



**LA MUNICIPALITE DE JONGNY**  
**AU CONSEIL COMMUNAL**

---



**Préavis municipal n° 08/2026**

**Adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères,  
Messieurs les Conseillers,

Conformément aux dispositions légales en matière d'aménagement du territoire, nous vous soumettons, pour adoption, le Plan d'affectation communal (PACom) et le Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions. Le Conseil communal doit également statuer sur les oppositions déposées dans le cadre de l'enquête publique principale et de l'enquête publique complémentaire.

De manière à assurer un large consensus sur les principes mis en œuvre par ce projet, la Commission communale d'urbanisme (CCU) a été consultée. De même, le Conseil communal a désigné une commission consultative qui a pu suivre les différentes étapes et assister aux séances de conciliation avec les opposants au projet.

**1. CONTEXTE DE LA RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (CI-APRÈS : PACOM)**

**1.1. Nécessité de réviser les zones à bâtir**

A la suite de l'entrée en vigueur le 1er mai 2014 de la LAT révisée et le 1er septembre 2018 de la LATC et du RLAT révisés, la Commune de Jongny se voit dans l'obligation de réviser son PGA et son RPGA en particulier pour redimensionner ses réserves à bâtir pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT). C'est dans ce contexte qu'a été développée la planification objet du présent préavis.



## 1.2. Respect des planifications de rang supérieur

La révision du PACom est effectuée dans le respect des planifications de rang supérieur, en particulier du Plan directeur cantonal (PDCn) et du Plan directeur intercommunal (PDI), ce dernier en cours de finalisation dans les services de l'État de Vaud.

Le PDCn situe la localité de Jongny à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération Rivelac. Le PDCn 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	Les zones à bâtir pour l'habitation et mixtes ont été redimensionnées selon les principes de la fiche d'application « <i>Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement?</i> »
Mesure B11 Agglomérations, centre cantonaux et régionaux	Le PACom contribue à renforcer la vitalité du centre de Jongny (périmètre compact de l'agglomération) à travers des densités adaptées.
Mesure C11 Patrimoine culturel et développement régional	Introduction de dispositions réglementaires visant à préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux et paysagers dignes de protection.
Mesure C21 Constructions et installations dignes de protection	
Mesure C24 Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques	Affectation à la zone agricole protégée 16 LAT des paysages sensibles recensés (IFP 178) et des échappées lacustres et transversales inscrites dans le PDCn. Introduction de dispositions réglementaires visant à préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux et paysagers dignes de protection.
Mesure D13 Installations à forte fréquentation	Dans chaque zone, la surface de vente totale est limitée sous le seuil des installations commerciales à forte fréquentation (2'500 m <sup>2</sup> ).
Mesure E11 Patrimoine naturel et développement régional	Prise en compte des objets inscrits aux inventaires cantonaux et fédéraux dignes de protection à travers des secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT.
Mesure E13 Dangers naturels	Représentation des dangers naturels potentiellement présents sur les zones à bâtir du territoire communal et réglementation adaptée.
Mesure E22 Réseau écologique cantonal	Affectation à la zone agricole protégée 16 LAT des territoires d'intérêt biologique identifiés par le REC.
Mesure E23 Réseau cantonal des lacs et cours d'eau	Affectation à la zone de verdure 15 LAT B des espaces réservés aux cours d'eau. Largeur et règlement définis selon l'OEaux en coordination avec la DGE-EAU.
Mesure E24 Espace cours d'eau	
Mesure F12 Surfaces d'assolement (SDA)	Maintien des SDA inventoriées au niveau cantonal.



Par ailleurs, la Commune de Jongny est comprise dans le projet d'agglomération Riviera-Veveyse-Haut-Lac (Rivelac), projet de 5<sup>e</sup> génération (PA5) qui répond à quatre objectifs principaux auxquels la révision du PACom s'attache à rester conforme :

- Densifier le tissu urbain déjà bâti notamment à proximité des axes de transport public et des gares,
- Favoriser l'usage des transports publics et de la mobilité douce,
- Limiter les mouvements pendulaires en développant l'emploi en priorité près des gares principales et en renforçant les pôles stratégiques de développement de l'agglomération (Villeneuve Sud / La Veyre – Fenil / Châtel-St-Denis),
- Préserver le paysage agricole et viticole des coteaux, celui des grands sites montagnards et de la basse plaine du Rhône.

Le PA5 a été déposé le 27 mars 2025 à la Confédération. Le volet stratégique de ce document a été conçu afin qu'il puisse être entièrement repris dans le plan directeur intercommunal (PDI).

Le plan directeur communal de Jongny (PDCom), approuvé par le Conseil d'État le 12 janvier 1994 fixe les principaux objectifs en matière notamment de population, d'emplois, de sites et paysages, d'équipements et de mobilité. Les principes et mesures d'aménagement font l'objet d'études de détail par secteur. En raison de l'évolution du contexte territorial et du cadre législatif, ce document n'est plus à jour. Il est toutefois possible d'affirmer que la révision du PACom n'est pas contraire à cette planification directrice, ce qui n'a pas été remis en question par la DGTL.

### 1.3. Mandataires

Sont intervenus, dans le cadre de l'élaboration du PACom, les mandataires suivants :

- Plarel SA architectes & urbanistes : Établissement de la révision du PACom.
- Géo Solutions ingénieurs SA : Fourniture du plan cadastral, relevé des lisières et transmission à la DGTL des données géométriques traitées selon NORMAT 2.
- Triform SA : Étude des dangers d'inondations. Vérification de la retranscription des dangers naturels dans le PACom. Aide à la rédaction des mesures de protection.
- Norbert SA : Étude des dangers gravitaires (glissements de terrain, chutes de pierres et de blocs). Vérification de la retranscription des dangers naturels dans le PACom. Aide à la rédaction des mesures de protection. Rédaction d'une notice de conformité.
- Bureau technique intercommunal (BTI) : Coordination générale du projet.



#### 1.4. Les grands principes retenus pour cette révision

L'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) vise à mettre en conformité la planification communale avec la loi sur l'aménagement du territoire et les exigences légales actuelles de rang supérieur.

Le PACom permet également de corriger un cadre réglementaire devenu obsolète, en procédant à une harmonisation des zones et des règles applicables, afin d'assurer une lecture cohérente et lisible du territoire, une égalité de traitement entre secteurs comparables et une meilleure sécurité juridique, grâce à des règles claires et compréhensibles. Il vise ainsi à garantir un développement maîtrisé, fondé sur une planification adaptée aux usages actuels du village et des secteurs.

Une attention particulière est portée à la nature et au paysage, ainsi qu'à la protection du patrimoine bâti et paysager et à la prise en compte des dangers naturels. Le projet prévoit la préservation des espaces verts et l'introduction de principes favorisant la biodiversité et la limitation des îlots de chaleur. L'objectif est de trouver, lors de tout projet de construction, un équilibre entre le bâti et les espaces verts, afin de préserver durablement la qualité du cadre de vie.

Le présent préavis expose les enjeux de cette révision et les choix opérés par la Municipalité, afin de permettre au Conseil communal de se prononcer sur l'adoption d'un cadre clair, maîtrisé et conforme aux exigences légales.

## **2. PÉRIMÈTRE DE LA RÉVISION DU PACOM**

Le périmètre de la révision du PACom de Jongny ne comprend pas le secteur inclus dans le PAC Lavaux mis à l'enquête, en mains du Grand Conseil.

Le périmètre de la révision du PACom ne comprend pas non plus, à l'exception du secteur destiné à la mise en conformité et au développement de l'établissement médico-social de la Fondation Claire Magnin, le secteur concerné par le PA « En Faug II » qui a été refusé par le Conseil communal. L'affectation de ces terrains doit, en effet, encore faire l'objet de réflexions.

S'agissant des plans spéciaux actuellement légalisés sur le territoire communal, leur maintien ou leur abrogation a été examiné pour chacun d'eux, selon les principes légaux applicables.

Quatre plans spéciaux sont intégralement maintenus et ne sont pas soumis à la révision :

- Le PQ « Praz-de-Crêt » du 12 juin 2012 qui constitue une planification récente et concerne des constructions réalisées (à l'exclusion du périmètre A6). Ce plan a été réalisé pour finaliser l'urbanisation du noyau villageois de Jongny. Des périmètres d'évolution sont établis et les hauteurs maximales sont fixées pour chaque périmètre.



