

COMMUNE DE PERROY

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

**RAPPORT EXPLICATIF (47 OAT) PORTANT
SUR LES MODIFICATIONS POUR
ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE**

Dossier n° 2301

Version du (enquête publique complémentaire) 04.02.2025

Plarel SA
Bd de Grancy 19A
021 616 69 15

architectes & urbanistes
1006 Lausanne
info@plarel.ch

DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DS	Degré de sensibilité au bruit
ECA	Établissement cantonal d'assurance
ERE	Espace réservé aux eaux
ICOMOS	Conseil international des monuments et des sites
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPN	Loi (fédérale) sur la protection de l'environnement
LPrPNP	Loi (cantonale) sur la protection du patrimoine naturel et paysager
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance (fédérale) sur l'aménagement du territoire
OEaux	Ordonnance (fédérale) sur la protection des eaux
PACom	Plan d'affectation communal
RLAT	Règlement (fédéral) sur l'aménagement du territoire
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes

1 INTRODUCTION

- 1.1 Contexte et objectifs des modifications
- 1.2 Respect des planifications de rang supérieur

2 RECEVABILITÉ

- 2.1 Personnes qualifiées (art. 3 LATC)
- 2.2 Conditions formelles
- 2.3 Composition du dossier

3 JUSTIFICATION

- 3.1 Modifications du plan général d'affectation
- 3.2 Modifications du plan d'affectation du village
- 3.3 Modifications du règlement
- 3.4 Modifications formelles

4 CONFORMITÉ

- 4.1 Patrimoine naturel
- 4.2 Patrimoine bâti
- 4.3 Protection contre le bruit
- 4.4 Procédure

1 INTRODUCTION

1.1 Contexte et objectifs des modifications

À l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26 janvier au 26 février 2024, 72 oppositions ont été formulées contre le PACom. À noter que 38 oppositions portent uniquement sur le degré de sensibilité au bruit dans la zone littorale que la Municipalité entend corriger au moyen d'une enquête publique complémentaire pour satisfaire les opposants. Les opposants ont d'ores et déjà été informés de ces intentions. L'analyse par secteur et par objet marque une prédominance des oppositions sur le degré de sensibilité au bruit du littoral. Conformément à l'art. 40 LATC, 33 séances de conciliation ont eu lieu. Un opposant a renoncé à participer à la séance de conciliation. Ces séances de conciliation se sont tenues durant les mois de mai et de juin 2024 en présence d'une délégation municipale, du représentant du Service technique, de l'avocate-conseil et de l'urbaniste en charge du PACom. Ces entrevues ont fait l'objet de procès-verbaux envoyés pour détermination à chaque participant. Au terme de ces séances, 3 oppositions ont été retirées par écrit.

Suite à ces interventions et à une nouvelle entrevue avec les représentants de la DGTL au mois de décembre 2024, la Municipalité a estimé nécessaire de procéder à quelques modifications du dossier sur les points principaux suivants :

Plans

- suppression du secteur de protection du site bâti 17 LAT B sur les jardins qui ne sont pas certifiés ICOMOS,
- adaptation de la limite des constructions sur la parcelle n° 121
- dézonage de 3 portions de parcelles maintenues en zone à bâtir dans le cadre de l'enquête publique afin de réduire le surdimensionnement (art. 15 LAT).

Règlement

- adaptation des DS dans les zones de verdure 15 LAT A et B,
- précision des dispositions permettant de légers empiétements des bâtiments implantés dans la zone centrale 15 LAT A sur la zone de verdure 15 LAT A pour permettre une solution architecturale bien intégrée,
- ajout de dispositions dans la zone de verdure 15 LAT C prenant en compte les aménagements existants de la buvette et de la plage (infrastructures d'utilité publique),
- distinction des hauteurs maximum dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A en fonction des quartiers,
- ajout d'une disposition dérogatoire pour l'implantation éventuelle d'antennes de téléphonie mobile dans le bourg historique,
- ajout de règles visant à limiter la pollution lumineuse, les îlots de chaleur et à éviter de porter atteinte à un biotope.

1.2 Respect des planifications de rang supérieur

Les modifications envisagées ne contreviennent à aucune mesure fixée par les planifications directrices supérieures. Elles n'ont pas d'incidence sur les réserves en matière d'habitation ou en matière d'équipements publics. Ces modifications contribueront à améliorer la biodiversité et à répondre favorablement à certaines demandes légitimes des propriétaires soulevées durant l'enquête publique du PACom.

2 RECEVABILITÉ

2.1 Personnes qualifiées (art. 3 LATC)

Plarel SA architectes & urbanistes. Établissement de la révision du PACom.

Rossier SA, ingénieurs-géomètre officiel. Fourniture du plan cadastral de base et transmission à la DGTL des données géométriques traitées selon NORMAT 2.

