



Commune de
PERROY

Perroy, le 1^{er} septembre 2025 – JLR/MAGR

MUNICIPALITÉ

Le Prieuré 5
1166 Perroy

T. 021 825 38 45

E. greffe@perroy.ch

WWW.PERROY.CH

CONSEIL COMMUNAL

1166 PERROY

Conseil communal du 9 octobre 2025

Préavis No 07/2025

ADOPTION DU NOUVEAU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACOM)





Commune de
PERROY

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

1. Introduction – Cadre légal

Dans le cadre de la mise en conformité des plans d'affectations communaux exigée par le Canton de Vaud, la commune de Perroy doit établir son nouveau PACom (anciennement Plan général d'affectation - PGA) afin de l'adapter au nouveau cadre légal en vigueur.

Au niveau fédéral, la révision de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT) et son ordonnance d'application (OAT) sont entrées en vigueur le 1^{er} mai 2014. Au niveau cantonal, la Loi sur l'Aménagement du Territoire cantonale (LATC) et son règlement (RLAT) révisés sont entrés en vigueur le 1^{er} septembre 2018. Ce cadre légal vise notamment à assurer une utilisation mesurée du sol pour un développement plus compact du milieu bâti.

L'adaptation 4^{ter} du Plan Directeur Cantonal (PDCn) a été approuvée par la Confédération en novembre 2022, ce qui en atteste la conformité avec le cadre légal.

L'établissement d'un nouveau PACom a pour objectif de se conformer à l'article 15 de la LAT qui requiert que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles dans les 15 années à venir et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites en conséquence.

Au niveau cantonal, l'application de l'article 15 LAT est traduite par la mesure A11 intitulée « Zones d'habitation et mixtes » du PDCn et par ses directives d'application qui explicitent la méthodologie de calcul du dimensionnement de la zone à bâtir. La Municipalité a mandaté le bureau Plarel SA architectes & urbanistes pour la seconder dans l'adaptation du PACom de la Commune au nouveau cadre légal.

Les principaux enjeux de la révision concernent : la réduction de la zone à bâtir de la Commune, la valorisation et la protection du patrimoine naturel et bâti afin d'assurer la protection du paysage, des sites, des ensembles bâtis et du patrimoine architectural et végétal, la prise en compte des différents recensements et inventaires fédéraux (IVS, ISOS, ICOMOS), la mise à jour du règlement de police des constructions.

Le présent préavis a pour but de présenter au Conseil communal, pour adoption, le nouveau PACom ainsi que les propositions de réponses aux oppositions déposées à l'occasion des deux enquêtes publiques y relatives.

2. Procédure

L'établissement d'un plan d'affectation communal est régi par les articles 34 et suivants de la LATC.

Le PACom a été soumis à l'enquête publique du 26 janvier au 26 février 2024. Une enquête complémentaire s'est déroulée du 5 avril 2025 au 4 mai 2025. Les documents concernés figurent dans l'**annexe 1**.

72 oppositions ont été formulées pendant l'enquête principale, dont 38 portent sur le degré de sensibilité au bruit dans la zone littorale. S'y ajoutent 7 oppositions à l'enquête complémentaire. La liste des opposants figure dans l'**annexe 2**.

Après conciliation, trois oppositions ont été retirées. Les réponses aux oppositions sont traitées dans l'**annexe 3** du présent préavis.



Commune de
PERROY

Phases clefs de la procédure

- Examen préliminaire de la DGTL du 11 juillet 2023 (art. 36 LATC)
- Présentation publique tenue le 18 janvier 2024 (art. 4 LAT)
- Enquête publique du 26 janvier au 26 février 2024 (art. 38 LATC)
- 72 oppositions valablement formées
- 34 séances de conciliation avec une délégation municipale (art. 40 LATC), 1 opposant y a renoncé
- 38 lettres de confirmation aux opposants concernant le DS III adapté en DS II
- Adaptation du PACom
- Nouvel examen préliminaire de la DGTL du 20 janvier 2025 (art. 36 LATC)
- Enquête publique complémentaire du 5 avril 2025 au 4 mai 2025 (art. 38 LATC)
- 7 oppositions valablement formées
- 6 séances de conciliation avec une délégation municipale (art. 40 LATC), 1 opposant y ayant renoncé
- Préavis en vue de l'adoption du nouveau Plan d'affectation communal (PACom) par le Conseil communal.

