



LA MUNICIPALITE DE JONGNY
AU CONSEIL COMMUNAL



Préavis municipal n° 02/2023 relatif au plan d'affectation « En Faug II »

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères,
Messieurs les Conseillers,

1. INTRODUCTION

Les propriétaires des parcelles n° 117, 563 et 564 situées au lieu-dit « En Faug » à Jongny souhaitent, depuis plusieurs années déjà, mettre en valeur leurs terrains par de nouvelles constructions pour créer un nouveau quartier dévolu principalement à l'habitation.

Le secteur concerné est très peu bâti. Seule la parcelle n° 117 accueille aujourd'hui l'EMS L'Étoile du Matin (30 lits).

Au sens du plan directeur cantonal (PDCn) et du projet d'agglomération Rivelac, ces terrains sont compris à l'intérieur du « périmètre compact d'agglomération ». A ce titre, ils peuvent être développés en priorité. Le plan directeur communal de Jongny de 1994 confirme également la constructibilité de ce secteur.

Aujourd'hui, les parcelles sont actuellement affectées à la zone à bâtir selon le PGA du 12 janvier 1994 de la manière suivante :

N°	Propriétaire	Affectation du sol	Surface totale
117	Fondation Claire Magnin	Zone hôtelière et médico-sociale	5'134 m2
563	Fondation de Nant	Zone d'habitation familiale B	10'476 m2
564	Fondation de Nant	Zone d'habitation familiale C	5'327 m2
Total			20'937 m2

Pour être bâtis, ces terrains doivent, au sens de l'art. 51 du règlement d'affectation de la commune de Jongny, faire l'objet d'un plan d'affectation (PA). En 2012 déjà, le Service du développement territorial (actuellement Direction générale du territoire et du logement – DGTL) a rédigé un accord préliminaire positif pour l'élaboration du PA « En Faug II » moyennant la prise en compte des éléments suivants :

- atteindre une densité humaine équivalente à 100 hab-empl/ha (Mesure A11 du PDCn),
- réaliser une expertise sur les dangers et les milieux naturels,



- justifier, en collaboration avec le Département compétent, le maintien ou non de la zone hôtelière et médico-sociale,
- régler les accords fonciers entre propriétaires.

Après plusieurs années d'études, le projet de PA « En Faug II » est aujourd'hui finalisé. Il revient, dès lors, au Conseil communal de Jongny de se prononcer sur sa légalisation.

2. COMPOSITION DU DOSSIER ET MANDATAIRES

Les études ont été entièrement financées par les propriétaires qui ont mandaté les bureaux ci-dessous :

Plarel SA, architectes et urbanistes associés à Lausanne. Etablissement du dossier de PA (plans, règlement et rapport 47 OAT).

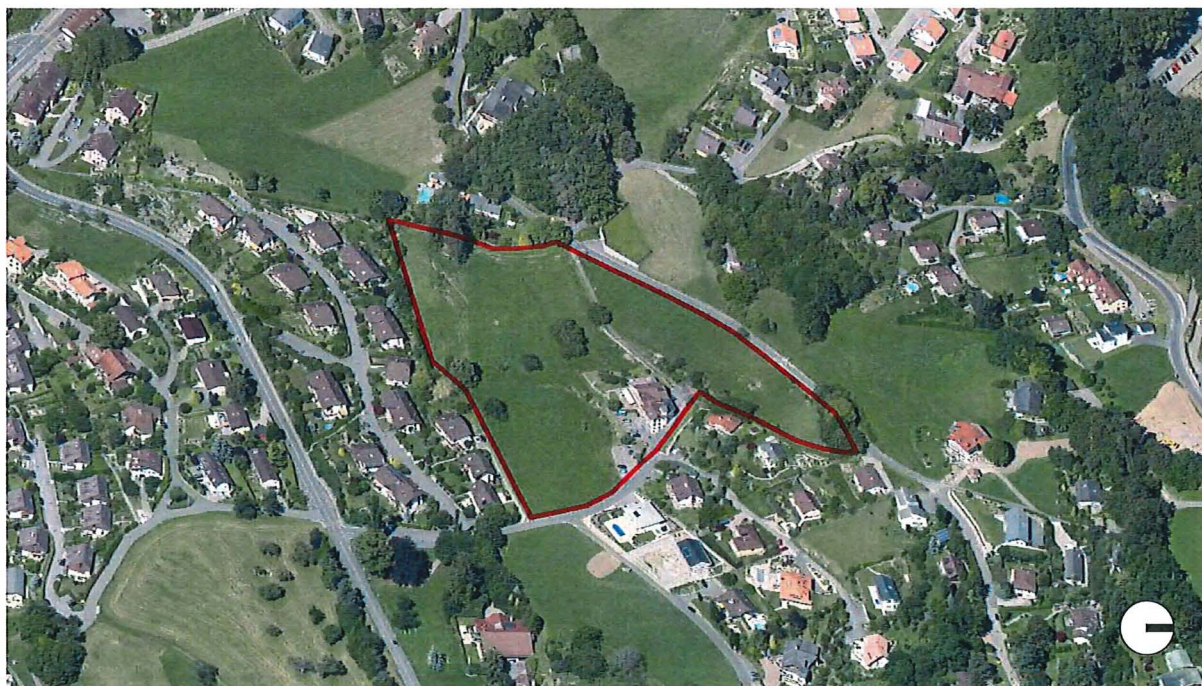
B+C Ingénieurs SA, ingénieurs géomètres officiels à Montreux. Fourniture et traitement des données informatiques, établissement du plan des servitudes publiques de passage.

Ecscan SA, études en environnement à Lausanne. Elaboration de la notice d'impact sur l'environnement.

Transitec, Ingénieurs - Conseils SA à Lausanne. Etablissement de l'étude de mobilité.

Bureau RDR architectes à Lausanne. Avant-projet architectural pour le compte de la Fondation de Nant.

3. CARACTERISTIQUES DU PA « EN FAUG II »



Vue aérienne du site

Un nouveau quartier de qualité, bien intégré à son environnement.

Sur le plan urbanistique et architectural, le PA propose un ensemble bâti bien intégré au site grâce à la mise en œuvre des mesures suivantes :

- implanter les nouvelles constructions en tenant compte de la topographie du terrain naturel composé de 3 plateaux successifs,
- renoncer à bâtir au droit des parties les plus pentues du site, difficiles d'accès, glissantes et très exposées aux vues depuis l'aval,
- proposer des gabarits bas (maximum : R+2+A) comparables à l'échelle du bâti environnant,
- limiter, pour la partie aval du quartier, la hauteur visible du parking semi-enterré (socle),
- assurer des césures dans le bâti laissant de larges percées visuelles sur la verdure,
- stationner la très grande majorité des voitures dans des garages enterrés de manière à créer un quartier sans voiture, dévolu en priorité aux piétons et aux vélos,
- maintenir non bâties les parties sensibles d'un point de vue paysager.

Des zones d'affectation et des densités bâties conformes à la planification cantonale.

Le PA définit 3 zones d'affectation distinctes :

1. Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT. Cette zone offre un total de 7'905 m² de surface de plancher déterminante (SPd) ce qui représente un indice d'utilisation du sol (IUS) moyen de 0,64. Ces droits à bâtir représentent un potentiel d'accueil d'au maximum 160 habitants (1 habitant = 50 m² de SPd).

2. Zone affectée à des besoins publics 15 LAT. La partie Est de la parcelle n° 117, sur laquelle se situe l'EMS, a été maintenue en zone affectée à des besoins publics de manière à permettre le développement de l'établissement médicalisé. La mesure d'utilisation du sol est fixée au moyen d'un indice de surface bâtie (ISB) de 0,45 qui permet un potentiel d'environ 4'500 m² de SPd. Ce potentiel permet de répondre aux exigences d'extension de l'EMS pour un potentiel de 60 lits environ et de maintenir une surface libre de plus de 1'000 m² destinée à la promenade et à l'aménagement d'un jardin sécurisé pour les résidents et le personnel. En cas de cessation des activités de l'EMS, tout changement d'affectation du sol devra faire l'objet d'une concertation préalable avec le Département compétent.
3. Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Les parties sensibles d'un point de vue paysager et naturel (prairies maigres, bosquet) ont été affectées à une zone de protection qui restera inconstructible. Cette affectation permet de garantir la pérennité des valeurs naturelles les plus importantes.

