



Commune de
PERROY

Perroy, le 28 mai 2021 / MAGR-IRA

MUNICIPALITÉ

Le Prieuré 5
Case Postale 64
1166 Perroy

T. 021 825 38 45

F. 021 826 03 49

E. greffe@perroy.ch

WWW.PERROY.CH

CONSEIL COMMUNAL

1166 PERROY

Conseil communal du 24 juin 2021

Préavis No 03/2021

DEMANDE D'UN CREDIT D'ETUDE DE CHF 128'000.00 POUR L'ETABLISSEMENT D'UN NOUVEAU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACom)

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Introduction

Dans le cadre de la mise en conformité des plans d'affectations communaux imposée par le canton de Vaud, la Municipalité propose au Conseil communal une demande de crédit d'étude pour l'établissement d'un nouveau Plan d'affectation communal (ci-après PACom) visant à remplacer l'actuel Règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire (RGCAT) approuvé par le Conseil d'Etat le 4 février 1983.

L'établissement d'un nouveau PACom a pour objectif de se conformer à l'article 15 de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui requiert que les zones à bâtir soient définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années à venir et que les zones à bâtir surdimensionnées soient en conséquence réduites. Cette législation devra donc être révisée et actualisées régulièrement en fonction des besoins de la commune et des lignes directrices du canton.

Au niveau cantonal, l'application de l'article 15 LAT est précisée par la mesure A11 « Zone d'habitation et mixtes » du plan directeur cantonal (PDCn) et par ses directives d'application qui explicitent la méthodologie pour le calcul du dimensionnement de la zone à bâtir. L'application desdites directives indique que la zone à bâtir de Perroy est manifestement surdimensionnée. Elles indiquent également la date butoir du **20 juin 2022** pour la mise en conformité des planifications communales.

Dans son plan directeur, le canton de Vaud donne la priorité au développement à *l'intérieur du territoire déjà urbanisé et bâti* afin de *valoriser les potentiels inutilisés*. Ainsi, ce sont prioritairement dans les zones de centre d'agglomération et les centres régionaux que se concentrera le



Commune de
PERROY

développement de l'urbanisation dans le futur. Pour les localités hors-centres, dont fait partie Perroy, la mesure A11 du PDCn attribue une croissance annuelle maximale de 0,75% de la population. Selon cette directive cantonale, la commune peut donc accueillir, sur la période allant du 31.12.2015 au 31.12.2036, un maximum de **231 nouveaux habitants**, portant la population totale à 1695 habitants au 31.12.2036 (état au 31.12.2020 = 1'518 habitants).

Il est ainsi impératif d'adapter la capacité d'accueil en habitants avec la croissance démographique octroyée par le canton ; à défaut, tout développement pourrait être bloqué par l'Autorité cantonale pouvant s'opposer à la délivrance de permis de construire.

2. Historique

Cette problématique de surdimensionnement a été identifiée depuis plusieurs années par la Municipalité. En 2017 déjà, afin de sortir du régime de zones réservées imposé par le Canton, la Municipalité a mis à l'enquête publique, du 17 novembre 2017 au 18 décembre 2017, un premier redimensionnement modifiant partiellement son Plan général d'affectation.

A l'issue du délai d'enquête, la Municipalité a enregistré 12 oppositions dont 1 a été retirée. Ce redimensionnement a ensuite été formellement adopté par le Conseil communal le 22 mars 2018 et le DTE le 14 novembre 2018.

Plusieurs recours ont été déposés à l'encontre de ces décisions auprès de la Cour de droit administratif du Tribunal cantonal (CDAP). Ces recours ont finalement été admis par le Tribunal cantonal dans son arrêt du 23 décembre 2020 mettant un terme à cette procédure.

La Municipalité a l'intention dès lors de reprendre ce travail sous la forme d'une refonte complète du Règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire (RGCAT).

