

COMMUNE DE PERROY

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT (47 OAT)

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

MODIFICATIONS DÉCOULANT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE

En rouge : Textes nouveaux

~~En biffé :~~ Textes supprimés

1 INTRODUCTION

- 1.1 Buts de la révision
- 1.2 Périmètre de la révision
- 1.3 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 Nécessité de réviser les zones à bâtir (art. 15 LAT)
- 3.2 Contraintes à l'utilisation du sol
- 3.3 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)
- 3.4 Caractéristiques du projet

4 CONFORMITÉ

- 4.1 Protection du milieu naturel
- 4.2 Création et maintien du milieu bâti
- 4.3 Maintien des sources d'approvisionnement
- 4.4 Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)
- 4.5 Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)

ANNEXES

- Annexe 1 Préavis des CFF - juillet 2022
- Annexe 2 Préavis de l'OFROU - avril 2023
- Annexe 3 Lettre d'attestation de conformité - Trifom SA et ABA-GEOL SA - mars 2023
- Annexe 4 Rapport d'évaluation de risque dans le cadre d'un projet de planification (ERPP) -
(à part) Retranscription des dangers naturels dans le PACom - ABA-GEOL SA - novembre 2023

AF	Améliorations foncières
AIEE	Association intercommunale pour l'épuration des eaux Bougy-Villars – Féchy – Perroy
AIER	Association Intercommunale pour l'épuration des Eaux de Rolle et environs
ARE	Office fédéral du développement territorial
CDAP	Cour de droit administratif et public
DFIRE	Département des finances et des relations extérieures
DGE	Direction générale de l'environnement
DGIP	Direction générale des immeubles et du patrimoine
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DP	Domaine public
DS	Degré de sensibilité au bruit
EAU	Division ressources en eau et économie hydraulique
ECA	Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
ERE	Espace réservé aux eaux
EREE	Espace réservé aux étendues d'eau
EU / EC	Eaux usées / eaux claires
ICOMOS	Conseil international des monuments et des sites
IFP	Inventaire fédéral des paysages
IMNS	Inventaire des monuments naturels et des sites
INV	Inventaire des monuments non classés
ISB	Indice de surface de bâtie
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LCPR	Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre
LDfR	Loi fédérale sur le droit foncier rural
LEaux	Loi sur la protection des eaux
LEO	Loi sur l'enseignement obligatoire
LPrPCI	Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier
LPrPNP	Loi cantonale sur la protection du patrimoine naturel et paysager
LRou	Loi cantonale sur les routes
LVLFo	Loi vaudoise sur les forêts
MH	Division monuments historiques
MS	Division monuments et sites
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
OFROU	Office fédéral des routes
OPAM	Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs
OSites	Ordonnance fédérale sur l'assainissement des sites pollués
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PEP	Plan d'extension partiel
PGA	Plan général d'affectation
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
RC	Route cantonale
REC	Réseau écologique cantonal
RLAT	Règlement sur l'aménagement du territoire
RLATC	Règlement sur la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
RLPrPCI	Règlement sur la protection du patrimoine culturel et immobilier
RPACom	Règlement du plan d'affectation communal
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
SDA	Surfaces d'assolement
SGZA	Système de gestion des zones d'activités
SN	Normes suisses
STEP	Station d'épuration
UDN	Unité des dangers naturels
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

1 INTRODUCTION

1.1 Buts de la révision

Objectifs. Suite à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, la Commune de Perroy a dû procéder à la révision son PCom. Celle-ci est nécessaire en particulier pour :

- réduire les réserves à bâtir excédentaires pour l'habitation et pour les activités professionnelles et d'utilité publique pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT),
- abroger les plans spéciaux obsolètes,
- mettre à jour les limites de constructions en bordure du domaine public dans le village,
- protéger le patrimoine bâti et naturel,
- mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur en matière de protection de l'environnement (eaux, forêts, sols, etc.) et de protection contre les dangers naturels.

Zone réservée communale. La première étape de cette révision a consisté à faire inscrire sur l'ensemble des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes une zone réservée communale au sens de l'art. 46 LATC. La zone réservée a pour buts de :

- suspendre temporairement la constructibilité des secteurs sur lesquels le PCom doit être révisé,
- garantir l'égalité de traitement entre les propriétaires fonciers au bénéfice de droits à bâtir pour l'habitation.

Les parcelles n° 972, 334, 338 (partielle) et 339 (partielle) sont, par ailleurs, déjà sous l'emprise d'une zone réservée cantonale. L'entrée en vigueur du nouveau PCom abrogera toutes les zones réservées actuellement légales.

Vue aérienne du village - © Plarel SA



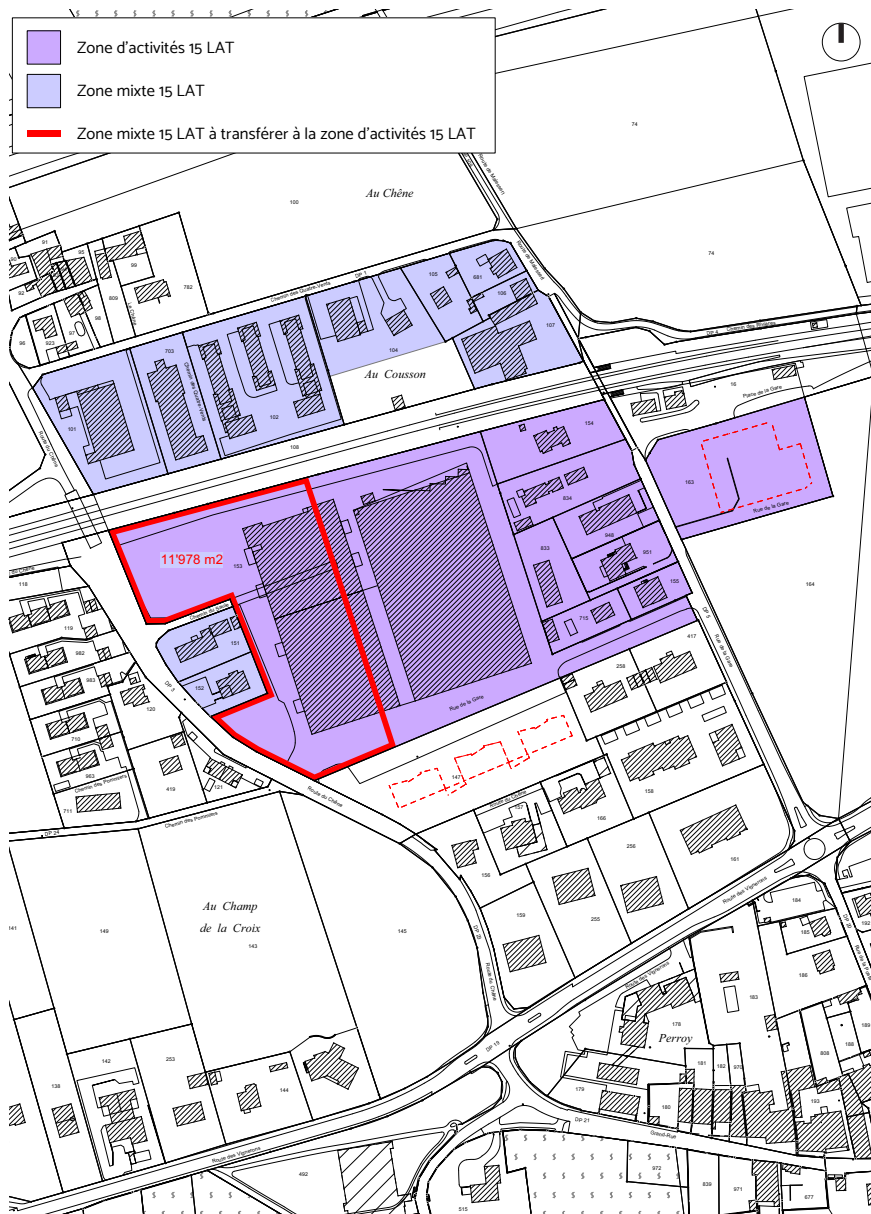
1.2 Périmètre de la révision

Secteurs inclus dans la révision. La révision du PACom de Perroy couvre l'entier du territoire communal y compris les terrains affectés à la «zone artisanale, commerciale et industrielle». Les réserves constructibles des parcelles industrielles ont été analysées dans le cadre du système de gestion des zones d'activités (SGZA) établi conformément à la législation fédérale (article 30a, al.2 OAT). Le SGZA est conduit sous la responsabilité de RégioNyon. Il doit permettre de coordonner le développement de l'ensemble des zones d'activités et d'en assurer la gestion. Il assure que les zones d'activités légalisées répondent aux besoins avérés de l'économie en garantissant une offre foncière effective et répartie judicieusement dans tout le canton.

L'inclusion des zones d'activités dans la révision du PACom a été admise par RégioNyon. Cela permet notamment :

- d'éviter de modifier le PACom peu de temps après son entrée en vigueur,
- de régulariser la délimitation entre la zone mixte et la zone d'activités sur la parcelle n° 153 située aujourd'hui à cheval entre les deux zones.

Plan de situation de la parcelle n° 153 - sans échelle



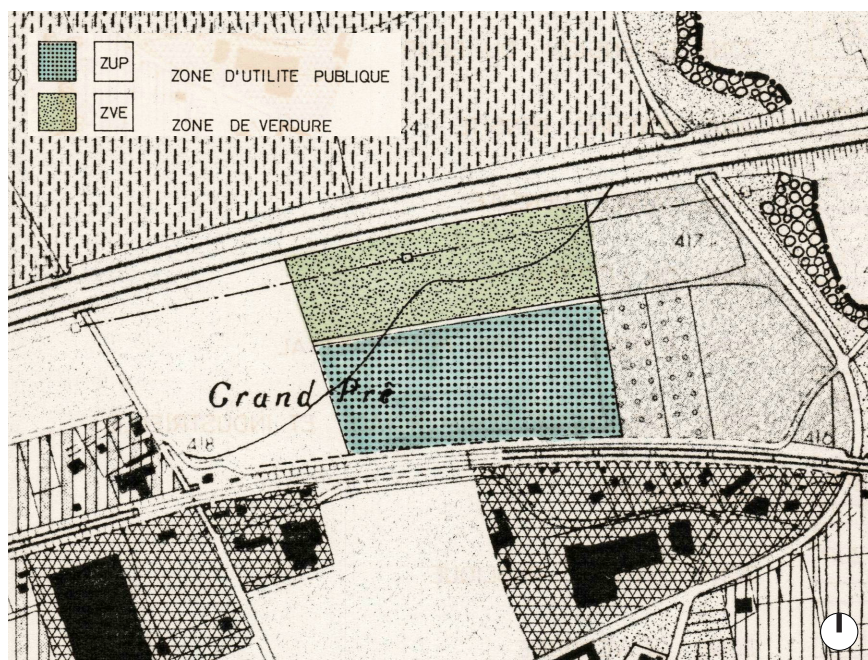
Planifications à abroger. Le territoire de Perroy est ponctué de plusieurs plans spéciaux en vigueur. Toutes ces planifications sont anciennes. Elles doivent être abrogées et remplacées par de nouvelles dispositions dans le cadre de la révision du PACom. Le détail de ces planifications est mentionné ci-après.

Titre du plan	Statut	Motifs
Plan des zones du 4 février 1983	A abroger	Planification principale à réviser. Maintien des droits à bâtir en vigueur.

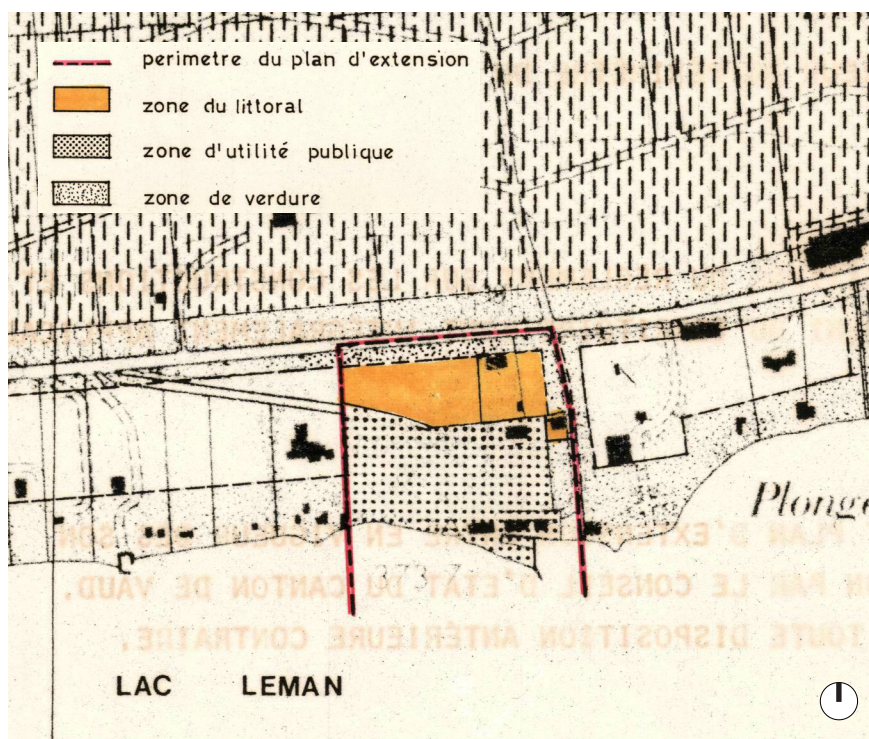
ZBO	ZONE DE BOURG ET HAMEAU
ZEB	ZONE EXTENSION DU BOURG
ZMO	ZONE MOYENNE DENSITÉ
ZFA	ZONE FAIBLE DENSITÉ
ZLI	ZONE DU LITTORAL
ZPS	ZONE À OCCUPER PAR PLAN SPÉCIAL
ZAI	ZONE ARTISANALE, COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE
ZMI	ZONE MIXTE
ZUP	ZONE D'UTILITÉ PUBLIQUE
ZVE	ZONE DE VERDURE
ZNT	ZONE INTERMÉDIAIRE
ZAG	ZONE AGRICOLE
ZVI	ZONE VITICOLE
FO	FORÊT (DÉLIMITATION INDICATIVE)
	LIMITES COMMUNALES
PSL	PLAN SPÉCIAL LEGALISÉ



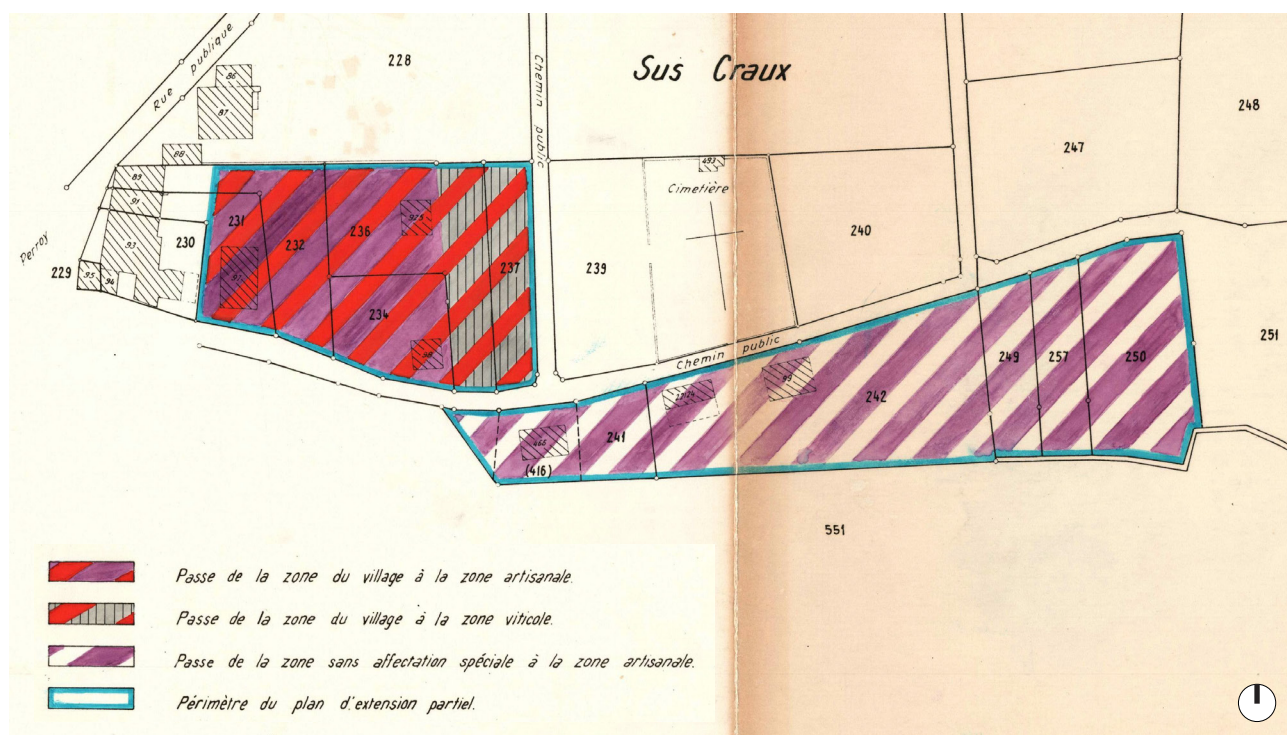
Titre du plan spécial	Statut	Motifs
Modification du plan des zones «Aux Rivières» (zone d'utilité publique, zone de verdure) du 27 mai 1988	A abroger	Planification ancienne faisant référence au plan des zones à abroger.



Titre du plan spécial	Statut	Motifs
Plan d'extension «Le Plongeon» du 4 avril 1984	A abroger	Planification ancienne faisant référence au plan des zones à abroger.



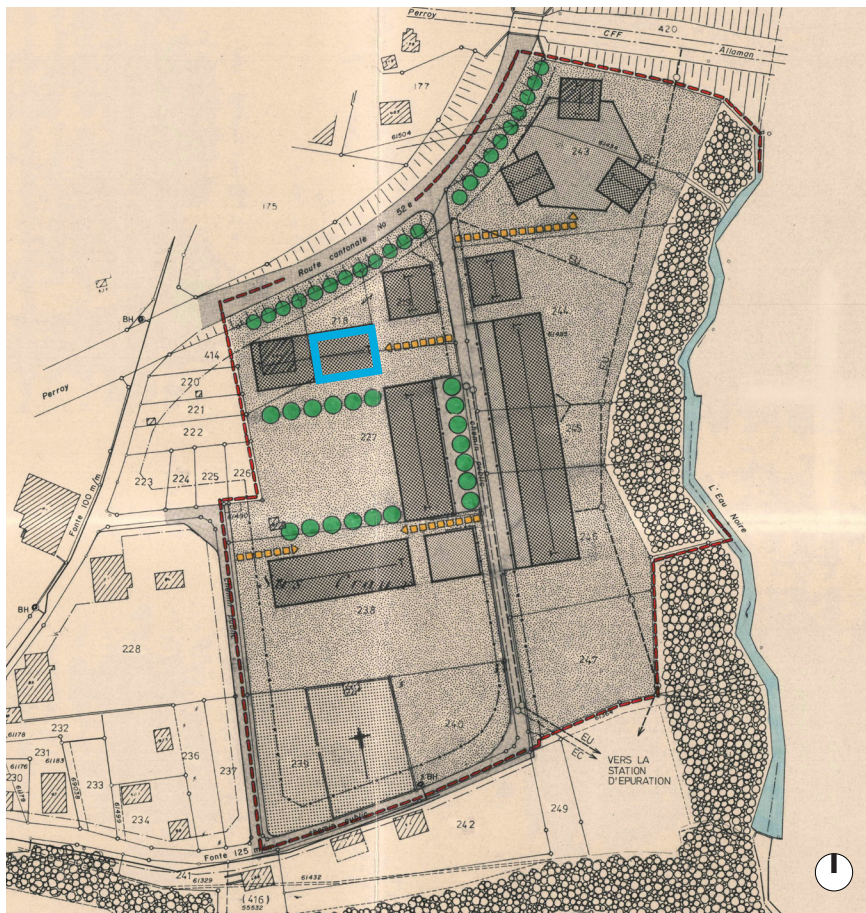
Titre du plan spécial	Statut	Motifs
Plan d'extension partiel - création d'une zone artisanale et extension de la zone viticole au lieu-dit «Sus Craux» du 6 octobre 1978	A abroger	Planification ancienne faisant référence au plan des zones à abroger.



Titre du plan spécial	Statut	Motifs
Plan d'extension partiel «Sus Craux» (secteur nord) du 28 novembre 1986	A abroger	Planification ancienne comportant des réserves pour l'habitation. Maintien de l'IUS=0,4 dans le RPACom.

 Réserve constructible exploitable

 Réserve constructible peu ou pas exploitable compte tenu du bâti ou du parcellaire existant



Titre du plan spécial	Statut	Motifs
Plan d'extension «Derrière le Village» (secteur compris entre la RC52 et la localité) du 15 juillet 1987	A abroger	Planification ancienne comportant des réserves pour l'habitation. Traduction des droits à bâtir en vigueur (voir chap. 3.4).



