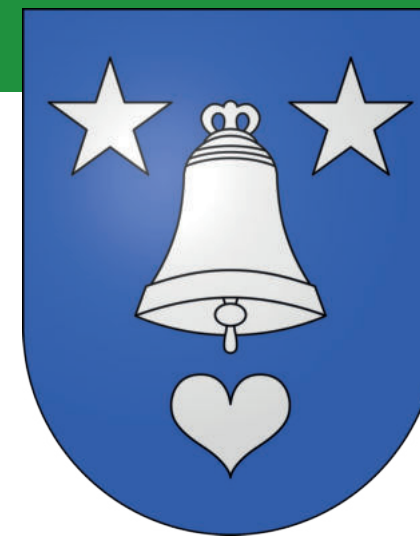


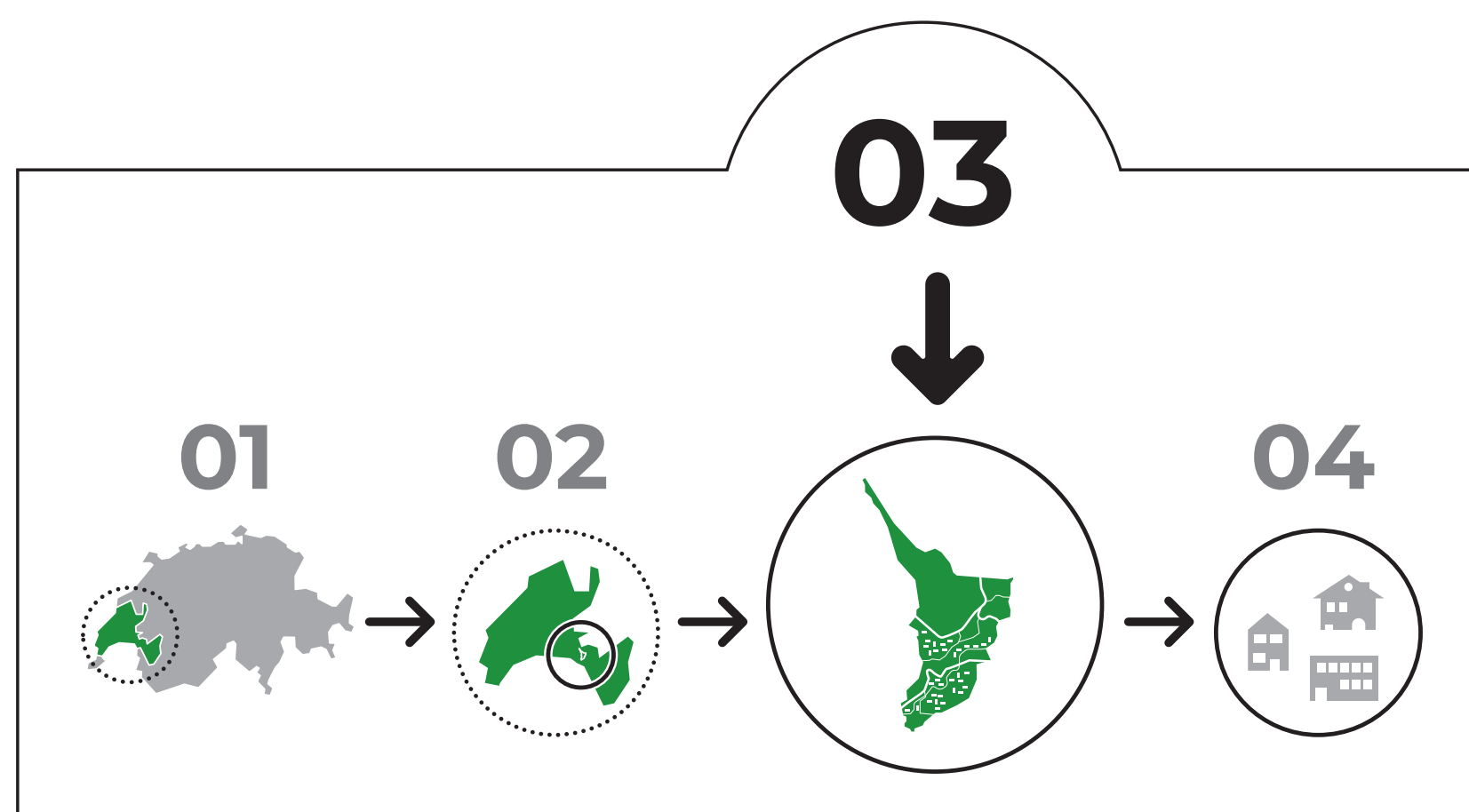
DÉMARCHE INFORMATIVE ET PARTICIPATIVE

Révision du Plan d'affectation communal (PACom) de Jongny