2.2 Conditions formelles

Établissement et financement des études (art. 34 et 35 LATC). Le PACom est établi par la Municipalité. Une demande de crédit a été acceptée le 7 décembre 2020 par le Conseil communal de Perroy. Une demande de crédit supplémentaire a été acceptée le 10 octobre 2024 par le Conseil communal. Elle permettra de finaliser le dossier.

Information et participation (art. 2 LATC). La Municipalité a organisé une démarche participative par le biais d'une brochure explicative détaillée, adressée à tous les habitants et les propriétaires fonciers. La population a été invitée à formuler des suggestions à l'adresse du greffe à propos du futur PACom. La Municipalité a traité ces propositions et a tout mis en oeuvre pour les intégrer dans le projet. Elle a ensuite restitué le résultat de cette démarche participative aux habitants par le biais du site internet les invitant à suivre la présentation publique du nouveau PACom.

Par ailleurs, tous les propriétaires fonciers impactés négativement par la révision du PACom ont été personnellement invités par la Municipalité à une séance d'information spécifique.

Une information à la population a été organisée le 18 janvier 2024 et l'ensemble des documents composant le projet de PACom a été mis à disposition de la population sur le site internet de la Commune.

Géodonnées (art. 22 RLAT). La base cadastrale a été mise à jour à partir de données informatiques fournies par le géomètre le 09.09.2024. Cette nouvelle base sera authentifiée avant l'enquête publique complémentaire. Le contenu et le format informatique des fichiers seront traités par le géomètre de manière à répondre à la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

2.3 Composition du dossier

Le dossier de révision du PACom mentionne les modifications à soumettre à l'enquête publique complémentaire. Il se compose des documents suivants :

- le plan général d'affectation (1/2'000),
- 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 présent rapport d'aménagement (47 OAT) portant sur les modifications à soumettre à l'enquête publique complémentaire.

Les versions finales (sans mention des modifications) du plan général d'affectation et du plan d'affectation du village sont également jointes au dossier à titre illustratif.

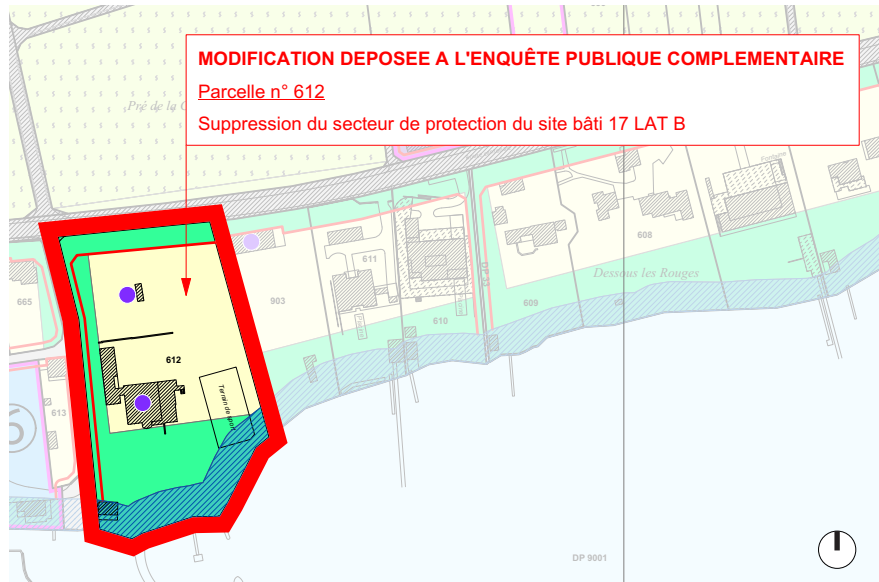
3 JUSTIFICATION

3.1 Modifications du plan général d'affectation

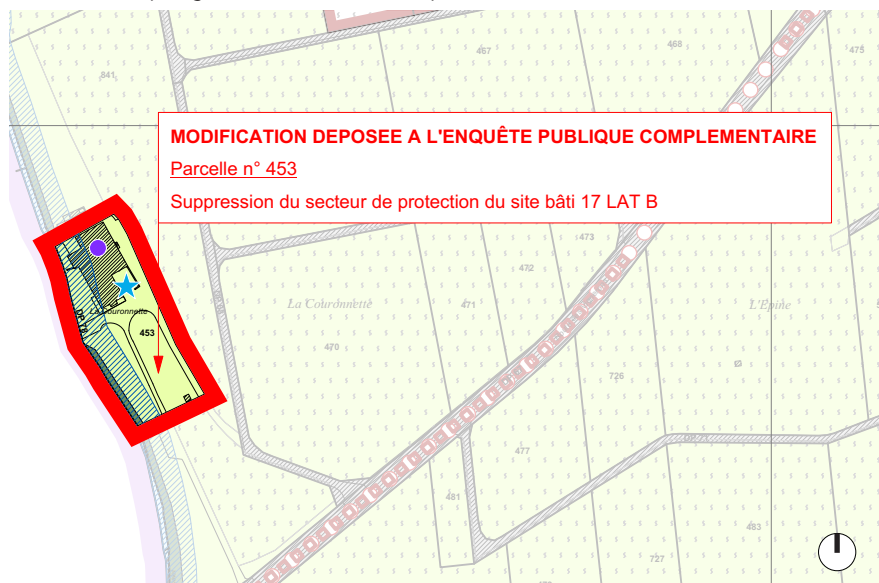
Suppression du secteur de protection du site bâti 17 LAT B sur deux jardins non certifiés ICOMOS