1.3 Respect des planifications de rang supérieur

Plan directeur cantonal. Le PDCn confère à la localité de Perroy le statut de «village hors centre». Il fixe un certain nombre d'orientations stratégiques avec lesquelles la révision du PACom s'est attachée à être conforme, notamment :

Mesures cantonales	Mesures prises dans le cadre de la révision du PACom
Mesure A11 Zones d'habitation et mixtes	Adaptation du potentiel d'accueil des réserves en zones à bâtir correspondant aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT).
Mesure A33 Accidents majeurs	Prise en considération du périmètre de consultation lié à la ligne ferroviaire.
Mesure C11 Patrimoine culturel et développement régional	Préservation des périmètres et ensembles bâtis ISOS ainsi que des jardins certifiés ICOMOS sous la forme d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT. Rédaction de dispositions réglementaires protégeant les objets classés MH ou portés à l'INV ainsi que les objets portant les notes 1 à 4 au recensement architectural.
Mesure C24 Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques	Introduction de dispositions réglementaires visant à préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux et paysagers dignes de protection.
Mesure E11 Patrimoine naturel et développement régional	Maintien, sans emprise, des surfaces forestières et protection des objets portés à l'inventaire des monuments naturels et des sites.
Mesure E22 Réseau écologique cantonal	Affectation à la zone agricole protégée 16 LAT des territoires d'intérêt biologique supérieur identifiés par le REC.
Mesure E23 Réseau cantonal des lacs et cours d'eau	Affectation à la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT des espaces réservés aux cours et aux étendues d'eau. Largeur et réglementation définies selon l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) en coordination avec la DGE-EAU.
Mesure E24 Espace cours d'eau	
Mesure E25 Rives de lac	Prise en considération des dispositions de protection liées au plan directeur des rives du lac.
Mesure F12 Surfaces d'assolement (SDA)	Maintien des SDA inventoriées au niveau cantonal.

2 RECEVABILITÉ

2.1 Personnes qualifiées (art. 3 LATC)

Plarel SA architectes et urbanistes associés. Établissement de la révision du PACom.

ABA-GEOL SA. Rapport d'évaluation de risque de dangers naturels dans le cadre du PACom et contrôle de la retranscription des données dans les documents.

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

2.2 Conditions formelles

Établissement et financement des études (art. 34 et 35 LATC). Le PACom est établi et financé par la Municipalité. L'octroi de subventions cantonales n'a pas été possible, les crédits octroyés par le Grand Conseil étant épuisés.

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 était 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 fidèlement les préoccupations des répondants. Pour le surplus, une présentation publique du PACom sera organisée avant l'enquête publique. Une commission du Conseil communal sera nommée pour examiner cet objet.

La révision du PACom de Perroy a été déposée à l'enquête publique du 26 janvier au 26 février 2024. La présentation publique a eu lieu le 18 janvier 2024 conformément à l'art. 38 LATC. Durant l'enquête, 72 oppositions ont été formulées. 37 d'entre-elles étaient identiques. Après un examen de leur contenu et suite à de nouveaux contacts avec la DGTL, la Municipalité a soumis à l'enquête publique complémentaire certaines modifications du PACom et du règlement.

Géodonnées (art. 22 RLAT). 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 données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

2.3 Composition du dossier

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

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

3 JUSTIFICATION

3.1 Nécessité de réviser les zones à bâtir (art. 15 LAT)

Cadre légal. Au niveau fédéral, le 1^{er} mai 2014 la révision de la LAT est entrée en vigueur. Au niveau cantonal, le 1^{er} septembre 2018, la LATC et le RLAT révisés sont entrés en vigueur. En application de ces nouvelles dispositions légales, la Commune de Perroy se voit dans l'obligation de réviser son PGA et son RPGA en particulier pour redimensionner ses réserves à bâtir en matière d'habitation, d'activités professionnelles et d'utilité publique pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT).

Périmètre du territoire urbanisé. Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine.

Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être. Dans une démarche de redimensionnement des zones à bâtir, la délimitation du territoire urbanisé permet d'identifier les différentes actions à mener pour réduire le potentiel d'accueil des zones à bâtir. Celles-ci sont en effet différentes si l'on se trouve à l'intérieur ou hors du territoire urbanisé.

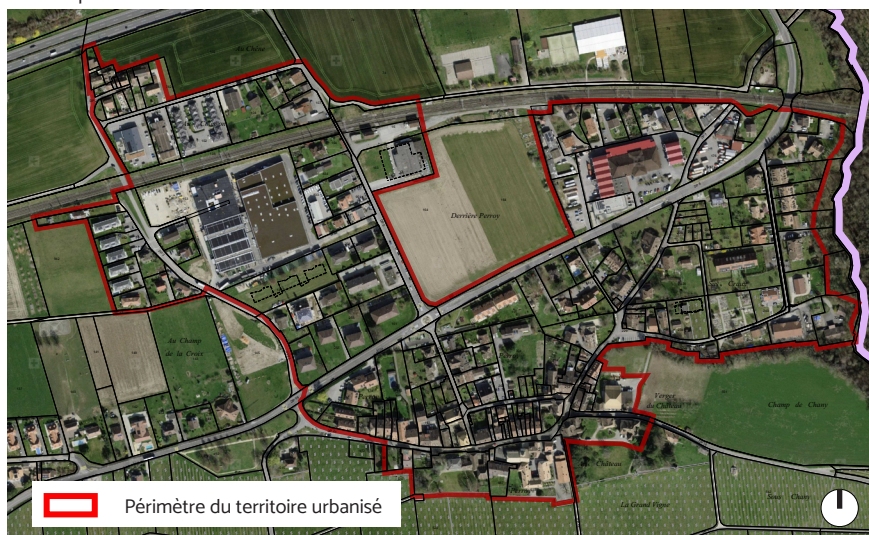
La Commune délimite le périmètre du territoire urbanisé en amont d'une révision d'un plan d'affectation. Le périmètre du territoire urbanisé est intégré dans la stratégie d'aménagement qu'elle soumet à la DGTL au début de la procédure de planification.

La délimitation du périmètre du territoire urbanisé se réalise conformément aux directives contenues dans la fiche «*Comment délimiter le territoire urbanisé*» éditée par la DGTL (version février 2019).

Les secteurs des Perrailles, de Montelly et du Littoral ne peuvent pas être inclus dans le territoire urbanisé. Ces entités bâties ne sont pas directement rattachées à la centralité villageoise principale de Perroy, ni du point de vue spatial, ni du point de vue fonctionnel. Ces secteurs présentent un taux d'équipement insuffisant en matière de transports publics et de services à la population. De plus, ils se caractérisent par des tissus urbains diffus et peu compacts. Ils ne présentent donc pas une localisation favorable du point de vue des buts et principes de l'aménagement du territoire.

Le plan du territoire urbanisé est illustré ci-après.

Plan du périmètre du territoire urbanisé - sans échelle



Capacité d'accueil des réserves à bâtir pour l'habitation. La capacité d'accueil en habitants d'un PACom correspond à la population qu'il permet d'accueillir sur le territoire communal. Elle doit respecter les possibilités maximales de développement allouées par la mesure A11 du PDCn.

La DGTL a développé le guichet cartographique «Simulation du dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte)» qui permet d'estimer la capacité d'accueil après planification. La capacité d'accueil de la zone à bâtir est composée des habitants existants et du potentiel d'accueil en nouveaux habitants, que l'on appelle réserve.

La capacité d'accueil des zones à bâtir pour l'habitation doit permettre, conformément à la mesure A11 du PDCn, d'accueillir une augmentation de population de + 185 habitants à l'horizon 2036. La méthode de calcul est la suivante :

- Population au 31.12.2015 : 1'471 hab.
- Population au 31.12.2021 : 1'514 hab. (+ 43 hab.)
- Augmentation autorisée : (1'471 hab. x 15.75%) - 43 hab. = 189 hab.

Les réserves constructibles en matière d'habitants ont été contrôlées via le guichet cartographique. Au 31 décembre 2021, la capacité d'accueil des zones à bâtir de Perroy était de + 396 habitants correspondant à un surdimensionnement de + 207 habitants (396 hab. - 189 hab.).

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

A. Besoins

	En centre		Hors du centre	
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]	0	0	0.75	0.75
Année de référence	2015	2015	2015	2015
Horizon de planification	2036	2036	2036	2036
Population				
Année de référence (31 décembre 2015)	0	0	1471	1471
Année du bilan (31 décembre 2021)	0	0	1514	1514
	+		+	
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]	0	0	232	232
	+		+	
Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]	0	0	0	0
	=		=	
Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11	0	0	1703	1703
Besoins au moment du bilan [habitants]	0	0	189	189

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

	En centre		Hors du centre	
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]	0	0	415	340
	+		+	
Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]	0	0	189	169
Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]	33	33	33	33
Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]	0	0	62	56
Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]			0	0
	=		=	
Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]	0	0	477	396

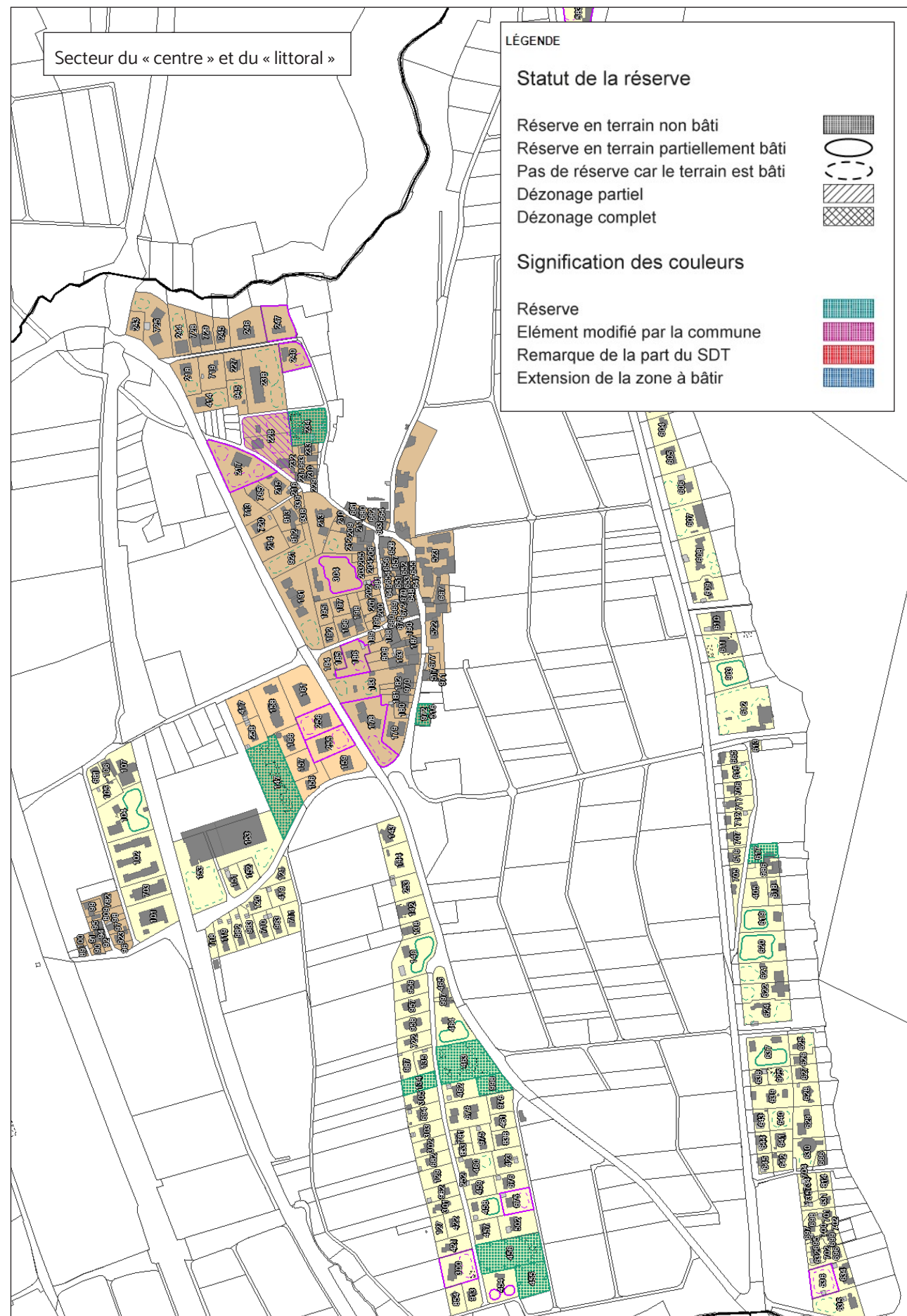
C. Bilan

	En centre		Hors du centre	
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]	0	0	288	207

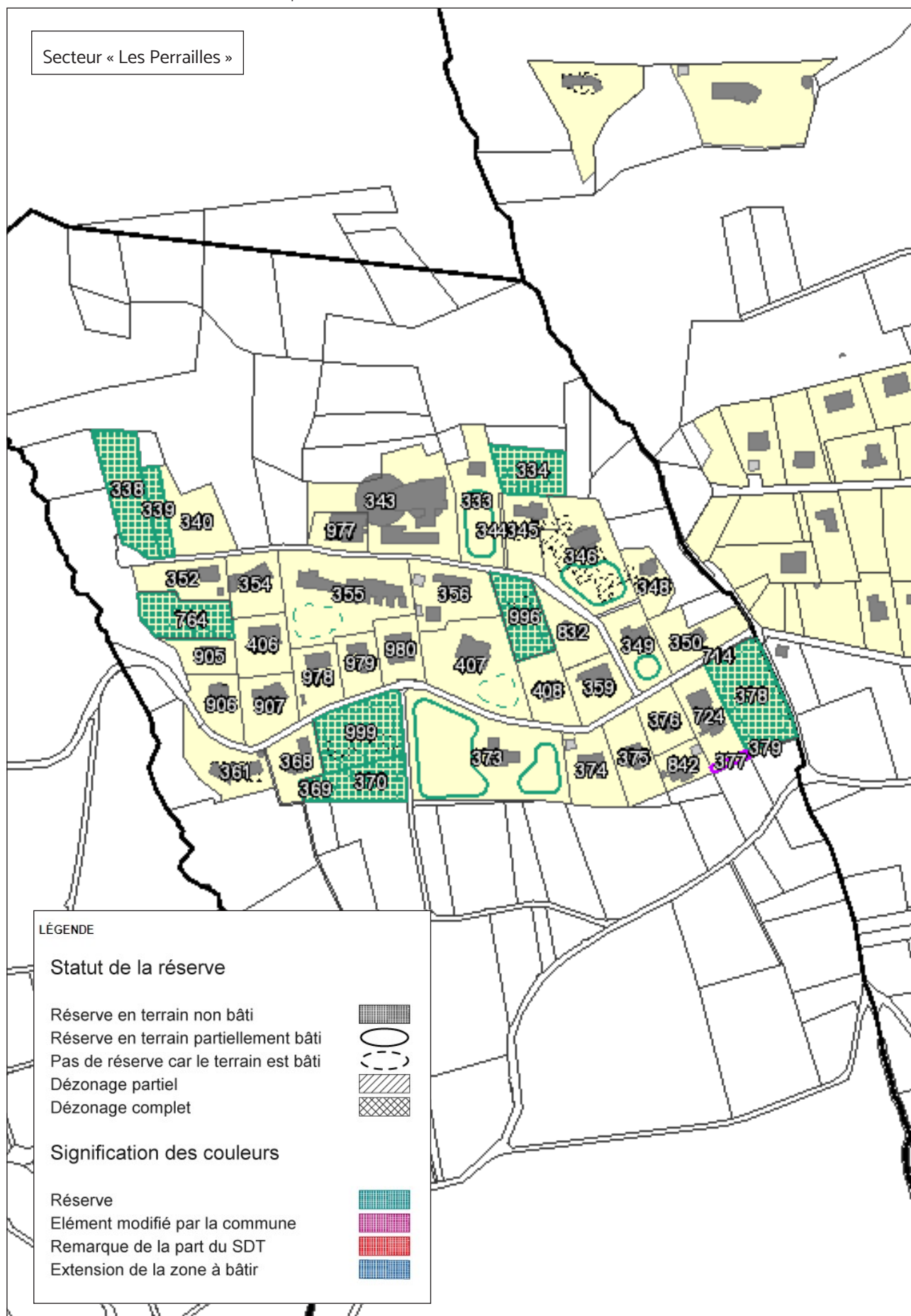
Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

La situation des réserves en zones à bâtir pour l'habitation et mixtes est illustrée sur les plans ci-après.

Plan de situation des réserves en zone à bâtir pour l'habitation - sans échelle



Plan de situation des réserves en zone à bâtir pour l'habitation - sans échelle



Dimensionnement des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes. La stratégie de dimensionnement des zones à bâtir se base sur la fiche d'application de la DGTL « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?* » (version juin 2021). En substance, les principes suivants sont applicables :

- Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la commune. Les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement devront être dézonés en priorité et affectés en zone agricole. Les secteurs à protéger pourront être affectés en zone de protection du paysage 17 LAT ou en zone de site construit protégé 17 LAT.
- Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments), en commençant par réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes.
- Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du bâti. Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujette à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210 ; LDFR)). Ainsi, leur affectation en toute autre zone que de la zone agricole devra être justifiée.
- Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification (exemples: espaces publics, vergers, ensembles bâtis remarquables, vues, etc.). Ces secteurs pourront être affectés en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT ou en secteurs de protection du site bâti 17 LAT. Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt.
- Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur. Exemple : une parcelle dont le propriétaire ne s'engagerait pas à construire dans les 15 ans devra être retirée du territoire constructible.
- En cas de surdimensionnement, il n'est pas admis d'augmenter la densité d'une zone à bâtir, même au cœur de la localité. De même, il n'est pas autorisé de réduire les indices d'une zone à bâtir légalisée pour en réduire le potentiel d'accueil en habitants.

Au terme de ce travail, il a été possible de réduire le surdimensionnement d'environ ~~65%~~ ~~78%~~ comme le démontre le tableau du bilan des réserves ci-dessous. Le solde de réserves correspondant à un potentiel d'accueil de ~~+74~~ ~~+45~~ habitants peut être considéré comme incompressible car il représente des terrains de moins de 2'500 m².

Les réserves en zone à bâtir pour l'habitation qui ont été transférées à d'autres zones sont localisées sur les plans ci-après.

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

A. Besoins

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]

Année de référence

Horizon de planification

En centre

Hors du centre

0	0	0.75	0.75
2015	2015	2015	2015
2036	2036	2036	2036

Population

Année de référence (31 décembre 2015)

Année du bilan (31 décembre 2021)

0	0	1471	1471
0	0	1514	1514

+

Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]

0	0	232	232
---	---	-----	-----

+

Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

=

Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11

0	0	1703	1703
---	---	------	------

Besoins au moment du bilan [habitants]

0	0	189	189
---	---	-----	-----

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]

0	0	210	178
---	---	-----	-----

+

Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]

0	0	166	169
---	---	-----	-----

Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]

33	33	33	33
----	----	----	----

Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]

0	0	55	56
---	---	----	----

Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]

0	0	0	0
---	---	---	---

=

Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]

0	0	265	234
---	---	-----	-----

C. Bilan

Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]