LA PLANIFICATION D'AFFECTATION

Le PACom, dernière étape avant les projets de construction/transformation



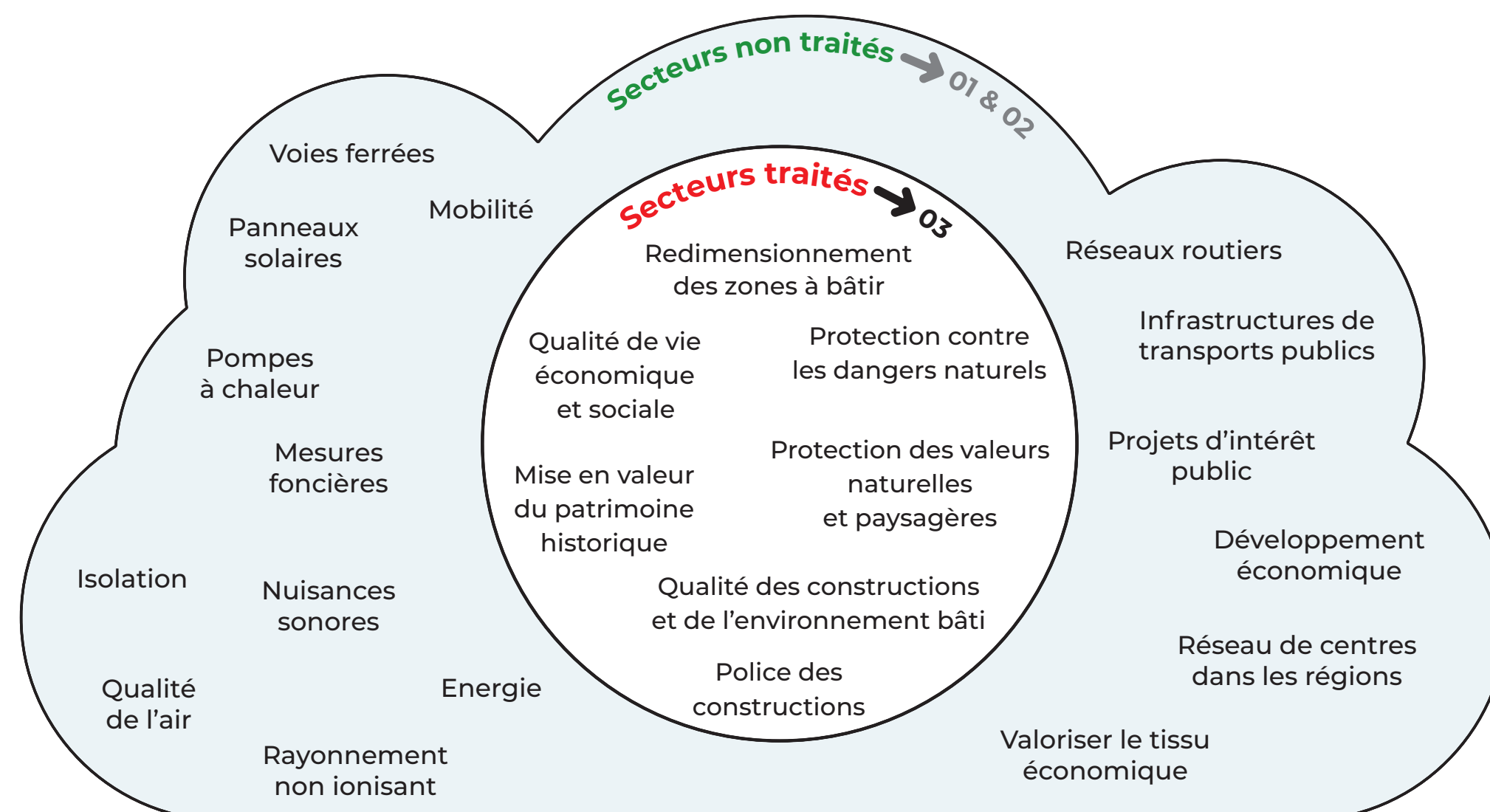
01 Lois fédérales et cantonales d'aménagement du territoire