- Le PQ « Sur Jongny » du 6 février 2014 qui constitue une planification récente et concerne des constructions entièrement réalisées. Ce plan définit notamment des périmètres d'évolution des constructions, destinés pour partie à des habitations collectives et pour partie à des habitations familiales, avec des cotes de hauteur pour chaque périmètre. Il définit également des équipements communs.
- Le PQ « En Praz Verdun » du 17 février 2016 qui constitue une planification récente et concerne des constructions non réalisées. Ce PQ a été créé afin de permettre un développement du centre de formation et la création d'habitation collective. Il définit notamment des aires d'évolution des constructions indiquant la hauteur maximale des bâtiments.
- PA « Collège de Jongny » du 16 juillet 2021 qui constitue une planification récente et concerne des constructions non réalisées. Ce plan d'affectation, définissant une zone affectée à des besoins publics, a été créé afin de permettre un développement des équipements communaux et scolaires.

Les plans suivants sont abrogés :

- « Plan général d'affectation » et son règlement du 12 janvier 1994 : Instrument ne répondant plus au cadre légal actuel.
- PQ « Le Petit Maconnais » du 13 avril 1977 : Planification ancienne ; les constructions sont entièrement réalisées. Le périmètre passe en zone de très faible densité 15 LAT B.). Les droits à bâtir existants sont confirmés.
- PQ « Au Laviau » du 17 décembre 1982 et ses modifications du 20 juillet 1983 : Planification ancienne ; les constructions sont entièrement réalisées.
  - Les périmètres 1 et 2 passent en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A.
  - Les périmètres 3 à 7 passent à la zone d'habitation de faible densité 15 LAT.
  - Les droits à bâtir existants sont maintenus. Les droits à bâtir supplémentaires qui auraient résulté de l'harmonisation de l'indice d'utilisation du sol sont compensés par l'introduction ciblée de zones de verdure 15 LAT A en bordure de la forêt.
- PEP « En Faug » du 2 septembre 1983 : Planification ancienne ; les constructions sont entièrement réalisées. Le périmètre passe en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B. Les droits à bâtir existants sont confirmés et correspondent à l'état existant.
- PPA « Au Reposoir » du 17 juin 1988 : Planification ancienne ; les constructions sont entièrement réalisées. Le périmètre passe en zone centrale 15 LAT B. Les droits à bâtir existants, dorénavant exprimés par un ISB = 1/5 et des cotes de hauteur, sont confirmés et correspondent à l'état existant. Le couvert existant, au bénéfice d'une situation acquise, est régi par l'art. 80 LATC.
- PPA « Praz-Maigroz » du 12 décembre 1989 : Planification ancienne ; les constructions sont entièrement réalisées.



- La bande de surface verte à l'est du quartier passe à la zone agricole 16 LAT, conformément aux directives cantonales (zone contiguë à l'aire forestière).
  - L'aire forestière a été nouvellement relevée. L'espace réservé aux eaux est désormais mentionné sur les plans.
  - Le solde est affecté à la zone d'habitation de faible densité 15 LAT A. Les droits à bâtir, actuellement définis par des surfaces de plancher définies en plan et par un CUS global de 0.34 (sur l'ensemble du périmètre), sont globalement confirmés, malgré une harmonisation avec l'ancienne zone de maisons familiales B (ISB = 1/8).
- PQ « En Perrettaz » du 11 mai 2001 : Planification ancienne ; les constructions sont entièrement réalisées.
    - La bande de pâturages maigres à conserver au nord du quartier passe à la zone agricole conformément aux directives cantonales.
    - Le bosquet au sud passe en aire forestière 18 LAT selon le nouveau levé de lisière.
    - Le solde des terrains est affecté à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT C. Les droits à bâtir, actuellement définis par des surfaces de plancher et correspondant à un IUS global de 0.3, sont dorénavant fixés par un ISB = 1/6. Afin de garantir le maintien de la même densité, les parcelles qui bénéficieraient d'un indice plus élevé sont partiellement affectées à la zone de verdure 15 LAT A. Ces dernières comportent des jardins distincts du pré adjacent, dont elles sont séparées par un mur de soutènement. Ainsi, l'ensemble du plan est traité de manière identique, laissant une marge de manœuvre aux biens-fonds moins bâtis, sans créer d'inégalité de traitement entre les différents propriétaires. La parcelle n° 855, actuellement non bâtie, a été entièrement transférée à la zone de verdure en application de la mesure A11 du PDCn.
  - PPA « En Cherpenoz » du 27 novembre 2007 : Plan d'affectation définissant une zone spéciale selon art. 50a LATC pour la décharge de matériaux terreux. Les terrains ayant été remblayés, les parcelles sont affectées à la zone agricole 16 LAT. Le cordon boisé est colloqué en aire forestière 18 LAT.

### **3. PRINCIPAUX ENJEUX DE LA RÉVISION DU PACOM ET CARACTÉRISTIQUES DES ZONES D'AFFECTATION**

#### **3.1. Coordination de la révision des PACom des communes du cercle de Corsier**

La révision du PACom de Jongny est établie en coordination avec les trois autres communes du cercle de Corsier (Corseaux, Chardonne et Corsier-sur-Vevey). Ces territoires sont, tout ou partie, compris dans le périmètre de centre de l'agglomération RiveLac. La révision coordonnée des quatre PACom a été établie en particulier pour :

- Harmoniser les dispositions à l'utilisation du sol,
- Redimensionner, hors centre, les réserves à bâtir pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT),



- Mettre à jour les limites de constructions en bordure du domaine public (dans le village) et la situation des lisières forestières,
- 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.

Les orientations suivies ont notamment été ciblées par la mise en œuvre, au préalable, d'une démarche participative, dans le cadre de laquelle les jongnysois.es ont eu l'occasion de partager leur avis et leur vision sur l'avenir de Jongny.

### 3.2. Dimensionnement des zones d'habitation et mixtes.

Les principes édictés par la DGTL dans la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* (éd. juin 2021) » ont été mis en œuvre pour réduire les réserves constructibles identifiées dans le bilan comme étant surdimensionnées, à savoir :

- Sur tout le territoire, les parcelles en construction ou au bénéfice d'un permis de construire n'ont pas été impactées par la réduction des potentiels constructibles et ont été considérées comme bâties.
- En dehors du périmètre compact d'agglomération les réserves excédentaires d'une surface supérieure à 2'500 m<sup>2</sup> ont été rendues à la zone agricole/viticole ou à la zone de verdure selon leur usage actuel.
- Les réserves excédentaires d'une surface inférieure à 2'500 m<sup>2</sup> ont été maintenues en zone à bâtir pour garantir l'homogénéité urbanistique, sous réserve d'une situation en frange de zone constructible.
- Les terrains constructibles en frange de la zone agricole/viticole ou de l'aire forestière, situés hors des périmètres d'agglomération et du territoire urbanisé, ont été rendus à la zone agricole/viticole ou à la zone de verdure selon leur usage actuel.

Plusieurs cas nécessitent toutefois un traitement particulier, à savoir :

- Biens-fonds 140 : Cette parcelle est au bénéfice d'un permis de construire exploitant la surface entière de la parcelle en zone à bâtir. Un dézonage de cette parcelle mettrait le futur bâtiment en dérogation et n'est donc pas pertinent. Elle est donc conservée en zone d'habitation.
- Bien-fonds 832 - 205 - 337 : La parcelle 832 est au bénéfice d'un permis de construire exploitant la surface entière de la parcelle en zone à bâtir. Un dézonage de cette parcelle



mettrait le futur bâtiment en dérogation et ne serait donc pas pertinent. Dans un souci de cohérence d'aménagement, les parcelles n° 205 et 237 sont également conservées en zone d'habitation, afin d'éviter la création d'une dent creuse dans le milieu bâti. Par ailleurs, le maintien de ces terrains en zone d'habitation n'a pas d'influence sur le dimensionnement communal, en raison des contraintes existantes (lisière forestière, distance aux limites) et de la présence d'une servitude de non-bâtir grevant la parcelle 205 au bénéfice de la parcelle 891.