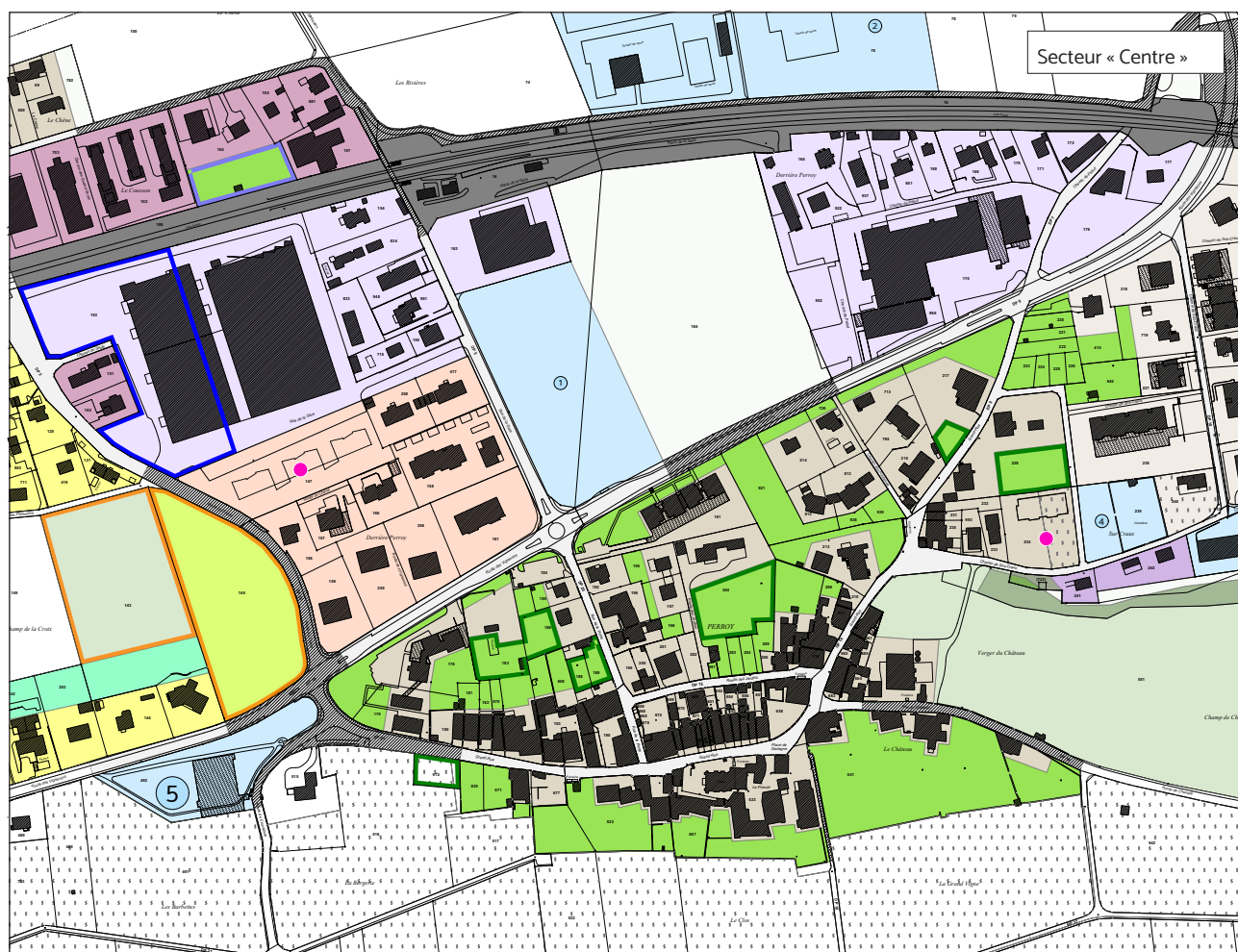
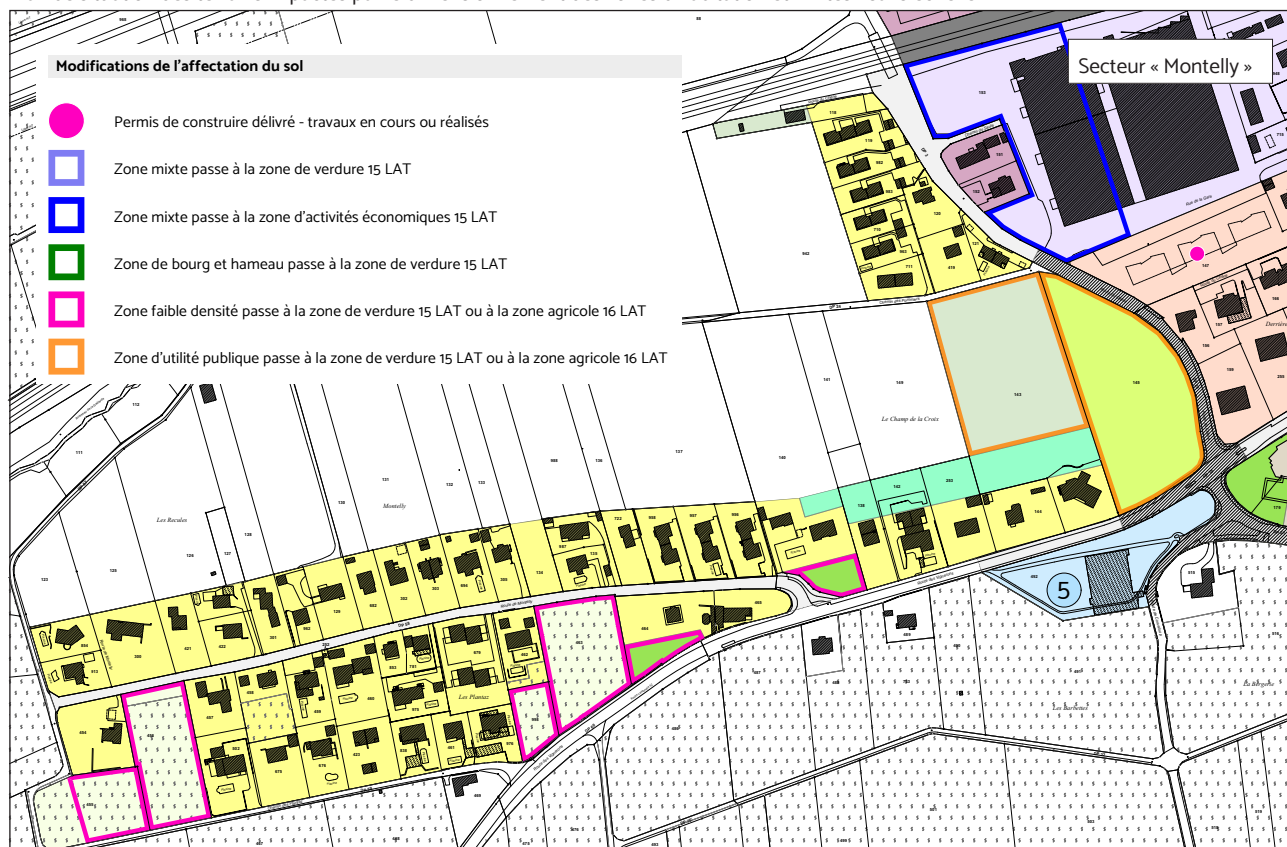
0	0	78	45
---	---	----	----

Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).

Les réserves en zone à bâtir pour l'habitation qui ont été transférées à d'autres zones sont localisées sur les plans ci-après.

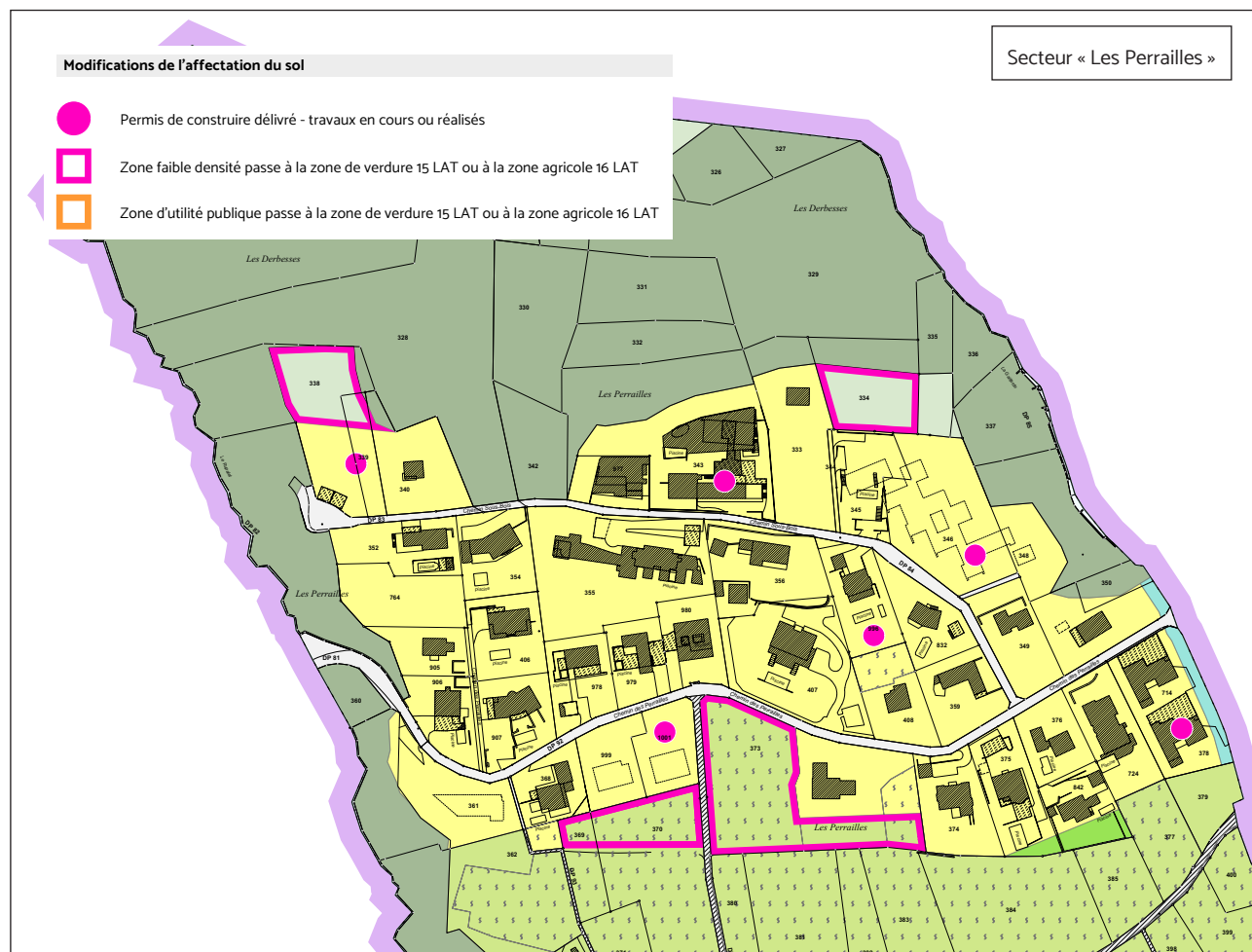


Plan de situation des terrains impactés par le dimensionnement des zones d'habitation et mixtes - sans échelle





Plan de situation des terrains impactés par le dimensionnement des zones d'habitation - sans échelle



Dimensionnement des zones affectées à des besoins publics. Conformément à l'art. 15 LAT, les réserves en zone affectée à des besoins publics ont été examinées en regard des besoins avérés des 15 prochaines années. Perroy possède plusieurs terrains communaux affectés à la zone d'utilité publique. L'affectation du sol projetée de ces terrains est mentionnée ci-dessous :

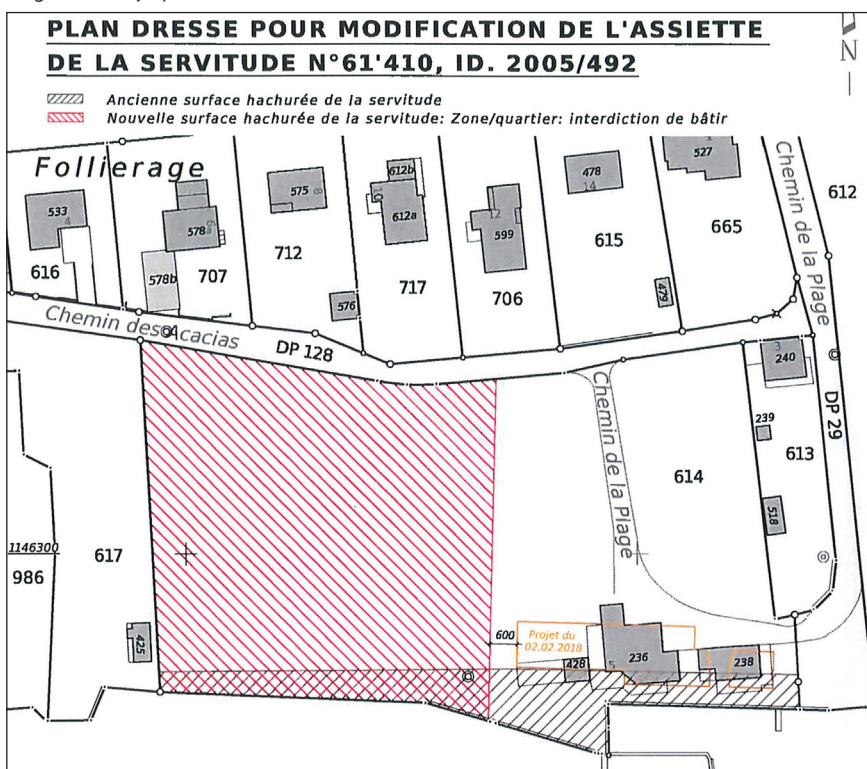
Parcelles n° 75 et 76 - Centre de sports et de loisirs «Aux Rivières». Les courts de tennis, les vestiaires et la patinoire ont été maintenus en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. La totalité de la surface des terrains de foot a été transférée à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Ces terrains sont, aujourd'hui, «à cheval» entre la zone d'utilité publique et la zone de verdure.

Parcelle n° 239 - Cimetière «Sus Craux». La totalité de la surface a été maintenue en zone affectée à des besoins publics 15 LAT pour garantir le maintien du cimetière.

Parcelles n° 249 et 721 - Voirie et STEP «Sus Craux». Ces parcelles sont accolées et sont affectées à la zone artisanale par le PEP «Sus Craux du 6 octobre 1978. La parcelle communale n° 249 est occupée par le bâtiment de la voirie. La parcelle n° 721 appartient à l'Association intercommunale pour l'épuration des eaux Bougy-Féchy-Perroy. Afin de garantir la cohérence du futur projet de rénovation de la STEP, ces deux biens-fonds ont été transférés à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

Parcelle n° 614 - Plage du «Follieraie» et port du «Plongeon». En 2018, la Commune a déposé à l'enquête un projet d'architecture pour une nouvelle buvette-restaurant. Provisoirement retardé par un recours à la CDAP, ce projet devrait voir le jour prochainement. Par ailleurs, la zone affectée à des besoins publics 15 LAT a été délimitée conformément à la servitude de non bâtir existante depuis 2018. La partie engazonnée de la plage étant inconstructible, elle a été affectée à une zone de verdure 15 LAT.

Plage de Perroy - plan de la servitude d'interdiction de bâtir - sans échelle



Parcelle n° 143 - Zone d'utilité publique «Au Champ de la Croix». Cette parcelle est privée. En conséquence, la totalité de sa surface a été transférée à la zone agricole protégée 16 LAT faute de besoins avérés pour les 15 prochaines années.

Parcelle n° 145 - Zone d'utilité publique «Au Champ de la Croix». Cette parcelle aujourd'hui affectée à la zone d'utilité publique était prévue, dans l'actuel plan de zones, pour répondre aux besoins scolaires et sportifs intercommunaux. L'Association intercommunale Enfance & Jeunesse (EnJeu) a fait réaliser une étude de faisabilité en vue de la mise en valeur de la parcelle n° 145. Cette étude a pour objectifs principaux de :

- définir et valider le programme scolaire et sportif à mettre en oeuvre dans les prochaines années,
- vérifier la compatibilité de la parcelle n° 145 avec le programme envisagé (surface, accessibilité, hauteurs, distances, etc.).

Cette étude de faisabilité a permis de démontrer que la superficie de la parcelle communale n° 145 (9'278 m²) n'était pas suffisante pour recevoir le programme souhaité par les autorités régionales. En effet, une fois les bâtiments implantés, il manque environ 3'500 m² de surface pour répondre aux besoins liés au stationnement public et surtout aux besoins en surface de verdure (sport et loisirs) à disposition des écoliers.

Cette conclusion a conduit la Municipalité - d'entente avec la DGTL - à :

- affecter la parcelle n° 145 à la zone de verdure 15 LAT pour permettre, comme aujourd'hui, l'accueil de manifestations temporaires,
- transférer à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT une partie de la parcelle communale n° 164, dimensionnée pour recevoir le programme souhaité par EnJeu.

Vue aérienne de la parcelle n° 145 - Plarel SA



Parcelle n° 143

Parcelle n° 145

Le 5 mai 2022, l'Association intercommunale Enjeu a validé le programme scolaire et sportif ci-après. Ce programme a fait office de cahier des charges pour l'étude de faisabilité.

PISCINE SCOLAIRE ET PUBLIQUE	SURFACE UTILE
BASSINS	995 m2
Bassin de nage 25 m x 13,5 m (5 couloirs de nage) + 3 à 5 m de dégagement	
Bassin de loisirs 15 m x 13,5 m + 3 m de dégagement	
VESTIAIRES ET RANGEMENT	340 m2
Vestiaires, douches, sanitaires	
Local engins, matériel de natation, local conciergerie	
Cabine du maître nageur, local des maîtres, foyer du personnel, sanitaires	
TOTAL PISCINE	1'335 m2

COLLÈGE PRIMAIRE ET SECONDAIRE	SURFACE UTILE
HALL D'ENTRÉE	270 m2
Forum d'accueil	
Local de rangement des chaises	
ADMINISTRATION	210 m2
Secrétariat, bureaux du directeur et des doyens, sanitaires	
Salle des maîtres, local archives et photocopies	
Infirmierie, local conciergerie	
CLASSES PRIMAIRES ET SECONDAIRES	1'900 m ²
16 classes primaires et secondaires	
2 classes de dégagement	
2 classes ACT/ACM avec salles de rangement annexes	
1 classe multi-fonctions	
Local de fournitures scolaires et sanitaires	
ÉCONOMAT	135 m2
Économat et bureau	
RÉFECTOIRE	405 m2
Entrée, vestiaires, réfectoire et sanitaires	
Cuisine, vestiaires employés, local containers, stock	
TOTAL	2'920 m2

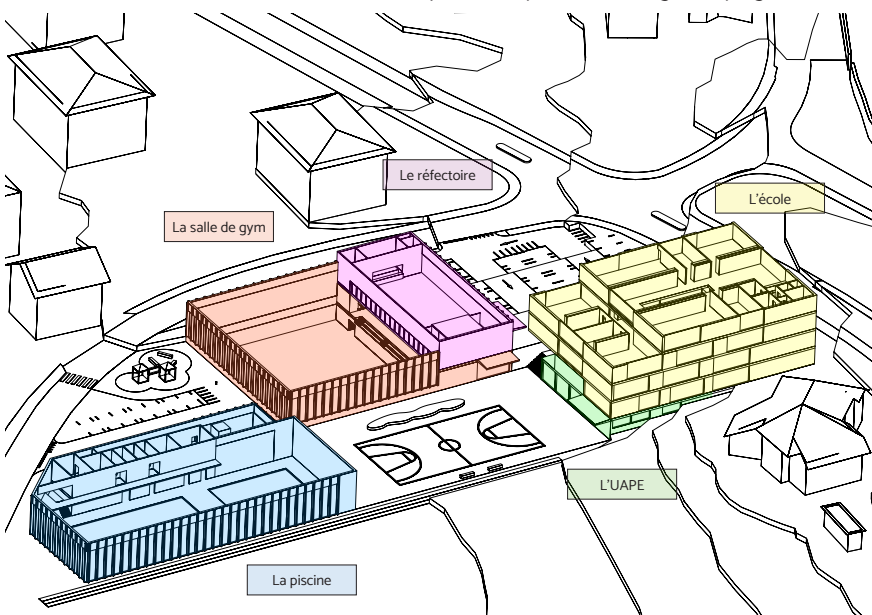
SALLE DE GYM DOUBLE (VD 5)	SURFACE UTILE
AIRE D'ÉVOLUTION	1'150 m2
Aire d'évolution 32,5 m x 28 m x 8 m (divisible en deux parties)	
Gradins (150 places assises), buvette et sanitaires	
VESTIAIRES ET RANGEMENT	650 m2
Vestiaires, douches, sanitaires	
Local des maîtres, infirmerie, arbitres, sanitaires	
Locaux engins extérieurs, intérieurs et sociétés locales	
TOTAL GYM	1'800 m2

UNITÉ D'ACCUEIL POUR ÉCOLIERS (UAPE)	SURFACE UTILE
SALLES	135 m2
3 salles d'études	
1 atelier cuisine	
1 salle de repos	
LOCAUX ANNEXES	90 m2
Bureaux et salle de pause du personnel	
Sanitaires adultes et enfants	
TOTAL UAPE	225 m2

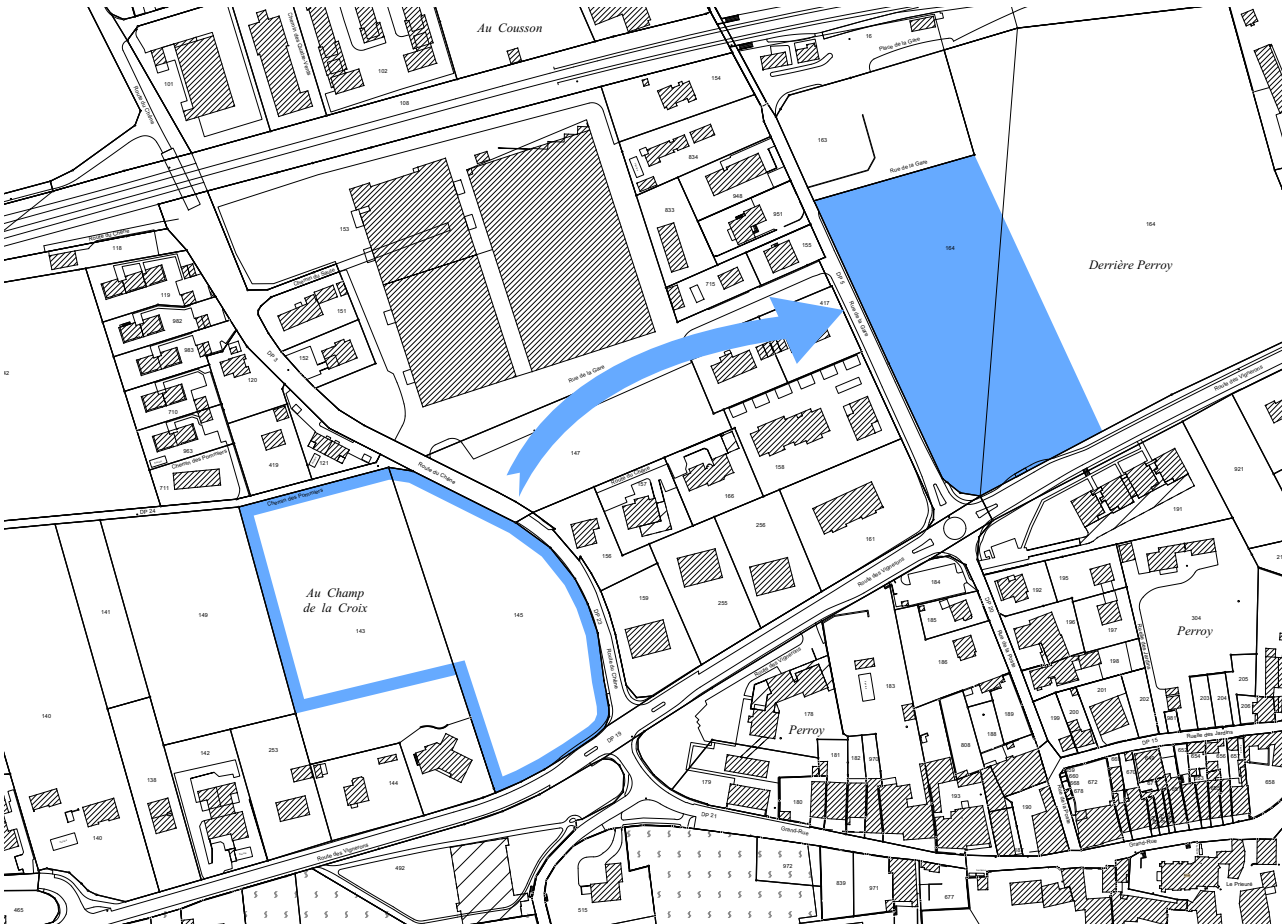
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS SCOLAIRES	SURFACE UTILE
PRÉAUX (120 m2 par classe dont 10% couvert)	1'950 m2
Préau ouvert (y compris aire tous temps 28 m x 45 m)	
Préau couvert	
ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS	550 m2
Saut en longueur et course de vitesse (3 couloirs de 80 m)	
Place publique de jeux	
TOTAL AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	2'500 m2

STATIONNEMENT	NOMBRE DE CASES
Parking pour école et UAPE	20 cases
Bus scolaire	2 cases
Vélos et deux-roues motorisés	selon normes VSS
Parking public communal et piscine	25 - 40 cases

Extrait de l'étude de faisabilité - vue axonométrique de la répartition envisagée du programme



Parcelle n° 164 - Zone d'utilité publique «Au Champ de la Croix». La DGTL est entrée en matière pour empiéter sur les SDA car le programme scolaire et sportif envisagé répond aux conditions fixées par la mesure F12 du PDcn (mesure B41 : Nouveaux établissements scolaires nécessaires à l'échelle régionale en application de la LEO). En effet, le 5 mai 2022, l'Association intercommunale EnJeu a validé le programme qui a conduit à réaliser l'étude de faisabilité. Ce programme régional ne peut se réaliser qu'à Perroy qui bénéficie encore de terrains libres. En conséquence, 12'985 m2 de zone intermédiaire (colloquée en SDA) ont été transférés à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT.