Des valeurs naturelles préservées et des impacts environnementaux limités.

Sur le plan environnemental, le PA propose de réduire les impacts et de préserver la biodiversité grâce à la mise en œuvre des mesures suivantes :

- limiter les surfaces étanches grâce à la concentration du bâti,
- entretenir la majeure partie des surfaces extérieures en prairie extensive, avec évacuation de la litière, sans fumure, ni produits phytosanitaires,
- reconstituer les parties de prairies existantes impactées durant les travaux avec un sol d'origine, ensemencé de foin de foin locale ou d'un mélange grainier indigène,
- végétaliser les toitures plates au moyen d'un mélange de plantes indigènes tout en maintenant une épaisseur de substrat suffisante (10 à 12 cm),
- garantir la protection et l'inconstructibilité de la partie haute du coteau qui comporte les valeurs naturelles principales,
- replanter tous les arbres coupés durant les travaux et densifier cette végétation au moyen de nouveaux arbres choisis par des essences indigènes ou fruitières,
- ménager, au sud du site, un important espace de transition non bâti avec le quartier voisin.

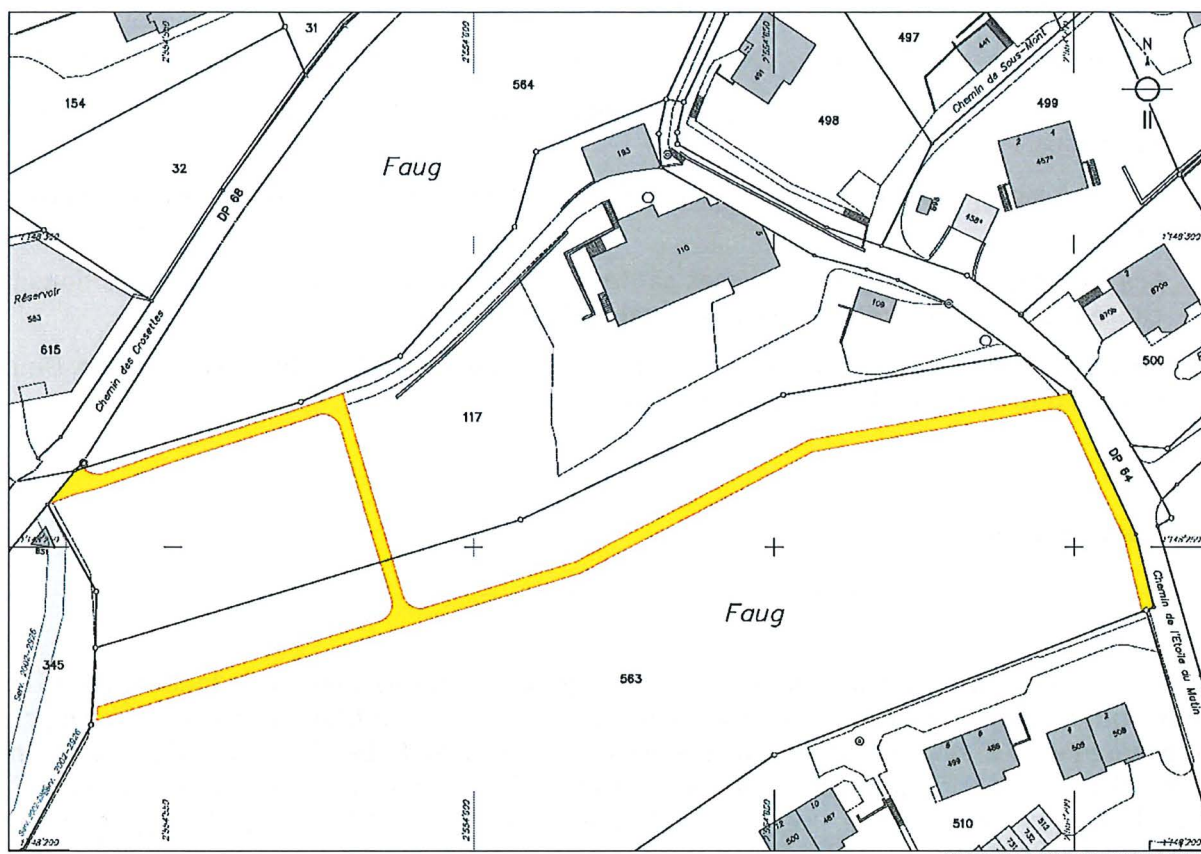
Des mesures d'accompagnement pour limiter les impacts du trafic nouveau.

Le trafic supplémentaire généré par les futurs logements est estimé entre 240 et 320 véhicules/jour supplémentaires. L'EMS, s'il est agrandi, pourrait générer un total de 180 à 240 véhicules/jour (contre environ 100 véhicules/jour actuellement). Dès lors, le trafic total supplémentaire maximum est estimé à 450 véhicules/jour. La grande majorité du trafic accède au futur quartier depuis la route de Châtel-St-Denis au sud (RC 744). Aucun problème de capacité du réseau n'est à prévoir.

Pour garantir la sécurité des usagers, des trottoirs ou bandes piétonnes sécurisées sont prévus le long des chemins de l'Etoile du Matin et des Crosettes. Le bruit généré par le trafic nouveau est conforme aux valeurs fixées par la législation. Le PA limite la diffusion des nuisances sonores en canalisant la majorité des voitures dans un garage enterré situé à l'entrée du quartier.

Des nouveaux chemins piétons profitables à tous.

Le PA propose que le futur quartier soit accessible au public à pied. Les piétons pourront ainsi relier le chemin de l'Etoile du Matin, le sentier du Point du Jour et le chemin des Crosettes à travers les habitations sans déranger les résidents de l'EMS. Pour ce faire, des servitudes de passage public ont été déposées à l'enquête publique parallèlement au PA.



Plan des servitudes de passage

4. INFORMATION ET PARTICIPATION

Le PA « En Faug II » a été établi en coordination avec :

- La Municipalité. En qualité d'Autorité responsable de l'élaboration du PA (art. 34 LATC), elle a veillé à préserver l'intérêt général.
- Les propriétaires. En qualité de maître de l'ouvrage, les Fondations ont financé les études.
- Le bureau technique intercommunal. Ce dernier a supervisé le dossier tout au long du processus.
- La commission communale d'urbanisme. Cette dernière a préavisé favorablement le projet de PA.
- Les Services cantonaux. Les Services cantonaux ont formulé plusieurs demandes dans le cadre des examens préliminaire et préalable du dossier.
- La population. Celle-ci a été informée dans le cadre de l'enquête publique du dossier. Deux soirées publiques d'information ont été organisées.

5. PROCEDURE

Le PA « En Faug II » a été soumis à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour un examen préalable, conformément à l'art. 37 LATC. La DGTL a envoyé son rapport d'examen et le préavis des différents Services le 20 mars 2018. Les demandes du Canton ont été prises en considération et le dossier corrigé a été renvoyé à la DGTL pour un examen préalable complémentaire. Le 23 septembre 2019, la DGTL a rendu son rapport complémentaire et autorisé la poursuite de la procédure de légalisation du PA « En Faug II ».

L'enquête publique du PA « En Faug II » et des servitudes publiques de passage pour les piétons a eu lieu, conformément à l'article 38 LATC, du 2 mars au 31 mars 2022. Cette enquête a soulevé 34 oppositions dont certaines collectives. 18 des oppositions possèdent un contenu strictement identique.