02 Planification directrice (cantonale, régionale, communale)

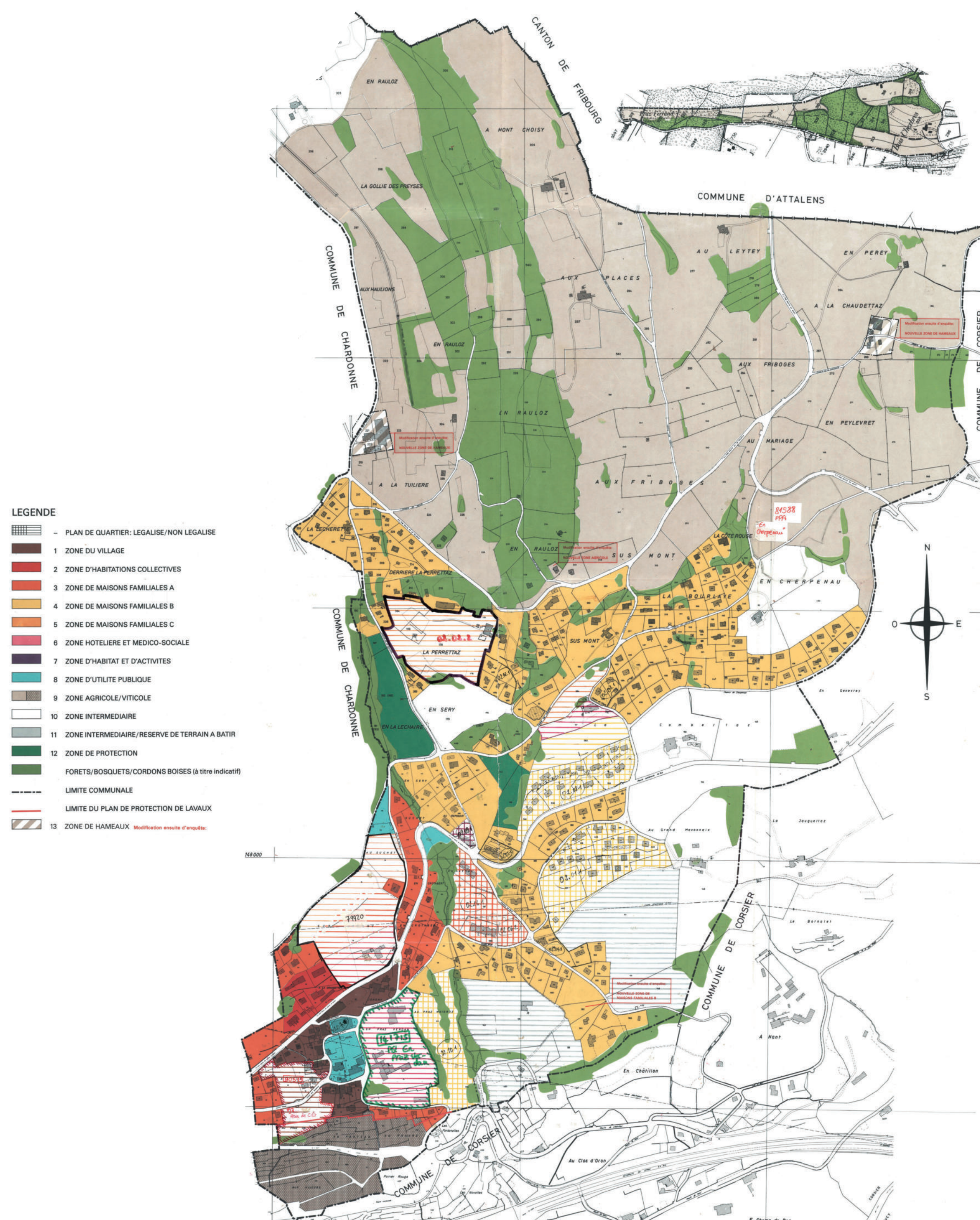
03 Plans d'affectations communaux (PACom)

04 Projets de construction/transformation

LES SECTEURS TRAITÉS DANS LE CADRE DU PACom



LE PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION EN VIGUEUR (1994)



LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PACom

- 1 > Préserver la qualité de vie ainsi que le dynamisme économique et social.
- 2 > Prévoir un dimensionnement mesuré des zones à bâtir afin que les réserves constructibles pour l'habitation et les besoins publics correspondent aux besoins avérés des 15 prochaines années.
- 3 > Mettre en valeur et protéger le patrimoine bâti historique.
- 4 > Protéger les valeurs naturelles et paysagères.
- 5 > Assurer la protection des personnes et des biens matériels contre les dangers naturels.
- 6 > Harmoniser et simplifier les règles en matière de police des constructions.

LE CADRE DU PACom

A quoi sert-il ?