3.2 Contraintes à l'utilisation du sol

IVS National

Voies de communication historiques d'importance nationale

- Tracé historique avec beaucoup de substance
- Tracé historique avec substance

IVS Régional et local

Voies de communication historiques d'importance régionale

- Tracé historique avec beaucoup de substance
- Tracé historique avec substance
- Tracé historique

Voies de communication historiques d'importance locale

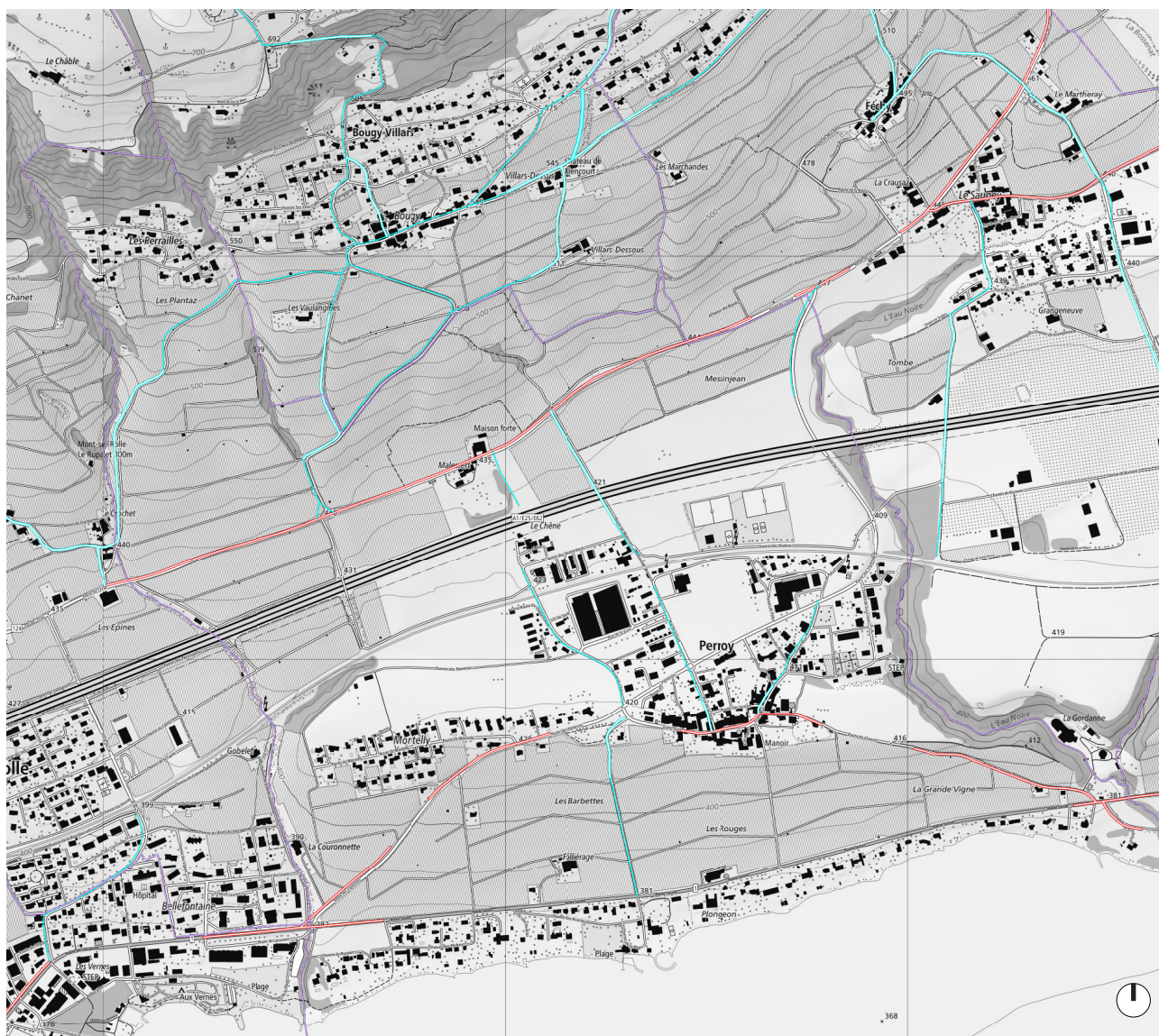
- Tracé historique avec beaucoup de substance
- Tracé historique avec substance
- Tracé historique

Inventaire fédéral des voies de communication historiques (IVS). Plusieurs voies de communication historiques d'importance nationale et locale recensées par l'IVS traversent le territoire communal, à savoir :

- Itinéraire VD 33 «Gex - Cossonay - Orbe» - Tronçon 33.2 - Importance nationale, tracé historique avec substance
- Itinéraire VD 2 «Lausanne - Morges - Genève» - Tronçons 2.1 et 2.2 - Importance nationale, tracé historique avec substance
- Itinéraire VD 864 «Bougy-Villars - Rolle» - Importance locale, tracé historique
- Itinéraire VD 865 «Bougy-Villars - Perroy» - Importance locale, tracé historique dont un avec substance
- Itinéraire VD 869 «Perroy - Féchy» - Importance locale, tracé historique avec substance.

Les tracés historiques d'importance nationale avec substance sont reportés sur les plans. Le RPACOM précise que toute intervention sur ces objets nécessite une autorisation préalable du Département compétent qui peut exiger des sondages.

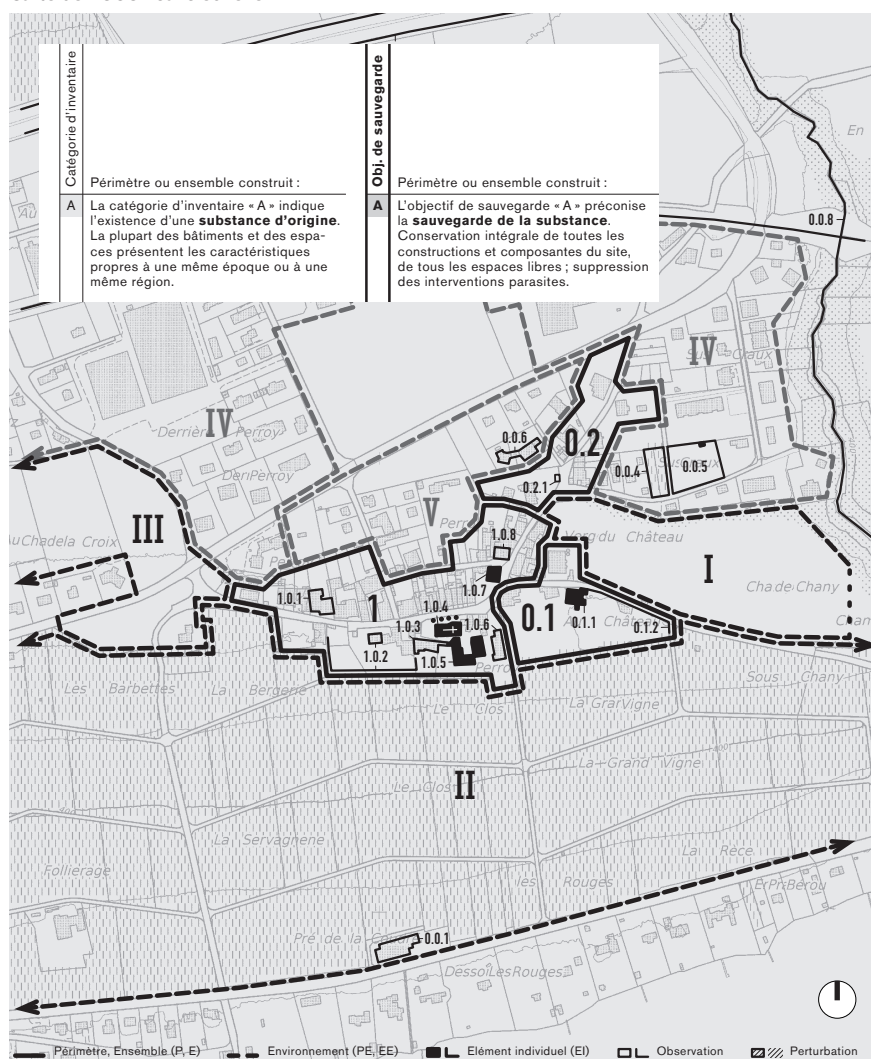
Plan de situation des voies de communication historiques - sans échelle



Inventaire des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

ISOS). La localité historique de Perroy est considérée comme un village d'importance nationale par l'ISOS au sens de l'article 5 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451). Cet inventaire met en évidence les grandes qualités spatiales et historico-architecturales du bourg. L'ISOS délimite un ensemble bâti (E) ainsi que deux périmètres (P) avec une catégorie d'inventaire (A) et des objectifs de sauvegarde élevés (A). Le plan d'affectation du village reprend de manière fidèle la délimitation de cet ensemble bâti et de ces périmètres et garantit leur sauvegarde au moyen d'un «secteur de protection du site bâti 17 LAT». Ce secteur de protection est associé à des dispositions réglementaires strictes visant à préserver et à mettre en valeur de manière respectueuse ce bâti patrimonial.

Carte de l'ISOS - sans échelle



Recensement architectural. Les bâtiments portant les notes 1 à 4 au recensement architectural ainsi que les objets classés MH ou inscrits à l'INV sont mentionnés sur les plans. Ces objets classés MH ou inscrits à l'INV sont protégés par la LPrPCI. Le RPACom précise que tout propriétaire d'un objet classé ou inscrit à l'inventaire a l'obligation de requérir l'autorisation préalable du Département compétent lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet. Les interventions sur les abords d'un objet inscrit à l'inventaire ou classé sont de compétence communale. La Commune peut s'appuyer sur un avis du service cantonal compétent.

Régions archéologiques. Les régions archéologiques au sens de l'art. 40 LPrPCI sont reportées, à titre indicatif, sur les plans à savoir :

- 335/301 Messinjean. Les vestiges d'un établissement romain ont été signalés dans la première moitié du XIXe siècle.
- 335/302 Grand Chemin de l'Etraz. Tracé de la route d'origine romaine qui reliait Nyon à Lausanne. Une section de cette route comportant un revêtement empierré a été découverte vers Messinjean.
- 335/303 L'Eglise ; Le Prieuré. Prieuré de bénédictins dont l'église est mentionnée pour la première fois entre 1130 et 1143 dans une bulle du pape Innocent II. Une bulle d'Alexandre III, de 1183, cite le prieuré et son église. L'église actuelle et ses abords sont classés monuments historiques. Une partie du monastère a été détruite.
- 335/304 Le Château. L'édifice actuel, qui date de la fin du XVIe siècle, a été construit sur les vestiges d'un château du Moyen Âge. Ce dernier devait vraisemblablement être équipé de défenses telles qu'une muraille et des fossés.
- 335/305 Malessert. Domaine viticole d'origine médiévale ayant appartenu à Saint-Odilon, abbé de Cluny et Grand Prieur du Couvent de Romainmôtier.

En application de l'art. 40 LPrPCI al. 1, tous travaux dans le sol ou sous les eaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI. Les Communes sont tenues de communiquer au Département compétent tous projets ou travaux dans le sous-sol ou sous les eaux à l'intérieur des régions archéologiques (art. 8 LPrPCI).

Carte des régions archéologiques - sans échelle



Travaux d'importance dans le sol. Conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art 14 RLPrPCI, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m² ou un secteur linéaire supérieur à 1'000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête publique. En application de l'art. 41 LPrPCI al. 2, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier.

Protection générale et planification. D'autres vestiges non répertoriés mais protégés par les art. 3 et 4 LPrPCI pourraient être présents dans le sous-sol. Sont également protégés les terrains contenant ces objets et leurs abords.

En cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI). Par ailleurs, en application de l'art. 8, b. LPrPCI, les autorités communales tiennent compte des objets méritant d'être sauvegardés en élaborant leurs plans directeurs ou d'affectation.

En vertu de la protection générale prévue par la loi (art. 3 et 4 LPrPCI) l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de l'élaboration de plans d'affectation et lors de la planification de projets ayant un impact important sur le sous-sol (art. 8 et 41 LPrPCI, art. 14 RLPrPCI).

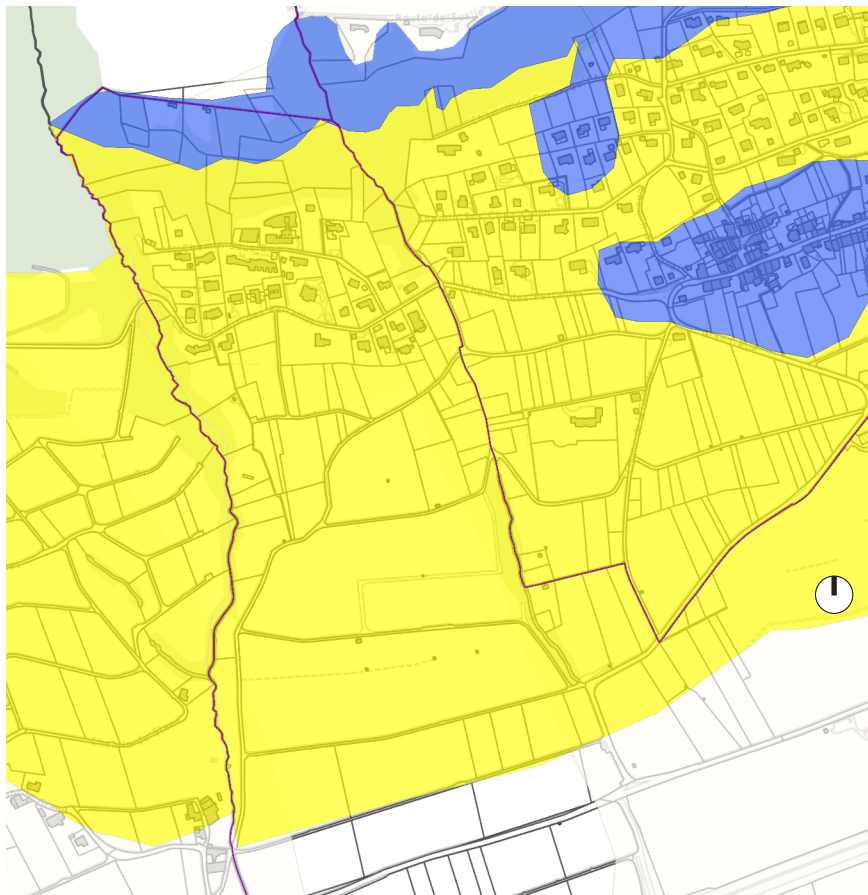
Dangers naturels. Le territoire de Perroy est exposé aux phénomènes de glissements profonds permanents (GPP), d'inondation (INO), de ruissellement et de laves torrentielles (LTO). L'analyse détaillée des zones de dangers figurent dans le rapport explicatif communal de Perroy pour la cartographie des dangers naturels, Lot 3 «Aubonne». Ce document est consultable auprès de la Commune. Ces dangers ont été retranscrits dans les documents conformément aux Directives cantonales du 18 juin 2014 et au Guide pratique de transcription publié en novembre 2014 par l'UDN. Des mesures de protection ont été inscrites dans le RPACom.

Un rapport d'évaluation de risques a été établi par le bureau ABA-GEOL SA en partenariat avec le bureau Triform SA (annexe 3). Cette étude conclut à la bonne conformité de la retranscription des dangers naturels dans le PACom.

Carte des dangers GPP

- Danger élevé
- Danger moyen
- Danger moyen de faible intensité
- Danger faible
- Danger imprévisible (résiduel)
- Danger nul
- En révision
- Information manquante

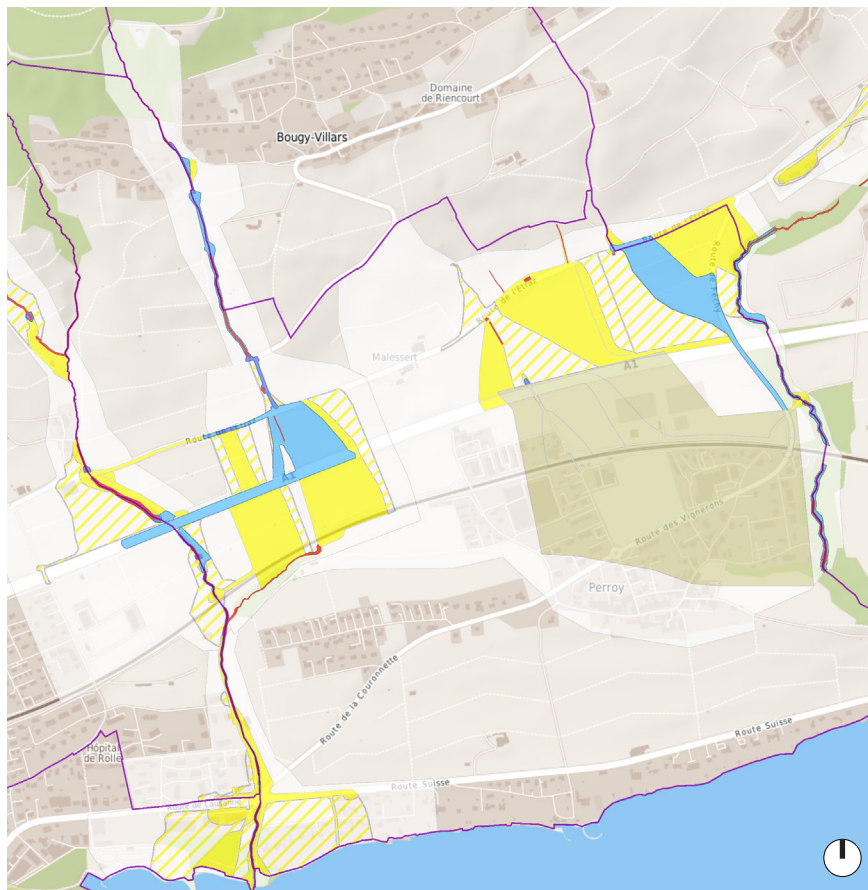
Carte des dangers de glissements de terrains permanents profonds (GPP) - sans échelle



Carte des dangers INO

- Danger élevé
- Danger moyen
- Danger moyen de faible intensité
- Danger faible
- Danger imprévisible (résiduel)
- Danger nul
- En révision
- Information manquante

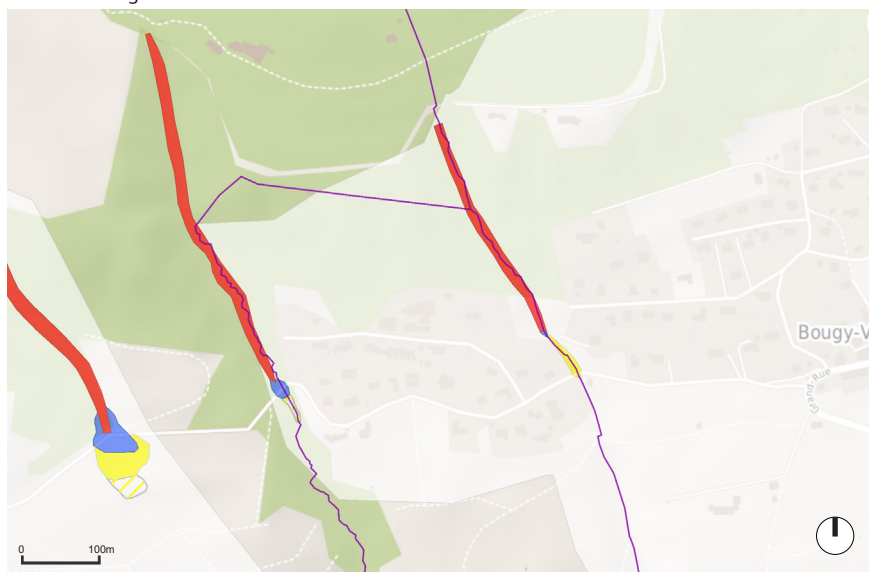
Carte des dangers d'inondations (INO) - sans échelle



Carte des dangers LTO

- Danger élevé
- Danger moyen
- Danger moyen de faible intensité
- Danger faible
- Danger imprévisible (résiduel)
- Danger nul
- En révision
- Information manquante

Carte des dangers de laves torrentielles (LTO) - échelle 1/10'000



La carte ci-dessous indique de manière indicative un risque de ruissellement de surface lié à un événement pluvieux extrême (avec un temps de retour de 100 ans et plus). Le changement climatique aura tendance à accentuer ce phénomène, il est donc important de le considérer en amont de tout projet de construction/rénovation/aménagement extérieur. A noter que ce danger peut être géré relativement facilement dans la plupart des cas avec des mesures d'aménagements extérieurs permettant de gérer les flux. Le règlement fixe des dispositions réglementaires précisant que ce type de danger est susceptible de concerner toutes les parcelles du territoire communal.

