoire urbanisé, en bordure de la zone viticole, n'est pas bâtie et dispose de réserves à bâtir. En l'absence de tout projet déclaré et en application de la mesure A11, le PACom prévoit logiquement ce déclassement.

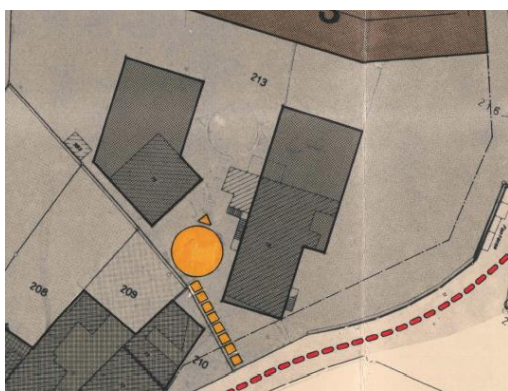


La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

3. Opposition du Domaine de la Fine Goutte Perroy SA, représenté par Me Alexandre Kirschmann

Motif 1 : L'opposition demande la prise en compte de la zone de verdure 15 LAT A dans le calcul de la mesure d'utilisation du sol.

Réponse 1 : La zone de verdure a pour but de restreindre les droits à bâtir lorsqu'une réserve a été identifiée. Selon le Plan général d'affectation du 4 février 1983 (ci-après : « PGA ») et le Règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire du 6 octobre 1978 (ci-après : « RGCA ») de la Commune de Perroy, la parcelle est située en zone de Bourg et hameau. Cette affectation en zone de bourg est confirmée par le plan d'extension partiel « Derrière le village » du 5 juillet 1987 (ci-après : « PEP Derrière le village ») qui maintenait des possibilités d'extension pour les deux volumes (ECA 75 et 76) uniquement en direction du nord.



Motif 2 : L'opposition conteste l'art. 7.1 al. 2 RPACom exigeant qu'au minimum 30% des SPb situées au rez-de-chaussée et qui sont en relation avec l'espace public de la Grand-Rue soient affectées à un autre usage que l'habitation.

Réponse 2 : La Municipalité estime que le maintien d'une certaine mixité se justifie pour les bâtiments donnant sur la Grand-Rue. L'art. 7.1 al. 2 RPACom prévoit au surplus expressément la possibilité de déroger à cette exigence si les conditions locales ne s'y prêtent pas.

Motif 3 : L'opposition estime que les exigences en matière de stationnement sont trop contraignantes.

Réponse 3 : La Municipalité relève que le stationnement est possible dans la zone de verdure sous certaines conditions toutefois. Les couverts y sont admis s'ils respectent l'art. 39 RLATC (dépendance de peu d'importance). Il s'agit de présenter un projet équilibré, ménageant des espaces paysagers de qualité.

Motif 4 : L'opposition conteste les mesures prévues pour le secteur de protection du site bâti 17 LAT A (art. 6 al. 6 RPACom).

Réponse 4 : La Municipalité rappelle que le PACom tend à préserver le tissu historique du bourg composé en grande partie de bâtiments notés 3 et 4. Ainsi, elle privilégie le maintien de la grange (note 4) et souhaite en outre pouvoir consulter la DGIP si elle estime que cela est nécessaire.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

4. Opposition Germann-Achard

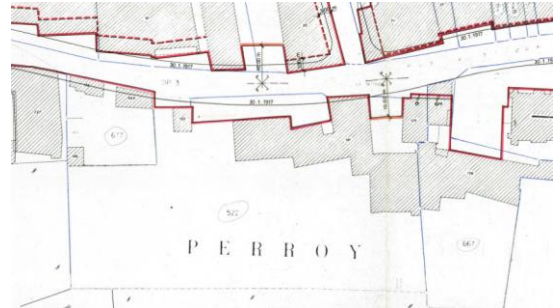
Motif : L'opposition conteste la limite des constructions prévue.

Réponse : La limite de construction n'a pas été modifiée et correspond bien au plan de 1983.

Cette limite de construction n'engendre pas de contrainte particulière pour les constructions principales et secondaires existantes.

Au surplus, conformément aux dispositions de la loi sur les routes (LR), l'article 3.2 permet la construction d'ouvrages en empiètement tels que notamment des dépendances de peu d'importance, les constructions enterrées, les plates-formes situées au même niveau que la chaussée, les places de parc à ciel ouvert ou des murs et clôtures.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.



5. Opposition Gudet Olivier et André, représentés par Me Feryel Kilani

Motif : L'opposition conteste le dézonage partiel de la parcelle 186 par la mise en place d'une aire de verdure et les conséquences que cela implique pour les développements à venir.



Réponse : La parcelle 186 comprend une importante surface non bâtie. Une réserve a ainsi été identifiée et doit être traitée compte tenu du surdimensionnement de la Commune. Les restrictions doivent être appliquées là où elles sont possibles, notamment sur les espaces libres de construction. Avant la mise à l'enquête du PACom, aucun projet n'avait été annoncé.

La zone de verdure est également une mesure liée à la proximité du site ISOS et permet d'éviter une densification trop importante au sein du bourg. L'aire de construction du PACom prévoit que les constructions à venir soient implantées le long de la rue de la Poste afin d'en renforcer son caractère villageois par la constitution d'un front bâti en relation avec l'espace public.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

6. Opposition Hoirie Dreier

Motif 1 : L'opposition conteste la limite de construction prévue sur les parcelles RF 188 et 190.

Réponse 1 : La limite de construction n'a pas été modifiée et correspond au plan de 1983.

Conformément aux dispositions de la loi sur les routes (LR), l'article 3.2 permet la construction d'ouvrages accessoires en empiètement tels que notamment des dépendances de peu d'importance, les constructions enterrées, les plates-formes situées au même niveau que la chaussée, les places de parc à ciel ouvert ou des murs et clôtures.

Le portail existant étant assimilable à un mur de clôture, sa situation est parfaitement conforme au-delà de la limite des constructions en application du RPACom (art. 3.2).

Motif 2 : Les opposants demandent que les recommandations de la DGIP figurent dans les dossiers de mise à l'enquête.

Réponse 2 : Les objets inscrits à l'inventaire ou classés sont clairement indiqués comme tels dans les dossiers d'enquête. Les différentes fiches du recensement architectural sont par ailleurs accessibles sur internet. Les premiers préavis de la DGIP mentionnent souvent des points à corriger. La DGIP et la Municipalité s'assurent ensuite de la conformité du projet d'architecture suite à la mise à l'enquête (synthèse CAMAC). Un préavis contenant des remarques figurant à l'enquête porterait à confusion et serait préjudiciable à la bonne intelligibilité de la demande et du dossier d'enquête.

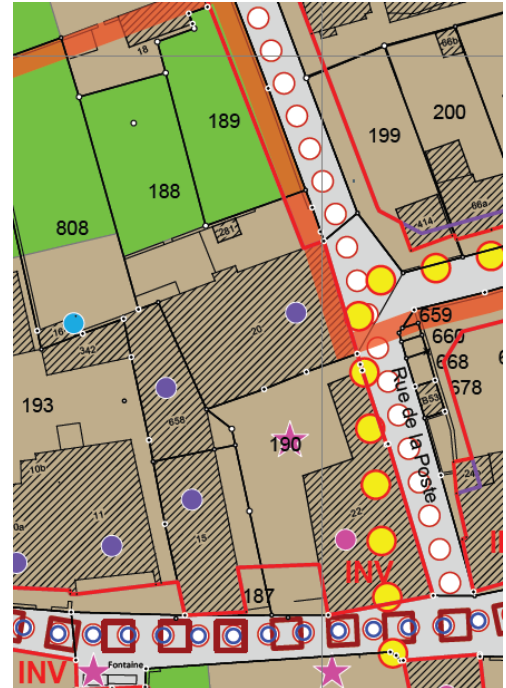
Motif 3 : Les opposants demandent une clarification de la notion de « parking » figurant à l'art. 7.8 RPACom.