Un PACom définit la nature et le mode d'utilisation du sol, parcelle par parcelle, de façon contraignante pour tous. Il subdivise tout ou partie du territoire en zones d'affectation (zones à bâtir, zones agricoles et zones à protéger) et définit pour chacune des règles spécifiques. Il spécifie notamment l'indice d'utilisation du sol, les distances aux limites, la hauteur des bâtiments ainsi que le degré de sensibilité au bruit.

De quoi est-il composé ?

Un PACom est constitué d'un ou plusieurs plans, d'un règlement et d'un rapport d'aménagement établis conformément à l'art. 47 OAT. Des études particulières peuvent, au besoin, compléter le dossier.

Quand doit-on le réviser ?

Un PACom doit être révisé tous les 15 ans ou lorsque les circonstances l'exigent. Le cadre légal en aménagement du territoire a évolué. La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ont fait l'objet de plusieurs révisions ces dernières années. Toutes les communes vaudoises doivent réviser leur PACom.

Par qui est-il établi ?

Opposable aux tiers, un PACom est établi par la Municipalité avec l'appui de mandataires (urbaniste, géomètre, spécialistes). La Direction générale du territoire et du logement (DGTL) accompagne les Communes dans leurs démarches.

Qui sont les acteurs principaux ?

La **Municipalité** établit le PACom (art. 34 LATC). Le Conseil communal adopte le préavis municipal traitant de la révision du PACom. Ce préavis comporte également les propositions de réponses aux oppositions qui pourraient être formulées durant l'enquête publique.

La **commission du Conseil communal** examine le dossier et rédige un rapport à l'intention des Conseillers(ères).

Le **bureau technique intercommunal (BTI)** assure la coordination générale des démarches et participe activement au projet.

La **population** est consultée une première fois lors de cette démarche participative puis une seconde fois dans le cadre de l'enquête publique du projet durant laquelle chaque intéressé(e) peut formuler une opposition ou une observation à l'encontre du projet.

LES ÉTAPES DE RÉVISION DU PACom





SECTEURS SUR LESQUELS UN PACom N'A PAS OU TRÈS PEU D'INFLUENCE

Un PACom définit notamment des règles et possibilités pour la construction, la transformation et la protection des bâtiments. En revanche, il ne traite pas tous les thèmes liés à l'aménagement du territoire car plusieurs d'entre-eux sont déjà régis par des lois ou des planifications supérieures.

Planification stratégique du territoire

Les grandes orientations de l'aménagement du territoire (par ex : lutte contre le mitage, densification) sont prises au niveau fédéral et cantonal (Loi sur l'aménagement du territoire, plan directeur cantonal). Les Communes doivent ensuite les mettre en œuvre et adapter leur planification territoriale en conséquence notamment au travers du PACom.



Energie & bâtiments

Panneaux solaires, pompes à chaleur, isolation, etc. : toutes les règles et possibilités pour une consommation économe et rationnelle de l'énergie dans les bâtiments sont déjà fixées précisément au niveau fédéral et cantonal, notamment dans les lois sur l'énergie (LEne et LVEne). Une Commune ne peut pas imposer de dispositions plus souples, ni plus contraignantes.



Mobilité

Les voies ferrées, les routes, l'encouragement à la mobilité douce, etc. relèvent d'autres politiques publiques sectorielles fédérales, cantonales et communales et pas du PACom. En revanche, les Communes peuvent, en tous temps, prendre des dispositions pour améliorer les conditions d'utilisation de leur espace public (stationnement, pistes cyclables, etc.).



NB : La révision du PACom ne concerne pas les plans partiels d'affectation (PPA) et plans de quartiers (PQ) en cours d'étude ou récents pour autant qu'ils ne comportent pas de réserves excédentaires pour l'habitation.

Zones d'activités économiques

L'avenir des zones d'activités économiques, commerciales ou industrielles relève d'une planification régionale intitulée système de gestion des zones d'activités (SGZA). Cette planification, imposée par l'art 30a OAT, doit permettre de définir leur utilisation rationnelle. C'est pourquoi ces zones sont exclues de la révision du PACom jusqu'à ce que cette étude régionale soit finalisée.



Terres agricoles, viticoles et forêts

Les projets de construction ou d'aménagement situés en dehors des zones à bâtir échappent en grande partie à l'autorité des Communes. Les dispositions contenues dans le futur PACom à ce propos renvoient aux législations supérieures. Les vignobles de Lavaux sont, quant à eux, protégés par un plan d'affectation cantonal (PAC Lavaux). Les territoires compris dans ce plan sont, eux aussi, exclus de la révision.



