

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

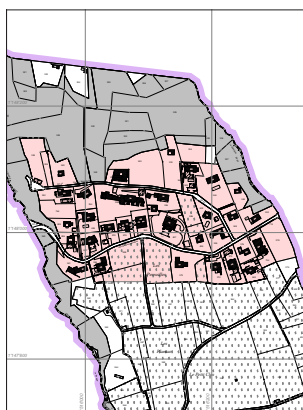
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
OAT	Ordonnance (fédérale) sur l'aménagement du territoire
PACom	Plan d'affectation communal
PA	Plan d'affectation
ZRCom	Zone 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 PACom 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 PACom. En effet, conformément à la jurisprudence en vigueur, la Commune est tenue d'appliquer - dans l'attente de l'entrée en vigueur du nouveau PACom - les dispositions du nouveau PACom 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 PACom 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 PACom.

Plans des zones réservées cantonales en vigueur - sans échelle

Etat de Vaud **169509**

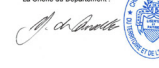


Commune de Perroy

ZONE RÉSERVÉE CANTONALE SELON ART. 46 LATC - Parcelle n°972

SERVICE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)
Lausanne, le 14 mars 2017
Le Chef de Service : 

SOUIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE
du 18 mars au 16 avril 2017
à Perroy

L'attestent
Le Syndic :  Secrétaire : 
Lausanne, le 24 JUIL 2017
La Cheffe du Département : 

N° de parcelle	Propriétaire	Surface RF de la parcelle	Surface en zone réservée
972	Cramer Bertrand	687 m²	634 m²



Commune de Perroy
Zone réservée cantonale



GEODÉLIMITE © Etat de Vaud
Plan établi sur la base des données cadastrales du 7 mars 2017
Rue par le bureau d'ingénieurs et géomètres BBHN SA à Epalinges
Certifié conforme selon art. 12 RLATC par Laurent Huguenin, géomètre
breveté, le 10 mars 2017

Commune de Perroy
Règlement de la zone réservée cantonale

- But
La zone réservée est destinée à rendre inconstructible, provisoirement la parcelle n°972 du cadastre de la commune comprise dans la zone définie par le plan.
- Périmètre
La zone est délimitée par le périmètre figurant sur le plan.
- Inconstructibilité
Toute nouvelle construction, installation ou tout nouvel équipement, sont interdits.
- Validité
* La présente zone réservée a une durée de cinq ans à compter de sa mise en vigueur.
* Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'article 46, alinéa 1, LATC.

Etat de Vaud **176538**

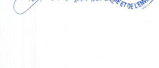


Commune de Perroy

ZONE RÉSERVÉE CANTONALE SELON ART. 46 LATC - Parcelles n° 338 et 339
Abrogation de la zone réservée cantonale approuvée le 2 mars 2017

SERVICE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)
Lausanne, le 20 OCT 2017
Le Chef de Service : 

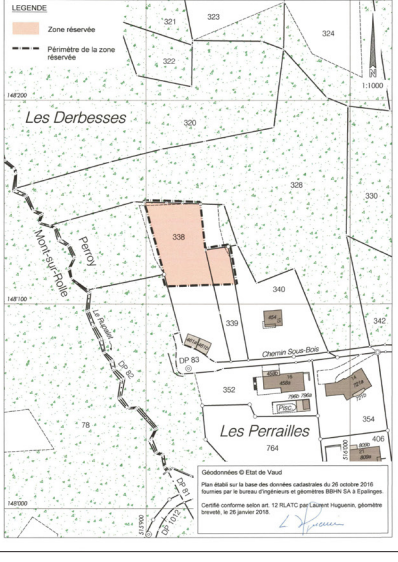
SOUIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE
du 15 OCT au 15 NOV 2017
à Perroy

L'attestent
Le Syndic :  La Secrétaire : 
Lausanne, le 2 AOÛT 2018
La Cheffe du Département : 

N° de parcelle	Propriétaires	Surface RF de la parcelle	Surface en zone réservée
338	Kunz Jean-Claude et Lucienne	3'588 m²	990 m²
339	Kunz Jean-Claude et Lucienne	559 m²	196 m²