Réponse 3 : Cet article protège bien les aspects qualitatifs des dégagements autour des constructions. Ainsi, le stationnement de véhicules sur les propriétés privées est autorisé sous certaines conditions. Les places et les cours du bourg doivent, en effet, ne pas être encombrées de véhicules. L'aménagement d'une aire de stationnement est, dans tous les cas, soumis à autorisation. Dans le Bourg, la Municipalité procède à un examen préalable du projet coordonné avec la DGIP. La pesée des intérêts est faite en fonction de nombreux facteurs tels que la situation, le contexte, la protection historique ISOS-ICOMOS, l'intégration, l'équilibre des aménagements durs et verts, etc. La complexité de cette analyse ne peut être transcrite que par des règles générales suffisamment souples pour permettre aux experts la liberté d'action nécessaire.

Motif 4 : Les opposants souhaitent une meilleure prise en compte des jardins ICOMOS.

Réponse 4 : A l'extérieur du bourg, les jardins ICOMOS sont mentionnés sur le Plan d'affectation communal (PACom) sous la forme de secteurs de protection du site bâti 17LAT B. Les dispositions du RPACom (art. 6.7) protègent les qualités de ces jardins. Tenant compte également des remarques de Pro Natura, des éléments complémentaires ont été introduits dans l'enquête complémentaire du PACom (cf. réponse Pro Natura n° 30). A l'intérieur du bourg, les jardins ICOMOS sont inclus dans un secteur de protection du site bâti 17LAT A. Dès lors, tout projet de construction et d'aménagement dans ce secteur doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la Municipalité qui peut, le cas échéant, consulter le Département compétent. Les jardins historiques recensés sur le territoire communal peuvent donc être considérés comme bien protégés par le nouveau PACom.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.



7. Opposition Martin Chantal, représentée par Me Marc-Étienne Favre



Motif 1 : Pour la parcelle 217, l'opposition dénonce le dézonage partiel en zone de verdure avec un découpage malheureux. Le découpage de la parcelle n'est pas optimal compte tenu de la nature du terrain et de son utilisation actuelle. Un repositionnement de la zone verdure est demandée. La mesure de protection prévue par l'art. 6.3 RPACom est également remise en cause.

Réponse 1 : Une enquête complémentaire a été conduite sur la parcelle 217 pour assurer plus de flexibilité dans la mise en valeur de la parcelle tout en tenant compte de la préservation notamment du potager sur la Grand-Rue. S'agissant du contenu de l'art. 6.3 RPACom (objets du patrimoine bâti), la Municipalité relève que des modifications des bâtiments notés au recensement architectural sont possibles, si elles sont objectivement fondées et bien intégrées. Chaque projet doit pouvoir être apprécié spécifiquement en fonction de son contexte.

Motif 2 : Pour la parcelle 89, l'opposition demande que la zone intermédiaire passe en zone de verdure LAT A.

Réponse 2 : Une affectation de la surface en zone de verdure ne se justifie pas. En effet, cette portion de parcelle est affectée à la zone intermédiaire qui est assimilable à de la zone agricole. Affecter cette parcelle à la zone de verdure équivaldrait à étendre la zone à bâtir 15 LAT ce qui n'est pas envisageable compte tenu du fait que cette portion de terrain est inventoriée en qualité de surface d'assolement (SDA).

Vu la modification apportée (parcelle 217) lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de lever cette opposition et de confirmer les dispositions du PACom pour le surplus.

8. Opposition Haldimann Didier, représenté par Me Yves Nicole

Motif : L'opposition demande que la partie nord de la parcelle 541 soit colloquée en zone agricole et la partie sud en zone viticole et que la parcelle 551 soit colloquée en zone agricole.



Réponse : L'affectation de la parcelle 541 a fait l'objet d'un examen par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) dans son arrêt du 10 mars 2023 (AC.2022.0019, cons. 2b, article 135 al. 1 et al. 2 LATC). La Municipalité considère que le PACom est conforme à cet arrêt. En particulier, le périmètre de localité au sens de l'art. 135 al. 2 LATC a été pris en compte pour établir le PACom.

Les constructions situées sur les parcelles 541 et 551 ont donc été rattachées à la Zone centrale 15 LAT A (Bourg) car situées à l'intérieur du périmètre du territoire urbanisé.



A la suite de l'arrêt de la CDAP, la DGTL a validé l'application de l'article 135 al.2 LATC aux parcelles 541 et 551 en considérant qu'elles étaient en zone à bâtir car elles faisaient partie du bourg. En effet, seul le territoire hors du périmètre d'une localité est dit territoire agricole.

En définitive, le secteur bâti des parcelles 541 et 551 ne saurait être colloqué hors zone à bâtir car ces constructions touchent le bourg. Dans ces conditions, le PACom ne peut que colloquer ces deux secteurs en zone à bâtir. Il s'agit d'une simple mise en ordre du territoire bâti.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

9. Opposition Sauvain-Haldimann Magali et crts, représentés par Me Anne-Rebecca Bula

Motif : L'opposition de la Famille Sauvain-Haldimann coïncide avec celle de M. Didier Haldimann (cf. point précédent n° 8).

Réponse : Voir point précédent n° 8.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

10. Opposition collective Sauvain-Haldimann Magali

Motif : selon le texte déposé, les signataires de l'opposition indiquent : « *En tant que habitants de Perroy, nous avons la volonté de préserver la ferme du Château de Perroy en tant qu'exploitation agricole. Dans l'intérêt public, nous souhaitons que les bâtiments liés à l'exploitation agricole des parcelles 541 et 551, ainsi que le verger de la parcelle 541, ne changent pas d'affectation et demeurent en zone 16 LAT hors zone à bâtir. En effet, la commune de Perroy est déjà largement urbanisée et cette ferme représente la dernière exploitation agricole du village. C'est pourquoi nous nous opposons au nouveau Plan d'Affectation Communal (PACom) ».*

Réponse : voir point précédent n° 8.

La Municipalité confirme au surplus que l'exploitation de la ferme du Château de Perroy n'est aucunement menacée par le PACom qui affecte le bâtiment ECA 108a et ses alentours à la zone centrale 15 LAT A.

Cette mesure permet de garantir la cohérence de l'affectation du village ancien de Perroy.

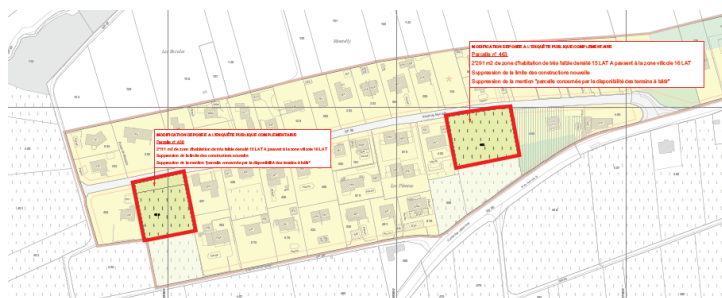
La Municipalité considère avoir répondu aux attentes de l'opposition collective. Elle propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

11. Opposition Bovard Françoise, Bovard Duboux Annick et Bovard Luc

Motif : L'opposition demande que les parcelles 456 et 463 soient entièrement dézonées.



Réponse : L'enquête complémentaire prévoit désormais le dézonage complet des parcelles 456 et 463.



Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

12. Opposition Dutruit Heidi et Jean-Pierre

Motif : L'opposition demande principalement que les parcelles 456 et 463 soient entièrement dézonées. La réglementation applicable au quartier de Montelly est également critiquée notamment pour les « petites » constructions dans les espaces de non bâtir.

Réponse : L'enquête complémentaire prévoit désormais le dézonage complet des parcelles 456 et 463. Dans le quartier de Montelly, la hauteur des constructions y est en outre abaissée de 1 m et les toits plats interdits pour s'accorder avec les autres constructions conventionnelles du quartier.

Pour le surplus, les dispositions de la Loi sur les routes (LR) sont applicables pour les « petites » constructions dans les espaces de non bâtir longeant la route de Montelly.

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

13. Opposition famille Gerber – Opposition retirée



14. Opposition Lamontagne Monique et Perroud Nicolas

Motif : L'opposition demande principalement que les parcelles 456 et 463 soient entièrement dézonées. La réglementation applicable au quartier de Montelly est également critiquée.