Information et participation (art. 2 LATC)

Une démarche participative a été organisée sous la forme d'un dépliant informatif envoyé à toute la population et à propos duquel elle a été invitée à réagir par écrit. Plusieurs remarques ont été récoltées, 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 restituant les préoccupations des répondants. Pour le surplus, une présentation publique du PACom a été organisée avant l'enquête publique.

Dossier de révision du PACom

Le dossier de révision du PACom se compose des documents suivants :

- le plan général d'affectation de la commune (1/2'500e)
- le plan d'affectation du village (1/1'000e)
- les plans 1 à 4 de délimitation de la lisière forestière en limite des zones constructibles (échelle 1/1'000e)
- le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions
- le rapport explicatif (47 OAT) et ses annexes
- le rapport explicatif (47 OAT) portant sur les modifications apportées dans le cadre de l'enquête publique complémentaire

Tous les documents graphiques du PACom sont établis sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre breveté. Le contenu et le format informatique des fichiers sont traités de manière à répondre à la normalisation des géodonnées de l'aménagement du territoire (NORMAT 2, art. 22 RLAT).



Commune de
PERROY

3. Plan d'affectation communal (PACom)

Le Plan d'affectation communal (PACom) porte sur la révision des plans d'affectation communaux et du règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions. La délimitation de l'aire forestière en limite des zones constructibles, les limites aux routes ainsi que l'Espace Réservé aux Eaux (ERE) figurent également sur le plan.

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). Il se conforme à la législation en vigueur en matière de protection de l'environnement. Ce document unique permet d'abroger les plans spéciaux désormais obsolètes.

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 doit réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'habitation et planifier les besoins à bâtir pour les 15 prochaines années (art. 15 LAT). L'effort de redimensionnement de la zone à bâtir découle du plan directeur cantonal, sa mise en application est effectuée notamment en référence à la mesure A11 tout en assurant un urbanisme équilibré et cohérent.

En effet, la Commune de Perroy présente un surdimensionnement de sa zone à bâtir. Celui-ci est calculé selon les besoins théoriques de la Commune pour accueillir de nouveaux habitants à l'horizon de 2036. Un facteur théorique de croissance de 0,75% est alloué aux localités hors centre. Ainsi, au moment du bilan en 2021, du fait de ses réserves constructibles pour l'habitation, Perroy avait une capacité d'accueil de 396 habitants alors que l'augmentation autorisée n'est que de 189 habitants, ce qui présente un bilan excédentaire de 207 habitants.

Le PACom, tel que présenté aujourd'hui, réduit fortement ce surdimensionnement sans le résorber entièrement. Cet effort est néanmoins conséquent car la capacité d'accueil est réduite de 288 habitants à 74 habitants dans l'enquête principale du 26 janvier 2024. L'enquête complémentaire du 5 avril 2025 réduit à 45 habitants ce surdimensionnement, celui-ci pouvant dès lors être considéré comme incompressible en application des règles actuelles.

La révision du PACom répond désormais aux objectifs de densification fixés pour 2036. Ces objectifs seront réexaminés pour le prochain PACom qui devrait intervenir, au plus tôt, dans les 15 années à compter de l'approbation du PACom par le Canton (art. 27 LATC).

Suite à la présente révision, les droits à l'indemnisation pour expropriation matérielle demeurent réservés (art. 71-73 LATC). Les demandes devront alors être adressées par écrit au Canton via la DGTL dans un délai de 1 an à compter de la ratification du PACom.

Dézonages complémentaires

La Municipalité a décidé de dézoner entièrement trois parcelles qui ne l'étaient que partiellement lors de l'enquête principale, en transférant à la zone agricole 16 LAT leur partie non bâtie. Cette décision répond à une demande du Canton mais également au cadre légal en vigueur (art. 15 LAT et mesure A11 du PDcn). En effet, après plusieurs entrevues de la Municipalité avec la DGTL, dont celle de décembre 2024, il est apparu clairement que le maintien du dézonage partiel de ces parcelles irait à l'encontre de la position de la DGTL. Sans cette correction, cette dernière a informé la Municipalité que le Canton n'approuverait pas le nouveau PACom.

Degré de sensibilité (DS) III corrigé en II pour la zone littorale

Le degré de sensibilité (DS) III de la zone littorale a été dûment rectifié en DS II dans l'enquête complémentaire. Cette correction a été soumise lors de l'enquête complémentaire pour répondre aux oppositions portant sur ce point. Les opposants ont été formellement informés de la volonté de la Municipalité de prendre en compte cette correction, ceci valant conciliation.