Conformément à l'article 40 LATC, les séances de conciliation ont eu lieu les 21 et 22 novembre 2022 en présence des opposant(e)s ou de leurs représentant(e)s. Au terme de ces séances, des procès-verbaux ont été adressés à tous les opposant(e)s. Suite à la réception de ces procès-verbaux, 3 oppositions ont été formellement retirées par écrit.

Les textes de toutes ces oppositions seraient trop longs pour être reproduits in extenso dans ce préavis. Les arguments ont été repris et seront commentés ci-après. Toutes les pièces du dossier sont à disposition des Conseillers(-ères) au greffe municipal.

Conformément à l'art. 42 LATC, la Municipalité soumet ici au Conseil communal les propositions de réponse à chacun des arguments soulevés dans les oppositions. Chaque opposant(e) recevra ainsi de la part du Département un courrier de réponse sur le(s) thème(s) ainsi identifié(s) dans le titre des lettres A à M ci-après. Les opposant(e)s ont fait valoir les motifs d'opposition suivants qui seront repris sous ces lettres :

- A. CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS DE RANG SUPERIEUR
- B. MOBILITE
- C. SURDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE A BATIR
- D. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
- E. INFORMATION AUX VOISINS
- F. CONCEPT URBANISTIQUE ET DEVELOPPEMENT DURABLE
- G. CENTRALITE ET CŒUR DE QUARTIER
- H. CONCEPT ENERGETIQUE
- I. COLLECTEURS ET ADDUCTIONS
- J. AMENAGEMENTS PAYSAGERS
- K. REDEVANCE ET EQUIPEMENTS PUBLICS
- L. TOITURES ET SUPERSTRUCTURES
- M. POINT DE COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

6. LISTING DES OPPOSITIONS

N°	OPPOSANT(E)S	RÉPONSES
1	Yves et Monique MASUR – Chemin de Fauq 2 – 1805 Jongny	A, C et F
2	Nadia et Cédric AUBORT – Chemin des Crosettes 31 – 1805 Jongny	Opposition retirée le 28.01.2023
3	Edith Beatrix MORAND – Chemin de Fauq 12 – 1805 Jongny	B, C et F
4	A.E. SNELLINK – Chemin de Sous-Mont 7 – 1805 Jongny	B, C et F
5	A.G.E.M. de GROOT – Chemin de Sous-Mont 7 – 1805 Jongny	B, C et F
6	Jérôme CHIFFELLE – Perrette 5 – 1805 Jongny	A, B, C, D et F
7	OPPOSITION COLLECTIVE – p/a Roger et Amélie SAVOY – Chemin du Cherpenau 5 – 1805 Jongny	B, C et F
8	Chantal et Alexandre PERROUD – Chemin des Crosettes 48 – 1805 Jongny	B, C et K
9	OPPOSITION COLLECTIVE p/a Harry LAVANCHY – Chemin de Fauq 22 – 1805 Jongny	E à K
10	Erwin WEISS – Chemin du Petit Maconnais 18 – 1805 Jongny	E à K
11	Me Ingrid ISELIN et Me Anne-Marie STREULI représentant Bettina et Nicolaus WURM – Altenburger Ltd legal + tax – Rue Rodolphe-Toepfler 11 bis – 1206 Genève	L
12	Pro Natura Vaud représenté par Michel BONGARD, Helvetia Nostra représenté par Anna ZANGER, Pro Riviera représenté par Anne-Lise KOPF – Boulevard de Grancy 56 – 1066 Lausanne	B, C, D
13	Bernadette DUNAND – Chemin de Fauq 9 – 1805 Jongny	E à K
14	Marie-Odile, Pierre, Thomas et Benjamin GUBLER – Chemin des Pinsons 8 – 1805 Jongny	E à K
15	Cédric DUNAND – Route du Village 33 – 1076 Ferlens	E à K
16	Fabienne BENEY – Rue de la Porte des Lions 17 – 1627 Vulruz	E à K
17	François et Marie-Louise MATTHEY – Chemin de Fauq 5 – 1805 Jongny	Opposition retirée le 19.01.2023
18	Eugène de GROOT – Chemin de la Perrette 7 – 1805 Jongny	A, B, C, D et F
19	Deborah et Jean-Pierre MALKOWSKI – Chemin de l'Etoile du Matin 2 – 1805 Jongny	B, F et M
20	Jasmine MORAND – Rue Aimé Steinlen 7 – 1800 Vevey	B, C et F
21	Jean-Pierre KAUFMANN – Chemin de la Perrette 3 – 1805 Jongny	A, B, C, D et F

22	OPPOSITION COLLECTIVE p/a Jean-Louis REYMOND – Chemin du Bois-Chexbres 2 – 1805 Jongny	E à K
23	OPPOSITION COLLECTIVE p/a André JOYE – Chemin de Faug 32 – 1805 Jongny	E à K
24	Yves FORESTIER – Chemin de Faug 25 – 1805 Jongny	E à K
25	Suzanne CLEMENT – Chemin de Cherpenau 37 – 1805 Jongny	E à K
26	Fabienne CURCHOD – Chemin de Cherpenau 37 – 1805 Jongny	E à K
27	André CURCHOD – Chemin de Cherpenau 37 – 1805 Jongny	E à K
28	OPPOSITION COLLECTIVE p/a Rodrigo LEAL – Chemin de Faug 27 – 1805 Jongny	E à K
29	Corinne et Gilles ANSERMOZ – Chemin de Faug 27 – 1805 Jongny	E à K
30	Claude et Gilberte MADÖRIN – Chemin de Faug 38 – 1805 Jongny	E à K
31	Association Transports et Environnement – Section Vaud représenté par Romain PILLOUD – Case Postale 109 – 1001 Lausanne 1	Opposition retirée le 02.02.2023
32	Véronique WALTER MOOTOOSAMY et Jean-Luc MOOTOOSAMY – Chemin de la Perrette 1 – 1805 Jongny	A, B, C, D, F et K
33	OPPOSITION COLLECTIVE p/a Christian TAVERNEY – Chemin des Crosettes 26 – 1805 Jongny	E à K
34	OPPOSITION COLLECTIVE p/a Enrico TAGLIAFERRI – Chemin de Faug 36 – 1805 Jongny	E à K

7. PROPOSITIONS DE REPONSES AUX OPPOSITIONS (PAR MOTIF D'OPPOSITION)

A. CONFORMITE AUX PLANIFICATIONS DE RANG SUPERIEUR.

Les opposant(e)s concerné(e)s estiment que le projet ne respecte pas les principes du plan directeur cantonal (PDCn) qui préconise notamment de coordonner l'urbanisation et les transports et qui tend à favoriser l'usage des transports publics pour limiter les déplacements pendulaires.

Le PA « En Faug II » est entièrement compris à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération Rivelac fixé par le PDCn et confirmé par le projet d'agglomération Rivelac.

En application des mesures B11 et B12 du plan directeur cantonal (PDCn), ce sont les agglomérations qui définissent leur périmètre compact. Un périmètre de centre comprend les quartiers, construits ou projetés, à partir desquels les principaux équipements, services et arrêts de transports publics (train ou bus), sont aisément accessibles pour l'ensemble de la population. Le secteur « En Faug II » a été intégré au périmètre compact d'agglomération car il répond à l'ensemble de ces critères. Le niveau de desserte en transports publics ainsi que le niveau de services sont donc suffisants pour planifier un nouveau quartier dévolu principalement à l'habitation.

La réalisation du PA « En Faug II » répond donc aux critères fixés par la planification cantonale en matière de coordination de l'urbanisation et des transports.

B. MOBILITE.

Chiffres de trafic. Les opposant(e)s concerné(e)s estiment que les chiffres de trafic utilisés en 2018 dans le cadre de l'étude de mobilité sont trop anciens (valeur 2015). Ils demandent une nouvelle étude avec des chiffres actualisés récents.

Transports publics. Les opposant(e)s demandent une augmentation de la fréquence des bus de la ligne 213 pour une meilleure qualité de desserte.