Réponse : L'enquête complémentaire prévoit désormais le dézonage complet des parcelles 456 et 463. Dans le quartier de Montelly, la hauteur des constructions est en outre abaissée de 1 m et les toits plats interdits pour s'accorder avec les autres constructions conventionnelles du quartier.

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

15. Opposition Mello Regina et Leeman Eduardo

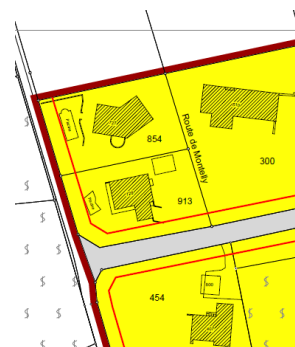
Motif : L'opposition demande en substance le dézonage complet des parcelles voisines 463 et 456 y compris de la parcelle 454, du fait de sa position isolée dans la zone viticole. Enfin, l'opposition demande une meilleure prise en compte des aspects environnementaux, sociaux et infrastructurels.

Réponse : L'enquête complémentaire prévoit désormais le dézonage complet des parcelles 456 et 463. Dans le quartier de Montelly, la hauteur des constructions est en outre abaissée de 1 m et les toits plats interdits pour s'accorder avec les autres constructions conventionnelles du quartier.

La parcelle 454 étant construite, elle ne peut être dézonée.

S'agissant des aspects environnementaux, les dispositions du PACom semblent suffisantes dans la mesure où il s'agit d'éviter les redondances mais également les éventuelles divergences avec les dispositions légales de rang supérieur. Par ailleurs, le site internet communal reporte les différents liens et conseils, en constante évolution, prodigués par la DGE BIODIV. Pro Natura Vaud a, par ailleurs, émis plusieurs remarques et propositions partiellement intégrées dans l'enquête complémentaire du PACom.

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.



16. Opposition Mulone Paulina et Fabio

Motif : L'opposition demande principalement que les parcelles 456 et 463 soient entièrement dézonées. La réglementation applicable au quartier de Montelly est également critiquée.

Réponse : L'enquête complémentaire prévoit désormais le dézonage complet des parcelles 456 et 463. Dans le quartier de Montelly, la hauteur des constructions est en outre abaissée de 1 m et les toits plats interdits pour s'accorder avec les autres constructions conventionnelles du quartier.

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

17. Opposition Roch François, représenté par Me David Contini

Motif 1 : L'opposant considère que la parcelle 140 aurait dû être intégrée au territoire urbanisé.

Réponse 1 : Compte tenu de la distance supérieure à 50 m séparant le quartier de Montelly du village, ce quartier ne fait pas partie du territoire urbanisé conformément à la fiche d'application édictée par la DGTL « Comment délimiter le territoire urbanisé ? ». Le fait de maintenir ce quartier hors du territoire urbanisé est également dicté par l'absence de services à la population dans ce secteur exclusivement dévolu à l'habitation.

Motif 2 : l'opposant dénonce les différentes affectations de la parcelle divisée en quatre zones distinctes dont notamment l'angle nord-est affecté en zone de verdure 15 LAT B et l'angle sud-est affecté en zone de verdure 15 LAT A.

Elle dénonce également que le nord de la parcelle soit colloqué en zone agricole protégée plutôt qu'en zone agricole simple.

Réponse 2 : Au sud de la parcelle 140, une réserve excédentaire pour l'habitation a été identifiée et doit être réduite par la révision. En effet, la parcelle 140 n'utilise que très partiellement son potentiel de construction. L'affectation en zone de verdure de la partie sud de la parcelle se justifie par la configuration et l'usage des lieux (jardin arboré).

Quant à la zone de verdure 15 LAT B située au nord de la parcelle, elle correspond à l'affectation existante. La zone de verdure 15 LAT B peut être prise en compte pour calculer la capacité constructive de la parcelle (art. 2.2 RPACom). Elle reste faiblement constructible dans les limites fixées par l'article 17.1 RPACom pouvant comprendre des voies d'accès et des places de stationnement existantes, des piscines privées à ciel ouvert et des dépendances de peu d'importance.

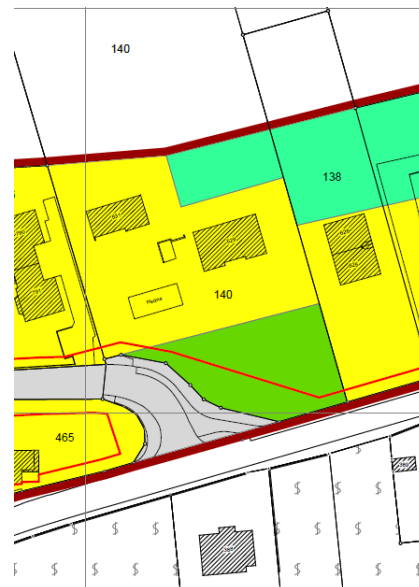
La zone de verdure 15 LAT A permet les mêmes aménagements mais ne peut pas être comptabilisée dans le calcul des droits à bâtir.

Enfin, la mise en place d'une zone agricole protégée sur la partie nord de la parcelle a été dictée par la volonté de limiter au maximum les constructions sur cette partie du territoire (autrefois plantées de vergers) qui constitue le dégagement du bourg. Ce secteur reste toutefois constructible pour des besoins propres à l'agriculture moyennant une bonne intégration des futures constructions dans le paysage et la bonne conservation de ce milieu. L'affectation de la partie nord en zone agricole protégée 16 LAT résulte en outre d'une demande du Canton formulée dans le cadre de l'examen préalable.

Motif 3 : L'opposition invoque l'absence de démarche participative et un manque général d'information.

Réponse 3 : La démarche participative a bel et bien eu lieu. Elle a été organisée sous la forme d'un dépliant informatif envoyé à toute la population qui a été invitée à réagir par écrit. Plusieurs suggestions reçues ont été triées et intégrées au contenu du PACom. La restitution des résultats de la démarche participative a été publiée sur le site internet de la Commune par le biais d'une brochure explicative qui faisait état des préoccupations des répondants. Pour le surplus, une présentation publique du PACom a été organisée avant l'enquête publique. Ces démarches sont conformes à la législation. Elles ont permis à la population de se tenir correctement informée sur la révision du PACom.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.





18. Opposition Segu Tania et Massimo

Motif : L'opposition demande en substance le dézonage complet des parcelles voisines 463 et 456 y compris de la parcelle 454, du fait de sa position isolée dans la zone viticole. La réglementation applicable au quartier de Montelly est également critiquée. Enfin, l'opposition dénonce des infrastructures limitées et vieillissantes ainsi que certains aspects concernant la biodiversité.

Réponse : L'enquête complémentaire prévoit désormais le dézonage complet des parcelles 456 et 463. Dans le quartier de Montelly, la hauteur des constructions est en outre abaissée de 1 m et les toits plats interdits pour s'accorder avec les autres constructions conventionnelles du quartier.

La parcelle 454 étant construite, elle ne peut être dézonée.

S'agissant des aspects environnementaux, les dispositions du PACom semblent suffisantes dans la mesure où il s'agit d'éviter les redondances mais également les éventuelles divergences avec les dispositions légales de rang supérieur. Par ailleurs, le site internet communal reporte les différents liens et conseils, en constante évolution, prodigués par la DGE BIODIV. Pro Natura Vaud a, par ailleurs, émis plusieurs remarques et propositions partiellement intégrées dans l'enquête complémentaire du PACom.

Les équipements et infrastructures publics sont suffisants pour accueillir la croissance admise et ils sont régulièrement entretenus.

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

19. Opposition Sottile Fabienne et Giuseppe

Motif : L'opposition est similaire au point 18.

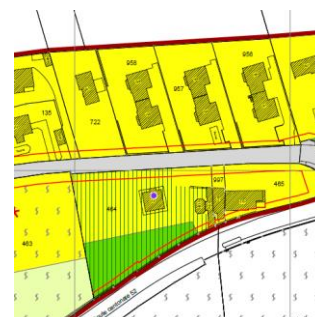
Réponse : Idem que 18.

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

20. Opposition Vaney Daniel

Motif : L'opposition dénonce le changement d'affectation partiel de la parcelle 464 et la perte des droits à bâtir découlant de la mise en place d'une zone de verdure non constructible.

