



COMMISSION POUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

CONSEIL COMMUNAL DE PERROY

Perroy, le 7 juin 2022

RAPPORT DE LA COMMISSION POUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE SUR LE PRÉAVIS 04/2022

« Adoption du règlement transitoire sur la zone réservée communale (art. 46 LATC) dans l'attente du futur plan d'affectation communal (PACom) »

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les conseillers,

La Commission pour l'aménagement du territoire, composée de Messieurs Johan Lefebvre, Nicolas Martin, Norbert Jotterand et Andrea Mauro s'est réunie le mercredi 1er juin, pour examiner le préavis 04/2022 portant sur l'adoption du règlement transitoire sur la zone réservée communale, ceci dans l'attente du futur plan d'affectation communal (PACom).

M. Marc-André Gremion, responsable du service technique communal, nous a présenté le préavis et a apporté toutes les informations utiles à la bonne compréhension de celui-ci. Nous le remercions pour sa compétence et pour les réponses apportées à nos questions. Nous remercions aussi la présence de M. Jean-Christophe Grivel représentant la municipalité.

Préambule

Suite à la votation fédérale sur la LAT¹, celle-ci est entrée en vigueur au 1^{er} mai 2014 avec comme un des objectifs le renforcement de la lutte contre le mitage du territoire. Elle prescrit notamment que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes, et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites (art. 15 LATC², al. 1 et 2).

La Commune de Perroy possédant quelques réserves à bâtir pour de l'habitation, celles-ci doivent être réduites pour correspondre aux besoins avérés des 15 prochaines années.

Pour ce faire, la municipalité avait entamé, dès 2017 la modification partielle de son PACom (préavis 02/2018 « modification du plan général d'affectation – MPGA »), celui-ci n'ayant pas abouti.

Dès lors et afin de répondre aux exigences légales, la municipalité doit dimensionner sa zone à bâtir d'habitation et mixte pour répondre à la croissance démographique à 15 ans. Pour ce faire, elle souhaite procéder à la révision complète de son plan d'affectation communal (PACom). Dans l'intervalle elle

¹ Loi sur l'aménagement du territoire

² Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions

souhaite établir une zone réservée communale au sens de l'art. 46 LATC, sur l'ensemble des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes.

Pour rappel le conseil communal avait accordé en 2021 (préavis 03/2021) un crédit d'étude pour l'établissement d'un nouveau PACom dont la première étape prévoit la mise en place d'un règlement transitoire afin de réserver les prérogatives à venir du futur PACom.

C'est de ce règlement transitoire sur la zone réservée communale, dont il s'agit dans ce préavis, et sur lequel le conseil communal doit se prononcer.

Règlement transitoire sur la zone réservée communale

La zone réservée est instaurée sur l'ensemble du territoire communal. Elle englobe 3 secteurs (Perrailles, Centre, Rives du lac)

Cette zone couvre uniquement l'ensemble des zones constructibles en relation avec de l'habitation. Ne sont pas incluses les zones d'utilité publique et la zone artisanale, commerciale et industrielle.

A l'intérieur de cette zone toute nouvelle construction habitable y est interdite. Pour les maisons existantes, les rénovations et transformations sont possibles sans agrandissement des surfaces habitables de manière disproportionnée.

Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

Cette zone réservée communale est temporaire, pour une durée de 5ans prolongeable 3 ans (période prévue par l'art. 46 LATC).

La mise en place de cette zone réservée communale a pour but de :

- « geler » toute nouvelle construction en zone habitable en attendant que le nouveau PACom soit révisé
- mettre sur un pied d'égalité de traitement l'ensemble des propriétaires fonciers au bénéfice de droits à bâtir pour l'habitation dans l'attente du futur PACom.

La commission pour l'aménagement du territoire estime que la définition des zones et du règlement transitoire a été effectué selon des critères objectifs et rationnels dans une démarche de proportionnalité et d'égalité de traitement envers les différents propriétaires fonciers.

Procédure et propositions de réponses aux oppositions

Le plan et le règlement de la zone réservée communale ont été déposés à l'enquête publique du 4 février 2022 au 5 mars 2022. Cette enquête a soulevé 7 oppositions et 2 observations.

Votre commission a pris connaissance de toutes les oppositions formulées au cours de l'enquête publique. Elle a analysé le bien fondé de chaque opposition et observation ainsi que les éléments de réponses formulés par la municipalité, tels que cités dans le préavis.

Nous en avons conclu que les réponses proposées sont cohérentes par rapport aux points soulevés dans les oppositions et en accord avec la loi actuelle. En l'état et au vu de ce qui nous a été présenté, la commission se prononce pour la levée des oppositions formulées au cours de la mise à l'enquête publique et pour l'adoption des propositions de réponses figurant dans le préavis municipal.

Pour conclure, et au vu de ce qui précède, la commission pour l'aménagement du territoire vous propose, à la majorité de ses membres, d'accepter le préavis 04/2022 tel que présenté :

- Soit de lever les oppositions et observations formulées à l'encontre du plan et du règlement de la zone réservée communale
- D'adopter le plan et le règlement de la zone réservée communale (art. 46 LATC)

POUR LA COMMISSION POUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Norbert Jotterand
Président

Andrea Mauro
Rapporteur

Johan Lefebvre

Nicolas Martin