3. Plan d'affectation communal (PACom)

Anciennement appelé Plan général d'affectation (PGA), le Plan d'affectation communal (PACom) est un des outils légaux réglant l'affectation du sol et fixant la constructibilité des différentes zones qu'ils délimitent. Ce règlement communal est ainsi opposable à des tiers. En déterminant le droit de chaque parcelle, il doit permettre l'accomplissement des objectifs d'aménagement du canton en tenant compte des différents documents de planification existants (plans sectoriels de la confédération, plan directeur cantonal, etc...).

Le PACom est constitué d'un plan d'affectation pour l'ensemble du territoire communal, d'un règlement sur les constructions et d'un rapport descriptif tel que requis par l'article 47 OAT.

Au vu de la situation relativement critique de la commune de Perroy en termes de surcapacité d'accueil, la Municipalité a décidé, dans sa séance du 10 mai 2021, d'inscrire le village en zone réservée sur l'ensemble des zones d'habitation. Cette démarche permet de bloquer de façon temporaire les demandes de permis de construire pour l'habitation et de traiter sur un même pied d'égalité tous les propriétaires. La zone réservée prend effet dès le début de l'enquête publique.



Commune de
PERROY

Objectifs

Face aux contraintes réglementaires cantonales et fédérales, la commune de Perroy a entrepris d'établir un PACom qui vise principalement à :

- Se mettre en conformité avec les dispositions légales en vigueur.
- Optimiser l'utilisation des surfaces afin de dimensionner la zone à bâtir selon les besoins prévus à 15 ans, ce qui nécessitera certains déclassements de terrains actuellement constructibles.
- Protéger la population et les biens matériels des dangers naturels (inondation par crues, glissements de terrain, etc.).
- Maîtriser l'évolution du bâti au moyen de la mise à jour des limites des constructions.
- Préserver la qualité du tissu construit et des valeurs naturelles recensées (bâtiments et objets notés au recensement architectural, éléments remarquables du paysage, couleurs biologiques, etc.).

Procédure

La démarche de révision des documents d'affectation comprend différentes étapes, qui sont prescrites par le canton afin de s'assurer de la correcte mise en application du droit. Le travail du mandataire consiste à suivre cette procédure en coordination avec les autorités cantonales et communales jusqu'à son approbation.

La procédure comprend les phases principales suivantes :

ETAPE 1

Zone réservée communale (art. 46 LATC)

- Dessin du plan
- Rédaction du règlement de la zone réservée et du rapport 47 OAT
- Elaboration du dossier pour enquête publique

ETAPE 2

Elaboration du projet d'intention (art. 36 LATC) et demande de subvention au Canton

- Contrôle du bilan des réserves
- Mise à jour de la stratégie de réduction des réserves constructibles (habitation et utilité publique)
- Rédaction d'un bref rapport illustré
- Etablissement du questionnaire d'examen préliminaire
- Elaboration du dossier complet pour examen préliminaire

Demande de subvention : dans le cadre des procédures de révision des PACom, le canton octroie des subventions aux communes sur les coûts liés aux procédures de redimensionnement.



Commune de
PERROY

ETAPE 3

Elaboration du PACom et du RPACom (règlement)

- **Projet de plans**
 - Report des contraintes environnementales et des dangers naturels
 - Etude de la délimitation exacte des zones à bâtir
 - Dessin du plan d'affectation communal du sol
 - Dessin du plan d'affectation du village et des limites des constructions
 - Contrôle du dimensionnement de la zone à bâtir (habitation et mixte)
- **Refonte du règlement**
 - Optimisation de la réglementation en vigueur
 - Rédaction projet de règlement sur l'aménagement du territoire et des constructions
- **Dossier pour examen préalable**
 - Traitement et prise en compte des remarques formulées sur le projet par la Municipalité
 - Adaptation des plans et du règlement
 - Rédaction du rapport d'aménagement conformément à l'article 47 OAT
 - Etablissement et fourniture du dossier en vue de l'examen préalable
- **Intégration des expertises complémentaires identifiées :**
 - En géomatique : toutes les prestations géométriques imposées par la législation (relevé des lisières forestières, report des limites des constructions, mention des axes des cours d'eau, etc.)
 - En matière de Dangers naturels : prestations usuelles requises par le Canton dans le cadre de l'étude d'un PACom.
- **Exposition participative (art. 2 LATC) (présentation au public)**

Examen préalable effectué par les services cantonaux (3 mois).