Réponse : La parcelle 464 comprend une importante surface non bâtie. Une réserve excédentaire pour l'habitation a ainsi été identifiée et doit être traitée compte tenu du surdimensionnement de la Commune. Les restrictions doivent être appliquées là où elles sont possibles, notamment sur les espaces libres de construction conformément à la fiche d'application édictée par la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? ».

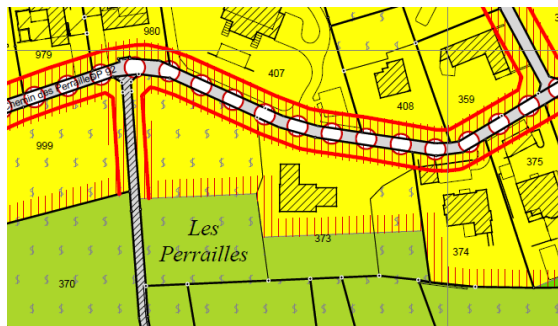


La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

21. Opposition Hoirie Gunzenhauser, représentée par Me Stefan Graf

Motif : L'opposition demande que la parcelle 373 en copropriété soit intégralement maintenue en zone constructible de faible densité, subsidiairement à raison de 80 % en zone constructible de très faible densité au sens de l'art. 10 et ss RPACom.

Réponse : Le redimensionnement des zones à bâtir a été établi conformément à la fiche d'application édictée par la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? ». Pour la parcelle 373, c'est en particulier le principe de dézonage prioritaire des franges de la zone à bâtir qui a été appliqué. En effet, cette parcelle se trouve hors du territoire urbanisé, en bordure de la zone viticole, elle n'est pas bâtie, est plantée de vigne et dispose de réserves à bâtir. Les exigences de la DGTL ont ainsi été suivies.

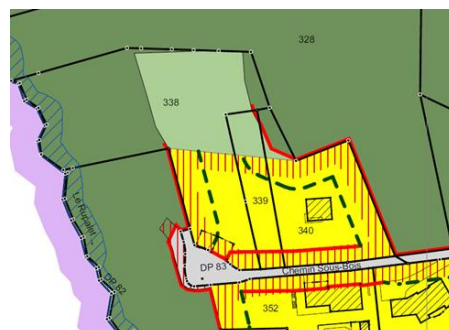


La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

22. Opposition Kunz Lucienne et Jean-Claude, représentés par Me Bovay

Motif 1 : L'opposition conteste le redimensionnement de la zone à bâtir sur les parcelles 338 et 339.

Réponse 1 : L'affectation en zone agricole de la partie nord des parcelles 338 et 339 résulte d'un redimensionnement des réserves excédentaires pour l'habitation. Cette affectation tient compte de la configuration actuelle des parcelles (pré en pente libre de constructions). En outre, une nouvelle lisière de forêt a été déterminée par l'inspecteur forestier. Dès lors, en application de la législation fédérale sur les forêts, une distance inconstructible de 10 m depuis la lisière doit être respectée rendant ainsi cette portion de terrain quasiment inconstructible car très étroite, très pentue et difficile d'accès.



Motif 2 : L'opposition s'interroge sur la portée du secteur de « glissement permanent ».

Réponse 2 : Le PACom fixe (sur la base des données fournies par un spécialiste) des secteurs de restrictions « glissements permanents ». Ces secteurs sont notamment délimités selon les cartes des dangers naturels établies au niveau cantonal et sur la base d'un relevé de terrain. Les glissements de terrain permanents concernent l'ensemble du secteur des Perrailles. L'art. 6.13 du règlement fixe des dispositions réglementaires pour protéger les personnes et les biens matériels. Ainsi, tout projet de construction, rénovations et transformations se situant en secteurs de restrictions liés aux dangers naturels est soumis à autorisation spéciale auprès de l'ECA.

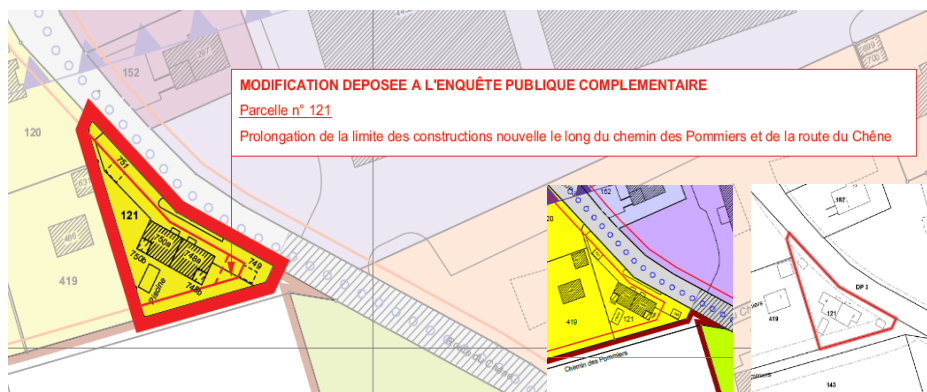
Motif 3 : L'opposition s'interroge sur la portée de la limite des constructions pour le secteur des Perrailles.

Réponse 3 : Les limites des constructions figurant sur les plans sont contraignantes pour tous les secteurs.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

23. Opposition Biétry Marie-France et Walter

Motif : L'opposition conteste la nouvelle limite de construction sise sur la route du Chêne 2 à Perroy (parcelle 121) et propose donc de la repousser de manière moins restrictive en conformité avec la loi sur les routes.



Réponse : Les limites de construction sont définies en tenant compte des points durs incontournables tels que les constructions principales à maintenir et réservent les espaces nécessaires aux routes de communication.

En réponse à l'opposition, cette limite a été corrigée dans le cadre de l'enquête complémentaire du PCom pour tenir compte de la villa principale et de son éventuel agrandissement.

Le couvert à voiture existant constitue une dépendance de peu d'importance. En application de l'art. 3.2 RPCom, cette construction peut empiéter sur la limite. Sa situation est donc conforme.

Le chemin des Pommiers desservant la Zone agricole n'est pas amené à se développer.

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PCom et de lever cette opposition.

24. Opposition Hjelm Annika et Frauchiger Alain

En préambule, la Municipalité relève que la présente opposition a été traitée après récusation volontaire de Mme Juliette Leprince-Ringuet. Les membres restants de la Municipalité ont adopté les réponses ci-dessous.

Motif 1 : L'opposition porte sur la validité des documents de l'enquête ainsi que ceux mis en ligne sur le site communal. Elle dénonce divers aspects formels tels que la signature des documents, le plan cadastral utilisé et les légendes des plans.

Réponse 1 : Le dossier d'enquête original comporte bien les signatures requises pour l'enquête. Les différents rapports ont été rendus par des personnes ayant les compétences techniques nécessaires. Lesdits rapports n'ont pas suscité de remarque lors de l'examen préalable. Pour des raisons de clarté et de lisibilité, les documents en format PDF mis en ligne sur le site communal ne sont pas tous munis de signatures. A noter que les documents mis en ligne ne sont pas une obligation mais bien un confort offert à la population.

Au surplus, l'état du cadastre officiel fait foi et prime bien évidemment sur l'état cadastral du PCom, qui ne fait que reprendre la base existante avant enquête.

Enfin, les étoiles figurant sur les plans reprennent le recensement architectural.



Motif 2 : L'opposition estime qu'une réaffectation des parcelles du Domaine de Malessert a eu lieu.

Réponse 2 : Le Domaine de Malessert reste hors zone à bâtir. Aucun changement n'est apporté par le PACom.

Motif 3: L'opposition demande à ce que les parcelles 541 et 551 soient colloquées hors zone à bâtir.

Réponse 3 : L'affectation de la parcelle 541 a fait l'objet d'un examen par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) dans son arrêt du 10 mars 2023 (AC.2022.0019, cons. 2b, article 135 al. 1 et al. 2 LATC). La Municipalité considère que le PACom est conforme à cet arrêt. En particulier, le périmètre de localité au sens de l'art. 135 al. 2 LATC a été pris en compte pour établir le PACom.