Commune de
PERROY

4. Calendrier général

ETAPE 1	Etablissement du dossier de zone réservée communale (art. 46 LATC)	Décembre 2021
	Enquête publique de la zone réservée	4 février - 5 mars 2022
ETAPE 2	Élaboration du projet d'intention (art. 36 LATC) et présentation au Canton (DGTL)	Décembre 2021
ETAPE 3	Elaboration du PACom, du règlement et des études annexes	Août 2022
	Démarche participative, analyse des propositions et intégration dans le PACom	
	Examen préalable par le Canton	Juillet 2023
	Enquête publique	26 janvier - 26 février 2024
	Traitement des oppositions et conciliations	
ETAPE 4	Correction du PACom pour enquête complémentaire	Septembre 2024
	Examen préalable par le Canton	Janvier 2025
	Enquête publique complémentaire	5 avril - 4 mai 2025
	Traitement des oppositions et conciliations	Juin 2025
ETAPE 5	Adoption du PACom par le Conseil communal	Octobre 2025
	Traitement final du PACom par le Canton et ratification par le Conseil d'Etat	Printemps 2026
	Traitement des éventuels recours	

5. Information - Abrogation de la zone réservée communale (ZRCCom, art. 46 LATC)

La zone réservée communale (ZRCCom) est entrée en vigueur le 23 novembre 2022. La procédure de son abrogation est engagée. Au bénéfice d'un examen préalable favorable du Canton délivré le 23 juin 2025, cet objet a été mis à l'enquête publique du 8 août au 8 septembre 2025 suivant la procédure prévue à l'article 42 LATC.

En effet, la ZRCCom a perdu son utilité car la procédure du PACom est désormais bien avancée et les nouvelles dispositions sont connues. Cette abrogation permettra de libérer les projets bloqués et contraints par la Zone réservée communale.

Cette procédure est menée indépendamment de la procédure d'adoption du PACom. Un préavis sera soumis en temps utile au Conseil communal.

6. Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre la décision suivante :



Commune de
PERROY

le Conseil communal de Perroy

- vu le préavis No 07/2025,
- entendu le rapport de la Commission pour l'aménagement du territoire,
- considérant que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

- d'approuver les réponses de la Municipalité, telles que présentées en **annexe 3**, et de lever les oppositions formulées lors des enquêtes publiques qui ont eu lieu du 26 janvier au 26 février 2024 et du 5 avril 2025 au 4 mai 2025,
- d'adopter le Plan d'affectation communal (PACom) de Perroy et son règlement,
- d'adopter les plans de constatation de la nature forestière,
- de transmettre le dossier au Département compétent pour approbation.

La Municipalité se tient à votre disposition pour tous renseignements complémentaires et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, ses salutations distinguées.

Ainsi accepté par la Municipalité
dans sa séance du 1^{er} septembre 2025

La Syndique

La Secrétaire

Juliette Leprince-Ringuet



Isabelle Reymond Aubert

Municipale responsable : Madame Juliette Leprince-Ringuet

ANNEXES 1-2-3



Commune de
PERROY

ANNEXE 1 – Documents d'enquête

Enquête principale

le plan général d'affectation de la commune (1/2'500e),
le plan d'affectation du village (1/1'000e),
les plans 1 à 4 de délimitation de la lisière forestière en limite des zones constructibles (échelle 1/1'000e),
le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions,
le rapport explicatif (47 OAT) et ses annexes.

Enquête complémentaire

le plan général d'affectation (1/2'500),
le plan d'affectation du village (1/1'000),
le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions,
le rapport d'aménagement (47 OAT),
le rapport d'aménagement (47 OAT) portant sur les modifications à soumettre à l'enquête publique complémentaire.