ETAPE 4

Procédure de légalisation du PACom et du RPACom

- **Dossier pour enquête publique de 30 jours**
 - Traitement des remarques des Services cantonaux formulées lors de l'examen préalable
 - Etablissement et fourniture du dossier final pour enquête publique
 - Coordination avec le géomètre pour authentification des données cadastrales

ETAPE 5

Traitement des oppositions

ETAPE 6

Eventuelle procédure judiciaire



Commune de
PERROY

4. Planning

Planning indicatif		23 mois
	Attribution du crédit, démarrage de l'étude	septembre 2021
ETAPE 1	Zone réservée communale (art. 46 LATC)*	mai 2022
ETAPE 2	Elaboration du projet d'intention (art. 36 LATC) et demande de subvention au Canton	avril 2022
ETAPE 3	Elaboration du PACom et du RPACom (règlement)	août 2022
	Examen préalable par le canton	novembre 2022
ETAPE 4	Procédure de légalisation du PACom et du RPACom	août 2023
Selon nécessité(s)		
ETAPE 5	Traitement des oppositions	
ETAPE 6	Procédure(s) judiciaire(s)	

** démarrage de la procédure de suite.*

5. Coûts

Le budget de l'étude a été fixé à un montant de **CHF 128'000.— TTC**. Ce coût détaillé ci-dessous comprend l'ensemble des frais de la procédure de révision incluant également les frais des mandats spéciaux, les mandats de spécialistes, les frais divers (tirages, publications, annonces et autres) ainsi qu'une réserve de 5% pour les imprévus.

	Total TTC	128'000.00	100%
1 Zone réservée	7'800.00	6%	
2 Elaboration projet d'intention pour examen préliminaire	9'600.00	8%	
3 Elaboration PACom et RPACom pour examen préalable	61'800.00	48%	
4 Procédure légalisation PACom et RPACom	10'000.00	8%	
5 Mandats spéciaux : géomètre, géologue, historien, paysagiste, transport, etc.	28'900.00	23%	
6 Divers et imprévus (5%)	6'400.00	5%	
7 Autres frais	3'500.00	3%	



Commune de
PERROY

Les éventuels frais pour le traitement particuliers d'oppositions ou de procédure judiciaire ne sont pas compris dans ce budget. Un préavis complémentaire sera déposé, en temps utile et si nécessaire, au conseil communal.

6. Financement

Par les liquidités de la bourse communale ou par le biais d'un emprunt auprès d'un organisme financier reconnu.

7. Amortissement

Selon l'art. 17 du Règlement sur la comptabilité des Communes, ce montant sera amorti en 10 ans. Un amortissement correspondant sera porté au budget de fonctionnement dès 2022.

8. Conclusion

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

le Conseil communal de Perroy

- vu le préavis No 03/2021,
- entendu le rapport de la commission de gestion & finances,
- entendu le rapport de la commission pour l'aménagement du territoire,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- d'accepter la demande de crédit de CHF 128'000.— (cent vingt-huit mille francs suisses) TTC pour l'établissement d'un nouveau Plan d'affectation communal (PACom).

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

Ainsi accepté par la Municipalité
par voie de circulation le 28 mai 2021

Au nom de la Municipalité
Le Syndic La Secrétaire

Didier Haldimann



Isabelle Reymond Aubert

Municipal responsable : Monsieur Didier Haldimann