Les constructions situées sur les parcelles 541 et 551 ont donc été rattachées à la Zone centrale 15 LAT A (Bourg) car situées à l'intérieur du périmètre du territoire urbanisé.

A la suite de l'arrêt de la CDAP, la DGTL a validé l'application de l'article 135 al.2 LATC aux parcelles 541 et 551 en considérant qu'elles étaient en zone à bâtir car elles faisaient partie du bourg. En effet, seul le territoire hors du périmètre d'une localité est dit territoire agricole.

En définitive, le secteur bâti des parcelles 541 et 551 ne saurait être colloqué hors zone à bâtir car ces constructions touchent le bourg. Dans ces conditions, le PACom ne peut que colloquer ces deux secteurs en zone à bâtir. Il s'agit d'une simple mise en ordre du territoire bâti. Cette affectation n'interfère en rien sur les dispositions de l'exploitation agricole ni la LDFR.

Enfin, les constructions sont fortement protégées par l'inventaire du recensement cantonal et la protection ISOS. Aucun nouveau droit à bâtir n'est octroyé par le PACom. Seules des transformations minimales ne dénaturant ni les constructions ni le site pourront intervenir.

Motif 4 : L'opposition conteste l'affectation des parcelles 972, 839 et 971.

Réponse 4 : Les principes cantonaux ont été appliqués pour le redimensionnement des zones à bâtir. Pour la parcelle 972, c'est en particulier le principe de dézonage prioritaire des franges non bâties qui a été appliqué. En effet, dite parcelle se trouve hors du territoire urbanisé, en bordure de la zone viticole, n'est pas bâtie et dispose de réserves à bâtir. Isolée, la parcelle 972 est comprise sur une frange viticole propice à un déclassement. Quant aux parcelles 839 et 971, elles sont aujourd'hui déjà affectées à la zone de verdure par le plan des zones en vigueur.

Motif 5 : L'opposition demande en substance le dézonage complet des parcelles 454 et 455.

Réponse 5 : L'enquête complémentaire prévoit désormais le dézonage complet des parcelles 454 et 455.

Motif 6 : L'opposition conteste l'affectation des parcelles 903, 611 et 597.

Réponse 6 : L'affectation de ces parcelles reste inchangée par rapport à la situation existante. Les parcelles 611 et 903 sont construites. Un permis de construire a été délivré pour l'agrandissement de la maison existante sur la parcelle 903. La parcelle 597 est située au cœur du bâti. Sa surface étant inférieure à 2'500 m², elle a été maintenue en zone à bâtir en conformément à la fiche d'application édictée par la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? ».

Motif 7 : L'opposition conteste l'affectation des parcelles 585 et 586.

Réponse 7 : Les parcelles 585 & 586 sont actuellement situées en zone intermédiaire. Dans la mesure où la commune est surdimensionnée, ces parcelles ne peuvent être affectées à la zone à bâtir.

Motif 8 : L'opposition conteste l'affectation des parcelles 145 et 164 en lien avec le projet d'école.



Réponse 8 : La parcelle 145 ne permet pas d'accueillir entièrement le programme scolaire et sportif défini au niveau communal et régional, ce qui a été démontré par une étude de faisabilité établie par le bureau Plarel SA. Le transfert de ce programme sur la parcelle communale 164 permettra une densification du

centre de Perroy (secteur équipé et bien desservi) et permettra de maintenir non bâties les parcelles 143 et 145 qui sont excentrées.

L'implantation de l'école projetée sur la parcelle 164 a été dûment coordonné avec la DGTL qui a validé cette option dans le cadre de l'examen préalable du dossier.

Motif 9 : L'opposition conteste le renvoi aux bases légales fait à l'art. 1.2 RPACom.

Réponse 9 : Le renvoi à la LAT et à la LATC est correct. Au surplus, il est relevé que la démarche participative est conforme aux articles 4 LAT et 2 LATC. La population a été informée régulièrement et invitée à participer aux réflexions générales du PACom. Quant aux surfaces d'assolement (SdA), celles-ci sont répertoriées dans le cadre d'un inventaire cantonal qui échappe à la compétence communale.

Motif 10 : L'opposition conteste la possibilité réservée à l'art. 1.4 RPACom de requérir des pièces complémentaires lors d'une mise à l'enquête.

Réponse 10 : En fonction de la nature et de la situation du projet, la Municipalité se réserve le droit de demander des documents complémentaires utiles à la compréhension du projet. Il s'agit d'une disposition usuelle. La Municipalité statuera au cas par cas de manière à ne pas alourdir inutilement la tâche des constructeurs.

Motif 11 : L'opposition conteste la possibilité réservée à l'art. 3.1 RPACom d'imposer une implantation.

Réponse 11 : L'art. 3.1 al. 2 RPACom prévoit que l'implantation d'une construction peut être imposée par la Municipalité. Il s'agit d'une mesure visant à assurer l'esthétique et la bonne intégration des futures constructions dans leur environnement. (cf. art. 3.11 RPACom). Si une telle mesure est prise par la Municipalité, elle sera justifiée sur la base de critères objectivement fondés.

Motif 12 : L'opposition conteste la restriction d'ouvertures en façade pour les constructions enterrées fixée à l'art. 3.4 al. 3 RPACom.

Réponse 12 : L'art. 3.4 al. 3 RPACom découle de l'art. 3.10 sur le nombre de niveaux devant être respecté. A défaut de limite, cela reviendrait à autoriser un étage supplémentaire sur les terrains en forte pente. Un sous-sol doit rester en grande partie inhabitable et donc moins éclairé.

Motif 13 : L'opposition conteste les distances prévues par l'art. 3.7.

Réponse 13 : L'alinéa 3 (équipements privés de sport et de loisir) découle de l'article 39 RLATC sur les dépendances de peu d'importance et autres aménagements assimilés. Le règlement cantonal prévoit bien que les dépendances ne peuvent être autorisées dans les espaces réglementaires pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. Pris sous cet angle, la distance de 3 m pour les équipements de sport et de loisir est plus compréhensible ne serait-ce que pour contenir les projections d'eau d'une piscine ou l'éloignement nécessaire à la sécurité de l'utilisation d'un trampoline.

L'alinéa 4 fixe un empiètement possible de «d - 1,50 m». «d» correspondant à la distance entre le bâtiment et la limite de parcelle voisine. Ainsi, par exemple, si la distance requise est de 5 m, l'avant-toit pourra être au plus près à 3.50 m de la limite.

L'alinéa 5 assure la continuité du terrain naturel et tient compte de l'intérêt des voisins (cf. art. 39 RLATC). Cette distance pourra être réduite pour un aménagement concerté entre voisins.

Motif 14 : L'opposition conteste le calcul des hauteurs prévu à l'art. 3.8 RPACom.



Réponse 14 : La hauteur de la construction se calcule à partir du terrain de référence qui correspond au terrain naturel. L'altitude de référence de la construction correspond à la moyenne des altitudes du terrain de référence mesurées aux angles principaux de la construction (art. 3.6 RPACom).

Motif 15 : L'opposition conteste les ouvertures autorisées pour les surcombles à l'art. 3.10 RPACom.

Réponse 15 : L'alinéa 4 est applicable pour les surcombles non comptabilisés dans le nombre de niveaux. Cet alinéa vise à mettre en place une hiérarchie dégressive des ouvertures en hauteur.

Motif 16 : L'opposition conteste la clause d'esthétique prévue à l'art. 3.11 RPACom.

Réponse 16 : L'alinéa 1 est un garde-fou permettant à la Municipalité d'interdire une construction, quand bien même conforme au règlement communal, dans le cas où elle nuirait à l'aspect d'un site ou compromettrait l'harmonie ou l'homogénéité d'un quartier ou d'une rue. Au besoin, la Municipalité pourra s'appuyer sur les éléments d'analyse menée par une Commission consultative composée d'experts (cf. art. 1.3 RPACom). La Municipalité pourra s'appuyer sur les conseils de la DGIP pour les immeubles protégés et recensés.

L'alinéa 2 et 3 ont le même but et précisent les mesures qui peuvent être envisagées.

Motif 17 : L'opposition considère que l'art. 3.12 RPACom exclut certains types de couvertures.

Réponse 17 : Cette disposition n'exclut aucune couverture. La situation doit être examinée selon la zone où la construction est prévue.