Stationnement des vélos. Les opposant(e)s demandent que les normes VSS soient respectées, qu'aucun facteur de réduction ne soit appliqué pour l'EMS et que 30% des places soient situés de plain-pied, proche des immeubles. Ils demandent la réalisation de 1-2 places de stationnement pour vélo cargo pour chaque bâtiment.

Stationnement des voitures. Les opposant(e)s demandent d'inscrire dans le règlement qu'au maximum 121 places de parc soient réalisées.

Plan de mobilité. Les opposant(e)s demandent la réalisation d'un plan de mobilité et d'une politique municipale ambitieuse en matière de mobilité et de stationnement.

Chiffres de trafic. Les charges de trafic actuelles utilisées dans le cadre de l'étude de mobilité sont issues des comptages manuels de Transitec du 14 février 2013 et du recensement de la circulation – Trafic journalier moyen (TJM) 2015 – de la DGMR. Au moment de l'étude, ces chiffres de trafic étaient les plus récents. Afin de s'assurer de leur validité, la Commune de Jongny a fait établir de nouveaux comptages par l'Association Sécurité Riviera (Police Riviera) entre le 2 et le 9 novembre 2022 dont les résultats sont les suivants :

	TJM – valeurs annualisées 2015 utilisées dans le cadre de l'étude de mobilité	TJM – valeurs annualisées 2022 mesurées en novembre 2022	Différence
Route de Châtel-Saint-Denis (RC 744)	5'000 véh./jour	4'500 véh./jour	- 500 véh./jour
Chemin de l'Etoile du Matin	< 400 véh./jour	180 véh./jour	-
Chemin des Crosettes	300 véh./jour	260 véh./jour	-40 véh./jour

Les charges de trafic observées fin 2022 sont toutes inférieures à celles utilisées pour l'étude de mobilité (capacité suffisante du réseau routier) et de la notice d'impact sur l'environnement (respect des normes en matière de bruit et de pollution de l'air) qui accompagnent le PA.

Transports publics. Le site est desservi par les lignes de bus VMCV n° 213 (Vevey gare - Châtel-St-Denis, cadence horaire doublée à l'heure de pointe du matin), n° 216 (Vevey gare – Bossonnens gare, cadence horaire) et n° 292 (Vevey gare – Bossonnens gare, bus de nuit). L'augmentation de la cadence de la ligne 213 est un objectif auquel la Municipalité est favorable mais qui dépasse le seul cadre du PA « En Faug II » (contexte régional). Par ailleurs, une nouvelle ligne de bus VMCV n° 217 (Vevey-gare – Palézieux-gare, cadence horaire) est entrée en fonction au mois de décembre 2022. Elle dessert également l'arrêt « Jongny-Combette » situé à proximité directe du futur quartier.

Il est donc important que les constructions prévues par le PA « En Faug II » se réalisent afin que le bassin de population desservi par ces lignes puisse augmenter pour garantir leur bonne rentabilité.

Stationnement des vélos. L'art. 8.4 du règlement du PA précise que « *Les besoins en places de stationnement pour les véhicules deux-roues légers sont calculés conformément à la norme VSS en vigueur. Les places de stationnement des deux-roues légers situées en surface doivent être aisément accessibles. Elles doivent être couvertes et munies de dispositifs permettant la pose d'un antivol.* » Pour les besoins en matière de stationnement des vélos, il s'agit de la norme VSS 40 065 « *Détermination des besoins et choix de l'emplacement des aménagements de stationnement pour vélos* ». La Municipalité s'engage à faire respecter cette norme qui garantit que les besoins en stationnement seront couverts compte tenu de la topographie qui rend la pratique du vélo difficile. Aucune mesure complémentaire n'est à inscrire dans le PA. Cependant, la Municipalité sera attentive, dans le cadre des demandes de permis de construire, à ce que les dimensions, les emplacements et les aménagements dévolus au stationnement des deux-roues légers facilitent l'entreposage et donc la pratique du vélo.

Stationnement des voitures. L'art. 8.3 al. 1 du règlement du PA impose que le nombre de cases de stationnement est calculé conformément à la norme VSS en vigueur. Cette exigence résulte de l'art. 24 LATC, al.3. Pour les besoins en matière de stationnement des voitures, il s'agit de

la norme VSS 40 281 « *Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme* ». La Municipalité s'engage par ailleurs à faire respecter cette norme conformément à l'art. 40a RLATC qui stipule :

« ¹ *La réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteur et les deux-roues légers non motorisés dans le respect des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports et en fonction de l'importance et de la destination de la construction.*

² *A défaut de réglementation communale conforme aux normes en vigueur, celles-ci sont applicables aux véhicules motorisés et aux deux-roues légers non motorisés. »*

Les besoins en stationnement (voitures) fixés par la norme VSS et calculés dans l'étude de mobilité sont les suivants :

Pour le **logement** :

- une case de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher ou une case par appartement pour les habitants
- pour les visiteurs, 10% du nombre de cases de stationnement estimé pour les habitants.

Pour l'**établissement médico-social** :

- 0,5 place par lit pour le personnel
- 0,3 place par lit pour les visiteurs.

Compte tenu de la desserte par les transports publics du secteur précédemment présentée (type de localisation D selon la norme VSS), l'offre en cases de stationnement pour l'EMS peut être réduite de -10 à -30% (la norme ne prévoit aucune réduction pour le logement).

Sur cette base, le projet de plan d'affectation induit une offre en cases de stationnement comprise entre 121 et 130 places, soit 87 places pour le logement (79 cases pour les habitants et 8 cases visiteurs) et 34 à 43 places pour l'EMS (21 à 27 pour les employés et 13 à 16 pour les visiteurs).

La Municipalité s'engage à faire respecter les normes VSS dans le cadre du projet de construction. En conséquence, fixer un nombre maximum de places de parc dans le règlement n'aura aucune incidence concrète. Par ailleurs, cette demande ne répond à aucune exigence légale et n'a pas été formulée par la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) dans le cadre de l'examen préalable du dossier.

Plan de mobilité. La réalisation d'un plan de mobilité constitue en général (sous réserve d'un plan purement interne à l'entreprise) un accord entre la commune et une entreprise pour assurer une gestion efficace des déplacements entre le lieu de travail et le domicile. La réalisation d'un tel document n'a pas sa place dans le règlement d'un PA qui est un instrument non contractuel de droit public, qui doit reposer sur le cadre légal applicable et sur les obligations qu'il implique.

Aujourd'hui, l'EMS l'Etoile du Matin comporte 20 lits avec une équipe de travail qui se relaye au fil de la journée, avec des horaires variables. Il convient de relever qu'une partie des visiteurs et du personnel emprunte déjà quotidiennement les lignes de bus VMCV n° 213 (Vevey gare – Châtel-St-Denis), n° 216 (Vevey gare – Bossonnens gare) et n° 217 (Vevey-gare – Palézieux-gare, cadence horaire) dont l'arrêt « Jongny-Combette » est situé à une distance de moins de 250 mètres à pied au sud de l'EMS.

Cependant, lors du futur projet d'agrandissement de l'EMS, la Municipalité s'engage à faire inscrire, dans les conditions du permis de construire, la réalisation d'un plan de mobilité et la mise en place de mesures d'aménagements favorisant l'usage des transports en commun et des modes doux (trottoir sécurisé, abri vélos, vélos en libre-service, douches pour le personnel employé, etc.).

C. SURDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE A BATIR.

Planification régionale et cantonale. Les opposant(e)s concerné(e)s mettent en cause la délimitation du périmètre compact d'agglomération à cet endroit et affirment que les potentiels de croissance inscrits dans la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) sont aujourd'hui déjà dépassés (+19'200 habitants entre 2015 et 2030).

Planification communale. Les opposant(e)s concerné(e)s relèvent l'importante croissance de la population de Jongny au cours de ces dernières années. Ils critiquent l'absence de vision globale en matière d'aménagement du territoire. Ils relèvent que la commune de Jongny est surdimensionnée et doit procéder à la révision de son plan d'affectation communal (PACom).