Environnement naturel et bâti

Les prairies sèches, les sites de reproduction des batraciens, les bas marais ou encore les monuments historiques ou portés à l'inventaire sont, eux aussi, protégés par des lois supérieures (LPE, LPNMS, etc.) Ils sont reportés dans le PACom à titre informatif. Il en va de même pour le lac ou les cours d'eau.



RÉVISION DU PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACom) DE JONGNY



UN PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL, À QUOI ÇA SERT ?

Le plan d'affectation communal (PACom) est un document juridique de droit public qui fixe les règles de l'utilisation du sol pour tout nouveau projet de construction ou de transformation d'un bâtiment. En général, un PACom est révisé tous les 15 ans environ.

De manière schématique, le territoire de la commune est réparti en deux types de zones :

- les zones à bâtir
- les zones non constructibles

Le contenu des zones à bâtir relève en premier lieu de l'autorité des Communes. Il est donc primordial que la révision du PACom reflète les intentions politiques tant au niveau quantitatif que qualitatif.

Un PACom doit respecter des règles et principes de développement définis aux niveaux fédéral, cantonal et régional. En fonction de leur situation et de la nature de leur territoire, toutes les communes n'ont ainsi pas les mêmes contraintes et possibilités.

Le PACom doit concrétiser la vision politique du développement territorial inscrite dans les planifications directrices communales et cantonales.

La terminologie « PACom » a été inscrite dans la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire communal (LATC) en 2018. On utilisait auparavant le terme de plan général d'affectation (PGA) ou de plan des zones.

La révision du PACom n'englobe pas les terrains régis

par le plan d'affectation cantonal « Lavaux », par les plans spéciaux maintenus. Il exclut également les zones d'activités économiques planifiées au niveau régional.

Pour certains projets de construction de grande ampleur, une étude spécifique restera possible par l'intermédiaire d'un plan d'affectation partiel.

Nicole Pointet,
Syndique

LE MOT DE LA SYNDIQUE



Chers concitoyennes et concitoyens,

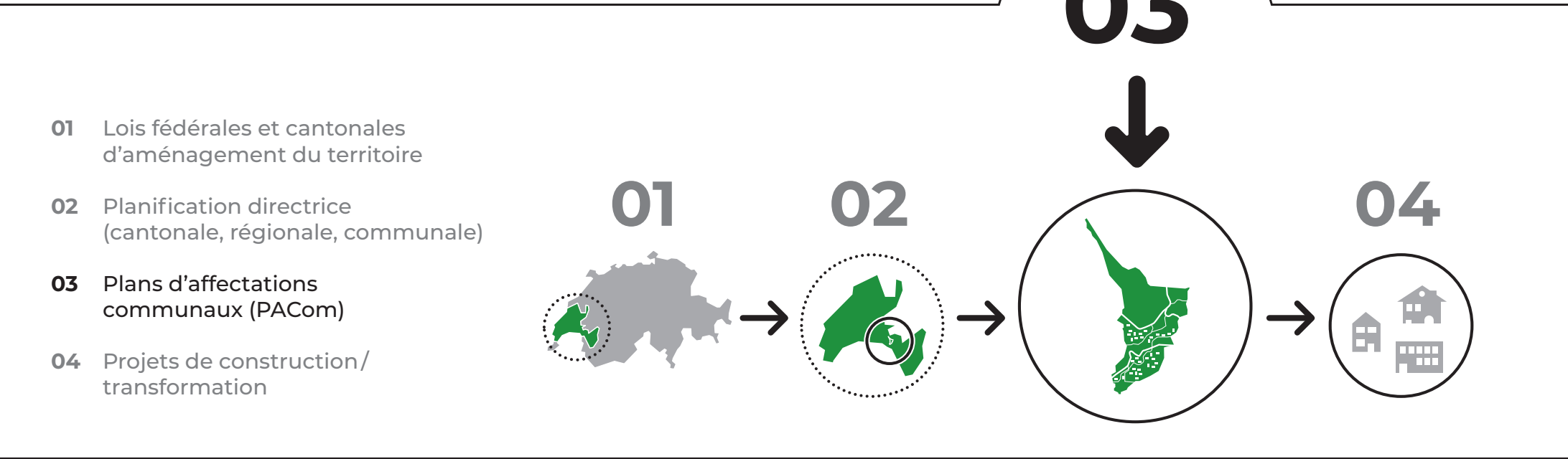
Aujourd'hui, Jongny entame la révision de son PACom de manière coordonnée avec les Communes de Corseaux, de Corsier-sur-Vevey et de Chardonne avec lesquelles nous partageons déjà les compétences du Bureau technique intercommunal (BTI).