Motif 18 : L'opposition conteste les restrictions prévues à l'art. 4.4 RPACom concernant les thuyas et les laurèles.

Réponse 18 : Le laurier-cerise (laurèle) est considéré comme une espèce exotique envahissante (cf. liste cantonale des organismes exotiques envahissants). Le thuya fait également partie des espèces déconseillées en raison de son absence d'intégration à l'écosystème local.

Motif 19 : L'opposition conteste les exigences posées par l'art. 4.5 RPACom concernant les dépôts.

Réponse 19 : Ces mesures visent à garantir le bon aspect des lieux et la qualité de l'environnement. Les dépôts permanents sont au surplus soumis à autorisation en vertu de la législation cantonale.

Motif 20 : L'opposition s'oppose aux restrictions posées par l'art. 4.6 RPACom concernant les caravanes et les constructions temporaires.

Réponse 20 : Ces mesures visent à garantir le bon aspect des lieux et la qualité de l'environnement.

Motif 21 : L'opposition conteste l'obligation posée par l'art. 5.2 RPACom en matière de stationnement pour vélos.

Réponse 21 : Cet article relève d'une obligation légale fixée par l'art. 40a RLATC.

Vu la modification apportée lors de l'enquête complémentaire (réponse 5) et compte tenu des explications ci-dessus, après récusation de Mme Juliette Leprince-Ringuet, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

25. Opposition Jotterand Norbert

Motif : L'opposition questionne l'emplacement du nouveau collège, salle de sports et piscine et propose un emplacement alternatif sur la même parcelle 164 mais plus au nord et longeant le chemin de Palud.

Cette implantation permettrait une meilleure relation avec le parking existant sur la parcelle voisine 952 ainsi qu'avec les terrains de sport en traversant les voies CFF.

Réponse : La proposition formulée n'est pas concluante car l'école serait implantée dans un secteur bruyant (proche du train) et sujet à des risques d'accidents majeurs (transport de matières dangereuses) non compatibles avec la présence des enfants (cf. OPAM).

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

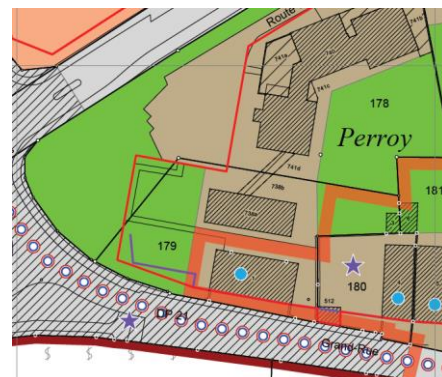


26. Opposition Menamkat et csrts

Motif : L'opposition estime que le nouveau règlement devrait être ferme sur la plantation d'arbres, havres écologiques et protections contre les îlots de chaleur, facteur de confort pour les habitants et dissuader le bitumage dans toutes les zones et l'interdire dans la zone protégée du bourg.

Elle porte principalement sur la zone d'habitation de faible et très faible densité, la zone d'activité économique, la zone mixte 15 LAT (chapitre II, sections : 9 à 15) ainsi que sur les places et cours (article 7.8).

Réponse : La Municipalité estime que les dispositions du PACom sont suffisantes, il s'agit d'éviter les redondances et les éventuelles divergences possibles avec les dispositions légales de rang supérieur.



Diverses remarques de Pro Natura (opposition 30) sur la Zone agricole protégée 16 LAT, la pollution lumineuse et les clôtures interdisant le passage de la petite faune ont néanmoins été introduites dans l'enquête complémentaire du PACom.

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

27. Opposition Merki Bruno

Motif : L'opposition de M. Merki porte sur la vision de Perroy en 2040, son organisation, sa structure démographique (pourcentage des jeunes, adultes, retraités etc.) et sa mobilité (voitures, trains, Robobus local, les handicapés avec rollators, etc.).

Elle mentionne en outre les points suivants :

- La parcelle 164 est uniquement affectée pour l'école alors que la totalité de la parcelle pourrait être le Nouveau Centre Village d'utilité publique (nouveau bâtiment pour l'administration communale, pour une nouvelle salle communale, un centre pour les personnes âgées EMS, unité Spitex, etc.).



- Le chemin des Rivières devrait être plus développé pour décharger le village de la circulation des camions et permettre un meilleur accès aux activités (centre fruitier, chocolatier Tristan, Landi, Centre sportif, etc.), le tout en relation avec le nouvel arrêt de train (projet de tunnel ferroviaire à Perroy).
- La limite de vitesse devrait être abaissée de 80 à 50 km/h sur les routes de la Couronnette, des Chênetés et de Bougy.

Réponse : Les besoins de la Commune à 15 ans ont été examinés dans le cadre de l'élaboration du PACom. L'affectation d'une partie de la parcelle 164 pour la construction d'une nouvelle école par l'Association Enfance et Jeunesse répond à un besoin urgent. Une affectation plus large de dite parcelle n'était pas envisageable en l'état.

Le chemin des Rivières est amené à se développer avec la rénovation des structures sportives.

Le projet cantonal de requalification de la RC 1 en cours d'étude ne manquera pas d'intéresser les propriétaires riverains subissant les nombreuses nuisances et les risques découlant de la vitesse actuelle limitée à 80 km/h.

Pour sa part, la Municipalité poursuit la mise en place des zones 30 km/h dans les secteurs habités.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

28. Opposition Penta Ariane

Motif : L'opposition estime que le PACom ne répond pas pleinement à la lutte contre le mitage du territoire pourtant voté par le peuple ni aux remarques de la DGTL dans son examen préalable. Elle demande que les franges agricoles soient traitées conformément à la mesure A11 éditée par la DGTL.

Elle estime en outre que le PACom ne tient pas suffisamment compte des aspects liés à la biodiversité en rapport à la Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager du 30 août 2022 (RSV 450.11, LPrPNP).

Réponse : À la suite d'échanges avec la DGTL en décembre 2024, la Municipalité a décidé, dans le cadre d'une enquête complémentaire, de dézoner entièrement trois parcelles qui ne l'étaient que partiellement lors de l'enquête principale. Leurs parties non bâties ont été affectées à la zone agricole 16 LAT. Cette décision répond à une demande du Canton émise lors de l'examen préalable et non retenue dans le cadre de l'enquête initiale. Cette modification figurant dans l'enquête complémentaire répond pleinement aux attentes de l'opposition.

Pour les aspects biodiversités, la Municipalité renvoie à la réponse faite à Pro Natura (cf. ch. 30 ci-après).

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

29. Opposition PPE Les Résidences du Verger, représentée par Me Jacques Haldy

Motif : L'opposition conteste principalement le transfert de la zone d'utilité publique « Au Champ de la Croix » des parcelles 143 et 145 à la parcelle 164, localisée directement face à la PPE Les Résidences du Verger, en vue de la création d'un centre scolaire. Elle conteste également l'affectation des parcelles 143 et 145, l'accès à la zone d'utilité publique et l'impact sur les surfaces d'assolement.

Réponse : La parcelle 143 est privée et ne peut plus être maintenue en zone affectée à des besoins publics communaux ou régionaux. En outre, la situation des parcelles 143, 145 et 164 justifie également les affectations retenues. Avec le dézonage de la parcelle 143, la zone agricole forme désormais un ensemble cohérent. L'objectif recherché consiste à recentrer les constructions et à placer l'école au centre du village sur une portion de zone affectée à des besoins publics suffisamment grande pour recevoir le programme scolaire et sportif envisagé et mieux desservie sur le plan routier.



S'agissant des équipements et des accès, la Municipalité estime que la parcelle 164 offre plus d'atouts que la parcelle 145 grâce notamment au giratoire et aux arrêts de bus existants.

Dans son examen préalable et conformément aux dispositions de l'OAT, le Canton a validé cette emprise sur la surface d'assolement (SDA) pour ce projet d'utilité publique conduit par l'Association intercommunale Enfance & Jeunesse (ENJEU).