Commune de Perroy
Zone réservée cantonale



GEODÉLIMITE © Etat de Vaud
Plan établi sur la base des données cadastrales du 26 octobre 2016
Rue par le bureau d'ingénieurs et géomètres BBHN SA à Epalinges
Certifié conforme selon art. 12 RLATC par Laurent Huguenin, géomètre
breveté, le 20 janvier 2018

Commune de Perroy
Règlement de la zone réservée cantonale

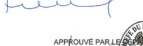
- But
La zone réservée est destinée à rendre inconstructible, provisoirement les parcelles n°338 et n°339 du cadastre de la commune comprises dans la zone définie par le plan.
- Périmètre
La zone est délimitée par le périmètre figurant sur le plan.
- Inconstructibilité
Toute nouvelle construction, installation ou tout nouvel équipement, sont interdits.
- Abrogation
La présente zone réservée abroge la zone réservée cantonale approuvée le 2 mars 2017.
- Validité
* La présente zone réservée a une durée de cinq ans à compter de sa mise en vigueur.
* Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'article 46, alinéa 1, LATC.

Etat de Vaud **203792**

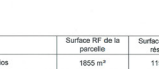


Commune de Perroy

ZONE RÉSERVÉE CANTONALE SELON ART. 46 LATC - Parcelles n°334, 344, 345, 346 et 348

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)
Lausanne, le 26 juillet 2021
Le Directeur général : 

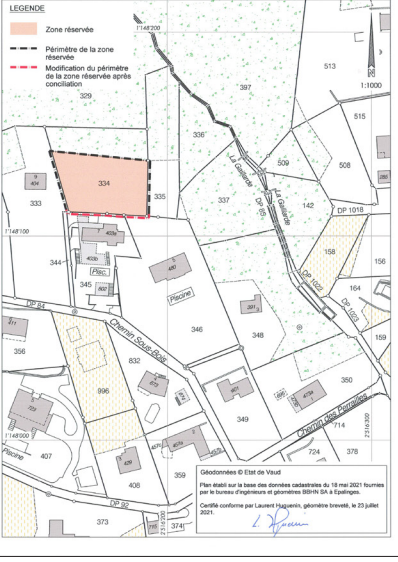
SOUIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE
du 28 mai 2021 au 27 juin 2021
à Perroy

L'attestent
Le Syndic :  La Secrétaire : 
Lausanne, le 22 SEP. 2021
La Cheffe du Département : 

N° de parcelle	Propriétaire	Surface RF de la parcelle	Surface en zone réservée
334	Daskalopoulos Dimitrios	1855 m²	1195 m²
344	Daskalopoulos Dimitrios	92 m²	92 m²
345	Daskalopoulos Dimitrios	1244 m²	1244 m²
346	Daskalopoulos Dimitrios	2949 m²	2949 m²
348	Daskalopoulos Dimitrios	2454 m²	902 m²



Commune de Perroy
Zone réservée cantonale



GEODÉLIMITE © Etat de Vaud
Plan établi sur la base des données cadastrales du 18 mai 2021 fournies par le bureau d'ingénieurs et géomètres BBHN SA à Epalinges
Certifié conforme par Laurent Huguenin, géomètre breveté, le 23 juillet 2021

Commune de Perroy
Règlement de la zone réservée cantonale

- But
La zone réservée est destinée à rendre, provisoirement, inconstructible la surface des parcelles n°334, 344, 345, 346 et 348 comprises dans la zone définie par le plan.
- Périmètre
La zone est délimitée par le périmètre figurant sur le plan.
- Inconstructibilité
* Toute nouvelle construction est interdite à l'exception des dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC, situées à moins de 3 mètres du bâtiment principal.
* Les rénovations, transformations des bâtiments existants peuvent être autorisées dans les limites des volumes existants, pour autant qu'il n'y ait pas de surélévation de la surface habitable de façon disproportionnée. De petits agrandissements du volume peuvent être autorisés pour des lucarnes, sas d'entrée, isolation périphérique, éléments techniques, etc.
- Validité
* La présente zone réservée a une durée de cinq ans à compter de son entrée en vigueur.
* Elle peut être prolongée de trois ans aux conditions de l'article 46, alinéa 1, LATC.

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.