Justification. Le propriétaire de la parcelle n° 612 a contesté la présence, sur son bien-fonds, du secteur de protection du site bâti 17 LAT B alors que son jardin n'est pas certifié ICOMOS mais uniquement répertorié en qualité de «autres jardins recensés». Dès lors, les dispositions réglementaires applicables aux jardins certifiés ICOMOS ne sont pas justifiées et le secteur de protection peut être supprimé sur les parcelles n° 612 et 453 situées en dehors du périmètre du plan d'affectation du village. A l'intérieur du village, les jardins historiques sont protégés par d'autres dispositions (secteur de protection du site bâti 17 LAT A).

Modification du plan général d'affectation sur la parcelle n° 612 - sans échelle



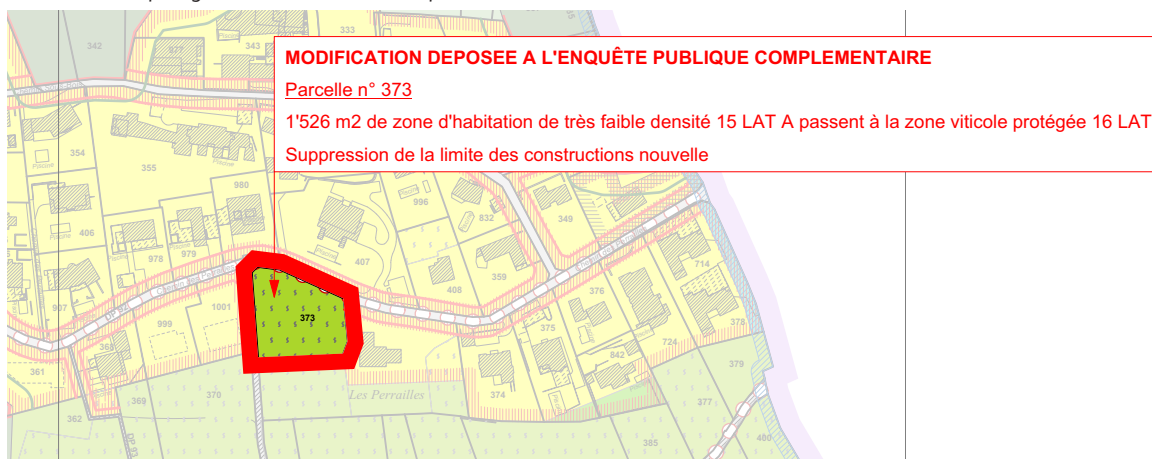
Modification du plan général d'affectation sur la parcelle n° 453 - sans échelle



Transfert à la zone viticole protégée 16 LAT d'une partie de la parcelle n° 373

Justification. Suite à une nouvelle consultation des représentants de la DGTL au mois de décembre 2024, la Municipalité a pris la décision de dézoner des parties de terrain maintenues en zone à bâtir dans le cadre de l'enquête publique du PACom. Ces demandes de dézonage avait déjà été formulées par le Canton dans le cadre de l'examen préalable du dossier et n'avaient, dans l'intérêt des propriétaires concernés, pas été prises en compte. Souhaitant impérativement éviter un blocage du dossier lors de l'approbation par le Département compétent, la Municipalité a décidé de transférer à la zone agricole protégée 16 LAT la totalité la partie de parcelle n° 373 encore non bâtie et cadastrée en nature de vigne.