L'aménagement du territoire n'est pas un domaine facile. Fortement influencé par les politiques fédérales et cantonales, il relève le plus souvent de la compétence de spécialistes. Les autorités communales doivent néanmoins prendre la peine de s'y impliquer car les décisions prises à son sujet influencent ensuite le visage de notre territoire pendant de nombreuses années.

Cependant, le contenu du futur PACom n'échappe pas entièrement aux Communes, en particulier dans les zones constructibles. Ainsi, il est de notre responsabilité de définir des règles de qualité qui permettront, à l'avenir, de développer et de préserver un territoire qui nous est cher, que nous partageons toutes et tous au quotidien.

Nous souhaitons effectuer ce travail avec vous, en recueillant vos remarques et propositions au travers d'un questionnaire. La brochure que vous tenez en main a l'ambition de vous présenter les principaux enjeux de cette révision. N'hésitez pas à vous y référer quand vous répondrez au sondage.

Merci à vous pour votre aimable participation et votre engagement !





ENJEU PRINCIPAL, LE REDIMENSIONNEMENT DES ZONES À BÂTIR

Cette révision du PACom est étroitement liée à l'acceptation en 2013 par la population suisse d'une modification de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) visant à freiner le mitage du territoire. Après la révision consécutive du Plan directeur cantonal en 2019, il s'agit désormais pour de nombreuses communes vaudoises de redimensionner leurs zones à bâtir, en vue d'une concentration de l'urbanisation. D'autres enjeux dignes d'intérêt seront aussi traités lors de cette révision complète. Tour d'horizon.

Redimensionnement des zones à bâtir

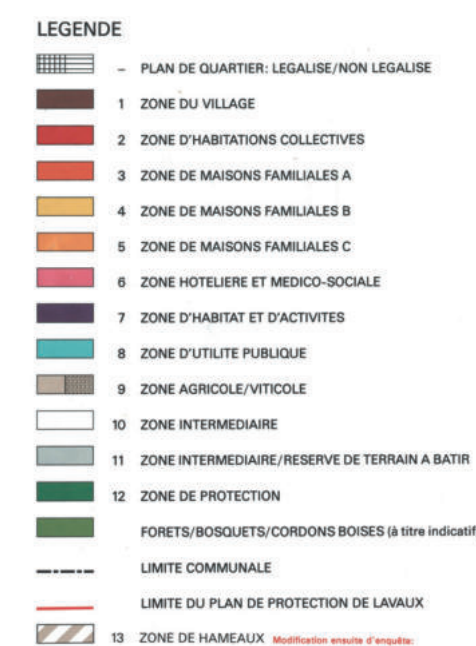
Selon l'article 15 LAT, les zones à bâtir de chaque commune doivent désormais correspondre aux besoins autorisés de développement (habitat et zones d'utilité publique) des 15 années suivantes, et pas davantage. Le Plan directeur cantonal distingue par ailleurs les possibilités de développement offertes au sein du « périmètre compact d'agglomération » et en dehors.

Jusqu'en 2036, pour l'agglomération Rivelac (14 communes de la région Vevey-Montreux), une augmentation annuelle de 0,75% de la population est accordée hors du périmètre compact d'agglomération. A l'intérieur de celui-ci, les communes pourront se répartir une croissance sensiblement plus élevée, d'environ 26'000 habitants. La commune de Jongny ne se situe qu'en partie dans le périmètre compact d'agglomération.

A l'exception des parcelles en construction ou au bénéfice d'un permis de construire, les réserves constructibles excédentaires de Jongny (identifiées par le Canton) doivent donc être réduites au sein du nouveau PACom selon les principes suivants :

