

COMMUNE DE PERROY

ZONE RÉSERVÉE COMMUNALE (ART. 46 LATC)

**RAPPORT EXPLICATIF (47 OAT) PORTANT
SUR L'ABROGATION DE LA ZONE
RÉSERVÉE COMMUNALE**

Dossier n° 2301

Version du (enquête publique) 14.04.2025

Plarel SA
Bd de Grancy 19A
021 616 69 15

architectes & urbanistes
1006 Lausanne
info@plarel.ch

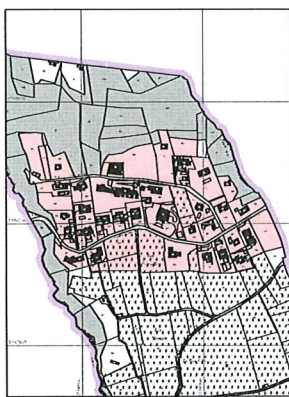
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
OAT	Ordonnance (fédérale) sur l'aménagement du territoire
PACom	Plan d'affectation communal
PA	Plan d'affectation
ZRCom	Zone réservée communale
ZRCant	Zone réservée cantonale

1 JUSTIFICATION

1.1 Contexte et objectifs de l'abrogation

Contexte de la zone réservée communale (ZRCom)

Dans la perspective d'assurer une égalité de traitement envers tous les propriétaires fonciers, la Commune de Perroy a gelé provisoirement les zones à bâtir pour l'habitation et mixtes au moyen d'une zone réservée communale. Cette dernière est entrée en vigueur le 23 novembre 2022. Cette zone réservée a permis aux autorités de Perroy de réviser sereinement leur plan d'affectation communal.



Article 1: But

La zone réservée, établie conformément à l'art. 46 LATC, est instaurée afin de sauvegarder les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir aux besoins conformément à la LAT.

Article 2: Périmètre

¹ La zone réservée déploie ses effets sur la surface figurée sur les plans annexés.

Article 3: Effet(s)

¹ Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.

² Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.

³ Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

Article 4: Approbation, durée et abrogation

La zone réservée est approuvée par décision du Département compétent pour la période prévue par l'art. 46 LATC, à savoir 5 ans, prolongeable 3 ans. Pendant sa durée de validité, elle prime sur toutes les dispositions antérieures, notamment celles des règlements communaux qui lui sont contraires.

Plan de la zone réservée - sans échelle



État d'avancement de la révision du plan d'affectation communal (PACom)

Aujourd'hui, la révision du PACom de Perroy est presque finalisée. En effet, l'enquête publique principale s'est déroulée du 26 janvier au 26 février 2024. Durant cette enquête, 72 oppositions ont été formulées à l'encontre du PACom. À noter que 38 oppositions portaient uniquement sur le degré de sensibilité au bruit dans la zone littorale.

Après avoir procédé aux séances de conciliations (art. 40 LATC), la Municipalité a souhaité modifier certains éléments de son projet de PACom. Dans cette perspective, elle a soumis à la DGTL un dossier pour examen préalable complémentaire comprenant le détail des modifications envisagées. Des contacts bilatéraux ont eu lieu entre la Municipalité et la DGTL pour finaliser le dossier. Les corrections du PACom ont été déposées à l'enquête publique complémentaire du 5 avril au 4 mai 2025. Ces modifications des plans et du règlement ont permis, d'une part, de répondre aux exigences de l'art. 15 LAT en matière de dimensionnement des réserves à bâtir pour l'habitation et, d'autre part, de répondre à certaines demandes fondées des propriétaires fonciers.

Nécessité d'abroger la zone réservée communale (ZRCom) en vigueur

Aujourd'hui, la Municipalité de Perroy fait face à plusieurs demandes de propriétaires fonciers non concernés par le dimensionnement de la zone à bâtir pour l'habitation. Ces propriétaires souhaitent pouvoir rénover ou transformer leur bâtiment dans des proportions qui s'écartent des dispositions du règlement qui régit la zone réservée. En effet, l'article 3 Effet(s) stipule que :

¹ Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC.

² Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.

³ Des agrandissements mesurés des bâtiments existants peuvent être autorisés s'ils sont destinés à augmenter la surface liée à des activités professionnelles.

Ces dispositions sont très contraignantes et ne permettent pas de répondre favorablement aux demandes de transformations ou d'agrandissement des propriétaires qui s'impatientent de la durée de la procédure de révision du PACom.

Ce sont pour ces raisons que la Municipalité souhaite désormais abroger la zone réservée communale en vigueur.

Sécurité du droit

Usuellement, l'abrogation de la zone réservée communale intervient avec la mise en vigueur du PAdom qui fixe de nouvelles dispositions à l'utilisation du sol. L'abrogation anticipée de la zone réservée communale n'aura pas d'incidence sur le respect des dispositions prévues par le nouveau PAdom. En effet, conformément à la jurisprudence en vigueur, la Commune est tenue d'appliquer - dans l'attente de l'entrée en vigueur du nouveau PAdom - les dispositions du nouveau PAdom qui ont déjà été déposées à l'enquête publique ainsi que les dispositions en vigueur (en appliquant la règle plus contraignante). Ainsi, les éventuelles demandes de permis de construire qui contreviendraient à une règle existante ou projetée devront légalement être refusées par la Municipalité en charge de la délivrance du permis de construire.

Parcelles concernées par les zones réservées cantonales (ZRCant)

A Perroy, 4 parcelles (972, 338, 339 et 334) sont également assujetties à une zone réservée cantonale. L'art. 29.3 du règlement du nouveau PAdom précise que :

Le présent règlement entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment :

- [...]
- *le plan de la zone réservée cantonale selon art. 46 LATC «Parcelle n° 972» du 24 juillet 2017,*
- *le plan de la zone réservée cantonale selon art. 46 LATC «Parcelles n° 338 et 339 - Abrogation de la zone réservée cantonale approuvée le 2 mars 2017» du 2 août 2018,*
- *le plan de la zone réservée cantonale art. 46 LATC «Parcelle n° 334» du 22 septembre 2021.*

Dès lors, l'abrogation de la zone réservée communale n'aura pas d'incidence sur les zones réservées cantonales qui resteront applicables sur les parcelles concernées jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau PAdom.

2 RECEVABILITÉ ET CONFORMITÉ

2.1 Personnes qualifiées

Le bureau Plarel SA architectes & urbanistes a établi le dossier d'abrogation de la zone réservée communale. Grâce à la qualification de ses membres, ce bureau répond aux exigences fixées par l'art. 3 LATC.

2.2 Composition du dossier

Le dossier d'abrogation de la zone réservée communale est composé des pièces suivantes :

- le plan (1/2'500) et le règlement de la zone réservée avec la mention «abrogé» et comportant une nouvelle page de signatures,
- le présent rapport d'aménagement (47 OAT) portant sur l'abrogation de la zone réservée communale.

2.3 Procédure

Certaines modifications proposées pourraient porter atteinte à des intérêts dignes de protection (art. 41 LATC) notamment en ce qui concerne les futures demandes de permis de construire. Sur recommandations de la DGTL, la procédure doit suivre celle applicable à un plan d'affectation (art. 36 LATC et suivants) à savoir :

1. examen préliminaire valant examen préalable
2. enquête publique
3. traitement des oppositions
4. adoption par le Conseil communal
5. approbation et entrée en vigueur par le Département compétent.