Sur le plan comptable, la commune restitue 17'000 m² de zone d'utilité publique à la zone agricole mais constitue une emprise de 13'000 m² sur la zone agricole pour la construction d'un programme scolaire et sportif. Son programme de construction est issu des directives cantonales visant à regrouper les petites entités scolaires pour permettre un enseignement obligatoire diversifié répondant aux directives de la Direction générale de l'enseignement obligatoire et de la pédagogie spécialisée (DGEO). Cette instance est responsable des domaines de la pédagogie, de la psychologie, de la psychomotricité et de la logopédie en milieu scolaire.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

30. Observations PRO NATURA

Pro Natura Vaud a émis plusieurs remarques et propositions partiellement intégrées dans l'enquête complémentaire du PACom.

Réponse : Tenant compte des remarques de Pro Natura, des éléments complémentaires ont été introduits dans l'enquête complémentaire du PACom. Au surplus, les dispositions du PACom semblent suffisantes dans la mesure où il s'agit d'éviter les redondances mais également les éventuelles divergences avec les dispositions légales de rang supérieur. Par ailleurs, le site internet communal reporte les différents liens et conseils, en constante évolution, prodigués par la DGE BIODIV.

Pro Natura Vaud a renoncé à la séance de conciliation.

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom qui répondent aux remarques de Pro Natura.

31. Opposition Roch Jean-Louis – Opposition retirée

L'opposition a été retirée à la suite des explications données en séance de conciliation.

32. Opposition Roch Jean-Marie – Opposition retirée

L'opposition a été retirée à la suite des explications données en séance de conciliation.

33. Opposition Swisscom-Sunrise-Salt, représentés par Me Stephan Kronbichler

Motif : L'opposition relève qu'un règlement communal ne peut, par principe, exclure complètement la construction d'une antenne de téléphonie mobile y compris dans le secteur du bourg ancien.

Réponse : La Municipalité est entrée en matière sur cette opposition et a rectifié l'article 6.6 al. 5 du Règlement général dans l'enquête complémentaire de son PACom.

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

34. Opposition Allain André et csrts, représentés par Me Benoît Bovay

Motif 1 : L'opposition questionne les droits à bâtir prévus.

Réponse 1 : Le PACom ne modifie pas les droits à bâtir existants. L'indice d'utilisation du sol (IUS) prend en compte l'intégralité de la surface de la parcelle incluant dès lors les Zones de verdure 15 LAT B et C. La parcelle est par ailleurs suffisamment grande pour supporter les zones de verdure du PACom.

Motif 2 : L'opposition estime que le secteur de protection du site bâti 17 LAT B prévu n'est pas justifié.

Réponse 2 : Le secteur de protection du site bâti 17 LAT B a été retiré de la parcelle 612 dans l'enquête complémentaire car le jardin ne figure pas à l'inventaire ICOMOS.

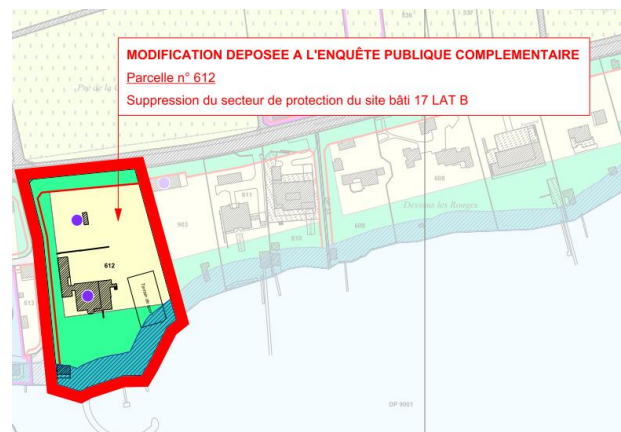
Motif 3 : L'opposition conteste la largeur de l'Espace réservé aux eaux (ERE).

Réponse 3 : L'Espace réservé aux eaux (ERE) au bord du lac a été fixé à 15 m en accord avec la DGE et conformément aux distances et aux dispositions fixées par l'OEaux. Une distance moindre n'est donc pas envisageable.

Motif 4 : L'opposition conteste de degré de sensibilité III.

Réponse 4 : Le degré de sensibilité III a été dûment rectifié, comme annoncé, en degré II dans l'enquête complémentaire (voir également point 35 ci-après).

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.



35. Opposition DS – Agnelli de Pahlen Margherita

Motif : L'opposition conteste le degré de sensibilité DS III et demande une harmonisation du DS sur les zones de verdure de la zone littorale.



Réponse : Le degré de sensibilité III a été dûment rectifié en degré II dans le cadre d'une enquête complémentaire. Concrètement, la correction du degré de sensibilité DS III en DS II concerne les deux zones de verdure 15 LAT B et C (ERE) du littoral.

L'opposante a été formellement informée de cette correction valant conciliation.

Vu les modifications apportées lors de l'enquête complémentaire adaptant le Degré de sensibilité en II plutôt que III, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

36. Opposition DS – Mujagic Barbara

Idem réponse opposition no 35.

37. Opposition DS – Ott Ambros

Idem réponse opposition no 35.

38. Opposition DS – Association APRIL

Idem réponse opposition no 35.

39. Opposition DS – Chaudet François

Idem réponse opposition no 35.

40. Opposition DS – Aquasulis SA, représentée par Me Benoît Bovay

Motif 1 : Demande des précisions sur les zones de verdure prévues sur le littoral.

Réponse 1 : Les parcelles comprennent deux zones de verdure distinctes, à savoir les zones de verdure 15 LAT B et C. La Zone de verdure 15 LAT B est une surface faiblement constructible en nature de jardin



Commune de
PERROY

ou de parc arboré affectée à la préservation d'espaces verts situés dans le prolongement des habitations. La Zone de verdure 15 LAT C correspond bien à l'Espace réservé aux eaux (ERE) régie par les dispositions fédérales et cantonales applicables en la matière (LEaux, OEaux, LPEP, RLPEP). Étant entendu que, la capacité constructive actuelle demeure inchangée, soit un Indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.2 pris sur la totalité de la parcelle.

Motif 2 : Opposition DS III.

Réponse 2 : Idem opposition no 35.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

41. Opposition DS – Binder Peter et Jessica

Idem réponse opposition no 35.

42. Opposition DS – Burrus Catherine

Idem réponse opposition no 35.

43. Opposition DS – Pochet-Collot Joëlle et Collot Philippe

Idem réponse opposition no 35.

44. Opposition DS – Chevalier Weber Yvette

Idem réponse opposition no 35.

45. Opposition DS – Weber Bernard

Idem réponse opposition no 35.

46. Opposition DS – Dossenbach Hildegard

Idem réponse opposition no 35.

47. Opposition DS – Ducrot Yvan

Idem réponse opposition no 35.



Commune de
PERROY

48. Opposition DS – Ejah Real Estate AG

Idem réponse opposition no 35.

49. Opposition DS – Fachini Virginie

Idem réponse opposition no 35.

50. Opposition DS – Garey Josette et Laurence

Idem réponse opposition no 35.

51. Opposition DS – HTCC SA

Idem réponse opposition no 35.

52. Opposition DS – Jupiter Estate AG, c/o Reichlin Hess SA

Idem réponse opposition no 35.

53. Opposition DS – Kosovë Avdiu

Idem réponse opposition no 35.

54. Opposition DS – Kundert Christian

Idem réponse opposition no 35.

55. Opposition DS – Langer Annik

Idem réponse opposition no 35.

56. Opposition DS – Latécoère Dauphine et Pierre, représentés par Me Benoît Bovay

Idem réponses oppositions nos 35 et 40.



57. Opposition DS – Latécoère Dauphine et Pierre

Idem réponse opposition no 35.

58. Opposition DS – Latécoère Pierre

Idem réponse opposition no 35.

59. Opposition DS – Latécoère Sancier

Idem réponse opposition no 35.

60. Opposition DS – Martin Ruth

Idem réponse opposition no 35.

61. Opposition DS – Scroggs Elise et Panayotopoulos Dimitri

Idem réponse opposition no 35.

62. Opposition DS – Paternot Philia et Xavier

Idem réponse opposition no 35.

63. Opposition DS – Paternot Diane et Fouque Corinne

Idem réponse opposition no 35.

64. Opposition DS – Garstka Poulet Anna et Poulet Alexis

Idem réponse opposition no 35.