- Bien-fonds 855 : Ce terrain, bien que limitrophe à une zone agricole projetée, constitue le jardin de la parcelle 811 et, à ce titre, il est déclassé en zone de verdure plutôt qu'en zone agricole.
- Biens-fonds 872 - 878 : Les jardins des parcelles 872 et 878 constituent une seule entité contiguë. La parcelle 878 possède une construction qui épuise quasiment l'entier des droits à bâtir octroyés par la zone. Par conséquent, elle est conservée en zone à bâtir. Le jardin de la parcelle 872 est séparé de la zone agricole à l'ouest par un cordon boisé s'étendant du nord au sud sur une vingtaine de mètres. Ce dernier empêche toute liaison entre ce terrain et les prés de la parcelle n° 31, située en zone agricole. Cette partie du terrain est donc conservée en zone à bâtir.
- Bien-fonds 138 : Cette parcelle, libre de construction, est située dans le périmètre de centre. Elle est constituée d'un terrain fortement en pente couvert d'arbres. Sa superficie est égale à 1'496 m<sup>2</sup>. Le PGA en vigueur affecte ce bien-fonds à la zone de maisons familiales B (actuelle zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A). Dans le cadre du PACom, les parcelles déclassées ou partiellement déclassées situées au sein du périmètre de centre sont affectées à la zone de verdure. Dans un esprit de cohérence communale, ce bien-fonds est donc affecté à la zone de verdure, ce qui participe à abaisser le surdimensionnement.

Au terme de ce travail de dimensionnement, une part importante des réserves constructibles pour l'habitation a été réduite hors centre, comme en témoigne le bilan de surdimensionnement intégré au Rapport 47 OAT mis à l'enquête publique et annexé au présent préavis.

### 3.3. Dimensionnement des zones affectées à des besoins publics

Six secteurs actuellement affectés à d'autres zones (zone de verdure, zone intermédiaire, zone d'habitation) ont été colloqués en zone affectée à des besoins publics 15 LAT, afin de mettre en conformité leur destination actuelle, qui correspond aux besoins avérés des 15 prochaines années.

Le règlement définit des règles particulières pour chacun des secteurs identifiés sur les plans.



Les secteurs en zone affectée à des besoins publics 15 LAT sont les suivants :

- Secteur A : Cimetière de Jongny et parking public
- Secteur B : Parking public et place de jeu (skate parc)
- Secteur C : Place de jeu et de détente
- Secteur D : Parking public, place de jeu, écopoint
- Secteur E : Maison de Commune
- Secteur F : Réservoir
- Secteur G : EMS « Etoile du Matin »
- Secteur H : Cabanon des Cantonniers

#### 3.4. Caractéristiques des zones d'affectation

- **Zone centrale 15 LAT A.** La délimitation de cette zone correspond globalement à la zone du village actuelle. Cette zone affecte ainsi essentiellement le village historique qui comprend la grande majorité des bâtiments anciens à valeur patrimoniale. A ce titre, des règles architecturales protègent l'ensemble des monuments culturels et des objets bien intégrés. Le règlement prévoit, dans la règle, la conservation des bâtiments existants. Leur transformation, tout comme l'adjonction de dépendances, peuvent être admises si elles respectent l'aspect général et la substance du site. La démolition-reconstruction dans le gabarit actuel des bâtiments existants n'est autorisée que si les circonstances le justifient. A l'exception des dépendances de peu d'importance et des constructions de minime importance, aucun nouveau bâtiment dévolu à l'habitation n'est autorisé.
- **Zone centrale 15 LAT B.** La délimitation de cette zone correspond exclusivement au PPA « Au Reposoir » (commerces et logements) ainsi qu'à la parcelle n° 99 actuellement affectée à la zone du village par le PGA en vigueur (restaurant et logements ; cette affectation ayant été introduite, dans le cadre de l'enquête complémentaire). Cette zone préserve la mixité d'affectation de ces secteurs. La capacité constructive a été fixée au moyen d'un ISB = 1/5 correspondant aux droits à bâtir actuellement attribués par le PPA « Au Reposoir » et réalisés sur le terrain.
- **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A.** La délimitation de cette zone correspond globalement à la zone d'habitations familiales B actuelle, dont les droits à bâtir sont conservés, ainsi qu'au PPA « En Praz Maigroz » et à une partie du plan de quartier au lieu-dit « Au Laviau » (parcelles n° 705 et 802).
- **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B.** La délimitation de cette zone correspond globalement à la zone d'habitations familiales A actuelle, dont les droits à bâtir sont conservés, ainsi qu'au PEP au lieu-dit « En Faug » et au PQ au lieu-dit « Le Petit Maconnais ».
- **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT C.** La délimitation de cette zone correspond au PQ « En Perrettaz », dont les droits à bâtir actuels sont conservés grâce à la délimitation de zones de verdure sur certaines parcelles.



- **Zone d'habitation de faible densité 15 LAT.** La délimitation de cette zone correspond globalement à la zone d'habitations collective actuelle, dont les droits à bâtir sont conservés, ainsi qu'aux secteurs 3 à 7 du PQ « Au Laviau ».
- **Zone affectée à des besoins publics 15 LAT.** Cette zone confirme la destination des équipements et installations publics existants, actuellement affectés à d'autres zones, situés dans le périmètre du territoire urbanisé, tels que les bâtiments communaux, le cimetière, les parkings communaux, les places de jeux et de sport, etc. (cf. Chiffre 3.3 ci-dessus). Les droits à bâtir sont définis dans le règlement.
- **Zone de verdure 15 LAT A.** Cette zone a été définie pour maintenir l'inconstructibilité de certains secteurs en nature de parc, de jardin ou de pré et pour réduire les droits à bâtir des parcelles bénéficiant de réserves encore libres de construction. Elle permet également de compenser les augmentations d'indice qui résulteraient de l'intégration de certains plans spéciaux abrogés et intégrés dans d'autres zones d'affectation.
- **Zone de verdure 15 LAT B.** Cette zone a été définie d'entente avec 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.
- **Zones de desserte 15 et 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 agricole 16 LAT.** Le libellé de l'article du règlement a été adapté en fonction de la législation en vigueur.
- **Zone agricole protégée 16 LAT.** Cette zone a été définie pour favoriser les liaisons biologiques identifiées par le REC et les échappées transversales inscrites dans le PDCn.
- **Zone des eaux 17 LAT.** Conformément à la directive NORMAT 2, les cours d'eau et le lac ont été affectés à la zone des eaux et sont régis par les dispositions applicables en la matière.
- **Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT.** Cette zone correspond à la zone de protection actuelle, dont elle reconduit les règles visant à protéger le cadre naturel et les marais.
- **Zone pour petites entités urbanisées 18 LAT.** Cette zone correspond à la zone de hameaux actuelle. Elle vise à la préservation et à la mise en valeur de ces petites entités urbanisées situées dans le territoire agricole.
- **Aire forestière 18 LAT.** Cette zone affecte le territoire forestier. Les limites de l'aire forestière situées en bordure des zones à bâtir ont été relevées par le géomètre et l'inspecteur forestier. Elles sont reportées sur les plans au même titre que la limite de la bande constructible des 10 m à la lisière statique.



#### 4. PROCÉDURE

Le plan d'affectation communal a été soumis à l'enquête publique pendant 30 jours du 17 septembre au 16 octobre 2025. Dans ce cadre 7 oppositions et une observation ont été déposées.

Dès le premier jour de l'enquête publique, l'application de la double réglementation (art. 49 LATC : réglementation encore en vigueur et réglementation mise à l'enquête publique) est en vigueur selon le principe d'anticipation des plans. Les règles les plus restrictives sont applicables aux projets de construction.

Au terme de l'enquête publique, une délégation nommée par la Municipalité a reçu les opposant·e·s lors de séances de conciliation. Des procès-verbaux de ces séances ont été adressés aux opposant·e·s pour détermination dans un délai de 10 jours. Tous les opposants ont maintenu leurs oppositions.

Une procédure de mise à l'enquête publique complémentaire s'est déroulée du 11 février au 12 mars 2026. Cette procédure ne porte que sur les éléments à mettre en conformité et seuls les nouveaux éléments peuvent faire l'objet d'oppositions.

Dans le cadre de l'enquête complémentaire, les modifications suivantes ont été apportées au PACom :

Plan d'affectation du village :

- Modification de l'affectation du sol de la parcelle n° 99.

Règlement :

- Complément de l'article 9.6 relatif aux ouvertures en toiture réalisables dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A.

La mise à l'enquête complémentaire a suscité 3 oppositions. Les opposant·e·s concernés ont renoncé à la tenue d'une nouvelle séance de conciliation.

La Municipalité soumet un préavis à l'attention de son Conseil Communal pour adoption du PACom et de son règlement. Ce préavis contient un résumé des oppositions et le conseil statue sur les projets de réponses aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur les plans et le règlement.

Dans le cadre du traitement des oppositions, la Municipalité peut proposer des amendements au Conseil communal pour des modifications des plans ou du règlement ; si elles ne portent pas atteinte à des intérêts dignes de protection, ces modifications ne sont pas soumises à enquête complémentaire ; le Conseil communal peut lui-même apporter des modifications aux mêmes conditions.