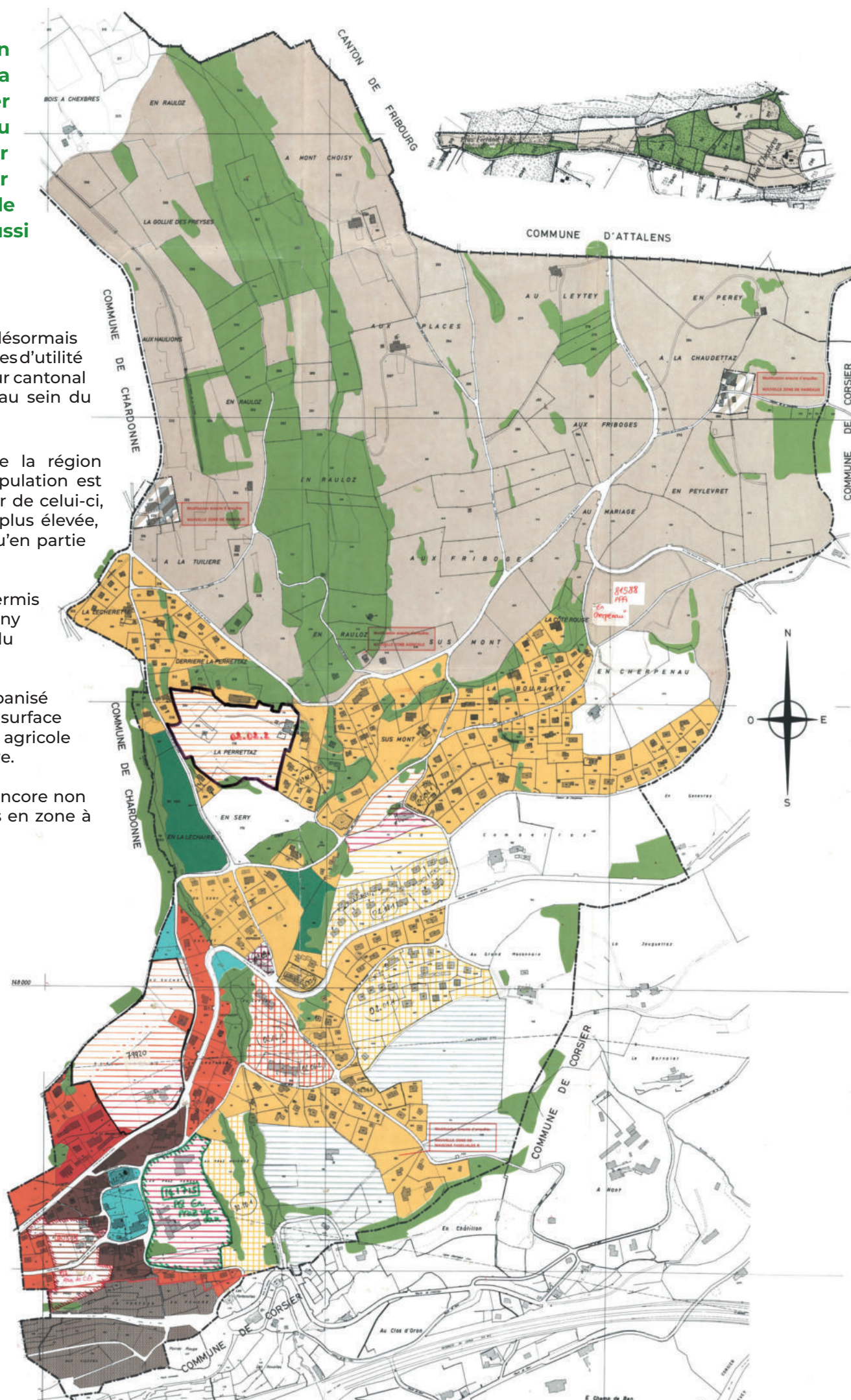
Hors du périmètre compact d'agglomération et hors du territoire urbanisé d'une commune, les terrains cultivés, les prés et les vergers d'une surface supérieure à 2'500 m² d'un seul tenant doivent être rendus à la zone agricole ou viticole. Les surfaces de jardins sont affectées à la zone de verdure.

A l'intérieur du périmètre compact d'agglomération, les parcelles encore non bâties et situées en dehors du territoire urbanisé sont maintenues en zone à bâtir pour faire face aux besoins des 15 prochaines années.



Images d'illustration

LE PLAN GÉNÉRAL D'AFFECTATION ACTUELLEMENT EN VIGUEUR (1994)



LES CINQ AUTRES ENJEUX IMPORTANTES DU PACom



1 > Protection contre les dangers naturels

Cette révision du PACom doit tenir compte d'une autre contrainte légale : la prise en compte des dangers naturels. Sur la base d'une étude spécialisée, il s'agira notamment d'établir des « secteurs de restrictions » tenant compte des risques d'inondations, de glissements de terrain, ainsi que de chutes de pierres. Toute nouvelle construction se situant dans un secteur de restrictions devra répondre à des mesures individuelles de protection (ou bénéficier de mesures collectives) permettant de réduire le risque à un niveau acceptable. Ces règles de protection figureront dans le futur règlement du PACom.



2 > Mise en valeur du patrimoine historique

Les objets du patrimoine historique doivent désormais être reportés dans les PACom. Il s'agit principalement des :

- Parcs et jardins historiques (ICOMOS)
- Ensembles bâtis, bâtiments et objets de notes 1 à 4 au recensement architectural
- Monuments historiques ou portés à l'inventaire
- Murs anciens
- Régions archéologiques
- Voies de communication historiques d'importance nationale.