65. Opposition DS – Schenk Patrizia, Diane et Laurent

Idem réponse opposition no 35.



Commune de
PERROY

66. Opposition DS – Kerstin Pascale et Tell Schmid Marc

Idem réponse opposition no 35.

67. Opposition DS – Scholder Caroline

Idem réponse opposition no 35.

68. Opposition DS – Staub Daniel

Idem réponse opposition no 35.

69. Opposition DS – Staub Pascal

Idem réponse opposition no 35.

70. Opposition DS – Staub Sven

Idem réponse opposition no 35.

71. Opposition DS – Ursenbacher Jean-Walter

Idem réponse opposition no 35.

72. Opposition DS – Valceschini Sergio

Idem réponse opposition no 35.

Enquête complémentaire

73. Opposition cpl – Opposition Gudet Olivier et André, représentés par Me Feryel Kilani

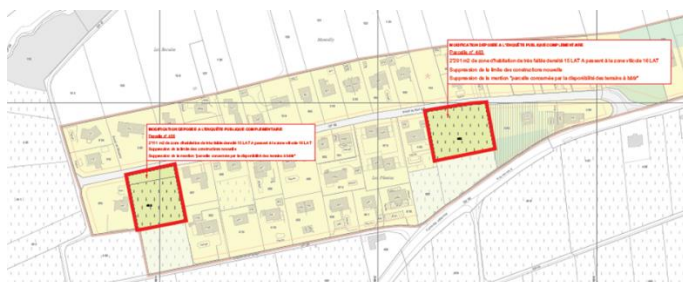
Motif : L'opposition conteste le déplacement de la zone de verdure sur la parcelle 183 et réitère les motifs de l'opposition de l'enquête principale sur leur parcelle 186.

Réponse : L'enquête complémentaire ne concerne en rien la parcelle 186. Concernant la parcelle 183, la Municipalité relève que la délimitation de la zone verdure a été légèrement adaptée, mais que sa surface est inchangée. Les droits à bâtir n'ont pas été modifiés. L'enquête complémentaire prévoit bien que 121 m² de zone de verdure 15 LAT A passent à la zone centrale 15 LAT A mais que 121 m² de zone centrale 15 LAT A passent à la zone de verdure 15 LAT A. Il ne s'agit là que d'un simple réglage de la zone à bâtir tenant compte d'un projet annoncé de longue date (cf. réponse 1).

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

74. Opposition cpl – Martin Chantal, représentée par Me Marc-Étienne Favre

Motif : L'opposition conteste le dézonage complet de la parcelle 463.



Réponse : Le redimensionnement des zones à bâtir a été établi conformément à la fiche d'application édictée par la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? ». Pour la parcelle 463, c'est en particulier le principe de dézonage prioritaire des franges de la zone à bâtir qui a été appliqué. En effet, cette parcelle se trouve hors du territoire urbanisé, en bordure de la zone viticole, elle n'est pas bâtie, est plantée de vigne et dispose de réserves à bâtir. Les exigences de la DGTL ont ainsi été suivies.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

75. Opposition cpl – Famille Sauvain-Halimann, représentée par Me Anne-Rebecca Bula

Motif : L'opposition confirme les griefs de l'opposition principale concernant les parcelles 541 et 551 (ch. 9).

Réponse : L'enquête complémentaire ne concerne en rien les parcelles 541 et 551. Il est pour le surplus renvoyé à la réponse donnée concernant l'opposition principale (ch. 9).

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.



76. Opposition cpl – Hjelm Annika et Frauchiger Alain

En préambule, la Municipalité relève que la présente opposition a été traitée après récusation volontaire de Mme Juliette Leprince-Ringuet. Les membres restants de la Municipalité ont adopté les réponses ci-dessous.

Motif 1 : L'opposition conteste la suppression de la mention du bitume noir comme revêtement des places et cours (art. 7.8 RPACom).

Réponse 1 : Cette disposition ne concerne que la zone centrale A, soit le Bourg. La Municipalité n'entend pas interdire le bitume. L'article a uniquement été rectifié de manière à ne pas mettre en avant ce type de revêtement, sans l'interdire toutefois, selon les circonstances.

Motif 2 : L'opposition vise à autoriser les toitures plates de Montelly à l'instar de ce qui est pratiqué pour la zone littorale. L'interdiction prévue à l'art. 10.7 RPACom est ainsi contestée.

Réponse 2 : Si de nombreuses toitures plates ont été réalisées sur le littoral, aucune toiture plate n'a été réalisée à Montelly qui présente une architecture plus traditionnelle. Fortes de ce constat, de nombreuses oppositions ont proposé cette interdiction.

Dans une optique participative, la Municipalité propose cette interdiction dans l'enquête complémentaire.

Il s'agit d'une orientation architecturale choisie par la Municipalité.

Motif 3 : L'opposition conteste le contenu du rapport 47 OAT concernant les explications données pour la parcelle 551.

Réponse 3 : il est renvoyé aux explications données suite à la première opposition (ch. 24, réponse 3). Si l'arrêt de la CDAP évoqué traitait effectivement de la parcelle 541, ledit arrêt relève que les deux parcelles (541 et 551) ont été exclues de la planification en 1983 et doivent maintenant être traitées. La situation de ces deux parcelles est analogue.

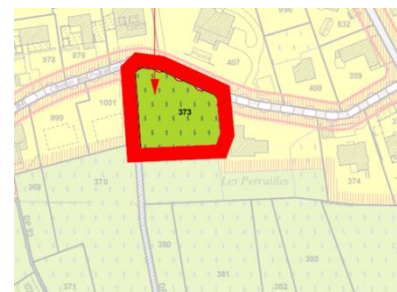
Après récusation de Mme Juliette Leprince-Ringuet, la Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

77. Opposition cpl – Famille Gunzenhauser, représentée par Me Stefan Graf

Motif : L'opposition conteste le dézonage complémentaire de la parcelle 373.

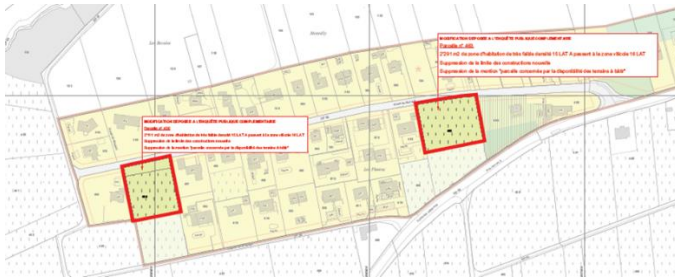
Réponse : Les principes cantonaux ont été appliqués pour le redimensionnement des zones à bâtir. Pour la parcelle 373, c'est en particulier le principe de dézonage prioritaire des franges de la zone à bâtir qui a été appliqué. En effet, dite parcelle se trouve hors du territoire urbanisé, en bordure de la zone viticole, n'est que partiellement bâtie. Elle est plantée en vigne et dispose de réserves à bâtir. Les exigences de la DGTL ont ainsi été suivies.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.



78. Opposition cpl – Famille Le Fort, représentée par Me Benoît Bovay

Motif : L'opposition conteste le dézonage complémentaire de la parcelle 456.



Réponse : Les principes cantonaux ont été appliqués pour le redimensionnement des zones à bâtir. Pour la parcelle 456, c'est en particulier le principe de dézonage prioritaire des franges non bâties qui a été appliqué. En effet, cette parcelle se trouve hors du territoire urbanisé, en bordure de la zone viticole, n'est pas bâtie, est plantée de vigne et dispose de réserves à bâtir. Les exigences de la DGTL ont ainsi été suivies.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.

79. Opposition cpl – Frei Sarah, Streit Petra, Avoscan Domenico et Dubois Sylvain, représentés par Me Marc-Étienne Favre

Motif : L'opposition conteste la cadastration des constructions sur la parcelle 925.

Réponse : Le PACom est établi sur la base d'un plan cadastral officiel dont le contenu a été dûment authentifié par un géomètre breveté. Les informations qu'il contient correspondent à l'état cadastral inscrit au registre foncier à la date de l'authentification.

La Municipalité propose de confirmer les dispositions du PACom et de lever cette opposition.