Le département cantonal compétent approuve les plans et le règlement adoptés par le Conseil communal sous l'angle de la légalité et de leur conformité au droit supérieur.



La décision du département et les décisions communales sur les oppositions sont notifiées par écrit à la Municipalité et aux opposant·e·s. Ces décisions sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public, avec libre pouvoir d'examen.

## 5. OPPOSITIONS ET PROPOSITIONS DE RÉPONSES

L'enquête publique principale s'est déroulée du 17 septembre au 16 octobre 2025 et a suscité 7 oppositions, ainsi qu'une observation. L'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 11 février au 12 mars 2026 a suscité 3 oppositions.

Les oppositions aux enquêtes principale et complémentaire émanant des mêmes opposants sont traitées ensemble.

### 5.1. Opposition de PRO NATURA VAUD

#### Résumé :

Dans le cadre de son opposition, PRO NATURA VAUD salue les importants efforts consentis par la Municipalité avec le dézonage de nombreuses parcelles qui ont été rendues à la zone agricole.

A l'appui de son opposition, PRO NATURA VAUD soulève toutefois les griefs et éléments suivants :

- a. Le site de reproduction de batraciens d'importance locale VD683 En Praz-Maigroz n'est pas représenté sur le plan. L'opposante demande qu'il y soit ajouté et affecté en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT.
- b. Sur les parcelles 155, 348 et 389, le secteur de protection de la nature et du paysage protégeant un site de reproduction de batracien d'importance locale est superposé à une zone d'habitation. Cette affectation n'est pas compatible avec les buts de protection. Les parties non bâties des parcelles où s'étend le biotope devraient être affectées en zone de verdure.
- c. L'opposante salue la prise en compte du réseau écologique cantonal via l'affectation en zone agricole protégée 16 LAT des terrains se trouvant dans le territoire d'intérêt biologique prioritaire et les territoires d'intérêt biologique supérieur. Elle demande d'étendre cette affectation aux parcelles 148 (partie nord) et 153. Bien arborisées, ces deux parcelles se trouvent aussi sur le passage de la liaison du REC. Les parcelles 269 et 271, comportant les restes d'un verger haute-tige, devraient aussi être affectées en zone agricole protégée 16 LAT.



d. Par ailleurs, PRO NATURA VAUD demande l'ajouts des points suivants dans le Règlement :

- i. Plantation d'au moins un arbre d'essence majeure par 250m<sup>2</sup> de surface de parcelle ; Lutte contre les plantes exotiques envahissantes qui présentent un danger particulier pour la santé et la biodiversité et incitation à remplacer les haies de lauriers ou de thuyas par des haies vives indigènes ;
- ii. Protection des oiseaux et des chauves-souris ;
- iii. Mesures contre la pollution lumineuse ;
- iv. Mesures pour la petite faune.

Lors de la séance de conciliation, il a été convenu que PRO NATURA VAUD transmettra au BTI un document listant quelques bonnes pratiques liées à la biodiversité qui pourrait être annexé aux permis de construire.

#### **Proposition de réponse :**

Il convient de reprendre les différents griefs invoqués auxquels on peut répondre comme il suit :

a. Seuls les biotopes légalisés - classés dans un inventaire fédéral ou cantonal - sont représentés dans le PACom. Ainsi, conformément aux directives de la DGE-BIODIV, les sites d'importance locale, non légalisés, ne figurent pas dans le PACom. Toutes les données à répertorier dans les plans d'affectation concernant les biotopes relèvent de la compétence du service cantonal. Il n'y a ainsi pas lieu de définir un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT pour ce site d'importance locale.

Au surplus, l'art. 4.1 al. 6 RPACom prévoit que tout projet d'intervention dans un biotope digne de protection au sens du droit fédéral (LPN), non classé et ne figurant pas dans un inventaire au sens du droit cantonal (LPrPNP), doit être soumis pour préavis au service en charge de la protection du patrimoine naturel et paysager.

b. Comme confirmé par la DGE-BIODIV, le biotope existant se superpose aux autres couches de protection, telles que l'ERE et l'aire forestière, ce qui permet de sauvegarder la protection du biotope. Afin de ne pas surcharger visuellement le plan, la pratique est de ne pas dessiner la zone de biotope si elle se superpose avec d'autres zones qui garantissent déjà sa protection. Dans ce cas, la zone du biotope étant moins large que l'ERE et l'aire forestière, elle n'a pas été dessinée. En revanche, la zone tampon figure, elle, sur les plans.

c. Parcelles 148 et 153 : Les secteurs protégés par le REC ont été reportés dans le PACom, avec de légères différences de détail liées au changement d'échelle entre les deux plans.



Néanmoins, la zone agricole et la zone de forêt présentes sur ces parcelles permettent de garantir la sauvegarde du périmètre du REC.

Parcelles 269 et 271 : le PACom n'est pas le bon outil pour traiter de la protection des arbres. C'est, en effet, la LPrPNP et son règlement d'application (RLPrPNP) qui constituent le droit supérieur applicable en matière de patrimoine arboré à protéger. Le nouveau règlement communal en est voie d'adoption par le Conseil communal et doit encore être approuvé par le Département compétent. Ce règlement prévoit notamment une protection pour les vergers lorsque qu'ils représentent des cultures constituées d'au minimum 6 arbres portant des fruits à noyau et/ou pépins, de noyers et de châtaigniers.

d. Les éléments relatifs à la nature et à la faune qui sont réglés directement par le droit supérieur ne figurent pas dans le règlement, le principe étant de ne pas faire de doublons ou de références à une législation qui est susceptible d'évoluer plus rapidement que le PACom.

i. En complément des éléments évoqué sous lettre c concernant la protection du patrimoine arboré, il est relevé que Le règlement du PACom contient également plusieurs articles en faveur du patrimoine naturel et paysager, notamment :

- l'art. 4.4, al. 1, qui interdit la plantation d'espèces exotiques envahissantes ;
- l'art. 4.1 al. 2 qui interdit les jardins de pierres ;
- l'art 4.1, al. 3 et al. 4, traitant notamment des surfaces de pleine terre (avec un indice de 50 %, ce qui constitue une mesure contraignante en vue d'assurer la qualité des projets) et de la conception des aménagements extérieurs de manière à favoriser la biodiversité (p. ex. par des façades végétalisées) ;
- L'art. 4.1, al. 6, qui stipule que tout projet d'intervention dans un biotope digne de protection au sens du droit fédéral (LPN), non classé et ne figurant pas dans un inventaire au sens du droit cantonal (LPrPNP), doit être soumis pour préavis au service en charge de la protection du patrimoine naturel et paysager.

ii. Les mesures de protection de la faune sont précisées dans le droit supérieur, pas dans le PACom.

iii. De même, le PACom n'est pas le bon outil en matière de lutte contre la pollution lumineuse, notamment parce que les installations concernées ne nécessitent pas forcément de passer par une demande d'autorisation de construire.

iv. Les mesures d'encouragement à la protection de la petite faune ne sont pas non plus des principes qui doivent figurer dans un règlement de police des constructions. En effet, le PACom est un outil qui vise à réglementer l'utilisation du sol et les impératifs constructifs qui en découlent. De façon générale, pour tous les éléments de protection liés à la faune et la nature, le PACom et son règlement ne sont pas les bons outils.



## 5.2. Opposition de Me Feryel Kilani pour le compte de Mme et M. Ursula et Edgar JEITZINER

### Résumé :

A l'appui de l'opposition déposée dans le cadre de l'enquête principale, les opposants font valoir les griefs et éléments suivants :

a. Le nouveau PAdom ne répond pas aux exigences de l'article 15 LAT ni de la mesure A 11 du PDCn, car les zones à bâtir de la Commune restent surdimensionnées.

b. Certaines parcelles localisées en frange de zone à bâtir, notamment la parcelle 832 devraient être affectées en zone agricole 16 LAT au lieu d'être maintenues en zone à bâtir.

Les opposants ont recouru contre la délivrance d'un permis de construire sur la parcelle 832 considérant que cette parcelle doit rester non construite, compte tenu de sa situation, de son inclusion dans une échappée dans l'environnement définie par l'ISOS régional, de la proximité de l'aire forestière, respectivement de la zone agricole, et des secteurs de dangers naturels définis dans le secteur.

c. Les opposants s'étonnent que leur parcelle 393 soit incluse dans un secteur de restrictions « Inondations A », alors que les parcelles 832 et 205 sont comprises dans un secteur de restrictions « Inondations B » (cf. art. 6.9 PAdom), alors qu'à l'heure actuelle toutes ces parcelles sont incluses dans le même périmètre de danger moyen.