Modification du plan général d'affectation sur la parcelle n° 373 - sans échelle

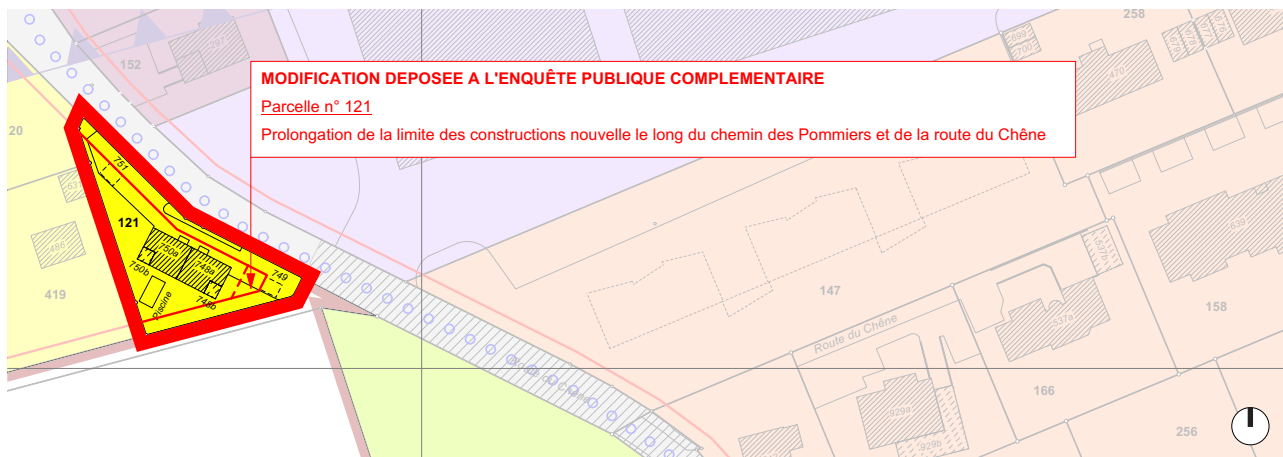


3.2 Modifications du plan d'affectation du village

Adaptation de la délimitation d'une limite des constructions nouvelle

Justification. Les propriétaires de la parcelle n° 121 ont contesté la géométrie de la limite des constructions nouvelle au droit du carrefour entre le chemin des Pommiers et la route du Chêne. Cette délimitation a été jugée trop restrictive pour l'évolution future des bâtiments ECA 748a et 748b. Elle a donc été légèrement modifiée dans la mesure où aucun développement n'est prévu le long du chemin des Pommiers. S'agissant d'une dépendance, le garage ECA 749 a cependant été maintenu en dehors de la limite.

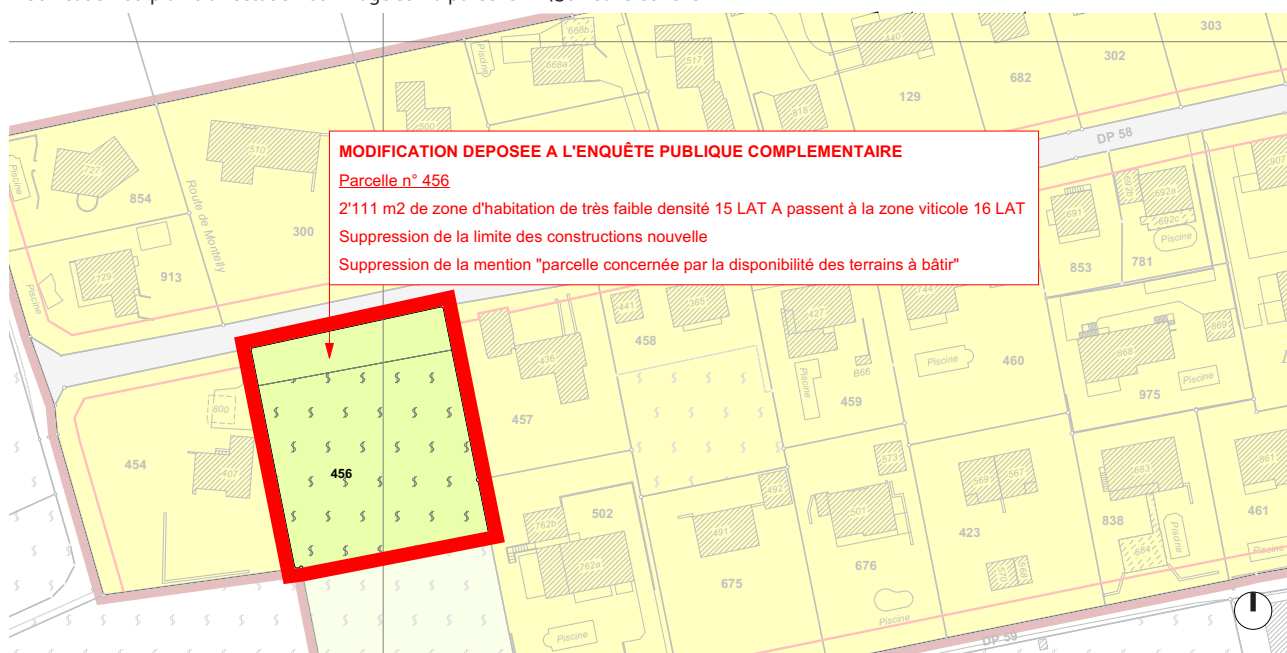
Modification du plan d'affectation du village sur la parcelle n° 121 - sans échelle