Carte de l'aléa ruissellement - sans échelle

Ruissellement

- $0 < h \leq 0.1$ [m]
- $0.1 < h \leq 0.25$ [m]
- $0.25 < h$ [m]
- Glaciers
- Lacs et cours d'eau

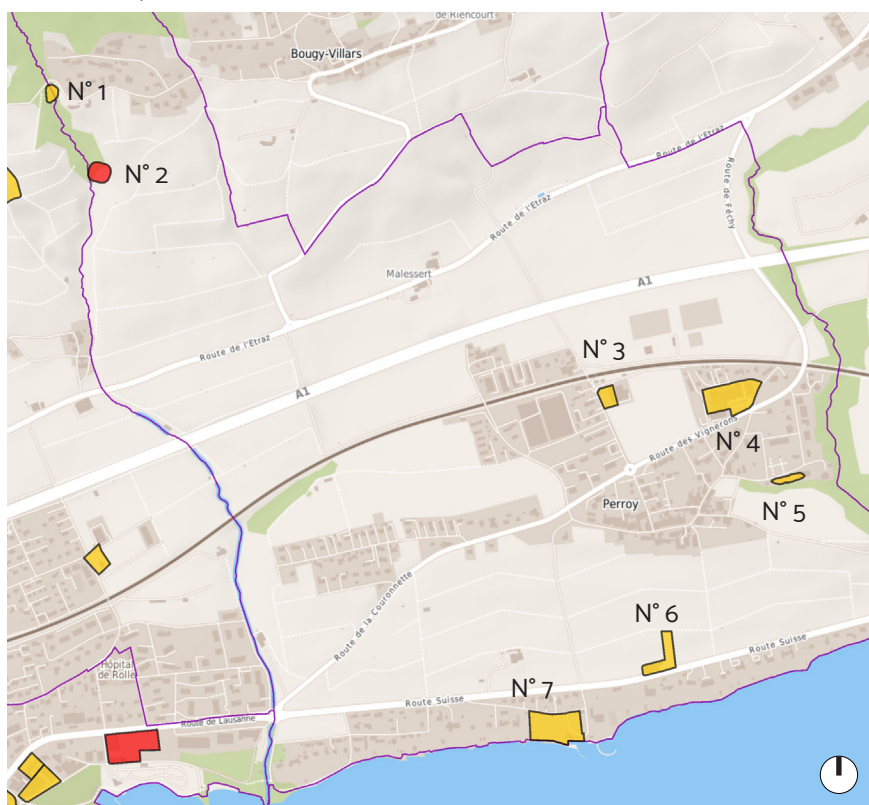
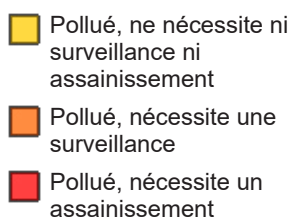


Sites pollués. Les terrains répertoriés au cadastre cantonal des sites pollués sont mentionnés sur les plans. Le règlement précise que tout projet de construction sur un site pollué est soumis à l'article 3 OSites. En cas de nécessité d'assainissement, un projet d'assainissement doit être soumis au Département compétent au plus tard avec la demande de permis de construire.

Les divers sites répertoriés sont listés ci-dessous.

N°	N° Eva	Parcelles polluées	Type de site	Durée d'activité	Phase
1	-	361, 81, DP 1014, 360	Décharge/Remblai (4'000 m3)	de 1950 à 1982	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement
2	335.5	364	Installation de tir	de 1936 à nos jours	Pollué, nécessite un assainissement
3	335.2	163	Aire d'exploitation, réparation d'autos et station service	de 1973 à nos jours	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement
4	335.1	174	Aire d'exploitation, dépôt et entrepôts avec parc de véhicules	de 1940 à nos jours	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement
5	-	242, 249	Décharge/Remblai (6'500 m3)	de 1965 à 1977	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement
6	335.3	535	Aire d'exploitation, réparation d'autos et station service	de 1966 à nos jours	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement
7	335.4	614	Aire d'exploitation, chantier naval	de 1957 à 2006	Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement

Carte des sites pollués - sans échelle



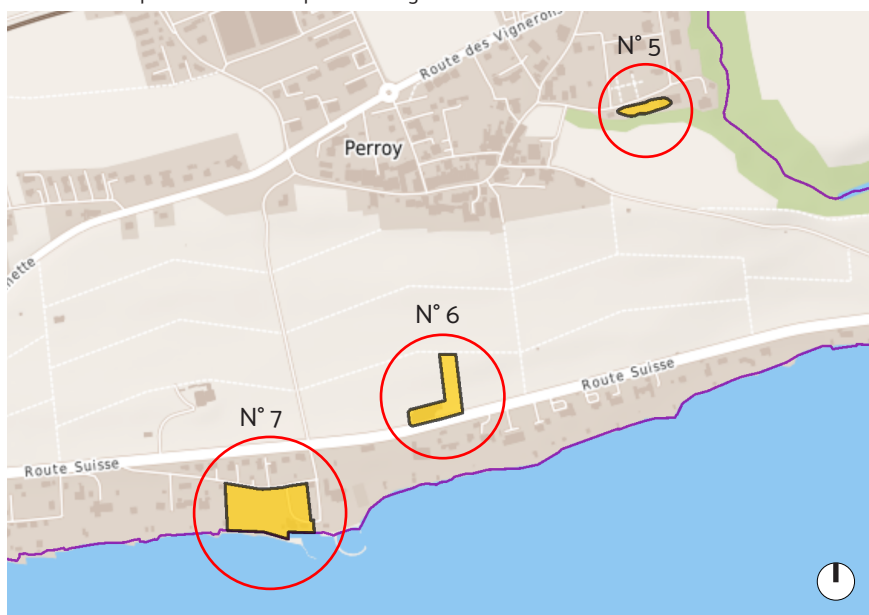
Sites pollués concernés par un changement d'affectation. Les sites pollués concernés par un changement d'affectation ainsi que les motifs qui sous-tendent ces changements sont mentionnés dans le tableau ci-dessous.

N°	N° Eva	Parcelles polluées	Compétence	Motif du changement d'affectation	Nécessité d'un assainissement
5	-	242, 249	cantonale	La parcelle communale n° 249, aujourd'hui affectée à la zone artisanale, a été transférée à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT pour permettre la rénovation de la STEP actuelle. Ce changement d'affectation n'engendre aucune utilisation différente du site qui restera dévolu à des bâtiments d'exploitation et des bâtiments industriels. L'habitation reste interdite.	A analyser lors de toute nouvelle demande de permis de construire liée à la rénovation de la STEP si le projet nécessite des mouvements de terre importants.
6	335.3	535	cantonale	La parcelle n° 535 aujourd'hui affectée à la zone viticole a été transférée à la zone d'activités économiques 15 LAT pour légaliser le statut de l'atelier mécanique Martin. Ce changement d'affectation est conforme à l'usage actuel du site. L'habitation n'est autorisée, dans le nouveau règlement, que pour répondre aux besoins de gardiennage à raison de 1 logement par entreprise. Les activités commerciales et tertiaires sont interdites.	Non, car des bâtiments d'habitation pour l'exploitant et sa famille sont autorisés, aujourd'hui déjà, en zone viticole en application de l'art. 2.13 du règlement communal en vigueur.
7	335.4	614	cantonale	La partie ouest de la parcelle communale n° 614 actuellement affectée à la zone d'utilité publique a été transférée à la zone de verdure 15 LAT A pour garantir l'inconstructibilité de la plage de Perroy. Les rives du lac ont été affectées à la zone de verdure 15 LAT C pour garantir la protection de l'espace réservé aux eaux (art. 41 OEaux).	A analyser, si des aménagements extérieurs provoquant des mouvements de terre devaient être entrepris. La plage et les rives sont inconstructibles.

Le règlement précise que ces 3 parcelles sont concernées par un changement d'affectation et que ces sites sont de compétence cantonale. A ce jour, aucun projet concret de valorisation de ces parcelles n'est planifié. Préliminairement à toute demande de permis de construire, le règlement impose que des investigations supplémentaires doivent être effectuées. Une étude d'assainissement doit être établie parallèlement à toute demande de permis sur l'un de ces 3 sites pour spécifier la nature des assainissements à entreprendre, les délais, les coûts ainsi que leur répartition.

 Pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement

Carte des sites pollués concernés par un changement d'affectation - sans échelle



Risques technologiques. Deux infrastructures soumises à l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) traversent le territoire de la commune. Il s'agit de :

- la ligne des chemins de fer CFF destinée au trafic international et national (Genève-Aéroport - Lausanne) ainsi qu'au trafic régional (Genève - Lausanne - Vevey),
- l'autoroute A1 (Lausanne - Genève).

Un périmètre de consultation est défini à 100 mètres de part et d'autre de ces voies selon les directives du guide «Coordination aménagement du territoire et prévention des accidents majeurs» (ARE, Berne, 2013).

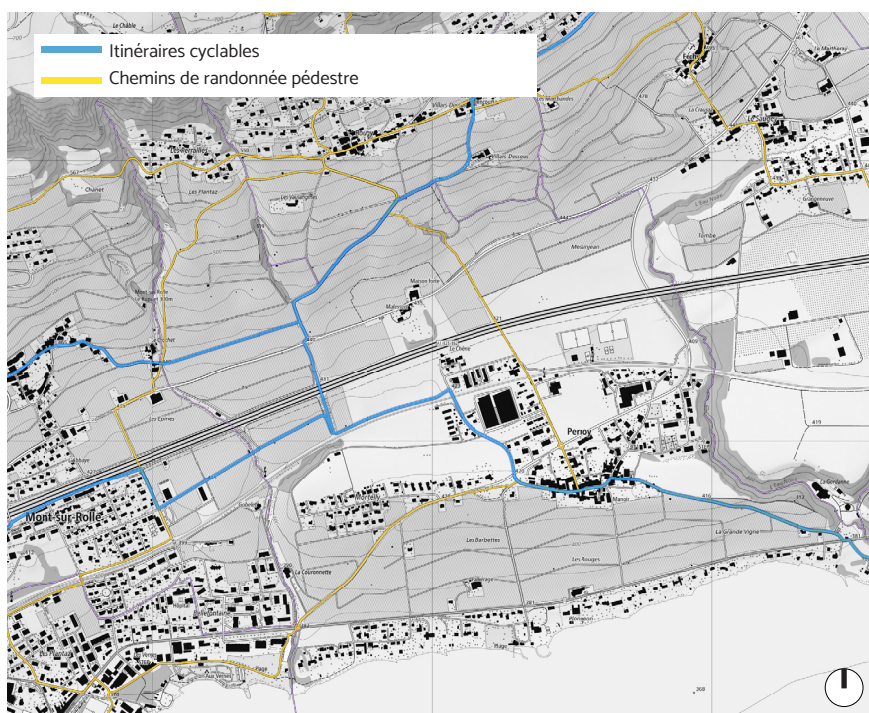
Ces périmètres de consultation OPAM sont mentionnés sur les plans. Le règlement fixe les contraintes applicables aux divers projets situés à l'intérieur de ces périmètres.

Protection contre le bruit. Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement (LPE) et à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB), le PACom attribue un degré de sensibilité au bruit DS **aux différentes zones à bâtir. Aucun changement de DS n'a été entrepris dans le cadre de la révision du PACom par rapport à la situation actuelle.**

Les principales sources de bruit sont représentées par les infrastructures de transports suivantes : l'autoroute, le réseau ferré ainsi que par les routes cantonales. Étant donné qu'aucune nouvelle zone à bâtir n'est créée sur le territoire, aucune mesure particulière de planification n'a été nécessaire dans le cadre du PACom.

Itinéraires de mobilité douce. Plusieurs itinéraires de mobilité douce traversent le territoire communal. En application des art. 2 et 3 de la LCPR ainsi que de l'art. 3 LAT, la sécurité des piétons et la continuité de l'itinéraire doivent être assurées. Conformément à l'article 7 LCPR, l'itinéraire pédestre doit être préservé ou, le cas échéant, remplacé par un itinéraire équivalent pourvu d'un revêtement propre à la marche. La révision du PACom garantit ces conditions.

Plan de situation des itinéraires de mobilité douce - sans échelle



Réseau écologique cantonal (REC). Le territoire de Perroy est traversé par des territoires d'intérêt biologique supérieur, par des territoires d'intérêt biologique prioritaire inscrits au REC. Ces surfaces - dont la valeur est supérieure à la moyenne et en fonction de leur taille - peuvent constituer des zones tampon, des relais ou des voies de transit privilégiés pour la faune. Afin de limiter la constructibilité de ces secteurs, les terrains concernés ont été affectés à la zone agricole/viticole protégée 16 LAT.

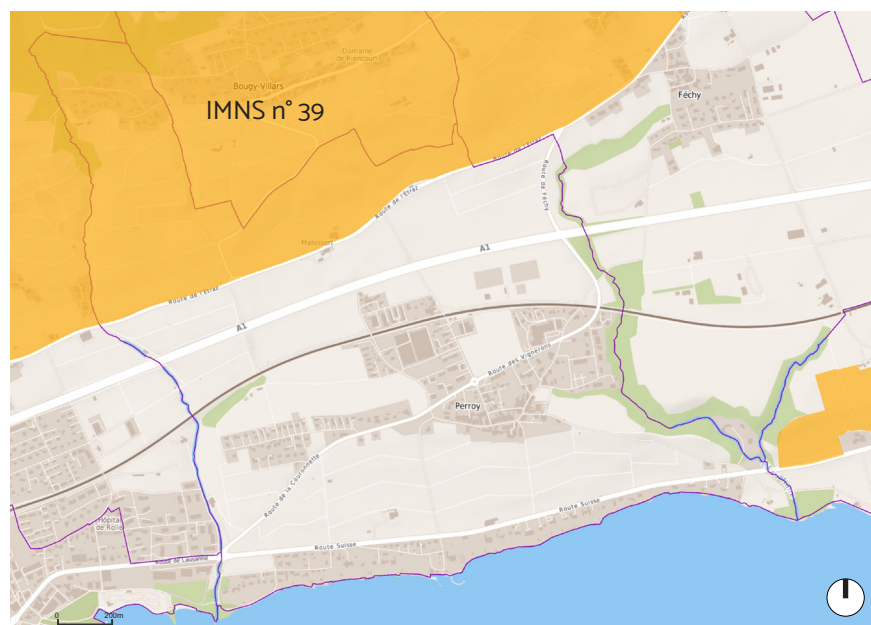
Carte du réseau écologique cantonal - sans échelle

- Territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP)
- à conserver
 - à renforcer
 - lacunaire
- Territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS)
- ///
- Espace de localisation potentielle de la liaison
-

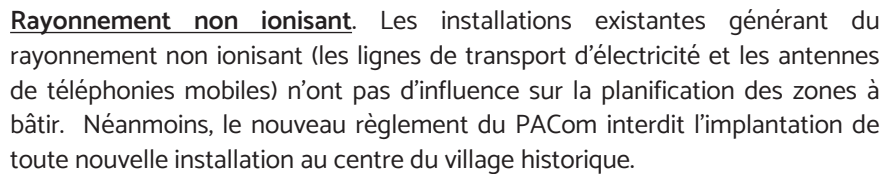


Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS). Une partie importante du territoire est comprise à l'intérieur de l'objet n° 39 «Paysage viticole, agricole et forestier de la Côte» inscrit à l'inventaire cantonal des monuments et des sites. Le RPACom précise que toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces doit faire l'objet d'une autorisation préalable du Département compétent. Les surfaces cultivées ont été affectées à la zone agricole/viticole protégée 16 LAT.

Carte des IMNS - sans échelle



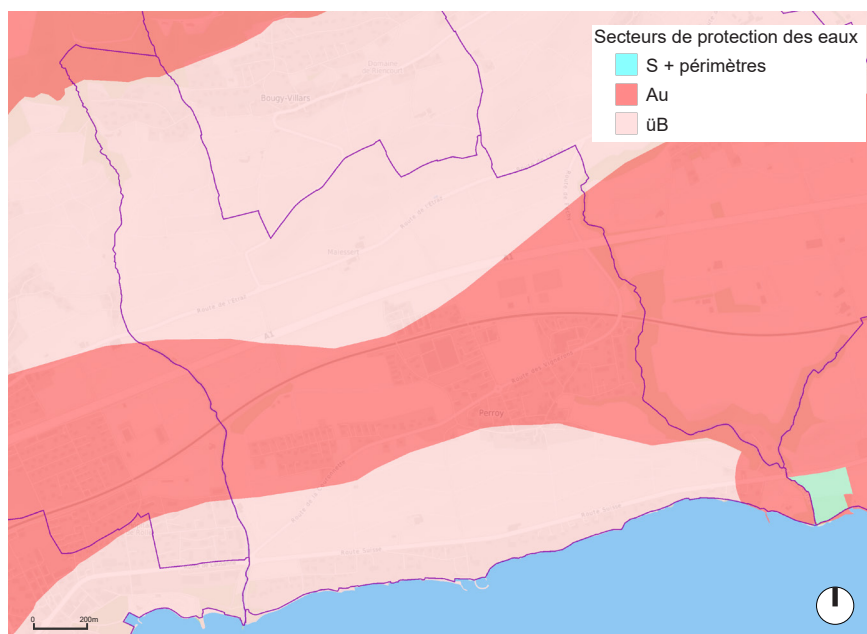
Carte de l'IFP - sans échelle



Secteurs de protection des eaux. Le territoire est soumis à des secteurs de protection des eaux de type Au et ùB. Aucune zone S ou périmètre de protection des eaux n'est présent. Le secteur Au de protection des eaux, qui concerne notamment la majeure partie du village et de la zone industrielle, implique des contraintes en matière d'aménagement. En effet, dans un tel secteur, il est notamment interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine (OEaux, al. 2 du point 211 de l'Annexe 4) ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol. Les installations de stockage de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises aux articles 22 à 25 de la LEaux, aux articles 32 et 32a de l'OEaux, ainsi qu'à son annexe 4 chiffres 211.

Le règlement précise que les constructions souterraines ne sont pas autorisées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe en secteur Au de protection des eaux.

Carte des secteurs de protection des eaux - sans échelle



Plan de classement communal des arbres. La Commune de Perroy dispose d'un plan de classement des arbres (avec règlement) datant du mois d'août 2001. Le RPACom rappelle que les dispositions contenues dans ce document demeurent réservées.

Parcs et jardins certifiés ICOMOS. A l'intérieur du périmètre du plan d'affectation du village, les jardins certifiés ICOMOS sont inclus dans le secteur de protection du site bâti 17 LAT A et sont, à ce titre, protégés. En dehors du village, les jardins certifiés ICOMOS sont reportés sur les plans sous la forme d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT B ou sont affectés à la zone agricole/viticole protégée 17 LAT. Ces surfaces sont également protégées par des dispositions réglementaires qui limitent leur constructibilité.

Carte des jardins historiques - échelle 1/10'000



3.3 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)

Eaux claires et usées

La totalité de la commune de Perroy est assainie selon le système séparatif au niveau des collecteurs communaux. Les eaux usées (EU) et les eaux claires (EC) ne circulent pas dans les mêmes canalisations. L'état d'avancement de la mise en séparatif ne dépend donc plus que de la correction d'éventuelles erreurs de branchement, dont la Commune s'occupe au fur et à mesure.