Commune de
PERROY

ANNEXE 2 - Liste des oppositions pour les 2 enquêtes

Enquête principale - Oppositions et observations

- 1 Opposition Berger Matthieu
- 2 Opposition Cramer Bertrand, représenté par Me Haldy
- 3 Opposition Domaine de la Fine Goutte Perroy SA, représenté par Me Kirschmann
- 4 Opposition Germann-Achard
- 5 Opposition Gudet Olivier et André, représentés par Me Kilani
- 6 Opposition Hoirie Dreier
- 7 Opposition Martin Chantal, représentée par Me Favre
- 8 Opposition Haldimann Didier, représenté par Me Nicole
- 9 Opposition Sauvain-Haldimann Magali et crts, représentés par Me Bula
- 10 Opposition collective Sauvain-Haldimann Magali
- 11 Opposition Bovard Françoise, Bovard Duboux Annick, Bovard Luc
- 12 Opposition Dutruit Heidi et Jean-Pierre
- 13 Opposition Famille Gerber - opposition retirée
- 14 Opposition Lamontagne Monique et Perroud Nicolas
- 15 Opposition Mello Regina et Leeman Eduardo
- 16 Opposition Mulone Paulina et Fabio
- 17 Opposition Roch François, représenté par Me Contini
- 18 Opposition Segu Tania et Massimo
- 19 Opposition Sottile Fabienne et Giuseppe
- 20 Opposition Vaney Daniel
- 21 Opposition Hoirie Gunzenhauser, représentée par Me Graf
- 22 Opposition Kunz Lucienne et Jean-Claude, représentés par Me Bovay
- 23 Opposition Biétry Marie-France et Walter
- 24 Opposition Hjelm Annika et Frauchiger Alain
- 25 Opposition Jotterand Norbert
- 26 Opposition Menamkat et csrts
- 27 Opposition Merki Bruno
- 28 Opposition Penta Ariane
- 29 Opposition PPE Les Résidences du Verger, représentée par Me Haldy
- 30 Observations PRO NATURA
- 31 Opposition Roch Jean-Louis, opposition retirée
- 32 Opposition Roch Jean-Marie, opposition retirée
- 33 Opposition Swisscom-Sunrise-Salt, représentés par Me Kronbichler
- 34 Opposition Allain André et csrts, représentés par Me Bovay

- 35 Opposition DS, Agnelli de Pahlen Margherita
- 36 Opposition DS, Mujagic Barbara
- 37 Opposition DS, Ott Ambros
- 38 Opposition DS, Association APRIL
- 39 Opposition DS, Chaudet François
- 40 Opposition DS, Aquasulis SA, représentée par Me Bovay
- 41 Opposition DS, Binder Peter et Jessica
- 42 Opposition DS, Burrus Catherine
- 43 Opposition DS, Pochet-Collot Joëlle et Collot Philippe
- 44 Opposition DS, Chevalier Weber Yvette
- 45 Opposition DS, Weber Bernard



Commune de
PERROY

- 46 Opposition DS, Dossenbach Hildegard
- 47 Opposition DS, Ducrot Yvan
- 48 Opposition DS, Ejah Real Estate AG
- 49 Opposition DS, Fachini Virginie
- 50 Opposition DS, Garey Josette et Laurence
- 51 Opposition DS, HTCC SA
- 52 Opposition DS, Jupiter Estate AG, c/o Reichlin Hess SA
- 53 Opposition DS, Avdiu Kosovë
- 54 Opposition DS, Kundert Christian
- 55 Opposition DS, Langer Annik
- 56 Opposition DS, Latécoère Dauphine et Pierre, représentés par Me Bovay
- 57 Opposition DS, Latécoère Dauphine et Pierre
- 58 Opposition DS, Latécoère Pierre
- 59 Opposition DS, Latécoère Sancier
- 60 Opposition DS, Martin Ruth
- 61 Opposition DS, Scroggs Elise et Panayotopoulos Dimitri
- 62 Opposition DS, Paternot Philia et Xavier
- 63 Opposition DS, Paternot Diane et Fouque Corinne
- 64 Opposition DS, Garstka Poulet Anna et Poulet Alexis
- 65 Opposition DS, Schenk Patrizia, Diane et Laurent
- 66 Opposition DS, Kerstin Pascal et Tell Schmid Marc
- 67 Opposition DS, Scholder Caroline
- 68 Opposition DS, Staub Daniel
- 69 Opposition DS, Staub Pascal
- 70 Opposition DS, Staub Sven
- 71 Opposition DS, Ursenbacher Jean-Walter
- 72 Opposition DS, Valceschini Sergio

Enquête complémentaire

- 73 Opposition cpl - Gudet Olivier et André, représentés par Me Kilani
- 74 Opposition cpl - Martin Chantal, représentée par Me Favre
- 75 Opposition cpl - Famille Sauvain-Halimann, représentée par Me Bula
- 76 Opposition cpl - Hjelm Annika et Frauchiger Alain
- 77 Opposition cpl - Hoirie Gunzenhauser, représentée par Me Graf
- 78 Opposition cpl - Famille Le Fort, représentée par Me Bovay
- 79 Opposition cpl - Frei Sarah, Streit Petra, Avoscan Domenico et Dubois Sylvain, représentés par Me Favre

ANNEXE 3 - Réponses aux oppositions