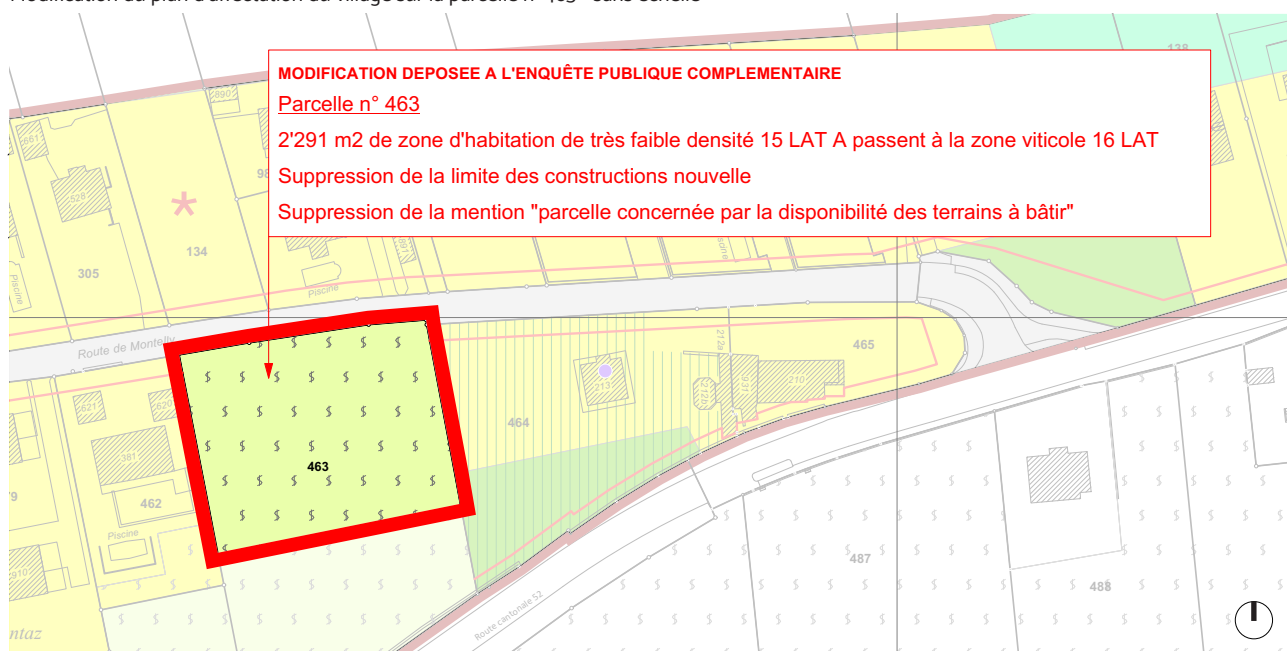
Transfert à la zone viticole 16 LAT d'une partie des parcelles n° 456 et 463

Justification. Suite à une nouvelle consultation des représentants de la DGTL au mois de décembre 2024, la Municipalité a pris la décision de dézoner des parties de terrain maintenues en zone à bâtir dans le cadre de l'enquête publique du PACom. Ces demandes de dézonage avait déjà été formulées par le Canton dans le cadre de l'examen préalable du dossier et n'avaient, dans l'intérêt des propriétaires concernés, pas été prises en compte. Souhaitant impérativement éviter un blocage du dossier lors de l'approbation par le Département compétent, la Municipalité a décidé de transférer à la zone agricole 16 LAT la totalité des parties des parcelles n° 456 et 463 encore non bâties et cadastrées en nature de vigne.

Modification du plan d'affectation du village sur la parcelle n° 456 - sans échelle