Pour chacun de ces objets, le nouveau règlement du PACom précisera les règles de protection et de mise en valeur.

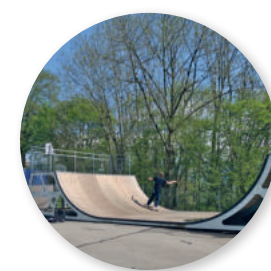


3 > Protection des valeurs naturelles et paysagères

La révision du plan d'affectation est aussi l'occasion de protéger les valeurs naturelles et paysagères situées sur le territoire de la commune et souvent déjà recensées au niveau national, cantonal ou régional. Il s'agit principalement des :

- Monuments naturels et sites (IMNS)
- Paysages d'importance nationale (IFP)
- Espaces réservés aux eaux
- Périmètres et secteurs de protection des eaux
- Arbres, bosquets et haies
- Biotopes (zones humides, prairies, etc.)

Pour chacun de ces objets, le nouveau règlement du PACom doit reporter au niveau communal les dispositions de protection inscrites dans les législations cantonales et fédérales.



4 > Qualité de vie économique et sociale

Les services privés et publics comptent aussi pour beaucoup dans la qualité de vie d'une localité : transports publics, commerces, restaurants, équipements de sports et de loisirs, parcs publics, places de stationnement, garderies, écoles, etc. La révision du PACom est aussi l'occasion d'agir sur les conditions cadres du dynamisme économique et de la vie sociale. Par exemple en réservant des terrains communaux pour répondre aux futurs besoins d'équipements collectifs, ou en favorisant via de nouvelles dispositions incitatives le maintien ou l'implantation d'activités dans les centres (habitants, tourisme).



5 > Qualité des constructions et de l'environnement bâti

D'une manière générale, le PACom promeut la qualité des futurs projets d'architecture et d'aménagement du territoire en édictant des règles qualitatives applicables aussi bien sur le bâti que sur les espaces libres.

Il peut avoir une influence sur l'évolution des gabarits de construction autorisés (hauteur, distance aux limites) en lien avec de nouvelles tendances architecturales. Ou également, s'adapter aux contraintes esthétiques (formes, couleurs, matériaux) permises dans les zones concernées.

LES ÉTAPES DE RÉVISION DU PACom

Selon le calendrier fixé par le Canton, à l'issue de cette démarche informative et participative, la commune soumettra cet automne aux services cantonaux son avant-projet de nouveau Plan d'affectation communal (PACom), pour un examen préalable de conformité technique et juridique.

Une séance de restitution de la démarche participative (résultats du questionnaire) et de présentation à la population de l'avant-projet de PACom sera organisée à l'automne 2022.

La mise à l'enquête formelle du nouveau PACom interviendra enfin en 2023.

Démarche informative et participative



Examen préalable avant-projet par le Canton



Finalisation et enquête publique



Adoption Municipalité et Conseil communal



Approbation Canton et entrée en vigueur PACom

UNE DÉMARCHE COORDONNÉE ENTRE QUATRE COMMUNES VOISINES

En 1970 déjà, en créant le Bureau technique intercommunal (BTI), les communes de Corseaux, Corsier-sur-Vevey, Chardonne et Jongny, ont décidé de mutualiser leurs ressources et opérations dans les domaines de l'urbanisme, de la police des constructions, ou encore des travaux sur le domaine public.

Cette révision des PACom est ainsi menée de manière simultanée et coordonnée par le BTI dans chaque commune, avec le soutien d'un bureau d'urbanisme (PLAREL SA). Chaque commune reste néanmoins pleinement responsable de la démarche qui la concerne.

EN SAVOIR PLUS

Tous les documents actuellement en vigueur concernant l'aménagement du territoire de Jongny sont consultables en tout temps auprès de l'administration communale.

Le site internet du Bureau technique intercommunal (www.b-t-i.ch) vous permet de télécharger le Plan général d'affectation et le règlement > 1

Enfin, le site internet de l'Etat de Vaud recense de nombreuses informations

didactiques et pratiques concernant l'aménagement du territoire > 2

Dans le cadre de la révision du PACom, vous avez également la possibilité de vous rendre à l'administration communale pour répondre au questionnaire participatif si vous ne souhaitez pas ou ne pouvez pas le faire de manière électronique.

- 1 www.b-t-i.ch, voir plans et règlement PGA actuel
- 2 www.vd.ch, voir territoire et construction, aménagement du territoire