

Perroy

Révision du plan d'affectation communal

Alain Turatti, directeur du territoire et du logement (DGTL)
Perroy, le 18 janvier 2024



Quelques précisions en amont

- La DGTL a procédé à l'examen préalable du projet et transmis ses demandes de correction
- La DGTL interviendra également au moment de l'approbation du projet par le Département
- Ce soir: présentation du cadre légal et de la procédure



The background features a map with a teal overlay. A horizontal dashed line with a green-to-white gradient is positioned on the left side. A solid orange square is located to the left of the main text.

1

Le cadre légal



Cadre légal et outils aux différents échelons



**Art.75
Constitution**

LAT / OAT



LATC/RLAT

**Plan directeur
cantonal**



**Plan directeur
communal**

**Plans
d'affectation**

**Autres éléments qui influencent
l'aménagement du territoire**

**Autres lois et
ordonnances**

**Conceptions et
plans sectoriels**

**Lois
spécifiques**

**Plans
sectoriels**

**Plans
d'affectation
cantonaux**



Cadre légal et outils vaudois

	Outils directeurs lient les autorités	Outils d'affectation opposables aux tiers
Canton	Plan directeur cantonal	Plan d'affectation cantonal
Commune Agglomération Région	Plan directeur communal, régional, intercommunal	Plan d'affectation

Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?

Article 1 Buts

¹ La Confédération, les cantons et les communes veillent à **une utilisation mesurée du sol**

² Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts pour

- orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti
- créer un milieu bâti compact

Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?

Article 3 Principes régissant l'aménagement du territoire

³ Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés **selon les besoins de la population et leur étendue limitée.**

➤ **Planification des zones à bâtir selon les besoins à 15 ans**

Il convient de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics.

➤ **Coordination entre urbanisation et transports**

Que dit la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)?

Article 15 Zones à bâtir

¹ Les zones à bâtir répondent **aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.**

² **Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.**

⁵ La Confédération et les cantons élaborent des directives techniques relatives au classement de terrains en zone à bâtir, notamment à **la manière de calculer la surface répondant aux besoins.**

➤ **Mesure A11 du plan directeur cantonal**

Que dit le plan directeur cantonal (PDCn)?

Mesure A11 Zone d'habitation et mixte

- Potentiels de croissance alloués à chaque type d'espace dans le canton
- Base pour calculer le dimensionnement des zones à bâtir
- Impose le redimensionnement des zones à bâtir pour 169 communes

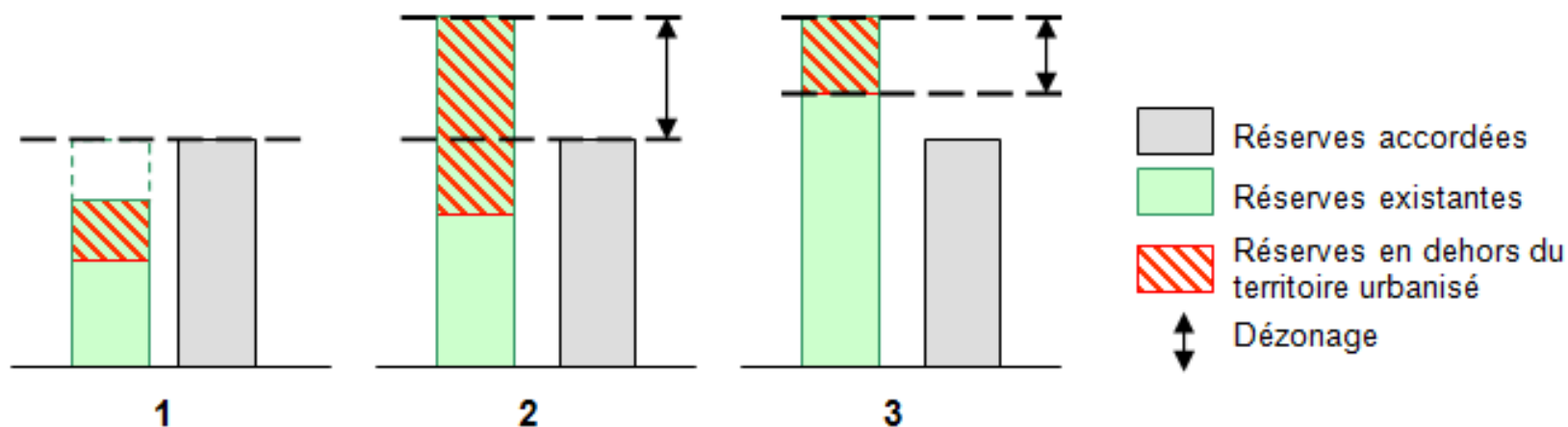
Perroy

Village

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
Autres espaces	Croissance annuelle maximale	
Centres régionaux	1,7% de la population au 31.12.2015	
Centres locaux	1,5% de la population au 31.12.2015	
Localités à densifier	1,5% de la population au 31.12.2015	
Villages et quartiers hors centre	0,75% de la population au 31.12.2015	

Comparaison capacité d'accueil et potentiel de croissance alloué

1. Commune sous-dimensionnée
2. Commune surdimensionnée qui parvient à atteindre un dimensionnement conforme
3. Commune surdimensionnée qui ne parvient pas à atteindre un dimensionnement conforme malgré les efforts de redimensionnement en respectant les principes de redimensionnement (incompressible)



Les principes du redimensionnement de la zone à bâtir et du développement vers l'intérieur