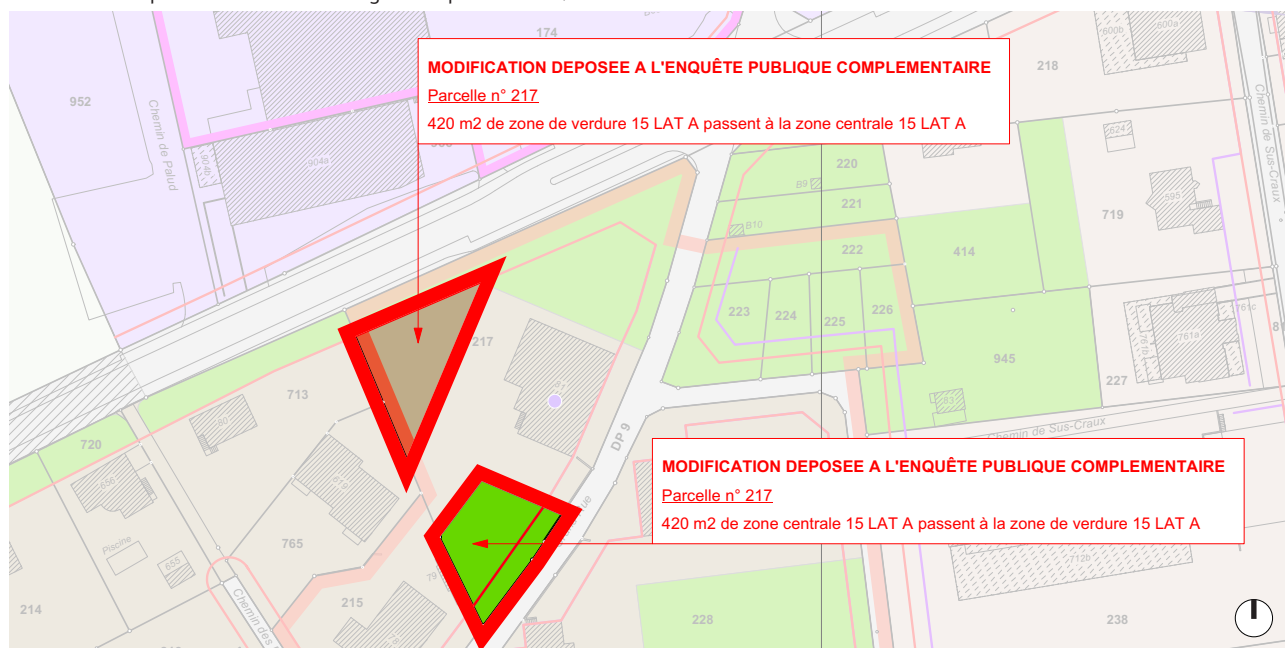
Modification du plan d'affectation du village sur la parcelle n° 463 - sans échelle



Échange de zones sur la parcelle n° 217

Justification. Le propriétaire de cette parcelle a formulé une opposition durant l'enquête publique car il souhaite préserver le jardin arboré situé au Sud du bâtiment principal sans toutefois perdre les droits à bâtir dont il bénéficie aujourd'hui. Dès lors, la Municipalité a accepté de procéder à un échange de zones car celui-ci est sans incidence sur les droits à bâtir attribués à la parcelle.

Modification du plan d'affectation du village sur la parcelle n° 217 - sans échelle



Orthophoto de la parcelle n° 217 - sans échelle



3.3 Modifications du règlement

Règles générales - Art. 4.8 (nouveau) - Éclairage

Justification. Suite à l'opposition formulée par Pro Natura, la Municipalité a souhaité compléter le règlement en y ajoutant des dispositions relatives à l'éclairage des espaces extérieurs dans un souci de limiter la pollution lumineuse.

Éclairage

- 4.8 ¹ *Les espaces extérieurs doivent être éclairés de manière parcimonieuse et ciblée, dans le respect des normes SIA 586 491 afin notamment de limiter la pollution lumineuse.*
- ² *A ce titre, l'éclairage doit être conçu de manière à limiter autant que possible les nuisances lumineuses pour les habitants riverains. L'éclairage clignotant, intermittent ou mouvant, comme les images vidéo, est interdit à l'exception des signalisations routières ou lors de manifestations dûment autorisées.*

Règles générales - Art. 4.9 (nouveau) - Îlots de chaleur

Justification. Plusieurs opposants ont souhaité l'ajout de dispositions spécifiques en matière de lutte contre les îlots de chaleur. Dès lors, la Municipalité a souhaité compléter le règlement dans ce sens.

Îlots de chaleur

- 4.9 *Les aménagements extérieurs doivent être conçus de manière à résister aux fortes chaleurs et aux précipitations intenses. Cela inclut l'utilisation de revêtements de sol adéquats et des plantations pour un rafraîchissement naturel. Des dispositifs de rétentions doivent gérer efficacement les pics des pluies massives. Les jardins minéraux doivent participer à ces mêmes objectifs.*

Règles générales - Art. 6.6, al. 3 et 5 (complétés) - Secteur de protection du site bâti 17 LAT A

Justification. Le bourg est protégé par un secteur de site construit à protéger 17 LAT A dont la délimitation est identique au périmètre défini par l'ISOS. Les bâtiments existants anciens doivent y être conservés dans leur volumétrie. Les dispositions relatives à l'implantation des piscines et des antennes de téléphonie mobile ont été précisées pour s'adapter à la situation existante et au droit supérieur en matière de télécommunication.