Il convient de relever que le PACom ne prévoit aucune nouvelle zone à bâtir supplémentaire mais supprime plusieurs réserves pour l'habitation d'une capacité d'accueil représentant environ 90 ménages.

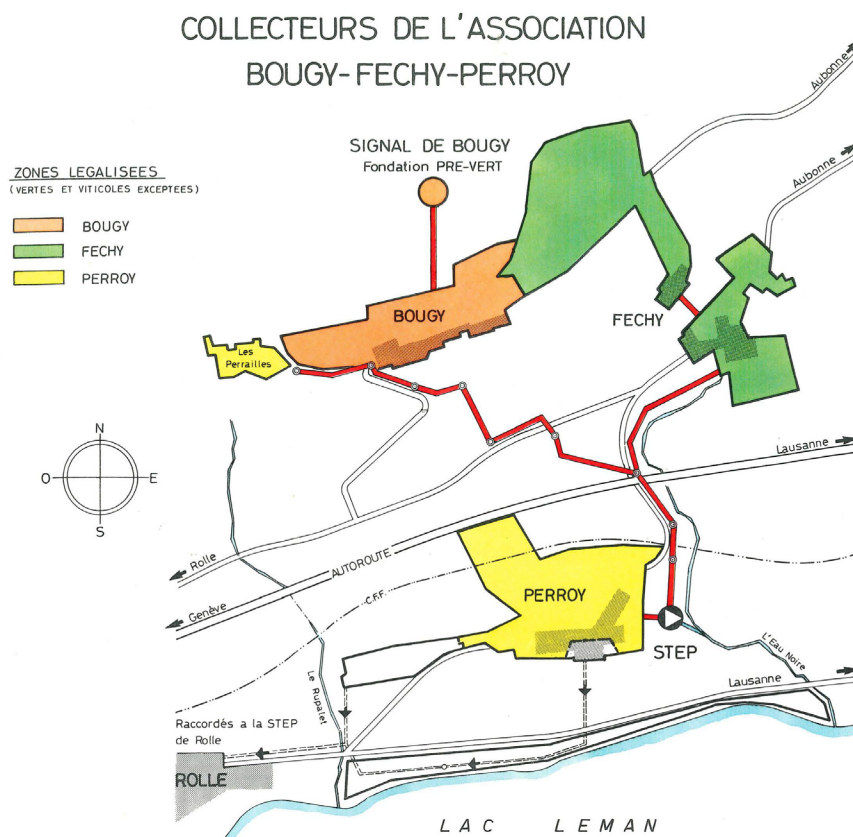
État des collecteurs. Conformément au PGEE, la Commune de Perroy a effectué les réparations nécessaires sur le réseau, à savoir :

- gainage des collecteurs,
- intervention de génie civil,
- mise en séparatif des regards.

Les collecteurs font l'objet d'une campagne de curage à échéance régulière, y compris travaux d'entretien, fraisage et curage le cas échéant.

Eaux usées. La majorité des habitations est raccordée au réseau d'évacuation des EU sous réserve de quelques bâtiments isolés dans le territoire agricole ou viticole. Les divers sous bassins versants sont raccordés à la STEP de Perroy située au chemin Sus-Craux (gérée par l'AIEE) et jusqu'à la STEP de Rolle (gérée par l'AIER). Les quantités EU engendrées par la population de chaque sous bassin versant pour la situation actuelle et future (définition au PGEE) sont calculées pour un débit spécifique de 260 l/EH/j. La capacité des collecteurs EU est suffisante pour les deux situations. Des éventuelles sous-capacités n'ont pas été relevées.

Schéma de collecte des eaux usées de Bougy, Féchy et Perroy - sans échelle



STEP de Perroy. Entrée en service au mois de mai 1989, la STEP de Perroy est gérée par l'AIEE. Les eaux traitées sont rejetées dans le cours de l'Eau Noire.

La STEP est conçue pour traiter les rejets d'une population variant de 2400 habitants à 7500 habitants-équivalents, compte tenu des eaux de cave en période d'activité vinicole (débit journalier variant de 550 à 1'000 m³ par jour).

Pour absorber ces fortes variations de charge des études approfondies ont conduit à adopter une épuration physicochimique suivie d'une filtration. C'est ainsi que dans la première partie de la station se situent un dégrillage, un dessablage et une décantation permettant d'éliminer les matières solides et les huiles. Puis, dans une seconde partie, le traitement chimique est fait par l'addition de chlorure ferrique et de polymères. En fin de parcours, l'eau passe par des filtres aérés à culture fixée, constituant un traitement biologique complémentaire. Le système fournit des boues non digérées, rendues inertes. Les boues pressées ne peuvent, en aucun cas, être utilisées comme engrais de culture (interdit depuis 2008).

Toujours en fonction, la STEP de Perroy sera modernisée à moyen terme. Afin d'assurer la cohérence du projet, la parcelle n° 721 sur laquelle se situe la STEP a été affectée à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT au même titre que la parcelle voisine n° 249 sur laquelle se situent la voirie et la déchetterie.

Orthophoto des parcelles de la voirie et de la STEP - échelle 1/1'000



Eaux claires. Il existe trois exutoires naturels des EC (cours d'eau) :

- la Gaillarde (au centre),
- le Rupalet (à l'ouest),
- l'Eau Noire (à l'est).

Outre les collecteurs EC construits par la Commune pour l'évacuation des eaux de ruissellement des zones bâties, la commune est dotée d'un important réseau de collecteurs AF qui reprennent les eaux de drainages et de ruissellement, car les chemins AF comportent des grilles. Ces collecteurs sont intégrés au réseau EC communal, de même que les fossés et cours d'eau. Le réseau d'évacuation EC possède une capacité suffisante dans la situation actuelle.

Alimentation en eau potable. Le réseau d'alimentation en eau potable de la commune est planifié par le plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE) du SIDERE. Au sens de ce document, le réseau est dimensionné pour alimenter les constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions qui pourraient prendre place dans les zones à bâtir actuellement légalisées. Or, en application de l'art 15 LAT, la révision du PACom planifie une importante réduction des zones à bâtir. Le réseau d'eau potable est donc suffisant pour les années à venir.

3.4 Caractéristiques du projet

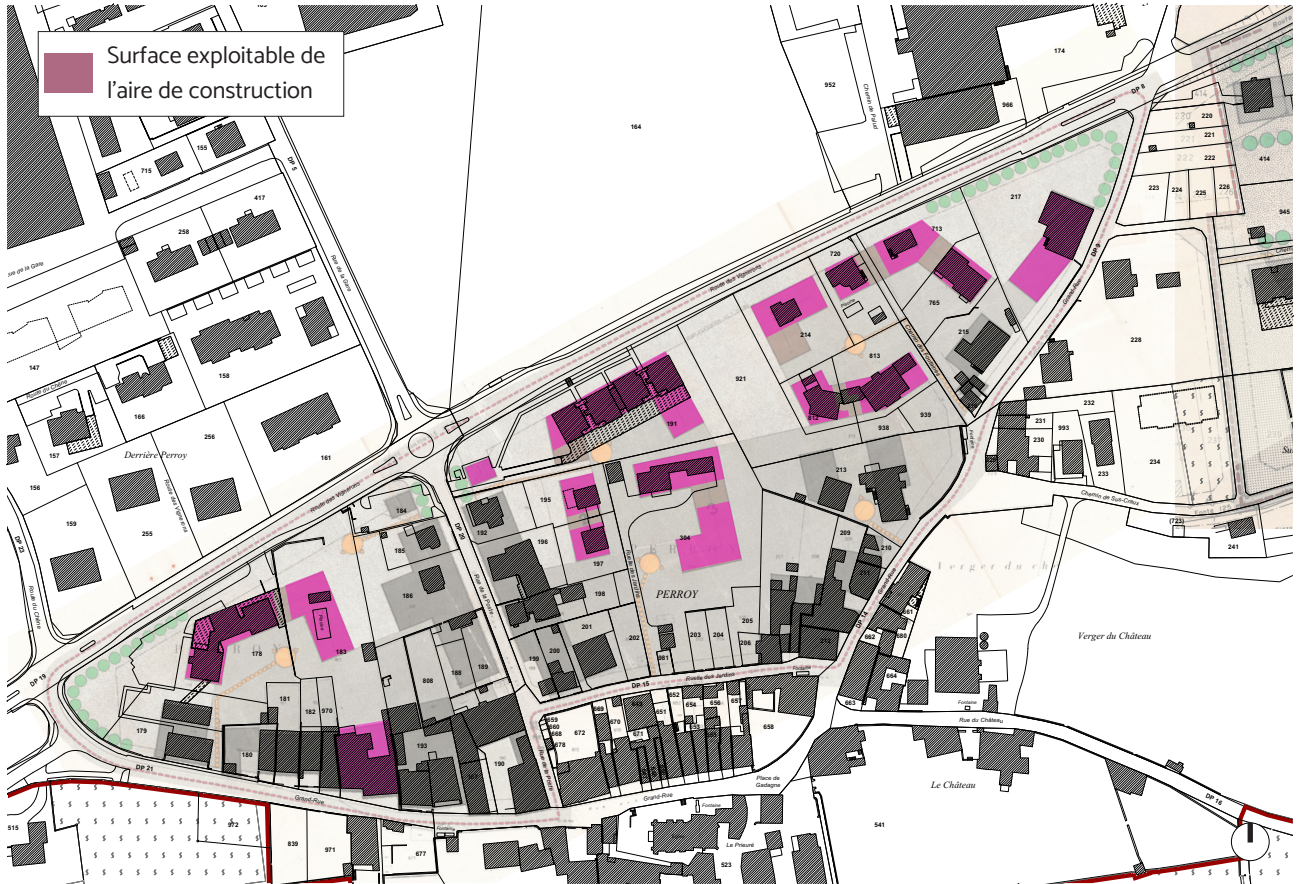
Affectations du sol

Zone centrale 15 LAT A (Bourg). A l'exception des réserves excédentaires qui ont été réduites, sa délimitation correspond aux limites de la «zone de Bourg et hameaux» et des «aires de construction» telles que définies dans le plan des zones du 4 février 1983 (à abroger) et dans le PEP «Derrière le Village» du 15 juillet 1987 (à abroger). Ces documents ne fixent aucune mesure d'utilisation du sol pour ces surfaces. En conséquence, les droits à bâtir offerts par le PEP «Derrière le Village» ont été estimés pour toutes les parcelles bénéficiant d'**aires de construction** à l'intérieur desquelles les bâtiments peuvent être édifiés jusqu'à une hauteur à la corniche (h) de 5,5 m et jusqu'à une hauteur maximum au faîte (H) de 10,5 m. Ces hauteurs correspondent à 2,5 niveaux exploitables. Suite à cette estimation, la mesure d'utilisation du sol pour la zone centrale 15 LAT A a été fixée au moyen d'un ISB=0,4. Cet indice est très comparable aux droits à bâtir actuels comme le démontrent les tableaux ci-dessous.

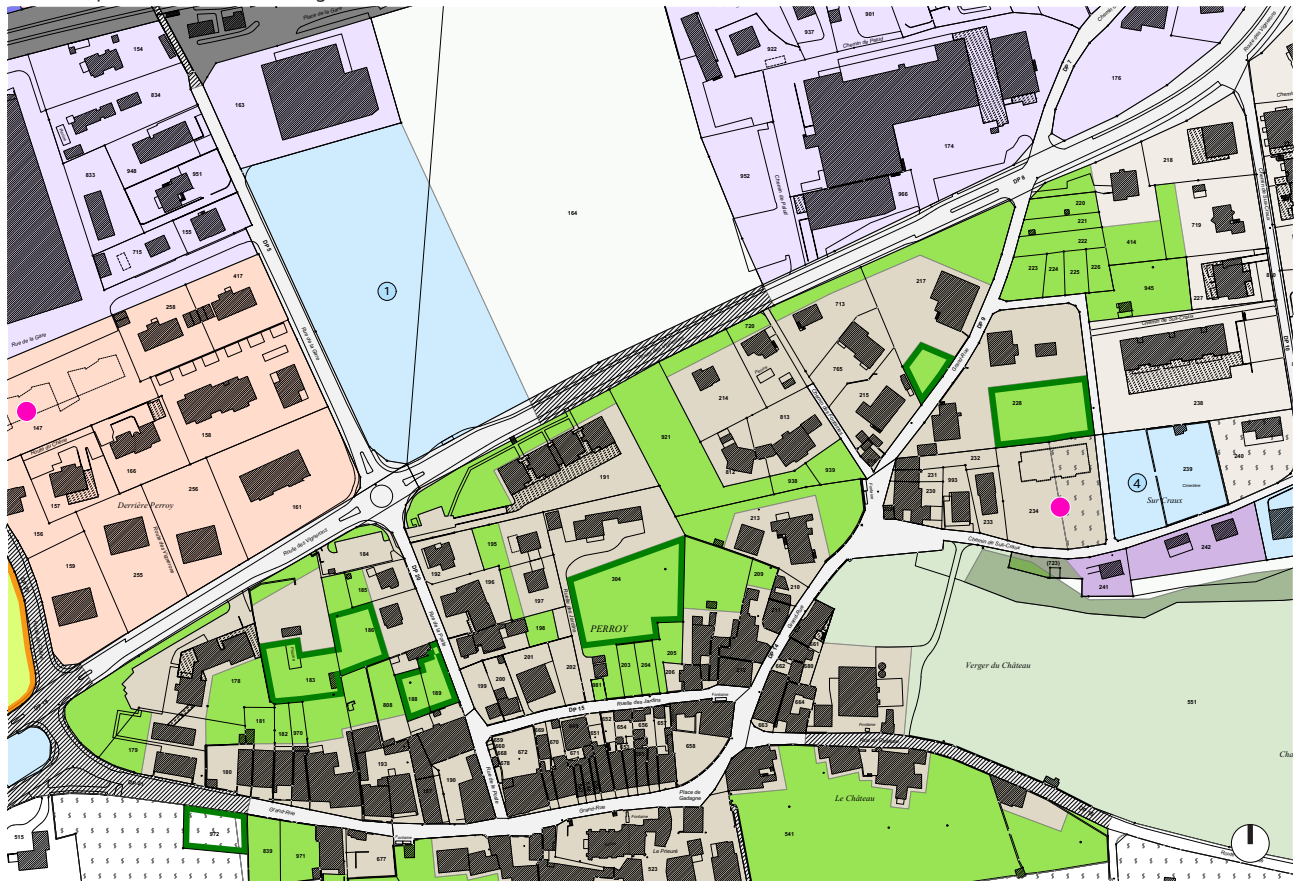
Parcelle n°	DROITS À BÂTIR OFFERTS PAR LE PEP «DERRIÈRE LE VILLAGE» DU 15 JUILLET 1987 (ESTIMATION)				
	Surface totale de la parcelle	Surface exploitable de l'aire de construction	Niveaux	SPd théorique max.	IUS théorique maximum
178	3'905 m2	800 m2	2,5	2'000 m2	0,51
183	3'820 m2	620 m2 760 m2 (zone bourg) - bâti	2,5 3	1'550 m2 env. 2'500 m2	1,0
186	1'778 m2	870 m2 (zone bourg) - bâti exploitable : 290 m2	2,5	env. 725 m2	0,4
191	4'541 m2	1'300 m2	2,5	3'250 m2	0,71
195	788 m2	240 m2	2,5	600 m2	0,76
197	720 m2	215 m2	2,5	535 m2	0,74
213	2'700 m2	880 m2 (zone bourg) - bâti exploitable : 600 m2	2,5	env. 1'500 m2	0,55
214	1'643 m2	460 m2	2,5	1'150 m2	0,7
217	3'728 m2	800 m2	2,5	2'000 m2	0,53
304	4'803 m2	1'100 m2	2,5	2'750 m2	0,57
720	933 m2	215 m2	2,5	535 m2	0,57
713	1'509 m2	370 m2	2,5	925 m2	0,61
765	988 m2	325 m2	2,5	810 m2	0,81
812	662 m2	300 m2	2,5	750 m2	1,1
813	1'221 m2	485 m2	2,5	1'210 m2	0,99

Parcelle n°	DROITS À BÂTIR OFFERTS PAR PACom					Commentaires
	Surface totale de la parcelle	dont affectée à la zone centrale 15 LAT A	ISB	Niveaux	SPd théorique max.	
178	3'905 m2	2'051 m2	0,4	2,5	2'050 m2	-
183	3'820 m2	1'078 m2	0,4	2,5	1'078 m2	Parcelle partiellement dézonée Bâtiment au bénéfice d'un droit acquis
186	1'778 m2	680 m2	0,4	2,5	680 m2	Parcelle bâtie
191	4'541 m2	3'034 m2	0,4	2,5	3'034 m2	-
195	788 m2	500 m2	0,4	2,5	500 m2	-
197	720 m2	565 m2	0,4	2,5	565 m2	-
213	2'700 m2	1'468 m2	0,4	2,5	1'468 m2	Parcelle bâtie
214	1'643 m2	1'336 m2	0,4	2,5	1'336 m2	-
217	3'728 m2	2'054 m2	0,4	2,5	2'054 m2	Parcelle partiellement bâtie
304	4'803 m2	1'854 m2	0,4	2,5	1'854 m2	Parcelle partiellement dézonée
720	933 m2	774 m2	0,4	2,5	774 m2	-
713	1'509 m2	1'190 m2	0,4	2,5	1'190 m2	-
765	988 m2	988 m2	0,4	2,5	988 m2	-
812	662 m2	662 m2	0,4	2,5	662 m2	-
813	1'221 m2	1'220 m2	0,4	2,5	1'220 m2	-

Schéma des droits à bâtir offerts par le PEP «Derrière le Village» - sans échelle



Extrait du plan d'affectation du village - sans échelle



Zone centrale 15 LAT B (Bourg Est). Sa délimitation correspond au périmètre du plan d'extension partiel «Sus Craux» (secteur nord) du 28 novembre 1986 (à abroger). La capacité constructive fixée par ce PEP a été reportée dans le RPACom sans changement (IUS=0,4). Suite à l'examen préalable, les parcelles n° 240 et n° 247 aujourd'hui affectées à l'aire de dégagement ont été transférées à la zone centrale 15 LAT B pour légaliser le statut des immeubles existants.

Zone d'habitation de faible densité 15 LAT (Gare - Chêne - Vigneron). A l'exception des réserves excédentaires qui ont été réduites, sa délimitation correspond à celle de la «zone moyenne densité» définie dans le plan des zones du 4 février 1983 (à abroger). La capacité constructive fixée par l'actuel règlement a été reportée dans le RPACom sans changement (IUS=0,45).

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A (Montelly - Perrailles). A l'exception des réserves excédentaires qui ont été réduites, sa délimitation correspond à celle de la «zone faible densité» définie dans le plan des zones du 4 février 1983 (à abroger). La capacité constructive fixée par l'actuel règlement a été reportée dans le RPACom sans changement (IUS=0,3).

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B (Littoral). A l'exception des réserves excédentaires qui ont été réduites, sa délimitation correspond à celle de la «zone littoral» définie dans le plan des zones du 4 février 1983 (à abroger). La capacité constructive fixée par l'actuel règlement a été reportée dans le RPACom sans changement (IUS=0,2).

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Sa délimitation a été fixée sur la base d'un examen des besoins pour les 15 prochaines années (voir chap. 3.1). La parcelle communale n° 492 sur laquelle se situent le parc public et l'abri de protection civile (aujourd'hui en zone de verdure) a été transférée à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT pour garantir la pérennité et la mise en valeur des équipements existants.

Zone de verdure 15 LAT A. Cette zone a notamment pour vocation de préserver non bâties les «aires de dégagement» inscrites dans le PEP «Sus Craux» et le PE «Derrière le Village». Par ailleurs, quelques jardins ont été affectés à la zone de verdure 15 LAT A pour redimensionner à la baisse les réserves constructibles excédentaires au sens de la mesure A11 du PDCn.

Zone de verdure 15 LAT B. Cette zone a pour vocation de préserver non bâties les surfaces de verdure situées au bord du lac et inscrites dans l'actuel plan des zones. Ainsi, plusieurs jardins ont été affectés à la zone de verdure 15 LAT B pour redimensionner à la baisse les réserves constructibles excédentaires au sens de la mesure A11 du PDCn. Conformément au règlement en vigueur, cette zone est comptabilisée dans le calcul de la surface de terrain déterminante pour les droits à bâtir de la parcelle.

Zone de verdure 15 LAT C. Cette zone a été définie sur la base des données fournies par le Département compétent (DGE-EAU) pour maintenir l'inconstructibilité des espaces réservés aux cours d'eau et aux étendues d'eau qui bordent la zone à bâtir (art. 41a OEaux). Conformément au règlement en vigueur, cette zone est comptabilisée dans le calcul de la surface de terrain déterminante pour les droits à bâtir de la parcelle.

Zone de verdure 15 LAT D. Cette zone a été définie pour maintenir la possibilité d'organiser des manifestations publiques temporaires sur la parcelle communale n° 145 aujourd'hui affectée à la zone d'utilité publique.