Réaffecter les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement

- Dézoner les franges de la zone à bâtir, en priorité les terrains ayant la qualité SDA
- Traiter les petites zones à bâtir (dézoner espaces non-bâtis, voire bâtis)
- Affecter en zone agricole ou de verdure les espaces vides (2500 m² et plus)
- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti
- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction

Densifier le territoire urbanisé

Mettre en valeur les réserves et les friches

La disponibilité des terrains

Principe (article 15 LAT)

- Un terrain classé ou confirmé en zone à bâtir doit être disponible = construit dans un horizon temporel défini
- La commune assure cette disponibilité des terrains

Les moyens (art.52 LATC)

- 1) Nouvelle mise en zone conditionnée à un projet particulier
 - 3 + 2 ans pour le permis (sinon: retour à la zone agricole)
- 2) Obligation de bâtir
 - Délai **7** à **12** ans inscrit dans le règlement (sinon déclassement ou taxe d'incitation)
- 3) Contrat d'aménagement avec le propriétaire
 - Prévoit un délai pour bâtir...et la sanction



Taxe sur la plus-value

Article 5 LAT Compensation et indemnisation

¹ Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement



- ✓ Affectation d'un bien-fonds à la zone à bâtir ou à la zone spéciale 15/18 LAT
- ✓ Changement d'affectation d'une zone à bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir
- ✓ Augmentation des indices d'utilisation du sol (IUS -arrêt Munchenstein)
- ✓ Cas des zones d'utilisation différée (ZUD)

Indemnisation pour expropriation matérielle (Art.71-73 LATC)

Un propriétaire ayant subi une perte de valeur d'un terrain équivalant à une expropriation matérielle peut prétendre à une indemnisation à la charge du Canton, dans les cas suivants:

- Une atteinte grave à l'usage actuel ou futur prévisible de son bien-fonds, sur la base de circonstances concrètes
- Un sacrifice particulier et durable

La suppression des droits à bâtir n'ouvre pas automatiquement le droit à une indemnisation. Dans les cas où le plan était surdimensionné depuis son origine, il n'y a généralement pas d'indemnité. Une étude au cas par cas est donc nécessaire.

Procédure

Demande à adresser à la DGTL, à partir de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation, et ceci pendant un délai d'un an.

Informations complémentaires

[Comment obtenir une indemnisation en cas de déclassement d'un terrain?](#)

Surveillance des permis de construire

Mission assignée à la DGTL par le Conseil d'Etat en janvier 2016

Objectif

- Eviter de nouvelles constructions dans les communes surdimensionnées sur des parcelles propices au redimensionnement

Conséquence

- Création de zones réservées cantonales qui bloquent la constructibilité des parcelles concernées
- Les communes peuvent également créer des zones réservées pendant les travaux de révision des plans d'affectation



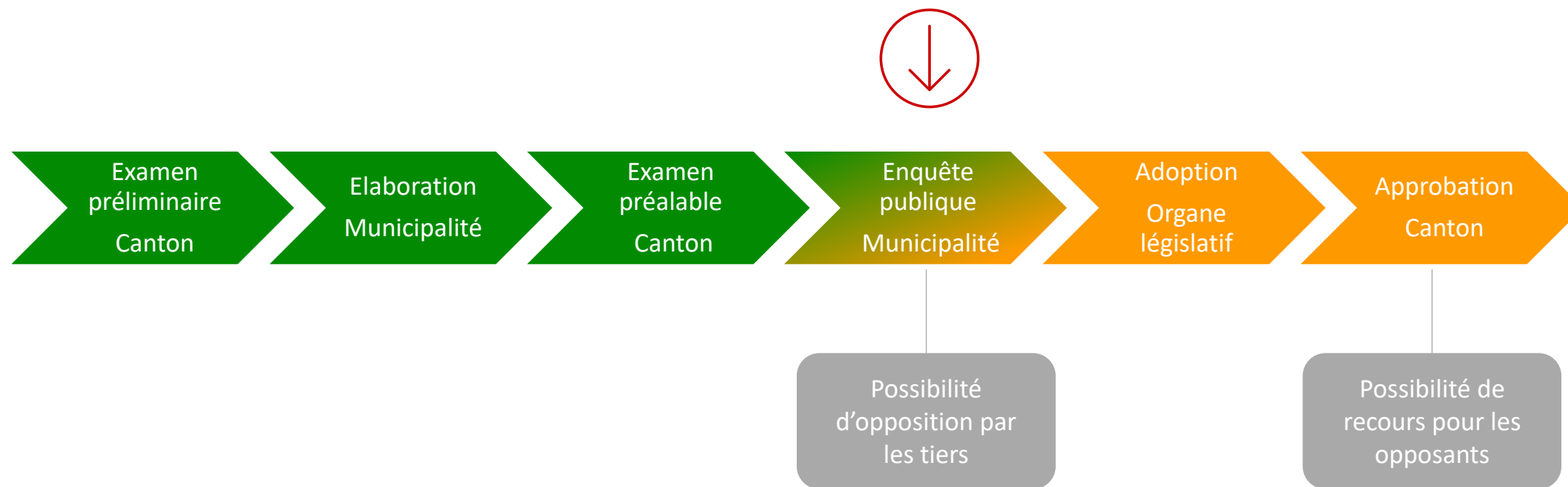
The background features a map with a teal overlay. A horizontal dashed line with a green-to-white gradient is positioned on the left side. A solid orange square is located to the left of the main text.

2

Procédure

A decorative dashed line with a green-to-white gradient is located in the bottom right corner of the slide.

Procédure de révision des plans d'affectation



Informations complémentaires:

www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-daffectation-communal



Vos questions