A cet égard, dans un courrier postérieur à la séance de conciliation, les opposants ont précisé considérer qu'un débordement de la Bergère ne serait possible que si la commune ou le canton n'assurent pas correctement la protection de leurs ouvrages et que la configuration du terrain exclut que leurs bâtiments, se trouvant à plusieurs mètres au-dessus de la zone de danger, puissent être touchés par des masses d'eau non maîtrisées.

A l'appui de l'opposition déposée dans le cadre de l'enquête complémentaire, les opposants font valoir les griefs et éléments suivants :

d. Les parcelles 832 et 393 ne font l'objet d'aucune modification, par rapport à l'enquête publique principale.

### Proposition de réponse :

Il convient de reprendre les différents griefs invoqués auxquels on peut répondre comme il suit :

a. Les mesures demandées par la DGTL, dans le cadre de l'examen préalable ont été mises en œuvre. Il convient ainsi de constater que le surdimensionnement des zones à bâtir sur le territoire communal qui subsiste est incompressible. Le caractère incompressible du surdimensionnement a été confirmé par la DGTL.



b. Conformément au complément d'examen préalable de la DGTL du 21 juillet 2025, certaines demandes de dézonage, notamment en ce qui concerne la parcelle 832, ne sont pas maintenues, en raison des projets de construction en cours.

Il se justifie de maintenir ces parcelles en zone à bâtir, dans la mesure où un dézonage rendrait illicite les projets pour lesquels des permis de construire ont été délivrés avant la mise à l'enquête publique du PACom. La procédure de recours engagée par les recourants concernant le projet sur la parcelle 832 n'est pas déterminante à cet égard.

Au surplus, il est relevé que la parcelle 832 est actuellement construite ce qui rendrait d'autant plus injustifié son dézonage.

c. Les couches du PACom relatives aux dangers naturels ont été déterminées par des spécialistes, en l'occurrence le bureau Triform s'agissant du risque d'inondation. Les couches de danger sont représentées sur le plan du PACom pour informer les propriétaires qu'une évaluation locale de risque devra être réalisée en lien avec les éventuels projets futurs, dans le cadre d'une procédure de permis de construire.

Une note explicative établie par le bureau Triform est jointe au procès-verbal de la séance de conciliation (annexé au présent préavis). Cette note explicite la délimitation des secteurs de restriction retenue, en particulier les éléments suivants :

- La distinction entre les secteurs « Inondations A » (INO\_A) et « Inondations B » (INO\_B) repose sur la vulnérabilité des constructions.

Les parcelles 393 et 203 sont affectées par l'inondation sur une part importante de leur surface, et les bâtiments existants sont directement touchés par cette inondation selon la CDN. Ces parcelles sont donc classées en secteur de restriction INO\_A.

S'agissant des parcelles situées en aval, seules les installations et aménagements extérieurs sont concernés par le risque d'inondation, sans impact direct sur les bâtiments. Ces parcelles sont, dès lors, classées en secteur de restriction INO\_B.

- Conformément à la pratique cantonale en matière de transcription des secteurs de dangers naturels, la règle générale consiste à reporter les secteurs de restriction à l'échelle de la parcelle cadastrale. Des exceptions ne peuvent être admises pour des parcelles de grande taille, pour autant que le risque d'inondation n'affecte qu'une portion limitée du parcellaire et qu'aucun bâtiment ne soit touché, selon la carte des dangers naturels (CDN).
- S'agissant de la parcelle 393, les deux bâtiments existants sont potentiellement touchés par la zone d'inondation définie par la CDN 2014. Cette situation implique une vulnérabilité directe des constructions, ce qui exclut toute délimitation partielle du secteur de restriction. En conséquence, le classement en secteur INO doit s'appliquer à l'entier de la parcelle, conformément aux principes cantonaux.



- En ce qui concerne les parcelles situées à l'aval (notamment la parcelle 832), les conditions permettant une délimitation partielle sont réunies (contrairement à la parcelle 393) à savoir :
  - Des parcelles de grande superficie, pour lesquelles l'inondation n'affecte qu'une part restreinte du parcellaire, selon la CDN ;
  - L'absence de bâtiments exposés au danger d'inondation (INO), selon la CDN.

d. L'opposition déposée, dans le cadre de l'enquête complémentaire, n'est pas recevable, puisque la recevabilité s'agissant des oppositions déposées dans le cadre de l'enquête complémentaire suppose que dites oppositions concernent les modifications apportées par rapport à l'enquête principale. Or, en l'espèce, comme reconnu par les opposants, il n'y a pas eu de modifications concernant les parcelles 832 et 393. On peut, dès lors, se référer à ce qui a été indiqué ci-dessus.

### 5.3. Opposition de Mme Nelly BLANC

#### Résumé :

Dans le cadre de son opposition, l'opposante conteste l'affectation de sa parcelle 855 en zone de verdure 15 LAT A. Elle considère que cette affectation est contraire aux principes exposés, dans le rapport 47 OAT, en lien avec l'abrogation du PQ « En Perrettaz ».

#### Proposition de réponse :

La parcelle 855 de l'opposante est située en frange de zone à bâtir. L'exigence de dézonage des parcelles en frange de localité est imposée par la DGTL, autorité d'approbation de la planification, compte tenu du surdimensionnement incompressible de la commune qui ne permet pas de laisser cette parcelle en zone constructible. La Commune ne dispose d'aucune marge de manœuvre à cet égard.

Comme exposé dans le Rapport 47 OAT, la parcelle 855 a été déclassée en zone de verdure et non en zone agricole, compte tenu du fait qu'elle constitue le jardin de la parcelle 811.

Les principes prévus par la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitations et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* » ont ainsi été correctement appliqués.

Compte tenu du surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune, celle-ci ne peut pas se dispenser de dézoner la parcelle de l'opposante. Conformément aux directives cantonales et à l'article 15 LAT, la commune doit, en effet, déclasser les réserves excédentaires pour l'habitation situées en dehors du territoire urbanisé. La commune ne peut pas faire abstraction de la position de l'autorité d'approbation des plans.



La Municipalité doit, par ailleurs, être attentive au respect de l'égalité de traitement entre les propriétaires dézonés.

Il est relevé que les explications contenues dans Rapport 47 OAT, en lien avec l'abrogation du PQ « En Perrettaz » ont été modifiées, afin de préciser le traitement de la parcelle 855.

#### 5.4. Opposition de Mme et M. Elisabeth, Roland, Sébastien et Jonathan GUEX

##### **Résumé :**

A l'appui de leur opposition, les opposants font valoir les griefs et éléments suivants :

- Alors qu'ils travaillent au développement d'un projet visant à assainir et mettre en valeur le site du Restaurant des Trois Suisses, au centre du village, l'affectation de leur parcelle 99 en zone centrale 15 LAT A limite toute possibilité de développement sur ladite parcelle en interdisant la construction de nouveaux bâtiments, en imposant une reconstruction à volume égal et en restreignant fortement les extensions.
- L'affectation en zone centrale 15 LAT A a pour effet de figer la parcelle dans son état actuel, de bloquer tout projet viable et de condamner le site à rester occupé par des bâtiments vétustes et inutilisables pour les vingt prochaines années. A cet égard, il a été précisé par les opposants, à l'occasion de la séance de conciliation, que ceux-ci n'ont pas l'intention de démolir/reconstruire le bâtiment ECA 60a (Restaurant *Les Trois Suisses*) qui est, par ailleurs, grevé de la note 4 au recensement architectural.
- Les oppositions sollicitent ainsi l'affectation de leur parcelle en zone centrale 15 LAT B ou la mise en place d'un plan spécial.

##### **Proposition de réponse :**

Dans le cadre de l'enquête complémentaire et afin de permettre le développement d'un projet qualitatif, en conformité avec les objectifs poursuivis par la révision de la planification, la parcelle 99 des opposants a été transférée de la zone centrale 15 LAT A à la zone centrale 15 LAT B qui n'impose pas le maintien des volumes existant mais permet une reconstruction dans des gabarits comparables à ceux des bâtiments adjacents.

L'opposition est ainsi devenue sans objet.