Zone d'activités économiques 15 LAT A. Sa délimitation correspond à celle de la «zone artisanale, commerciale et industrielle» définie dans le plan des zones du 4 février 1983. La capacité constructive fixée par l'actuel règlement a été reportée dans le RPACom sans changement ($IVB=4 \text{ m}^3/\text{m}^2$). Cette importante densité associée à de grandes hauteurs de bâtiments (11 m pour les toits plats et 14 m pour les toits à pans) offre de grandes possibilités de densification. Il convient cependant de ne pas augmenter cette capacité constructive et ces hauteurs au risque de créer un déséquilibre irrémédiable entre l'échelle du tissu bâti industriel et l'échelle d'un bourg historique inventorié à l'ISOS national et situé à proximité immédiate du quartier industriel.

Zone d'activités économiques 15 LAT B. Cette zone a été créée, d'une part, pour légaliser le statut du garage Martin situé sur la parcelle n° 535 et, d'autre part, pour confirmer l'affectation du sol des parcelles n° 241 et 242. L'atelier mécanique Martin appartient à l'histoire de la région. La DGTL et RégioNyon en charge du SGZA ont confirmé cette mise en conformité lors des séances de coordination. Les bâtiments existants (ECA 234) sont notés 3 au recensement architectural et, à ce titre, sont protégés par le règlement communal. Les bâtiments existants (couvert central non compris) possèdent une surface au sol de $1'014 \text{ m}^2$ et une hauteur moyenne de 5 m environ ce qui représente $5'070 \text{ m}^3$ sur une parcelle d'une surface totale de $3'526 \text{ m}^2$. Dès lors, la mesure d'utilisation du sol a été fixée au moyen d'un $IVB = 4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ permettant ainsi une densification ultérieure du site.

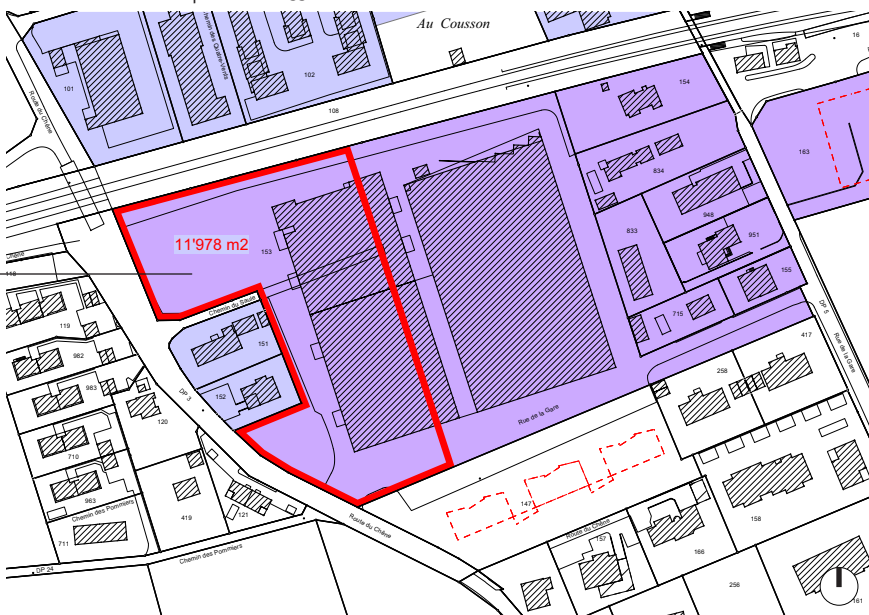
Les parcelles n° 241 et 242 sont actuellement affectées à la zone artisanale par le PEP «Sus Craux» du 6 octobre 1978 (à abroger). L'affectation du sol existante a donc été confirmée au même titre que l' $IVB = 4 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Cette mesure d'utilisation permet une importante densification du secteur.

Zone mixte 15 LAT. Sa délimitation correspond à celle de la «zone mixte» définie dans le plan des zones du 4 février 1983 (à abroger). La capacité constructive fixée par l'actuel règlement a été reportée dans le RPACom sans changement. D'entente avec RégioNyon en charge du SGZA, 1,19 ha de zone mixte ont été transférés à la zone d'activités économiques 15 LAT A pour régulariser la situation du nouveau bâtiment de Léman Fruits (société coopérative Fenaco) construit en 2020 sur la parcelle n° 153.

Le garage Martin



Plan de situation de la parcelle n° 153 - sans échelle



11'978 m² de zone mixte ont été transférés à la zone d'activités économiques 15 LAT A

Zone agricole/viticole 16 LAT. La délimitation de cette zone a été confirmée. Le libellé du RPACom a, quant à lui, été adapté en fonction de la législation en vigueur.

Zone agricole/viticole protégée 16 LAT. Cette zone a été définie pour confirmer les liaisons biologiques d'importance régionale identifiées par le REC ainsi que pour préserver l'objet 1201 «La Côte» inventorié par l'IFP.

Aire forestière 18 LAT. Actuellement, Perroy ne bénéficie pas de plans de constatation de nature forestière. Dès lors, en bordure des zones constructibles, la position des lisières forestières a été relevée par l'inspecteur forestier du 14^{ème} arrondissement le 20.01.2022 dans le cadre d'une nouvelle constatation de terrain en collaboration avec le géomètre. Les lisières statiques nouvellement relevées sont identifiées sur les plans par un liseré rouge (art. 24 LVLFo). Ailleurs, l'aire forestière est mentionnée à titre indicatif (art. 1 LVLFo). La forêt statique est déposée à l'enquête publique parallèlement au PACom. Le plan d'affectation du village constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci. Par ailleurs, 4 plans de délimitation de la lisière forestière en bordure des zones constructibles ont été établis à l'échelle 1/1'000. Ces plans font partie intégrante de ce document formel. Ils ont été validés par l'inspecteur forestier le 7 septembre 2023.

Les lisières forestières possèdent une fonction écologique, naturelle et paysagère importante. Dès lors, la loi forestière impose qu'une bande de terrain de 10 m de large soit préservée en lisière de forêt, d'une part, pour protéger les fonctions écologiques des lisières et, d'autre part, pour s'assurer qu'il n'y ait pas de conflit avec le domaine bâti ou aménagé (salubrité, ombrage excessif, dégâts dus aux branches et aux racines, etc.). Cette bande de 10 m est de ce fait inconstructible, sauf dérogation. La limite de la bande constructible des 10 m à la limite forestière statique est mentionnée sur les plans. Elle est représentée par un trait tillé vert.

Le règlement précise que sans autorisation préalable du service forestier, il est notamment interdit de couper des arbres, de faire des dépôts en forêt, de construire, d'ériger des barrières et de faire des feux en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.

Zones de desserte 15/18 LAT. Conformément à la directive NORMAT 2, les routes et chemins (domaine public) ont été affectés à la zone de desserte et sont régis par les dispositions applicables en la matière.

Zone des eaux 17 LAT. Conformément à la directive NORMAT 2, les cours d'eau ont été affectés à la zone des eaux et sont régis par les dispositions applicables en la matière.

Mobilité et stationnement

Car Postal. La localité de Perroy est desservie par la ligne de car postal n° 846 reliant Rolle, Perroy et Allaman à raison d'un bus par heure environ.

CFF. La halte de Perroy n'est plus en fonction. Cependant, le projet de PACom a été soumis aux CFF pour approbation (annexe 1). Ces derniers ont demandé que tout projet situé à proximité de leurs installations leur soit soumis pour examen et approbation.

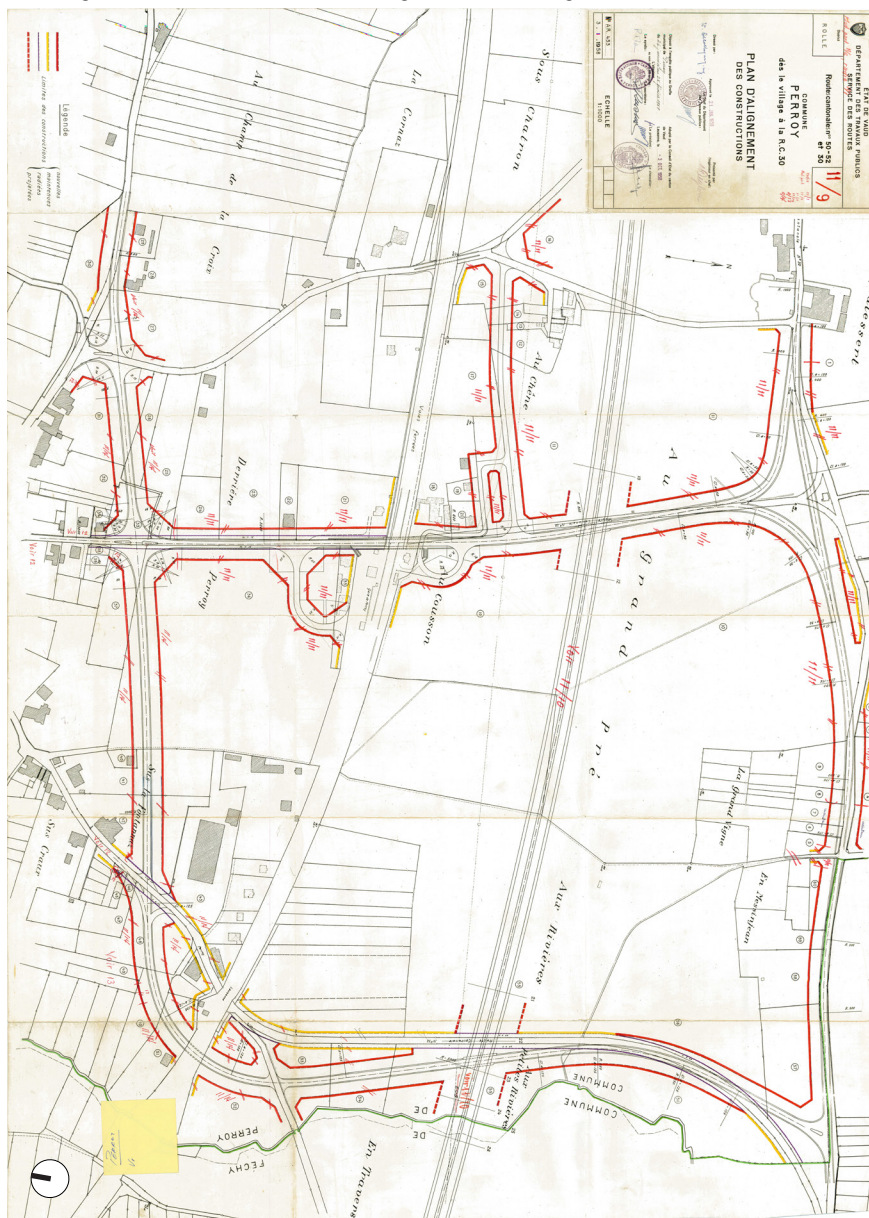
Accès routiers. Les zones à bâtir existantes et futures sont correctement desservies par le réseau routier communal. Celui-ci est dimensionné en suffisance pour absorber le trafic planifié par le PACom. Par ailleurs, Perroy est traversé par l'autoroute A1 Lausanne-Genève. A ce titre, le projet de PACom a été soumis à l'OFROU qui a délivré un préavis positif (annexe 2).

Stationnement. Conformément à l'art. 40a RLATC, le RPACom impose que les besoins en cases de stationnement (voitures et vélos) soient calculés sur la base des normes VSS en vigueur (SN 640.281 et 640.065).

Limites des constructions

Le plan d'affectation du village fixe de nouvelles limites des constructions en bordure du DP car les plans d'alignement actuellement légalisés seront tous abrogés. Dans le bourg, les limites nouvelles ont été adaptées au contour des bâtiments existants ce qui garantit leur reconstruction et leur transformation. Hors du périmètre du plan d'affectation du village, les limites ne sont pas dessinées sur les plans mais sont désormais fixées par l'art. 36 LRou.

Plan d'alignement des constructions (dès le village à la RC30) à abroger - sans échelle



4 CONFORMITÉ

4.1 Protection du milieu naturel

Valeurs faunistiques et naturelles. Le PACom ne porte atteinte à aucune valeur paysagère, faunistique ou biologique recensée. La réglementation précise les mesures à prendre lors de projets prévus à proximité des cours d'eau, des territoires biologiques d'intérêt supérieur et de tous les autres secteurs sensibles d'un point de vue environnemental.

Vergers haute-tige. Les vergers haute-tige non soumis à la législation forestière sont protégés et doivent être affectés en zone agricole protégée 16 LAT (art 3 al.2 et art. 8 lett. n, LPrPNP). A Perroy, les vergers haute-tige ont disparu. Seuls quelques arbres fruitiers isolés sont encore présents au coeur du village, dans certains jardins. Ces jardins ont été affectés à la zone de verdure 15 LAT qui préconise le maintien et la mise en valeur des vergers haute-tige. Par ailleurs, les dispositions communales du règlement sur la protection des arbres demeurant réservées, ces arbres sont protégés.

Biotopes. A ce jour aucun biotope n'est recensé au niveau cantonal, régional ou local sur le territoire de Perroy.

Espace réservé aux eaux. En application de l'art. 36a de la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) et de l'art. 41a, b et c de l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux), l'espace nécessaire aux cours d'eau et aux étendues d'eau (ERE et EREE) garantit leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leurs utilisations. Les cantons déterminent les espaces concernés et veillent à ce que les plans directeurs et les plans d'affectation prennent en compte l'ERE et l'EREE. Cet espace est inconstructible.

L'ERE a été fixé conformément à l'art. 41a OEaux et à la fiche d'application ad hoc, en coordination avec la DGE-EAU. En bordure des rives du lac et le long de la zone à bâtir, l'ERE a été affecté à une zone de verdure qui garantit la protection des berges.

Le long des cours d'eau, les largeurs de l'ERE sont déterminées en fonction de la largeur et de la profondeur du lit. Cependant, la largeur de l'ERE doit être adaptée lorsqu'un cas particulier se présente. Dans le cas des cours d'eau de l'Eau Noire, l'ERE a été adapté pour correspondre à la délimitation des zones alluviales d'importance nationale et cantonale inscrites en bordure de ces rivières.

Le long de la rive du lac, une distance de 15 m a été fixée à partir de la cote d'altitude 372,60 m. Cette cote correspond au niveau maximal atteint par les eaux du Léman en 1974 et 2001. Les quartiers riverains étant considérés comme non densément bâtis, l'ERE coupe certains d'entre-eux.

Les schémas ci-après illustrent les tracés «bruts» de l'ERE et les tracés «adaptés» en fonction des contraintes locales.

Schéma des espaces réservés aux eaux - sans échelle

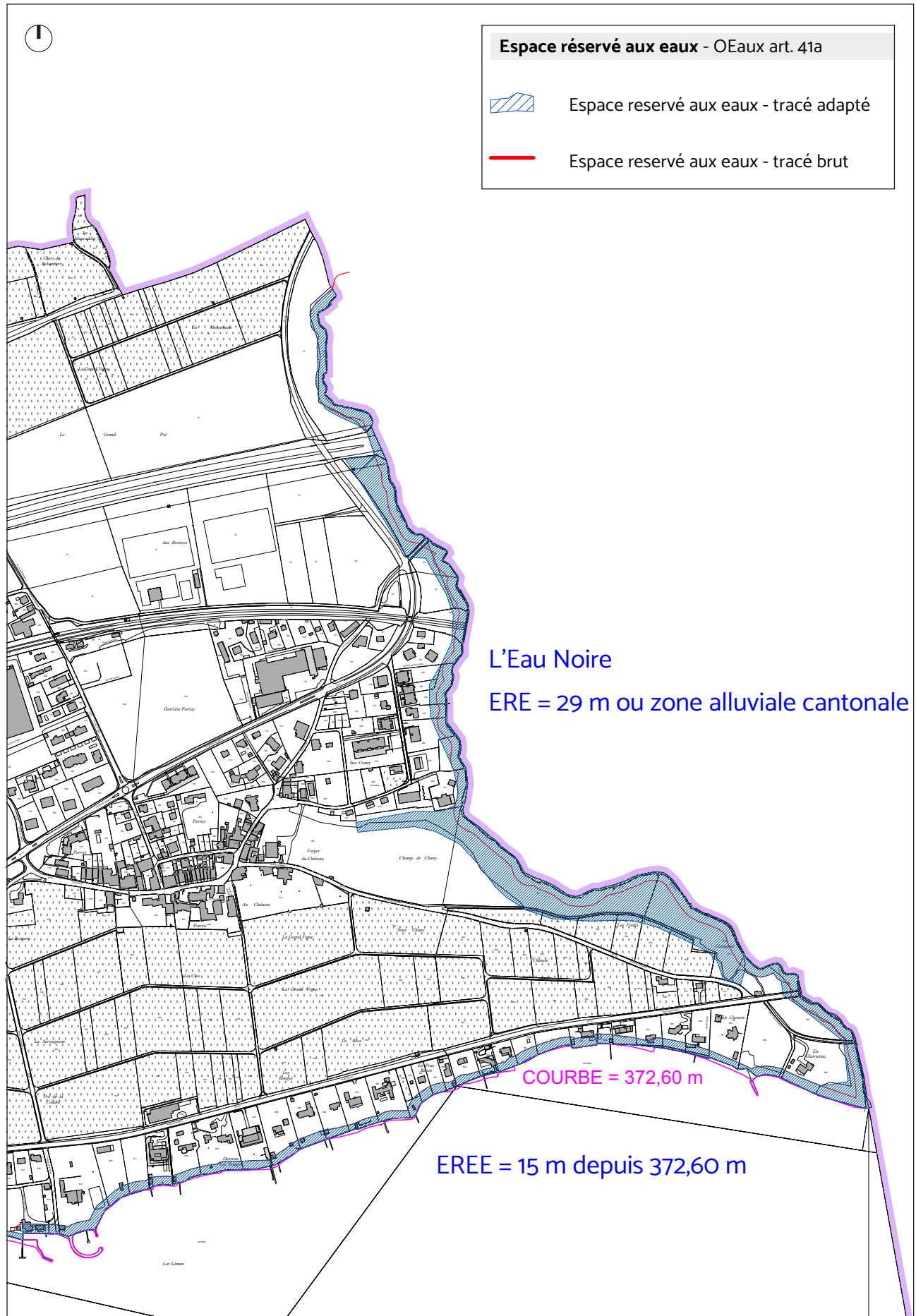
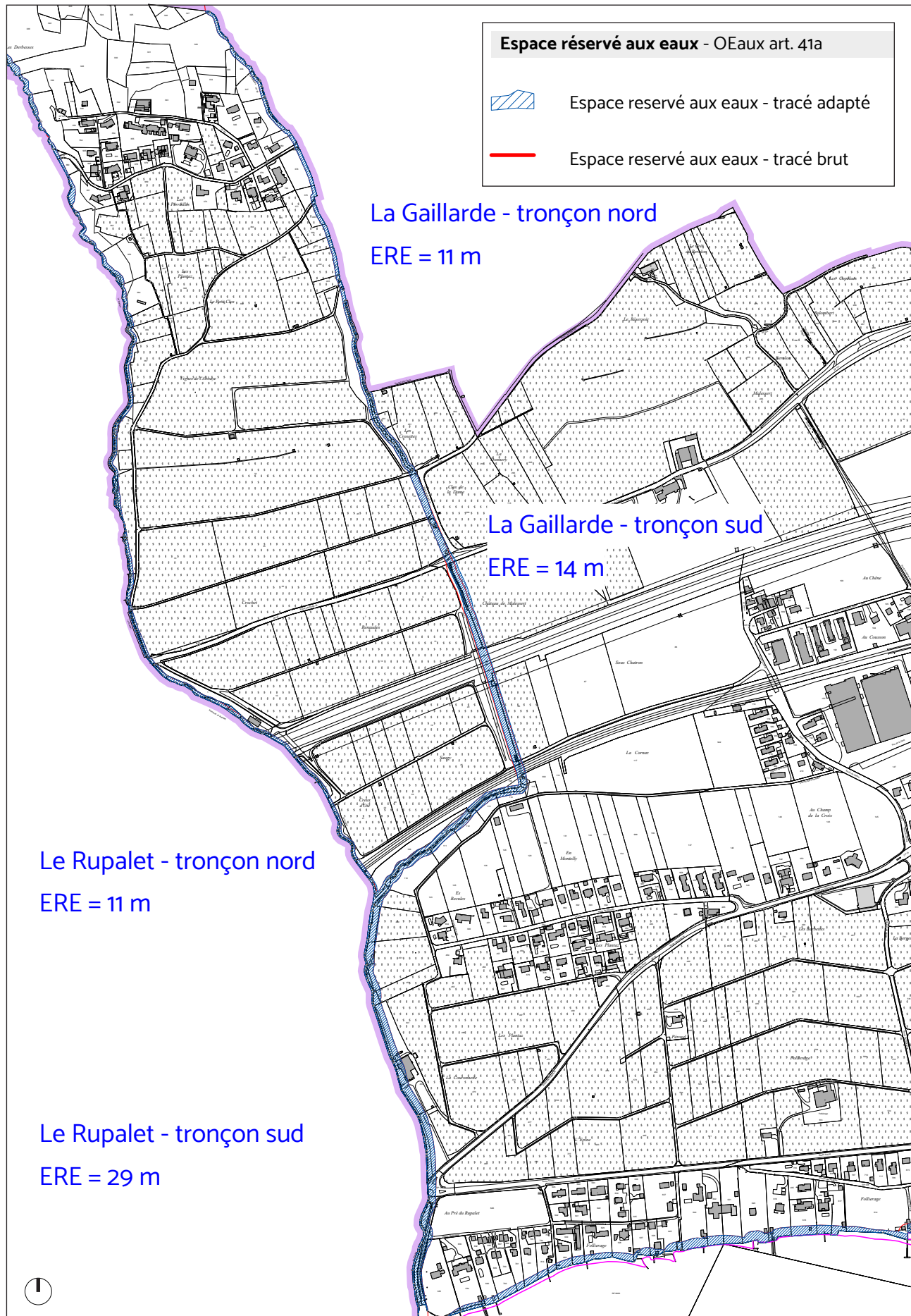


Schéma des espaces réservés aux eaux - sans échelle



4.2 Création et maintien du milieu bâti

Tissu bâti historique et monuments culturels

Bourg historique et château de Perroy. Ce dernier comporte un nombre important de bâtiments de valeur sur le plan architectural et patrimonial comme en témoignent le recensement architectural vaudois et l'ISOS. Les constructions recensées les plus intéressantes (notes 1 à 4), les objets portés à l'INV et classés MH sont mentionnés sur les plans. Ils font l'objet de règles de conservation spécifiques dans le RPACom. Le bourg est, par ailleurs, protégé par un «secteur de site construit à protéger 17 LAT» dont la délimitation est strictement identique au périmètre et ensemble de l'ISOS. A l'intérieur de ce secteur, les bâtiments existants anciens doivent être conservés dans leur volumétrie actuelle. Des transformations voire des reconstructions sont toutefois autorisées pour autant que la structure d'origine du bâti et le caractère des lieux soient respectés. Par ailleurs l'implantation de toute nouvelle antenne de téléphonie est interdite dans ce secteur.