Planification régionale et cantonale. Le PA « En Faug II » est entièrement compris à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération Rivelac fixé par le PDCn et confirmé par le projet d'agglomération Rivelac.

Le développement de l'urbanisation à 15 ans se fait donc prioritairement à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération (ou de centre) afin de bénéficier de son offre en transports publics et en services et de renforcer sa vitalité. La mesure A11 du PDCn fixe les règles de dimensionnement de la zone à bâtir, y compris dans les centres, dont la capacité d'accueil en habitants doit correspondre aux possibilités de croissance allouées pour les 15 prochaines années.

La mise à jour d'un périmètre compact incombe aux agglomérations (et celle d'un périmètre de centre aux communes) en collaboration avec le Canton. Les périmètres compacts des agglomérations et des centres cantonaux, régionaux et locaux sont adaptés uniquement s'ils sont surdimensionnés sur la base de la mesure A11 du PDCn. Les réserves régionales en matière d'habitants sont donc calculées par le bureau technique de l'agglomération Rivelac. Ce dernier a confirmé que le potentiel de croissance régionale de + 19'200 habitants entre 2015 et 2030 n'est largement pas atteint. Selon les chiffres fournis par le bureau technique en fin d'année 2022, ce potentiel n'est largement pas atteint. En effet, les projets de plans d'affectation ou les projets de logements collectifs sont aujourd'hui peu nombreux à aboutir en raison des nombreuses oppositions. La révision du périmètre compact d'agglomération à cet endroit n'a donc pas été envisagée.

Planification communale. Jongny s'est fortement développée ces dernières années car elle bénéficiait d'importantes surfaces en zone à bâtir. Son développement et son niveau d'équipements publics (écoles, sports, épuration, défense incendie, etc.) ont toujours été assurés de manière coordonnée avec les communes du Cercle de Corsier (Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey et Jongny).

La commune possède, en effet, des réserves excédentaires en matière d'habitation qui doivent être réduites dans le cadre de la révision de son PACom. Cette révision est en cours. Elle s'effectue de manière coordonnée avec les communes voisines. Cette coordination est assurée par le bureau technique intercommunal (BTI), par un comité de pilotage composé de représentants des 4 communes et grâce à des mandataires communs. Cependant, ces réserves excédentaires sont toutes situées en dehors du périmètre compact d'agglomération. Le PA « En Faug II » est, quant à lui, compris à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération. Il peut donc être développé en priorité et ceci indépendamment de l'actuelle révision du PACom de Jongny.

D. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT.

Impacts environnementaux. Les opposant(e)s concerné(e)s s'inquiètent des impacts négatifs du futur quartier sur l'environnement (sols et milieux naturels en particulier). Cette future réalisation porterait atteinte au réseau écologique terrestre n° 543 d'importance régionale qui doit être renforcé selon la fiche E22 du PDCn.

Qualité des sols et surfaces d'assolement (SDA). Les opposant(e)s concerné(e)s souhaitent qu'une étude pédologique soit entreprise sur l'entier du site afin de déterminer si ces terrains peuvent être colloqués en surface d'assolement.

Notice d'impact sur l'environnement (NIE). Les opposant(e)s trouvent son contenu incomplet en matière de milieux naturels. Ils mettent en doute les périodes auxquelles ont été faites les relevés de terrain (début du printemps) et regrettent leur ancienneté (2013 et 2015).

Arborisation disparue. Les opposant(e)s s'appuient sur une photographie de la page 52 de la NIE pour constater la disparition de certains arbres entre 2014 et 2019 qui traduit, selon eux, une volonté délibérée du propriétaire de soustraire cette parcelle à la nature.

Impacts environnementaux. Aujourd'hui, le site est non bâti à l'exception du bâtiment de la fondation Claire Magnin. Le périmètre est entretenu en nature de prairie pâturée ; il possède quelques plantations à ses extrémités. Aucun biotope d'importance nationale, régionale ou locale n'est répertorié. Le périmètre du PA n'est pas localisé dans un territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) selon le réseau écologique cantonal (REC-VD), et se trouve en marge des territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS). Le projet de PA se situe à proximité d'une liaison biologique terrestre d'importance régionale (543) qui relie les gorges de la Veveyse au Mont-Pélerin; l'axe de la liaison situé à environ 100 m à l'ouest de la fondation. La mise en place d'un appareil photographique pour la faune sur une durée d'un mois et son analyse ont montré que l'utilisation du site par la moyenne et la grande faune est très faible, principalement en raison de la densité d'aménagements et de constructions situées au Nord et au Sud du PA. Des investigations de terrain et une cartographie des surfaces et milieux naturels du périmètre du PA ont été réalisées afin de caractériser le site. Les valeurs biologiques notables du périmètre sont la présence d'une prairie à tendance maigre au Sud du périmètre et une arborisation hétérogène, mais comprenant quelques anciens fruitiers.

Ce diagnostic a permis d'orienter le développement du PA et des mesures intégrées dans le projet. Le PA prend soin de conserver non bâties les parties Nord et Sud des terrains (zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT), afin de maintenir le plus possible le site perméable à la faune (petite et moyenne). Cela se traduit par 3 liaisons biologiques horizontales inconstructibles au sein du PA. La disposition des périmètres constructibles permet aussi de conserver une partie importante de la prairie maigre, ainsi que l'arborisation située aux extrémités du périmètre. La prise en compte de ce contexte écologique est renforcée par l'interdiction de clôturer (RPA art. 7.1 al. 3) et par la nécessité d'entretenir la totalité des surfaces vertes situées dans le prolongement des bâtiments sous la forme de prairies extensives, sans engrais ni fumures (RPA, art. 7.2) pour favoriser la biodiversité.

Dans le même esprit, le PA met tout en œuvre pour minimiser et pour compenser les impacts sur l'environnement engendrés par le chantier et les futures constructions. On relèvera, en particulier, l'obligation de végétaliser les toitures au moyen d'essences indigènes, de planter un nombre important d'arbres indigènes, de reconstituer les murs en pierres sèches ainsi que les prairies sèches impactées durant les travaux, de protéger les sols durant les travaux, de limiter au maximum les mouvements de terre et de remettre en état le point de captage d'eau de source. Tous ces éléments ont été appréciés positivement par la DGE-BIODIV dans le cadre de l'examen préalable du dossier.

Surfaces d'assolement. Le site ainsi que tous les terrains alentours ne sont pas recensés en qualité de SDA. Des adaptations mineures des périmètres des zones sont admissibles à condition que les effets de ces adaptations sur la totalité des surfaces d'assolement soient neutres ou positifs. Dans ces deux cas, il s'agit, parmi les surfaces prévues pour une réaffectation en zone agricole, d'identifier les secteurs répondant aux critères de qualité des surfaces d'assolement tels que définis dans le rapport explicatif du plan sectoriel des surfaces d'assolement de la Confédération. Les terrains compris à l'intérieur du périmètre du PA ne correspondent pas aux critères de pente (supérieure à 18%) et ne peuvent donc, en aucun cas, être colloqués en qualité de SDA.

Par ailleurs, le PA prend toutes les dispositions pour protéger les sols durant et après les travaux. Ainsi, le règlement du PA impose qu'une expertise pédologique accompagne le dossier de demande de permis de construire pour déterminer les mesures de protection des sols. L'expertise doit notamment comporter le bilan des surfaces et des volumes de terre végétale et du sous-sol altéré, les filières de valorisation des terres à l'intérieur et hors du périmètre du projet (quantités et destinations) ainsi que les mesures envisagées de protection des sols et des paires.