#### 5.5. Opposition de Me Théo Meylan et Me Maxime Meier pour le compte de Gérard VAUTHEY, la Communauté héréditaire de feu Nadia MOUNOUD, Hervé PETIT, Anne-Christine VAUTHEY, Héribert BRULHART, Georgette DUBUIS et Charles GRANDJEAN



## Résumé :

A l'appui de leur opposition déposée dans le cadre de l'enquête principale, les opposants font valoir les griefs et éléments suivants :

Principalement :

a. Le PACom doit prévoir une affectation de la parcelle 44 des opposants compatible avec le projet d'Établissement médico-social qui a fait l'objet de discussions avec les services cantonaux compétents (zone affectée à des besoins publics 15 LAT ou 18 LAT).

Subsidiairement :

b. Les opposants invoquent plusieurs griefs à l'encontre du PDCn et de son application dans le cadre du PACom :

- La définition des périmètres par le Plan directeur cantonal vaudois est trop limitée et ne permet pas, dans des cas particuliers comme celui de la commune de Jongny, de respecter les principes fixés par la LAT. Le Plan directeur cantonal aurait dû définir des centres régionaux plus étendus, ou à tout le moins prévoir des secteurs intermédiaires entre centres régionaux au sens étroit et le secteur « villages et quartiers hors centre ». Un système de différenciation tenant compte de la distance entre le secteur concerné et les infrastructures, centres de vie, de formation et d'emploi aurait également été nécessaire afin de tenir compte des objectifs fondamentaux de la LAT.
- La méthode de dimensionnement des zones à bâtir contrevient gravement au principe du développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti, de sorte que son résultat est contraire aux principes de la LAT. Des correctifs spécifiques doivent être mis en œuvre.
- L'application stricte des potentiels de croissance fixés par le Plan directeur cantonal revient à adopter une vision strictement communale, sans coordination entre les communes et sans prise en compte des buts et principes de l'aménagement du territoire prévus par les art. 1 al. 2 LAT et 3 al. 3 LAT.
- Dans le cas de Jongny, l'application du *ratio* de 50 m<sup>2</sup> par habitant, issu de la fiche d'application « Dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes » s'avère en contradiction totale avec la réalité du terrain. Il conviendrait, selon les opposants, d'appliquer un *ratio* de 87,5 m<sup>2</sup> par habitant, ce qui aurait pour effet de réduire fortement le surdimensionnement de la zone à bâtir de la commune. Il conviendrait ainsi de refuser tout déclassement dans le périmètre hors centre.
- La Vision logement et la Synthèse des ateliers régionaux 2024 ainsi que la démarche participative relative au Plan directeur cantonal 2050 démontrent que tant la DGTL que les communes disposent d'une volonté claire de mettre fin à la mesure A 11 du PDCant et de changer de mode de calcul pour tenir davantage compte des réalités



régionales tout en donnant plus de marge de manœuvre aux communes. En outre, le Conseil d'État reconnaît un intérêt public supérieur cantonal relatif à résoudre la problématique de la pénurie de logements. Un tel intérêt public justifie de maintenir et de développer davantage de potentiels à bâtir qu'initialement prévu par le PACom. La révision du PACom de Jongny ne peut être poursuivie sur la base du Plan directeur cantonal actuel, en particulier de la mesure A 11 dans sa teneur actuelle. Il convient soit de surseoir à toute révision du PACom jusqu'à ce que le nouveau plan directeur cantonal soit validé, soit de ne pas tenir compte de la mesure A 11 dans sa teneur actuelle.

c. Une fraction de la parcelle 44 des opposants se situe à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération RiveLac. Cette portion de terrain doit être classée en zone à bâtir et les droits à bâtir doivent y être augmentés.

d. Le dossier d'enquête publique est incomplet, car le bilan des réserves par parcelles n'est pas publié, ni présenté dans le rapport 47 OAT. Ainsi, selon les opposants, la procédure de mise à l'enquête doit être répétée.

e. Le déclassement de la parcelle 44 des opposants serait contraire aux principes de la LAT et au principe de proportionnalité.

Les opposants ont également déposé une opposition dans le cadre de l'enquête complémentaire ; à l'appui de celle-ci, ils invoquent l'absence de suite favorable à leurs demandes.

### **Proposition de réponse :**

Il convient de reprendre les différents griefs invoqués par les opposants, auxquels on peut répondre comme il suit :

a. La parcelle 44 des opposants n'est actuellement pas en zone directement constructible, mais en zone intermédiaire. Dans la mesure où la Commune de Jongny présente un surdimensionnement de ses zones à bâtir, un classement en zone à bâtir irait à l'encontre des objectifs poursuivis par le PDCn. A cet égard, il est rappelé que les zones d'intérêt public ont, de manière générale, été réduites, dans le cadre du PACom. De plus, la parcelle se situe en surface d'assolement (SDA ; mesure F12 du PDCn). Cela implique qu'elle ne peut devenir constructible qu'en vue d'un projet d'importance cantonale, tout empiètement sur les SDA devant, au surplus, être validé directement par le Conseil d'État.

Concernant la parcelle 44, la DGTL a confirmé que la création d'une zone d'utilité public n'était pas justifiable, dans la mesure où elle impliquerait une emprise sur les SDA, ce qui nécessite de démontrer l'importance cantonale du projet, l'impossibilité de réaliser le projet dans une zone à bâtir existante ou sans empiéter sur les SDA, l'analyse de variantes à l'échelle de l'agglomération et l'utilisation rationnelle du sol. Par ailleurs, la DGTL a exclu la possibilité de ne pas inclure cette parcelle dans la PACom, en vue de la traiter par plan spécial.



b. Contrairement à ce qu'invoquent les opposants, la commune ne dispose d'aucune marge de manœuvre, dans le cadre de l'application du cadre cantonal qui lui est imposé. Elle ne peut pas faire abstraction de la position de l'autorité d'approbation des plans.

c. Le déclassement de la portion de la parcelle 44 située en dessus de la route répond aux conditions pour un déclassement prévues par la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitations et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* ». Ces principes ont été correctement appliqués. En effet, cette fraction de la parcelle est liée à une surface de plus de 2'500 m<sup>2</sup> de zone agricole.

d. Le dossier mis à l'enquête publique satisfait aux conditions posées par le droit applicable (en particulier l'art. 20 RLAT). La procédure s'est ainsi déroulée, en tout point, de manière conforme.

e. S'agissant du caractère conforme et proportionné de l'affectation de la parcelle 44, telle que prévue par le PACom, on peut se référer à ce qui a été développé précédemment.

L'opposition déposée, dans le cadre de l'enquête complémentaire, n'est pas recevable, puisque la recevabilité s'agissant des oppositions déposées dans le cadre de l'enquête complémentaire suppose que dites oppositions concernent les modifications apportées par rapport à l'enquête principale. Or, en l'espèce, comme reconnu par les opposants, cette opposition se base uniquement sur l'absence de suite favorable à leurs demandes. On peut, dès lors, se référer à ce qui a été indiqué ci-dessus.

5.6. Opposition de Me Gaspard Genton et Me Elodie Wehrli pour le compte de M. Sébastien PILET et M. Ludovic BOICHAT

#### **Résumé :**

A l'appui de leur opposition déposée dans le cadre de l'enquête principale, les opposants invoquent les griefs et éléments suivants :

a. Les opposants considèrent que le projet de plan d'affectation mis à l'enquête contrevient aux articles 1,2 et 3 de la loi fédérale sur les forêts (LFO ; RS 921.0), car, selon eux, le PACom réduirait de manière très importante l'aire forestière existante, en particulier dans le secteur de la Perrette (parcelles n° 169, 170,171,172 et 173), ce qui impliquerait un défrichement dans la même mesure.

Ils requièrent la constatation de l'existence des forêts dans le secteur précité et le maintien de l'aire forestière dans ses limites actuelles, existantes et en vigueur.

Les opposants estiment, de plus, que les projets de plan et de règlement ne répondent pas non plus aux exigences de la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP ; RSV 450.11) et de son règlement d'application.



b. Les opposants considèrent que le projet de plan d'affectation n'est pas conforme à l'art. 18 LPN, dans la mesure où la suppression de la forêt conduirait à la disparition d'un espace vital important pour des espèces animales et végétales indigènes importantes.

Les opposants considèrent que la forêt et les bosquets présents sur les parcelles précitées constituent un biotope digne de protection susceptible d'abriter des espèces protégées. A cet égard, ils relèvent que la route du Mont-Pèlerin est recensée comme étant une route migratoire d'amphibiens.