Secteur de protection du site bâti 17 LAT A

- 6.6 ³ *Les jardins et les vides présents dans ce secteur participent à la qualité du bourg. Ces espaces doivent être préservés de toute atteinte paysagère. A ce titre, les constructions, installations et aménagements nouveaux doivent être limités au strict nécessaire. Les piscines à ciel ouvert **sont interdites doivent être bien intégrées dans leur environnement.***
- ⁵ *L'implantation d'antenne de téléphonie mobile dans ce secteur est interdite. L'octroi d'une dérogation fondée sur le droit supérieur reste réservée.*

Règles générales - Art. 6.7 (complété) - Secteur de protection du site bâti 17 LAT B

Justification. Les parcs et jardins historiques situés hors du centre sont protégés par un secteur de protection du site bâti 17 LAT B. Cette mesure de protection ne s'applique toutefois qu'aux jardins certifiés ICOMOS comme le précise le rapport explicatif (47 OAT) qui accompagne le PACom. Le règlement doit donc être précisé sur ce point.

Secteurs de protection du site bâti 17 LAT B 6.7 1

*Ces secteurs, identifiés sur les plans, sont destinés à préserver les qualités paysagères des parcs et jardins historiques **certifiés ICOMOS** situés à l'extérieur du bourg (arbres remarquables, murs ou tout élément participant au caractère du jardin).*

Règles générales - Art. 6.18 (nouveau) - Biotopes

Justification. Suite à l'entrée en vigueur de la LPrPNP, la Municipalité est tenue d'ajouter un article relatif aux biotopes dans son règlement même si, à ce jour, aucun biotope n'est recensé au niveau local, régional ou cantonal sur le territoire de Perroy.

Biotopes

6.18

Tout projet d'intervention situé dans un biotope digne de protection au sens du Droit fédéral (LPN), non classé et ne figurant pas dans un inventaire au sens du Droit cantonal (LPrPNP), doit être soumis pour préavis au service cantonal compétent.

Zone centrale 15 LAT A (Bourg) - Art. 7.8 (modifié) - Places et cours

Justification. Certains propriétaires situés dans le bourg ont, dans le cadre de l'enquête publique, demandé que les surfaces pavées constituent la règle pour les revêtements de sol des futurs projets situés dans le prolongement de la Grand-Rue actuellement pavée. Dès lors, la Municipalité a souhaité nuancer les dispositions du règlement relatives aux places et cours situées dans la zone centrale 15 LAT A en supprimant la mention du bitume.

Places et cours

7.8

Les places et les cours participent à la qualité du bâti. A ce titre, ces surfaces doivent être pourvues d'un revêtement de sol en harmonie avec celui de l'espace public adjacent (~~bitume noir~~, boulets, gravier, pavés en granit, etc.) et ne doivent pas être aménagées sous la forme de parkings à ciel ouvert.

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (Montelly - Perrailles) - Art. 10.5 (modifié) et art. 10.7 (complété) - Hauteurs et forme des toits

Justification. Certains propriétaires situés dans le quartier de Montelly ont formulé une opposition en relevant que les hauteurs maximum des bâtiments ainsi que la forme des toitures devaient, comme aujourd'hui, être différenciées entre le quartier de Montelly (terrain plat) et celui de Perrailles (terrain en pente). Étant donné que la hauteur moyenne des bâtiments existants est inférieure dans le quartier de Montelly et qu'aucun toit plat n'est présent à cet endroit, la Municipalité a accédé à cette demande.

Hauteurs	10.5	<u>Quartier des Perrailles</u>	
		$h = 6,5 \text{ m}$	$H = 9,5 \text{ m (toit à pans)}$
		$h = -$	$H = 8 \text{ m (toit plat)}$
		<u>Quartier de Montelly</u>	
		$h = 5,5 \text{ m}$	$H = 8,5 \text{ m (toit à pans)}$
Architecture	10.7	Les mesures ci-dessous sont applicables :	
		• les toitures peuvent être plates ou à pans de pentes identiques comprises entre 20% et 70%, • les superstructures émergeant de la toiture pour les cages d'ascenseur et les blocs de ventilation sont interdites, • dans le quartier de Montelly, les toitures plates sont interdites pour les constructions principales, • les toitures plates doivent être végétalisées au moyen d'essences indigènes, • la couverture des toits à pans doit être en tuile en terre cuite ou en ardoise d'un ton compatible avec les toitures environnantes.	

Zone de verdure 15 LAT B - Art. 17.2 (modifié) - Degré de sensibilité au bruit

Justification. 38 oppositions ont été formulées (selon un même modèle) au sujet du degré de sensibilité au bruit III fixé dans la zone de verdure 15 LAT B (rives du lac). Les propriétaires riverains craignent que des activités moyennement gênantes puissent être admises dans cette zone alors que celle-ci est inconstructible. Même si le DS n'est applicable qu'aux locaux habitables, la Municipalité souhaite abaisser ce DS III à un DS II afin que le DS soit identique à celui de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B adjacente.