Vue aérienne du bourg historique - © Plarel SA



Jardins certifiés ICOMOS. Ces derniers sont protégés par un «secteur de site construit à protéger 17 LAT». Toute intervention dans ces jardins doit être accompagnée d'une étude d'un architecte-paysagiste.

Murs anciens. Les murs anciens de clôture et de soutènement sont protégés sur l'ensemble du territoire communal. Ils sont conservés et maintenus à leur hauteur existante au moment de la mise en vigueur des présentes dispositions. Tous travaux les concernant doivent faire l'objet d'une demande à la Municipalité qui peut autoriser certaines ouvertures ou autres modifications pour des raisons objectivement fondées. La Municipalité informe le Département compétent (DFIRE-DGIP-MS) en cas de travaux touchant les murs situés à proximité de bâtiments classés ou portés à l'inventaire cantonal des monuments.

Château Malessert. Ce domaine de très grande valeur patrimoniale s'étend au nord et au sud de la route de l'Étraz. La partie nord du domaine a été affectée à la zone viticole protégée 16 LAT car elle fait partie de l'objet IFP n° 1201 «La Côte». La partie sud a été maintenue en zone viticole. Cette propriété fait actuellement l'objet d'un projet de mise en valeur pour le développement d'une infrastructure oeno-touristique. Ce projet est compatible hors de la zone à bâtir et doit être développé de manière coordonnée avec le Département compétent et la Municipalité.

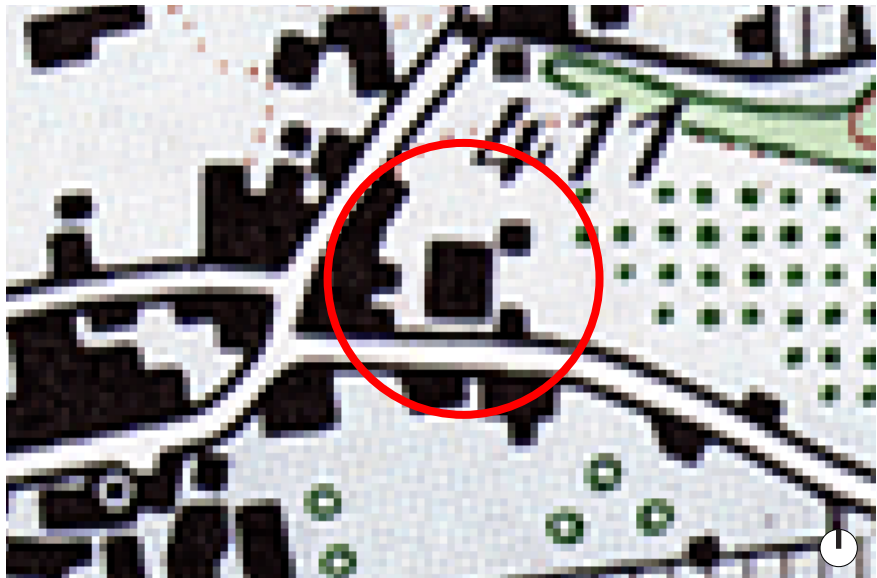
4.3 Maintien des sources d'approvisionnement

Bilan des surfaces d'assolement (SDA). Le PACom propose une emprise de 12'985 m² sur la parcelle communale n° 164 pour la réalisation du futur programme scolaire et sportif d'intérêt régional (voir chapitre : dimensionnement des zones affectées à des besoins publics). Cette emprise répond aux conditions fixées par la mesure F12 du PDcn (mesure B41 : Nouveaux établissements scolaires nécessaires à l'échelle régionale en application de la LEO).

Une emprise de 2'040 m² de SDA a également été effectuée sur la parcelle n° 551 pour affecter la ferme du château et ses annexes à la zone centrale 15 LAT A. Cette affectation fait suite à une décision de justice. Cette emprise est néanmoins «formelle» car cette partie de parcelle était déjà bâtie lors de l'inventaire des SDA effectué en 1992. En effet, la fiche du recensement architectural (batiment ECA 108 a) atteste que « *La ferme du château a été reconstruite vers 1790 par Louis-Bernard-Rodolphe MAY, alors propriétaire de l'ensemble. Ce bâtiment, situé à l'emplacement des anciennes dépendances visibles sur le plan cadastral de 1750, abritait à l'origine grange et écurie* ».

Dès lors, il est possible d'affirmer que l'inventaire de 1992 comportait une erreur et que formellement ces surfaces ne devaient pas être classées en SDA.

Parcelle n° 551 - Carte topographique de 1970 - source : www.map.geo.admin.ch - sans échelle



Parcelle n° 551 - Vue de la ferme du château



Par ailleurs, une surface de 8'507 m² située au lieu-dit «Au Champ de la Croix» (parcelle n° 143) et aujourd'hui affectée à la zone d'utilité publique a été rendue à la zone agricole protégée 16 LAT dans le cadre du redimensionnement des zones à bâtir. Ce terrain est cultivé et pourrait éventuellement être **inventorié restitué** en qualité de SDA dans le cadre d'un prochain inventaire pour autant qu'il respecte les critères fixés par le plan sectoriel des surfaces d'assolement approuvé par le Conseil fédéral le 8 mai 2020.

Cette surface permettrait de compenser en partie la nécessaire emprise d'intérêt régional effectuée sur la parcelle n° 164.

Plan des emprises sur les SDA et des restitutions éventuelles - échelle 1/5'000

Parcelle n° 164

Une emprise de 12'985 m² de SDA a été effectuée pour la construction d'un équipement scolaire régional (échange avec la parcelle n° 145)

Parcelle n° 143

8'507 m² pourraient éventuellement être restitués en qualité de SDA

Parcelle n° 551

Une emprise de 2'040 m² de SDA a été effectuée pour régulariser une situation existante



Surfaces imperméables présumées



Surfaces d'assolement (SDA)



pÿ Surfaces d'assolement (SDA)



pÿ Surfaces d'assolement particulières

4.4 Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)

L'article 64 de la nouvelle LATC entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018 stipule que :

¹ *Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.*

² *Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :*

- a. *du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale;*
- a. *du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.*

La révision du PACom de Perroy maintient (sauf pour les réserves excédentaires) des droits à bâtir identiques à ceux actuellement légalisés. Cependant, aucune mesure d'utilisation du sol n'est aujourd'hui fixée pour les parcelles situées dans :

- la zone de Bourg et hameau définie dans le plan des zones et son règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire du 1^{er} mai 1992,
- le plan d'extension «Derrière le Village» du 15 juillet 1987.

Or, ces deux documents sont destinés à être abrogés. Une analyse comparative des droits à bâtir offerts par le PEP «Derrière le Village» a été effectuée (voir chapitre 3.4). Au terme de cette analyse, il est possible d'affirmer qu'aucune parcelle ne bénéficie de droits à bâtir sensiblement supérieurs à ceux existants.

4.5 Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)

L'article 52 de la nouvelle LATC entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018 stipule que :

¹ *La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.*

² *Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :*

- a. *soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.*

La municipalité peut prolonger le délai de deux ans ;

- a. *lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;*
- b. *conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.*

³ *Si les terrains ne sont pas construits, se situent en dehors du territoire urbanisé et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur changement d'affectation.*

A Perroy, plusieurs réserves constructibles comptabilisées dans le bilan sont déjà bâties ou en cours de construction. Dès lors, les plans identifient par une étoile rouge les parcelles encore non bâties et qui ne sont pas au bénéfice d'un permis de construire. Celles-ci sont soumises à un délai réglementaire de 12 ans pour être mises en valeur.

ANNEXES

Annexe 1	Préavis des CFF - juillet 2022
Annexe 2	Préavis de l'OFROU - avril 2023
Annexe 3	Lettre d'attestation de conformité - Trifom SA et ABA-GEOL SA - mars 2023
Annexe 4 (à part)	Rapport d'évaluation de risque dans le cadre d'un projet de planification (ERPP) - Retranscription des dangers naturels dans le PACom - ABA-GEOL SA - novembre 2023



IM-GM-GBP, Rue de la Gare de Triage 5, 1020 Renens

Plarel SA
A l'att. de M. Pierre Meylan
Bd de Grancy 19 A
1006 Lausanne

Renens, 19 juillet 2022
Référence Cindy Tabozzi, ID 714358
Ligne Lausanne - Genève-Aéroport, KM 23.880 - 25.453

Parcelle : Perroy, diverses parcelles
Description : Révision du PACom
Maître de l'ouvrage : Commune de Perroy, Le Prieuré 5, 1166 Perroy

Monsieur,

Nous nous référons à l'affaire susmentionnée.

L'examen des documents soumis à notre attention nous suggère les remarques suivantes qui sont à prendre en considération :

I. Obligation et conditions relatives à l'exploitation ferroviaire

- a. Tous les projets de construction et d'aménagements dans le périmètre du présent plan d'affectation situés à proximité des installations CFF ferroviaires (voir détails sur www.cff.ch/18m) devront nous être soumis pour examen et approbation, le moment venu, conformément à l'art. 18m de la Loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF). Le cas échéant, la création d'installations (par ex. conduites) sur le domaine des CFF devra être réglée contractuellement. L'encaissement de redevances pour l'utilisation du domaine des CFF est réservé.

Veuillez agréer, Monsieur, nos meilleures salutations.

Sven Zollinger
Chef Fonciers inventaire et potentiels

Cindy Tabozzi
Spécialiste Fonciers inventaire et potentiels

Copie à : Administration communale, par mail : greffe@perroy.ch
Services concernés

Chemins de fer fédéraux suisses CFF
Immobilier Gestion foncière
Rue de la Gare de Triage 5, 1020 Renens
Téléphone +41 (0)79 644 23 25
grundstuecksmanagement.gbp@sbb.ch · www.cff.ch/18m



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'environnement,
des transports, de l'énergie et de la communication DETEC

Office fédéral des routes OFROU

CH-1470 Estavayer-le-Lac, OFROU

Courrier A

Direction générale de la mobilité
et des routes DGMR
Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Notre réf. : ASTRA-A-0EB13401/13-N01-VD-001798-1.ep
Collaborateur/trice : Sophie Bridel
Estavayer-le-Lac, le 17 avril 2023

DGMR - COURRIER			
18 AVR. 2023			
N° archive	79		
	Dist.	Unité	
DG			
IR			
ER			
P			
MT			
FS	X		
SIERA			
M3			
COM			
URH			

Route nationale : N01
Canton : Vaud
Commune : Perroy
Requérant : Commune de Perroy

Km : 46.485
Coordonnées : 2517146 / 1147382
Parcelles : -
Dossier n° ACV : 204'444

Objet : Révision du plan d'affectation communal (PACom)

Prise de position de l'Office fédéral des routes (OFROU) - Examen préalable

Mesdames, Messieurs,

Par courriel du 06.04.2023, vous nous avez soumis la demande de préavis relative à l'objet cité en titre. Nous avons à nouveau examiné ce projet au sein de notre Office, notamment eu égard aux articles 23 et 24 de la loi fédérale du 8 mars 1960 sur les routes nationales (LRN ; RS 725.11), à l'ordonnance du 7 novembre 2007 sur les routes nationales (ORN ; RS 725.111), et vous faisons part des conditions et des remarques suivantes :

1 Bases juridiques

- 1.1 A teneur de l'article 23 LRN, il est interdit d'élever, sans autorisation, de nouvelles constructions entre les alignements et d'y transformer des immeubles existants, même s'ils ne débordent que partiellement sur les alignements. Les travaux nécessaires à l'entretien d'un immeuble ne sont pas considérés comme des transformations au sens de la présente disposition. Les cantons peuvent prendre, aux frais du contrevenant, les mesures nécessaires au rétablissement de l'état antérieur conforme au droit, indépendamment des poursuites pénales qui pourraient être dirigées contre lui.

Office fédéral des routes OFROU
Sophie Bridel
1470 Estavayer-le-Lac
Tél. +41 58 466 00 09
sophie.bridel@astra.admin.ch
<https://www.astra.admin.ch>

- 1.2 En vertu de l'article 24 al. 1 et 2 LRN, des travaux de construction situés à l'intérieur des alignements doivent être autorisés par les autorités désignées par les cantons. L'autorité cantonale entend l'Office fédéral des routes (OFROU) avant de délivrer l'autorisation. Ce dernier est habilité à user de toutes les voies de recours prévues par le droit fédéral et le droit cantonal contre les décisions rendues par les autorités cantonales en application de la présente loi ou de ses dispositions.
- 1.3 Selon l'article 44 LRN, une autorisation est nécessaire pour exécuter des travaux touchant les routes nationales, tels que la construction, la modification et le déplacement de croisements d'autres voies de communication, de cours d'eau, de téléphériques, de conduites et autres ouvrages analogues, ainsi que d'accès de routes et de chemins aux routes nationales.

Ils ne doivent porter atteinte ni à la route, ni à son aménagement futur éventuel. Les autorités compétentes peuvent prendre, aux frais du contrevenant, les mesures nécessaires au rétablissement de l'état antérieur conforme au droit, indépendamment des poursuites pénales qui pourraient être dirigées contre lui.
- 1.4 A teneur de l'article 29 ORN, l'utilisation par des tiers du domaine appartenant aux routes nationales est soumise à l'autorisation de l'OFROU. L'utilisation est soumise à rémunération. Elle doit correspondre en règle générale au prix du marché. L'utilisation par un canton pour ses propres besoins est gratuite, pour autant qu'il applique la réciprocité. Les coûts supplémentaires d'entretien et d'exploitation de la route résultant d'une utilisation multiple sont à la charge du tiers. L'OFROU peut prendre, aux frais du contrevenant, les mesures nécessaires au rétablissement de l'état antérieur, conforme au droit, indépendamment des poursuites pénales qui pourraient être dirigées contre lui.
- 1.5 En vertu de l'article 30 ORN, l'OFROU délivre les autorisations pour les projets de construction fondés sur l'art. 44 LRN lorsque les biens-fonds concernés se situent entre les alignements. Les projets de construction ne doivent pas porter atteinte à la sécurité du trafic, à l'affectation de l'ouvrage et à un éventuel élargissement futur de la route. L'OFROU fixe les mesures nécessaires pour garantir la sécurité de la circulation sur la route nationale et écarter tout danger pour les personnes et les biens. Les frais sont à la charge du requérant.

2 En fait

La commune de Perroy soumet, pour examen préalable, la révision de son plan d'affectation communal (PACom). Nous prenons acte que les objectifs majeurs de la présente révision doivent permettre une réduction des réserves excédentaires pour l'habitation ainsi que la mise en place de mesures de protection du bâti et des milieux naturels.

Le présent projet de révision du PACom a déjà fait l'objet d'une prise de position préliminaire datée du 14.07.2022 (réf. OFROU : ASTRA-A-0EB13401/13-N01-VD-001798-1.ep), que nous complétons par la présente.

3 Appréciation du projet

- 3.1 Tout projet de tiers ayant un impact sur les ouvrages et sur les infrastructures appartenant aux routes nationales doit être soumis à l'OFROU, Filiale d'Estavayer-le-Lac, pour examen et validation lors des demandes de permis de construire.

Les ouvrages appartenant aux routes nationales sont référencés sur le lien suivant : <https://fedro.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=025d948c068a4bffa0566928f3a2c1d7>.

- 3.2 Nous prenons acte que les parcelles bordant l'Eau Noire et qui sont situées de part et d'autre du domaine autoroutier ont déjà été inventoriées dans le réseau écologique cantonal (REC) en tant que Territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS) par le Canton. Ces dernières visent en effet à favoriser les liaisons biologiques ainsi que la conservation des espèces, les nouvelles constructions ne devant pas les compromettre.

3.3 Les parcelles situées à l'intérieur des alignements des routes nationales sont soumises aux dispositions de la LRN et de l'ORN. Par conséquent, les projets (construction, aménagement, modification, etc.) prévus sur le domaine des routes nationales et / ou à l'intérieur des alignements des routes nationales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'OFROU.

3.4 A toutes fins utiles, il est précisé que l'OFROU a l'obligation au sens de la loi de sécuriser les zones (urbanisées et hors zones) situées le long d'une route nationale, à moins qu'il soit démontré dans la norme SN 640 561 *Sécurité passive dans l'espace routier* que les caractéristiques techniques des infrastructures autoroutières ne nécessitent pas la mise en place d'un système de retenue.

Ainsi, tout éventuel développement de zones (artisanales, commerciales, résidentielles) à futur par une commune le long d'une route nationale, doit faire l'objet, dans le cadre d'une mise en zone ou de la modification d'une zone, d'une analyse en matière de sécurité passive par un ingénieur spécialisé.

3.5 A teneur des articles 29, 30 et 31 de l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB ; RS 814.41), nous rappelons que l'aménagement de nouvelles zones et / ou de nouvelles constructions comprenant des locaux à usage sensible au bruit LUSB et qui seraient situées aux abords du domaine autoroutier doivent respecter les bases légales fédérales en vigueur précitées.

Il appartient de surcroît à l'autorité cantonale compétente en la matière de veiller à l'application des dispositions prévues notamment dans l'OPB.

Compte tenu de ce qui précède, l'OFROU formule un **préavis positif** sur le dossier cité en titre.

Une copie de la synthèse du département cantonal compétent devra être envoyée par e-mail (pcf1@astra.admin.ch) à l'Office fédéral des routes (OFROU), Filiale 1, Place de la Gare 7, 1470 Estavayer-le-Lac, avec l'indication des voies de recours

4 Emoluments

Aucun émolument ne sera perçu pour l'établissement du présent préavis.

D'avance, nous vous remercions de prendre bonne note de ce qui précède et vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

Division Infrastructure routière Ouest
Filiale Estavayer-le-Lac


Sophie Bridel
Support
Spécialiste Police des constructions



GEOLOGIE
HYDROGEOLOGIE
GEOTECHNIQUE
ENVIRONNEMENT

Lettre

PLAREL SA
architectes et urbanistes associés
Bd de Grancy 19 A
1006 Lausanne

Dossier: VD06406 - DP
AQ interne
Réf: #Lettre_attestation de conformité_22.03.2023.docx#
CHE – 105.997.916 TVA

Payerne, le 22 mars 2023

COMMUNE DE PERROY, PACom, RETRANSCRIPTION DES DANGERS NATURELS

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec le bureau PLAREL SA pour la retranscription des dangers naturels (DN) dans le PACom (plan, règlement et rapport selon l'article 47OAT) de la commune de Perroy.

Le rapport ERPP du 24.11.2022 est basé sur le plan du PACom en l'état du 23.11.2022. Diverses modifications et adaptations ayant été effectuées depuis le rendu de l'ERPP, une nouvelle version du PACom en date du 20.03.2023 nous a été soumise pour approbation. Suite à notre vérification, nous confirmons que la retranscription des DN a été correctement effectuée dans cette nouvelle version du PACom. La modification suivante a été apportée depuis notre étude du 24.11.2022 :

- Adaptation du secteur de restriction GPP sur la parcelle 373.

Cette collaboration, basée sur le guide pratique cantonal en la matière, a permis de délimiter les secteurs de restrictions propres à chaque aléa et de définir le dispositif réglementaire ad hoc.

Bureaux

Triform SA
Av. de Montchoisi 5
Ch-1006 Lausanne

ABA-GEOL SA
Rue des Moulins 31
CH-1530 Payerne



Aléas à considérer dans le cadre du PACom

Hydrologie :

Géologie :

Inondation par les crues

Glissements de terrain permanents

Laves torrentielles

Signature(s)

L. Donatsch

A. Vallotton



GEOLOGIE
HYDROGEOLOGIE
GEOTECHNIQUE
ENVIRONNEMENT