Ainsi, ils sollicitent l'inscription des forêts et bosquets en tant que zone de protection de la nature et du paysage, au sens de l'article 17 LAT.

c. Les opposants relèvent finalement que la réduction et la suppression de la forêt et de l'aire forestière existants dans la zone en question pourraient avoir des incidences particulières sur les risques inhérents aux glissements de terrain, puisque les parcelles 169, 171, 172 et 173 se situent en zone de danger faible de glissement de terrain spontané.

Les opposants ont également déposé une opposition dans le cadre de l'enquête complémentaire ; à l'appui de celle-ci, ils se réfèrent aux moyens développés à l'appui de leur opposition déposée dans le cadre de l'enquête principale.

#### **Proposition de réponse :**

Il convient de reprendre les différents griefs invoqués par les opposants auxquels on peut répondre comme il suit :

a. Comme explicité dans la légende du plan actuellement en vigueur, la zone de bosquet qui y est figurée en vert est représentée à titre indicatif ; cette zone ne saurait ainsi être considérée comme de l'aire forestière, au sens entendu de l'article 18 al. 3 LAT. Comme confirmé par la CDAP, en lien avec une planification similaire, il y a de la zone constructible sous la zone de bosquet, représentée en vert à titre indicatif.

Dans le cadre du PACom, l'aire forestière a été déterminée, de manière stricte, par le service cantonal compétent. Cette constatation est valable pour la durée de la planification. Elle est représentée sur le plan avec indication de la distance des 10 mètres à la forêt.

Par ailleurs, ledit service avait déjà confirmé la nature non forestière des parcelles 170 et 171, dans le cadre de la procédure d'autorisation du projet en cours de construction sur la parcelle 174.

Au surplus, il est rappelé que, de manière générale, les arbres sont protégés par la LPrNP et ses dispositions d'application ; tout abattage doit faire l'objet d'une autorisation.

b. S'agissant des couches de protection de la nature et du paysage, le PACom reprend les couches cantonales et les biotopes recensés aux niveaux fédéral et cantonal. Ces couches sont superposées aux couches de planification. Au surplus, l'article 4.1 al. 6 du Règlement du PACom consacre la protection des biotopes non recensés, afin de garantir une protection



complète des biotopes. L'article 6.12 du Règlement du PACom se réfère finalement à toute la législation topique en la matière.

c. Comme exposé ci-dessus, il n'est pas question de suppression de forêt, ni d'aire forestière par rapport à la situation actuelle, puisque l'aire forestière a été déterminée par le service compétent, selon l'existant.

Au surplus, il est précisé que les risques inhérents aux dangers naturels sont représentés de manière globale, dans le cadre du PACom. Les éventuelles mesures à prendre sont à définir, dans le cadre d'une étude locale de risques, en lien avec le développement d'un projet concret sur les parcelles concernées.

L'opposition déposée, dans le cadre de l'enquête complémentaire, n'est pas recevable, puisque la recevabilité s'agissant des oppositions déposées dans le cadre de l'enquête complémentaire suppose que dites oppositions concernent les modifications apportées par rapport à l'enquête principale. Or, en l'espèce, comme reconnu par les opposants, cette opposition se base uniquement sur les moyens invoqués à l'appui de l'opposition déposé dans le cadre de l'enquête principale. On peut, dès lors, se référer à ce qui a été développé ci-dessus.

#### 5.7. Opposition de PRO RIVIERA

##### **Résumé :**

Dans le cadre de son opposition, PRO RIVIERA soulève les griefs et questions suivants :

a. Obsolescence du plan directeur communal de Jongny ; la commune ne dispose pas d'une planification directrice répondant aux exigences légales, qui permette de vérifier la conformité du PACom soumis à l'enquête publique aux objectifs, principes et mesures d'un plan directeur.

b. Le périmètre de la révision ne comprend pas le secteur concerné par le PA « En Faug II ». PRO RIVIERA considère que soustraire ce secteur hautement sensible à la révision du plan d'affectation communal, c'est le soustraire à la démarche participative voulue par les autorités elles-mêmes. Par ailleurs, l'opposante s'interroge sur la conformité à la mesure A 11 d'une planification distincte de ce secteur.

c. L'opposante conteste le régime prévu pour la zone centrale 15 LAT A, en particulier la possibilité de démolition-reconstruction, y compris pour les notes 3 et 4. Elle craint des atteintes à la sauvegarde du village historique.

d. L'opposante conteste l'affectation de parcelles 154 et 614 en zone de très faible densité 15 LAT A, de même que l'affectation des parcelles 855, 186, 850 et 852 en zone de verdure, plutôt qu'en zone agricole 16 LAT. Elle considère également que les parcelles 878 et 872 doivent être affectées en zone agricole. Elle s'interroge finalement sur le projet de



parcours didactique évoqué par la DGTL pour justifier l'affectation de la parcelle 138 à la zone de verdure 15 LAT.

e. L'objet VD 6539 « Maconnaix » inscrit à l'inventaire fédéral PPS ne semble pas reporté sur le plan avec sa zone tampon.

L'opposante s'interroge sur le maintien de la parcelle 94 en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B, compte tenu de la présence d'un milieu digne de protection selon l'annexe 1 OPN.

Elle demande aussi si les mesures demandées par la DGE-Forêt, dans le cadre de l'examen préalable ont été mises en œuvre (détermination des lisières sur les parcelles 182, 614 et 832, respectivement reprises des surfaces boisées cadastrées sur les parcelles 393, 616, 260 et 639).

f. PRO RIVIERA regrette la démolition d'un bâtiment recensé en note 4 en lien avec le développement du projet de nouveau collège. L'opposante considère ce projet contradictoire à la protection consacrée par le PACom.

#### **Proposition de réponse :**

Il convient de reprendre les différents griefs invoqués auxquels on peut répondre comme il suit :

a. Dans le cadre de la procédure relative au PACom, la DGTL a spécifié qu'elle n'exigeait pas un nouveau plan directeur communal étant donné qu'il est question d'une révision du PGA et non d'un remaniement profond des affectations et des règles de construction.

La Municipalité confirme, par ailleurs, que le PACom est coordonné avec le plan d'agglomération (PA5), dont le volet stratégique a été conçu afin qu'il puisse être entièrement repris dans le plan directeur intercommunal (PDI). Le PA5 a été déposé à la Confédération le 27 mars 2025 pour approbation. Le PDI a été déposé au canton, il est en cours de traitement. Les dispositions de la LATC sur les planifications directrices sont ainsi respectées.

b. Les parcelles 563 et 564 n'ont pas été traitées dans le PACom car ce secteur sera traité ultérieurement par un plan spécial. Le PA « En Faug II » a été refusé par le Conseil communal dans sa séance du 10 mai 2023. L'option d'inclure ces parcelles dans le PACom n'a pas été retenue pour les raisons suivantes :

- Comme elles sont situées dans un périmètre de centre à densifier (avec un CUS minimum de 0.625), la Municipalité a préféré - en accord avec la DGTL - différer cette affectation afin de se réserver la possibilité de créer des zones de verdure qui permettraient de diminuer la densité minimale qui est imposée par le canton.
- Seule la partie Est de la parcelle 117 - propriété de la Fondation Claire Magnin reconnue comme fondation de droit public - a été colloquée en zone à affecter à des besoins publics (ZAP) pour lui permettre de développer les infrastructures existantes, cas échéant.



Enfin, la croissance allouée par la mesure A 11 du PDCn pour l'agglomération Rivelac n'a pas été répartie avec un système de quota par commune ; il s'agit, en effet, d'un chiffre global. Le canton, par le biais d'un monitoring (mis à jour annuellement) contrôle que le chiffre maximum ne soit pas dépassé. A ce jour, il ressort que le potentiel de développement est nettement en-deçà du maximum prévu.

c. La réglementation du PACom pour la zone centrale a suivi le même principe que pour les autres communes du cercle : figer la zone du village en interdisant tout agrandissement hors des volumes. Les notes 3 et 4 du recensement architectural ajoutent une couche de protection supplémentaire aux bâtiments concernés. Néanmoins, un tel recensement permettrait une démolition-reconstruction des bâtiments si les conditions posées par le RPACom sont remplies.