Degré de sensibilité au bruit	DS II
-------------------------------	-------

Zone de verdure 15 LAT C - Art. 18.1 (complété) - Champ d'application

Justification. Conformément à l'art. 41a OEaux, le PACom définit un espace réservé aux eaux (ERE) le long des rives du lac et des cours d'eau. Affecté à la zone de verdure 15 LAT C, cet espace protégé est destiné à la conservation et à l'entretien du lac et des cours d'eau. Il doit être entretenu de manière à conserver ou mettre en valeur la diversité biologique des rives.

Cependant, des exceptions existent pour les infrastructures d'intérêt public, comme celles liées à la plage et au port de Perroy, nécessaires pour des raisons économiques, sociales ou de transports, conformément à l'article 41c de l'OEaux. L'ERE se superpose aux affectations du plan. La moitié Ouest de la parcelle n° 614 est colloquée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. De fait, les infrastructures publiques existantes sont pérennisées par le PACom car leur implantation est imposée par leur destination.

<i>Champ d'application</i>	18.1	<i>Surface affectée à la conservation et à l'entretien du lac et des cours d'eau. Sous réserve des constructions, aménagements et installations autorisés par l'OEaux - dont font partie les infrastructures publiques existantes liées au port et aux bâtiments de la plage - cette surface doit rester naturelle. Elle doit être entretenue de manière à conserver ou à mettre en valeur la diversité biologique des rives.</i>
----------------------------	------	---

Zone de verdure 15 LAT C - Art. 18.2 (modifié) - Degré de sensibilité au bruit

Justification. Dans un souci d'harmoniser les DS dans les zones de verdure à vocation de protection, la Municipalité souhaite également abaisser le DS dans la zone de verdure 15 LAT C qui garantit la protection des rives du lac et des cours d'eau. Un DS III est en revanche à maintenir sur la portion de zone de verdure 15 LAT C située sur la parcelle communale n° 614 qui accueille la buvette et la plage.

<i>Degré de sensibilité au bruit</i>	18.2	<i>Parcelle communale n° 614 : DS III Autres parties du territoire : DS II</i>
--------------------------------------	------	--

3.4 Modifications formelles**Nouvelle mise en forme de la légende des plans**

Justification du besoin. La légende des plans a été réorganisée afin d'être conforme avec la fiche d'application du 17.10.2023 éditée par la DGTL en complément de NORMAT2. Cette nouvelle mise en forme distingue désormais les rubriques suivantes :

- restrictions de droit public relevant de la LATC,
- restrictions de droit public relevant de procédures liées à la LATC,
- éléments relevant d'autres procédures ou mentionnés à titre indicatif.

Nouvelle représentation de la limite des constructions en bordure de forêt

Justification du besoin. La distance par rapport à la forêt (limite forestière statique) a été dessinée avec un trait continu y compris à l'intérieur de la zone de desserte. Cela permet de la distinguer de manière claire de la limite des constructions nouvelle située en bordure du domaine public.

4 CONFORMITÉ

- 4.1 Patrimoine naturel**
- Les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire sont des adaptations de forme qui ne concernent pas des changements d'affectation du sol. Elles ne portent donc atteinte à aucun intérêt digne de protection en matière de valeurs naturelles, de paysage, d'eaux souterraines et de sols. Au contraire, les nouvelles dispositions relatives aux îlots de chaleur, à l'éclairage et aux biotopes sont de nature à accroître la biodiversité.
- 4.2 Patrimoine bâti**
- Les modifications proposées précisent les conditions de protection des jardins historiques certifiés ICOMOS situés en dehors du bourg. Ces derniers sont identifiés par des secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT B. Toute demande de permis de construire dans ces secteurs doit être accompagnée d'une étude paysagère établie par un bureau qualifié et soumise, pour accord, à la Municipalité.
- 4.3 Protection contre le bruit**
- La diminution du DS III à DS II dans les zones de verdure 15 LAT B et C (sauf la parcelle n° 614 maintenue en DS III) n'a aucune incidence sur leur usage étant donné que ces zones sont inconstructibles et ne peuvent pas accueillir de locaux habitables.
- 4.4 Procédure**
- Certaines modifications proposées pourraient porter atteinte à des intérêts dignes de protection (art. 41 LATC) notamment en ce qui concerne les îlots de chaleur, l'éclairage, les hauteurs, etc. Dès lors, toutes les modifications doivent être déposées à l'enquête publique complémentaire avant le vote du Conseil communal et l'approbation du PACom par le Département.