Notice d'impact sur l'environnement (NIE). Le préavis de la DGE-BIODIV contenu dans le rapport d'examen préalable du 20 mars 2018 (p. 22/29) relève que « *La notice est très complète et permet une analyse précise des valeurs naturelles présentes. Le plan d'affectation prend en compte ces valeurs et la DGE-BIODIV salue particulièrement les dispositions favorables à la biodiversité définies dans le règlement. La disposition d'entretien concernant l'aire de prairie permettra d'étendre la surface en prairie maigre et de compenser la perte éventuelle de la surface en mesobromion.* ».

Deux campagnes de terrain ont été conduites à deux ans d'intervalle à des périodes de l'année différentes permettant ainsi une appréciation très précise du milieu existant. Un piège photographique a, par ailleurs, été posé pour observer la faune. Seul un renard roux a été photographié durant la période d'exposition.

Affirmer que le contenu de la NIE en matière de milieux naturels serait trop partiel n'est donc pas exact.

Arborisation disparue. La photographie aérienne de la page 52 de la NIE date de 2012 environ (source google). Le bosquet d'arbres situé sur la parcelle n° 563, en bordure du sentier public du Point du Jour (le long de la parcelle privée voisine n° 345) a été coupé en 2015 sur demande de la Municipalité. En effet, 3 épicéas vieillissants constituaient un danger réel pour les piétons circulant sur ce chemin. Mal informée, l'entreprise en charge de ces coupes a supprimé 6 autres épicéas. Ces coupes malencontreuses n'ont jamais eu pour intention de soustraire ce bosquet à une éventuelle cadastration en nature de forêt. Ce bosquet était, par ailleurs, trop peu important pour répondre aux critères d'une forêt tels que fixés par l'art. 2 de la loi fédérale sur les forêts (LFo).

Parfaitement consciente de cette situation, la Municipalité et le Conseil communal ont sanctionné le propriétaire et ont exigé le 9 mars 2016 que les épicéas soient compensés en application du règlement communal sur la protection des arbres du 22 juillet 2011.

Les coupes abusives exercées sur la parcelle n° 563 ont donc été compensées en avril 2016 par la plantation de 3 nouveaux bosquets dans un périmètre de 3 mètres de la zone d'abattage. Ces arbres ont aujourd'hui grandi et il est possible d'affirmer que la compensation a été assurée. Le PA ne prévoit aucun bâtiment dans le secteur des compensations qui peuvent donc être maintenues.

E. INFORMATION AUX VOISINS.

Les opposant(e)s concerné(e)s regrettent que les voisins n'aient pas été informés de la mise à l'enquête publique du PA « En Faug II ». Ils apprécient en outre le fait que l'entier du dossier ait été disponible sur le site internet de la Commune.

L'art. 38 al.2 LATC stipule, en effet que « *Les propriétaires touchés sont avisés par lettre recommandée, sauf s'il s'agit d'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune ou à des fractions importantes de celui-ci.* ». Par propriétaires « touchés », on entend les propriétaires dont les parcelles sont comprises à l'intérieur du périmètre du projet de PA. L'art. 38 al. 2 LATC doit être interprété sur la base du libellé de l'art. 57 al.3 de l'ancienne LATC de 1987 qui était plus précis : « *Les propriétaires dont les immeubles sont touchés sont en outre avisés par lettre recommandée, [...]* ». Dans un souci d'assurer une information complète, la Municipalité a organisé 2 soirées publiques d'information et a mis à disposition l'ensemble du dossier sur le site internet de la Commune. Son devoir d'informer la population a donc été respecté au sens de l'art. 4 LAT et de l'art. 2 LATC.

F. CONCEPT URBANISTIQUE ET DEVELOPPEMENT DURABLE.

Les opposant(e)s concerné(e)s prétendent que le quartier ne répond pas aux critères usuels du développement durable caractérisé par le volet économique, social et énergétique. Ils regrettent le passage d'un quartier de villas à un quartier d'habitation collective (promotion économique). Ils estiment que les futures constructions ne seront pas harmonisées avec les constructions existantes. Ils souhaitent un quartier d'habitat groupé, si possible réalisé par une coopérative.

Au sens de l'art. 34 LATC, la Municipalité a établi le PA. Cependant, ce sont les propriétaires fonciers qui sont les initiateurs de ce projet. Ils ont, par ailleurs, assumé le coût des études. La Municipalité a veillé en tout temps à préserver l'intérêt général et estime que ce projet répond aux critères usuels en matière de développement durable en particulier grâce aux importants efforts consentis pour limiter l'impact du futur quartier sur l'environnement (voir thème D). En application de l'art. 28 LPPPL, la Commune n'était pas en mesure d'imposer des logements d'utilité publique (LUP). Cependant, les propriétaires ne sont pas opposés à proposer une partie de logements à loyer modéré.

Le PA étant entièrement compris dans le périmètre compact d'agglomération, la densité bâtie des futures constructions doit, au sens de la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn) atteindre une proportion de 125 emplois-habitants/ha correspondant à un indice d'utilisation du sol (IUS) minimum de 0,625. Une telle densité associée aux contraintes du site (pente, accessibilité, etc.) a donc nécessité des réponses urbanistiques et architecturales différentes des quartiers existants alentours, moins denses et au bénéfice d'autres règles à l'utilisation du sol. Les toits plats et l'allongement des constructions ont permis d'abaisser autant que possible les gabarits contrairement à des toits à pans. Des césures dans les volumes ont été rendues obligatoires pour maintenir des percées visuelles entre les bâtiments. De larges proportions d'espaces verts ont été maintenus.

A ce titre, la qualité d'intégration du futur projet dans son milieu est assurée compte tenu de la densité bâtie imposée par le PDCn. Le fait de proposer un quartier avec des toits plats représente une alternative architecturale contemporaine qui ne s'inscrira pas en rupture avec le bâti alentour. Il convient également de relever que les dispositions contenues dans le règlement d'affectation de la commune de Jongny du 12 janvier 1994 (art. 11) ne sont pas applicables aux terrains inclus dans le périmètre du PA « En Faug II ». Ces derniers seront régis par le règlement du nouveau PA.

G. CENTRALITE ET CŒUR DE QUARTIER.

Les opposant(e)s concerné(e)s constatent que le quartier est éloigné du village et ne bénéficiera d'aucun équipement collectif ou communautaire. Ils proposent donc la réalisation d'un cœur de quartier (représenté spatialement par l'EMS) comprenant des équipements de jeux, un square, un lieu de réunion, des jardins potagers, etc.

Le futur quartier est situé à environ 1 km du centre du village. Il est, par ailleurs, desservi par 3 lignes de bus dont l'arrêt se situe à 150 m à pied au sud du quartier. Cette situation ne peut pas être qualifiée d'excentrée compte tenu de l'étalement actuel de l'urbanisation qui caractérise Jongny.

Le règlement du PA permet, dans la zone d'habitation de moyenne densité, la réalisation d'équipements collectifs (crèche, garderie, etc.) et d'activités commerciales (commerces de proximité, bureaux, etc.) compatibles avec l'habitation au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit. En cas de besoin, ceux-ci pourront donc être réalisés.

La proposition de réaliser un cœur de quartier est bonne et a été étudiée. Cependant, la concrétisation de cette intention a été rendue difficile par la pente du terrain. Elle aurait nécessité de supprimer un des bâtiments. La densité bâtie minimum n'aurait plus été assurée. Le projet prévoit néanmoins un quartier perméable aux modes doux et l'aménagement à l'amont des bâtiments situés sur la parcelle n° 563 d'une « place longue », sans voiture, ponctuée de bancs, de couverts à vélos, etc. Cet espace, traversable par le public, participera à la bonne convivialité du quartier.

H. CONCEPT ENERGETIQUE.

Les opposant(e)s concerné(e)s demandent qu'un concept énergétique exemplaire soit arrêté au stade du PA. Ils demandent que l'épaisseur d'isolation soit fixée dans le règlement et qu'un seul type de chauffage à base d'énergies renouvelables soit choisi. Ils souhaitent que la production électrique soit assurée uniquement par des panneaux photovoltaïques en tenant compte de la mutation du parc automobile. Ils demandent que tous les besoins en eau chaude soient assurés par des panneaux solaires thermiques.