Il est précisé que la notion de construction nouvelle décrite à l'article 7.4 RPACom fait référence à la démolition-reconstruction possible ou sens des articles 6.3 et 7.2, ainsi qu'aux dépendances et constructions de minimales importance au sens de l'article 2.7 RPACom.

d. Les affectations contestées par PRO RIVIERA sont justifiées de la manière suivante :

- Parcelle 154 : la DGTL a validé le maintien en zone à bâtir du chemin d'accès ainsi que d'une surface autour du bâtiment existant. Le solde de la parcelle a été déclassé et affecté en zone agricole 16 LAT.
- Parcelle 614 : il s'agit d'une parcelle de dépendance appartenant aux propriétaires du quartier de Praz Maigroz. Le chemin d'accès a été classé en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A. En effet, une parcelle ne peut être colloquée en zone de desserte que si elle est classée en domaine public communal. Le solde est rendu inconstructible en raison de la zone agricole 16 LAT, de l'espace réservé aux eaux et de la zone de forêt.
- Parcelle 855 : l'affectation en zone de verdure 15 LAT a été validée par le DGTL, cette parcelle étant considérée comme le jardin de la parcelle 811.
- Parcelles 186, 850 et 852 : afin de maintenir une égalité de traitement avec les autres parcelles situées dans le PQ « En Perretaz » abrogé dans le cadre du PACom, une zone de verdure a été ajoutée au Nord de ces parcelles pour en réduire le potentiel constructible, tout en maintenant les bâtiments conformes à la zone.
- Parcelles 878 et 872 : la DGTL n'a pas exigé le déclassement de ces parcelles qui sont localisées à l'intérieur du tissu bâti. Un surdimensionnement incompressible pour la parcelle 872 a été admis par la DGTL. D'un autre côté, le déclassement de la parcelle 31 a été demandé, celle-ci est désormais affectée en zone agricole 16 LAT.
- Parcelle 138 : d'entente avec la DGTL, la zone de verdure a été privilégiée à la zone agricole afin de permettre l'aménagement d'un éventuel parcours didactique, ce que la zone agricole aurait proscrit. La zone de verdure reste toutefois inconstructible.



e. Il peut être répondu de la manière suivante aux interrogations de l'opposante :

- Biotope VD 6539 « Maconnais » : ce biotope figure bien sur le plan du PACom (y compris sa zone tampon), il est visible sous la forme des deux hachures rouges spécifiques sur les parcelles 152 et 425 dans le secteur de la Combette.
- Parcelle 94, milieu OPN : Ce milieu OPN n'est pas classé ni à l'inventaire fédéral, ni à l'inventaire cantonal. Ainsi, cette couche n'étant pas légalisée, elle n'est pas reportée sur le plan du PACom.

En effet, seuls les biotopes légalisés, c'est-à-dire classés dans un inventaire fédéral ou cantonal, sont représentés dans le PACom. Ainsi, conformément aux directives de la DGE-BIODIV, les sites d'importance locale, non légalisés, ne figurent pas dans le PACom. Toutes les données à répertorier dans les plans d'affectation concernant les biotopes relèvent de la compétence du service cantonal. Au surplus, l'art. 4.1 al. 6 RPACom prévoit que tout projet d'intervention dans un biotope digne de protection au sens du droit fédéral (LPN), non classé et ne figurant pas dans un inventaire au sens du droit cantonal (LPrPNP), doit être soumis pour préavis au service en charge de la protection du patrimoine naturel et paysager.

- Parcelles 182, 614 et 832 : la détermination des lisières forestières exigée dans l'examen préalable a été réalisée par l'inspecteur forestier.

Parcelles 393, 616, 260 et 639 : les surfaces ont été prises en compte et une nouvelle détermination de la forêt a été réalisée au moment de la demande de permis de construire. La mise à jour de la surface de forêt au Registre Foncier intervient au même moment que la cadastration.

f. Le projet de nouveau collège fait l'objet d'une procédure d'autorisation de construire distincte du PACom, dans le cadre de laquelle PRO RIVIERA peut faire valoir les griefs concernant dit projet.

Il est relevé que le projet de nouveau collège est soumis au plan spécial « Collège de Jongny » du 16 juillet 2021 qui permet la démolition des bâtiments existants. Ce secteur est exclu du périmètre de révision du PACom.



### 5.13. Observation de M. Bernard ANSERMOT

#### **Résumé :**

Dans le cadre de son observation M. ANSERMOT a adressé la question suivante : « Que signifie l'indication graphique figurant au droit de la parcelle 44 colloquée en zone intermédiaire dans le PGA actuel ? S'agit-il d'une simple imprécision de numérisation ou faut-il y voir une autre indication ? »

Il a également relevé les éléments suivants :

- Dans le plan lui-même, la légende des périmètres du village est erronée et concerne le PACom de Chardonne.

- En page 6 du rapport 47 OAT, la date du PGA actuel qui sera abrogé est le 12 janvier 1994 et non le 22 février 2007.

#### **Proposition de réponse :**

S'agissant de sa question, il a été confirmé à M. ANSERMOT qu'il s'agit bien d'une imprécision de numérisation.

Les coquilles relevées ont été corrigées, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire.

\* \* \* \*



## 6. CONCLUSIONS

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL DE JONGNY

**VU** le préavis N° 08/2026 relatif à la demande d'adoption du Plan d'affectation communal et de son règlement,

**VU** le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet porté à l'ordre du jour,

décide

1. **d'adopter**, sous réserve de ratification par le Département compétent, le Plan d'affectation communal ainsi que son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 17 septembre au 16 octobre 2025 et à l'enquête publique complémentaire du 11 février au 12 mars 2026 ;
2. **d'adopter** les propositions de réponses aux opposants ;
3. **de lever** les oppositions formulées à l'encontre du PACom ;
4. **d'autoriser** d'ores et déjà la Municipalité à résister à toutes prétentions et à plaider devant toutes instances au cas où la commune serait actionnée par suite de l'adoption de ce préavis.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La syndique



Nicole Pointet



La secrétaire



Carine Devallonné

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 20 avril 2026

Délégué municipal : M. Jean-Luc Sansonnens



**Annexes (avec liens de téléchargement) :**

- Examen préalable de la DGTL ;  
[www.b-t-i.ch/download/Jongny\\_PACom\\_Examen\\_prealable\\_et\\_compl\\_DGTL.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Jongny_PACom_Examen_prealable_et_compl_DGTL.zip)
  
- Plan d'affectation de la commune soumis à l'enquête publique principale et complémentaire ;  
[www.b-t-i.ch/download/Jongny\\_PACom\\_plan\\_commune\\_conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Jongny_PACom_plan_commune_conseil.zip)
  
- Plan des secteurs de restrictions (DN) ;  
[www.b-t-i.ch/download/Jongny\\_PACom\\_plan\\_DN\\_conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Jongny_PACom_plan_DN_conseil.zip)
  
- Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions soumis à l'enquête publique ;  
[www.b-t-i.ch/download/Jongny\\_PACom\\_RPACom\\_conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Jongny_PACom_RPACom_conseil.zip)
  
- Rapport 47 OAT soumis à l'enquête publique principale et complémentaire ;  
[www.b-t-i.ch/download/Jongny\\_PACom\\_47OAT\\_conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Jongny_PACom_47OAT_conseil.zip)
  
- Etude risques d'inondation (DN-INO) ;  
[www.b-t-i.ch/download/Jongny\\_PACom\\_Rapport\\_INO\\_conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Jongny_PACom_Rapport_INO_conseil.zip)
  
- Rapport géologique ;  
[www.b-t-i.ch/download/Jongny\\_PACom\\_Rapport\\_ERPP\\_CPB-GPP-GSS\\_conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Jongny_PACom_Rapport_ERPP_CPB-GPP-GSS_conseil.zip)
  
- Plans de constatation de la nature forestière  
[www.b-t-i.ch/download/Jongny\\_PACom\\_forets\\_conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Jongny_PACom_forets_conseil.zip)
  
- Oppositions et observations ;  
[www.b-t-i.ch/download/Jongny\\_PACom\\_eng\\_oppositions\\_oct\\_2025.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Jongny_PACom_eng_oppositions_oct_2025.zip)
  
- Oppositions et observations enquête complémentaire ;  
[www.b-t-i.ch/download/Jongny\\_PACom\\_eng\\_oppositions\\_mars\\_2026.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Jongny_PACom_eng_oppositions_mars_2026.zip)
  
- Procès-verbaux des séances de conciliation.  
[www.b-t-i.ch/download/Jongny\\_PACom\\_eng\\_PV\\_conciliations\\_et\\_retour.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Jongny_PACom_eng_PV_conciliations_et_retour.zip)
  
- Fiche « Suite de la procédure LATC »  
[www.b-t-i.ch/download/23.05.23\\_Fiche\\_Suite\\_Procedure\\_LATC.pdf](http://www.b-t-i.ch/download/23.05.23_Fiche_Suite_Procedure_LATC.pdf)