La notice d'impact sur l'environnement a étudié 3 variantes pour garantir la production énergétique du futur quartier (variante 1 : gaz-solaire, variante 2 : PAC air-eau, variante 3 : PAC sol-eau et solaire). Ces variantes ont été mises à jour suite à l'examen préalable. En effet, le DGE-DIREN a formulé dans son rapport d'examen du 20 mars 2018 (p. 15/28) plusieurs demandes afin que les hypothèses de calcul soient en parfaite conformité avec la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) et les normes SIA. Ces bases légales s'appliquent à tous et, par mesure d'équité, un PA ne peut pas imposer à un propriétaire privé des mesures énergétiques plus contraignantes.

Cependant, l'art. 8.6 du règlement du PA impose que les bâtiments soient conçus de manière à promouvoir une utilisation économe et rationnelle de l'énergie et à encourager le recours aux énergies renouvelables. Cet article impose également que les bâtiments soient conçus de manière à approcher les objectifs de développement durable tels que définis dans les normes, recommandations, cahiers techniques et documentations de la SIA, KBOB et d'ECO-BAU.

Toutes ces contraintes garantissent la réalisation d'un quartier durable, peu consommateur d'énergies.

I. COLLECTEURS ET ADDUCTIONS.

Eaux claires (EC). Les opposant(e)s concerné(e)s demandent que le futur quartier n'engendre aucune modification de l'hydrologie du sous-sol et que toute conséquence sur le quartier situé à l'aval soit assurée financièrement par les promoteurs. Ils demandent le contrôle et la stabilisation du collecteur EC principal avant le début des travaux.

Eaux usées (EU). Les opposant(e)s concerné(e)s demandent que la capacité et l'état sanitaire du collecteur EU existant soient contrôlés. Ils proposent que ce collecteur soit déplacé pour éviter de traverser leur quartier.

Alimentation en eau et défense incendie. Les opposant(e)s concerné(e)s demandent que les futures adductions (eau potable, défense incendie) n'affectent pas la pression dans leur propre réseau.

Eaux claires (EC). Les problèmes hydrologiques des terrains sont parfaitement connus. Ils sont identifiés et la notice d'impact sur l'environnement (NIE) y consacre un chapitre entier (chap. 6.3 « Eaux »). La capacité du collecteur communal C300 qui coupe l'angle sud-est de la parcelle n° 563 a été contrôlée dans le cadre de la NIE et du PGEE. Sa capacité a été jugée suffisante pour recevoir les EC du futur quartier.

Par ailleurs, l'art. 8.5 du règlement du PA mentionne que l'infiltration des eaux météoriques est interdite et que le débit maximum des eaux météoriques rejeté à l'exutoire est limité à 20 litres/seconde/hectare. Par ailleurs, les directives de l'Association suisse des professionnels de la protection des eaux (VSA) sont applicables.

La Municipalité portera une attention particulière au respect de ces mesures dans le cadre des demandes de permis de construire. Elle s'engage au demeurant à contrôler, dans le cadre des travaux, la stabilité et la capacité des collecteurs EC communaux situés sous le sentier du Point du Jour (FD 450) et sous le chemin de l'Etoile du Matin (PVC 200).

Pour le surplus, l'art. 9.2 du règlement du PA relatif aux glissements de terrain impose une série de mesures très strictes avant et pendant les travaux pour garantir la stabilité des futures constructions et pour éviter toutes conséquences sur les parcelles alentours. Les éventuels dommages sur les parcelles voisines qui pourraient résulter d'une modification des conditions hydrologiques du sous-sol (ruissellement, glissements de terrain, etc.) durant le chantier seront entièrement portés à la charge du constructeur qui en assumera les frais.

Eaux usées (EU). La capacité du collecteur communal C300 qui coupe l'angle sud-est de la parcelle n° 563 a été contrôlée dans le cadre de la NIE et du PGEE. Sa capacité a été jugée suffisante pour recevoir les EU du futur quartier. La Municipalité exigera dans le cadre des demandes de permis de construire un plan d'évacuation et un nouveau calcul des capacités. Une contrôle caméra des collecteurs est régulièrement effectué. Si les circonstances locales l'exigent, la position des collecteurs communaux peut évoluer.

Alimentation en eau et défense incendie. A ce jour, aucun problème de pression n'a été constaté dans le réseau d'alimentation des eaux de boisson et dans le réseau de défense incendie. La Municipalité veille, lors de toute nouvelle construction, à faire contrôler la capacité des alimentations pour éviter d'éventuels problèmes pour les constructions existantes raccordées à un même réseau.

J. AMENAGEMENTS PAYSAGERS.

Parcelle n° 563. Les opposant(e)s concerné(e)s regrettent l'abattage des arbres en 2015. Ils demandent la conservation du « belvédère » comme « élément construit » situé au nord-ouest de cette parcelle. Ils demandent que le PA garantisse la conservation des arbres existants qui ont été remplacés.

Parcelle n° 564. Les opposant(e)s concerné(e)s demandent une protection accrue dans le règlement de la partie naturelle située au nord-est. Ils demandent que ce secteur soit aménagé avec un banc accessible au public. Ils souhaitent que cette portion de terrain revienne à la Commune pour qu'elle assure sa protection et son entretien.

Parcelle n° 563. Le petit édicule situé au nord-ouest de cette parcelle est privé. Il est formé par un muret de soutènement en pierres jointoyées en forme de demi-cercle. A ce jour, ce petit belvédère n'est pas sécurisé par un garde-corps. Etant donné qu'il est situé dans la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT (entretien extensif) et à moins de 3 m du périmètre de construction n° 4, il n'est pas envisageable que cet espace soit accessible au public, seuls les nouveaux cheminements piétonniers le seront.

Tous les arbres existants situés sur cette parcelle sont protégés par les dispositions du règlement communal sur la protection des arbres de Jongny du 22 juillet 2011 qui sont applicables. En cas de suppression, ils doivent être remplacés par des essences fruitières ou des essences indigènes en station.

Parcelle n° 564. La zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT située au nord-est de cette parcelle est privée. Cette surface est protégée par l'art. 5.1 du règlement du PA qui fixe des dispositions très strictes. Ainsi, cet article stipule notamment que « *Cette zone est inconstructible et aucune atteinte ne peut être portée à ces milieux. La configuration du terrain naturel doit être maintenue. Sur la partie haute du coteau, les plantations existantes constituées d'un mélange d'arbustes et d'arbres de hautes futaies doivent être maintenues. Elles peuvent être complétées de manière à affirmer la présence dans le paysage de ce bosquet. Les surfaces enherbées doivent être exploitées de manière extensive, avec évacuation de la litière, sans fumure, ni produits phytosanitaires.* ». Ces règles sont suffisantes pour assurer la sauvegarde et la mise en valeur écologique du lieu.

Il n'est pas prévu que cet espace soit accessible au public afin de préserver cet îlot de biodiversité. L'entretien de cette surface naturelle sera assuré par le propriétaire selon les conditions fixées par le règlement du PA. Un banc public pourra toutefois être installé en bordure du chemin des Crosettes.

K. REDEVANCE ET EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les opposant(e)s concerné(e)s demandent qu'une redevance sur la plus-value (effectuée par le classement des terrains en zone à bâtir) soit versée par les propriétaires à la Commune.

Taxe sur la plus-value. Au sens de l'art. 64 LATC al.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* ». L'article 4.3 du rapport 47 OAT qui accompagne le PA traite de cette question. L'augmentation des droits à bâtir induits par le PA « En Faug II » est détaillée de manière précise dans le tableau figurant à la page 18 du rapport 47 OAT. Une fois le PA entré en vigueur, il appartiendra au Canton de signifier aux propriétaires fonciers si les terrains sont assujettis à cette taxe ou non. Le montant et l'échéance de perception de cette taxe sont également du ressort de l'Etat. La Commune de Jongny n'a donc pas d'influence sur ces décisions.

Taxe sur les équipements communautaires. Au sens de l'art. 55 LATC, les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais d'équipement général engagés par la Commune. Le prélèvement d'une taxe permettant de financer des équipements communautaires doit se baser sur un règlement communal approuvé par le Département en charge des relations avec les communes, selon l'art. 4b LICom. Or, Jongny ne bénéficie pas de la base réglementaire pour exiger le versement d'une taxe sur les équipements communautaires.

Par ailleurs, les besoins en matière d'équipements publics (écoles, sports, épuration, défense incendie, etc.) ont toujours été planifiés de manière coordonnée avec les communes du Cercle de Corsier (Chardonne, Corseaux, Corsier-sur-Vevey et Jongny). Ces besoins en matière d'équipements publics sont actuellement suffisants pour accueillir la population du futur quartier estimée à 160 habitants environ. Cependant, la Municipalité met actuellement tout en œuvre pour augmenter les structures d'accueil pour la petite enfance (crèche).

L. TOITURES ET SUPERSTRUCTURES.

Gabarits et hauteurs. Les opposant(e)s concerné(e)s sont propriétaires d'une maison située sur la parcelle voisine n° 154 au nord du périmètre du PA. Ils craignent l'impact visuel des superstructures en toiture et demandent qu'elles soient intégrées au volume bâti et traitées avec le même principe que les façades.

Toitures. Les opposant(e)s concerné(e)s craignent l'impact visuel des panneaux solaires. Ils demandent que ceux-ci soient positionnés de manière à limiter les reflets en direction de leur propriété. Ils demandent que les toitures soient végétalisées de manière intensive (et non extensive).

Nuisances sonores des installations techniques. Les opposant(e)s concerné(e)s craignent le bruit généré par les installations techniques et demandent que cet aspect soit intégré au PA.

Gabarits et hauteurs. Le règlement du PA prend toutes les mesures pour limiter l'impact visuel des futures installations techniques situées en toiture. Ainsi, l'art. 2.2 al. 2 mentionne que « *Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cheminées, cages d'ascenseurs, blocs de ventilation, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les gabarits attribués lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire* ». Intégrer les installations techniques dans le volume de la toiture n'est pas réaliste en particulier pour les cages d'ascenseur. A ce jour, la performance énergétique des futurs bâtiments et le type de production de chauffage ne sont pas connus. Si des blocs de ventilation mécanique devaient être nécessaires, il n'est techniquement pas réaliste de les disposer au sous-sol. Dès lors, la Municipalité s'engage à faire respecter l'art. 2.2 al.2 du règlement et, au besoin, à demander au constructeur d'amoindrir l'impact visuel des

infrastructures en toiture en limitant leur volume et en les disposant dans des « enclos » traités selon un même principe que les façades.

Des compléments du règlement ne sont donc pas nécessaires.

Toitures. Pour garantir un rendement optimum, les panneaux solaires photovoltaïques doivent être orientés en direction du sud et positionnés selon un angle compris en 20 et 45 degrés depuis le sol. Cette situation n'engendrera donc aucun reflet pour les propriétés situées à l'amont.

En conformité avec l'art. 6.2 du règlement du PA, les panneaux solaires doivent être posés au-dessus du substrat garantissant ainsi aux toits plats leur fonction de rétention des eaux de pluie. Cet article impose également que les toitures soient pourvues d'une végétalisation en strates extensives sur un sol minéral pauvre en nutriment. Cette disposition est importante afin que la végétation des toits participe à la biodiversité du futur quartier. Assurer un entretien intensif des toitures végétalisées irait à l'encontre de la volonté du PA de favoriser la biodiversité.

La Municipalité sera néanmoins attentive à la densité et aux types de plantes qui prendront place sur les toits pour garantir un bon aspect des toitures depuis l'amont. Des compléments du règlement ne sont donc pas nécessaires.

Nuisances sonores des installations techniques. A ce jour, la nature des installations techniques n'est pas connue et devra être étudiée dans le cadre de la demande de permis de construire. Si des installations techniques bruyantes sont prévues (telles que, par exemple, une pompe à chaleur Air/Eau), la Municipalité s'engage à faire respecter les lois et directives en vigueur en matière de respect des nuisances sonores.

En fixant un DS II, le contenu du PA répond aux exigences en matière de protection contre le bruit et aucun complément n'est nécessaire à ce stade du projet.

M. POINT DE COLLECTE DES ORDURES MENAGERES.

Les opposant(e)s concerné(e)s redoutent les nuisances engendrées par le point de collecte des ordures ménagères en particulier le bruit occasionné par les dépôts, les odeurs et le stationnement temporaire des voitures.

La localisation des points de collecte des ordures ménagères a été fixée d'entente avec la Municipalité au point bas du quartier, le long du domaine public (chemin de l'Etoile du Matin et chemin des Crosettes). Ce point de collecte n'est pas public, il est destiné aux seuls habitants du futur quartier. Il sera aménagé dans le respect des normes en vigueur. Ainsi, le dépôt des ordures devrait se réaliser durant les jours ouvrables de la semaine, entre 8h et 20h. Un règlement privé du bon usage des points de collecte sera établi. Des places de stationnement temporaires seront disponibles pour éviter que des véhicules stationnent sur les parcelles privées voisines.

8. MISE EN PERSPECTIVE

Si le Conseil communal accepte ce PA, la population pourra encore se prononcer dans le cadre d'un éventuel référendum populaire. Des recours de la part des opposant(e)s sont également possibles.

Si le Conseil communal refuse ce préavis, le terrain demeurera temporairement inconstructible et les mesures d'aménagement proposées par le PA ne seront pas applicables (compensations écologiques, chemins piétons publics, hauteurs limitées des bâtiments, etc.).

Dans ce cas, l'affectation du sol de ce secteur devra alors être définie dans le cadre de l'actuelle révision du plan d'affectation communal (PACom). Etant donné que ce secteur se situe dans le périmètre compact d'agglomération, le Canton pourra exiger que la densité humaine de 125 personnes-emplois/ha ($IUS=0.625$) fixée par la mesure A11 du PDCn soit respectée sur l'entier du site.

A l'inverse, une affectation des terrains en zone agricole sera difficile à faire admettre par le Canton car contraire aux objectifs de densification fixés par le PDCn à l'intérieur du périmètre compact.

En conséquence, la Municipalité invite le Conseil communal à adopter le présent préavis.

1. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE JONGNY

- VU** le préavis n° 02/2023 du 20 février 2023, concernant « Plan d'affectation En Faug II » ;
- VU** le rapport de la commission ad hoc chargée d'étudier cet objet, qui a été porté à l'ordre du jour ;

Décide

1. de lever toutes les oppositions et observations formulées à l'encontre du plan d'affectation « En Faug II » et de son règlement ;
2. d'adopter le plan d'affectation « En Faug II » et son règlement tels que déposés à l'enquête publique ;
3. de faire inscrire au registre foncier les servitudes publiques de passage à pied telles que déposées à l'enquête publique ;
4. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE


La syndique
Nicole Pointet




Le secrétaire
Bijan Kaveh

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 20 février 2023

Municipal délégué : Monsieur Jean-Luc Sansonnens

10. LISTE DES ABREVIATIONS

BIODIV	Division biodiversité
DGE	Direction générale de l'environnement
DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
EC	Eaux claires
EMS	Etablissement médico-social
EU	Eaux usées
ISB	Indice de surface bâtie
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LICom	Loi sur les impôts communaux
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
NIE	Notice d'impact sur l'environnement
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
PA	Plan d'affectation
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PGA	Plan général d'affectation
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
RC	Route cantonale
REC	Réseau écologique cantonal
RLATC	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
RPA	Règlement du plan d'affectation
SDA	Surface d'assolement
SPd	Surface de plancher déterminante
TIBS	Territoires d'intérêt biologique supérieur
TJM	Trafic journalier moyen
VSA	Association suisse des professionnels de la protection des eaux
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports