

COMMUNE DE JONGNY

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

RAPPORT D'AMÉNAGEMENT (47 OAT)

Dossier n° 2028

Version du (enquête publique) 02.09.2025

PLAREL SA architectes & urbanistes
Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne
021 616 69 15 info@plarel.ch

1 INTRODUCTION

- 1.1 Buts de la révision
- 1.2 Périmètre de la révision et analyse des planifications en vigueur
- 1.3 Respect des planifications de rang supérieur

2 RECEVABILITÉ

- 2.1 Personnes qualifiées (art. 3 LATC)
- 2.2 Conditions formelles
- 2.3 Composition du dossier

3 JUSTIFICATION

- 3.1 Nécessité de réviser les zones à bâtir (art. 27 LATC)
- 3.2 Dimensionnement des zones à bâtir (art. 15 LAT, mesure A11 PDCn)
- 3.3 Contraintes à l'utilisation du sol
- 3.4 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)
- 3.5 Caractéristiques des zones d'affectation

4 CONFORMITÉ

- 4.1 Protection du patrimoine naturel
- 4.2 Protection du patrimoine bâti historique et archéologique
- 4.3 Maintien des sources d'approvisionnement
- 4.4 Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)
- 4.5 Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)

ANNEXES

- Annexe 1 Attestation de transcription des dangers naturels - Norbert SA
- Annexe 2 Attestation de transcription des dangers naturels - Triform SA
- Annexe 3 Prise de position des CFF
- Annexe 4 Rapport ERPP - Rapport géologique - Norbert SA (à part)
- Annexe 5 Rapport ERPP - Risques d'inondations - Triform SA (à part)

AC	Section archéologie cantonale
ASS	Division assainissement
BIODIV	Division biodiversité
BTI	Bureau technique intercommunal
CUS	Coefficient d'utilisation du sol
DGE	Direction générale de l'environnement
DGIP	Direction générale des immeubles et du patrimoine
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DP	Domaine public
DS	Degré de sensibilité au bruit
EAU	Division ressources en eau et économie hydraulique
ERE	Espace réservé aux eaux
ICOMOS	Recensement des parcs et jardins de la Suisse
IFP	Inventaire fédéral des paysages
IMNS	Inventaire des monuments naturels et des sites
ISB	Indice de surface bâtie
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaire des voies de communication historiques de la Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LCPR	Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre
LEaux	Loi sur la protection des eaux
LPE	Loi fédérale sur la protection de l'environnement
LPN	Loi fédérale sur la protection de la nature
LPPrCI	Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier
MS	Monuments et sites
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OEaux	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux
OFC	Office fédéral de la culture
OISOS	Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
PA	Plan d'affectation
PAC	Plan d'affectation cantonal
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PEP	Plan d'extension partiel
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier

RC	Route cantonale
REC	Réseau écologique cantonal
RLAT	Règlement sur l'aménagement du territoire
RLPrPCI	Règlement d'application de la loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
SDA	Surfaces d'assolement
SDT	Service du développement territorial
STEP	Station dépuración
TIBP	Territoire d'intérêt biologique prioritaire
TIBS	Territoire d'intérêt biologique supérieur
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

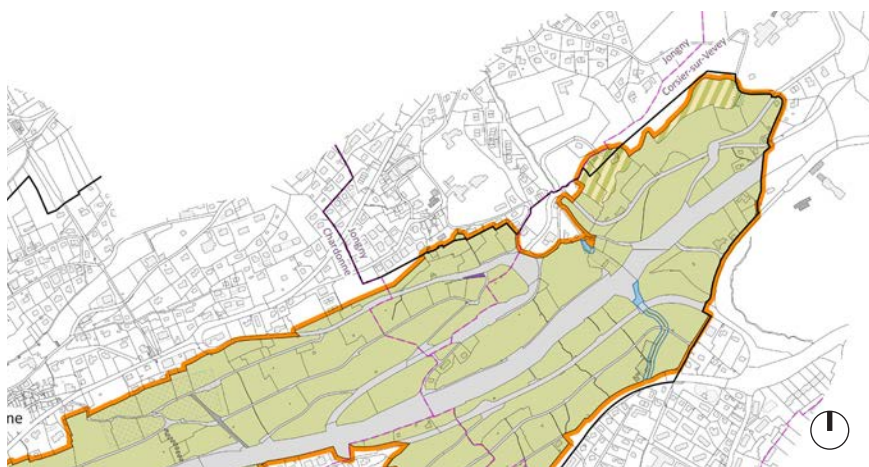
1.2 Périmètre de la révision et analyse des planifications en vigueur

Périmètre de la révision. Le périmètre de la révision du PACom de Jongny ne comprend pas le secteur inclus dans le PAC Lavaux, en main du Grand Conseil pour adoption et détermination sur les oppositions formulées durant l'enquête publique.

Secteurs non soumis à révision	Statut	Motifs
PAC Lavaux n° 363	Hors révision	Planification cantonale qui concrétise la Loi Lavaux (2014) dans les territoires situés hors zone à bâtir.

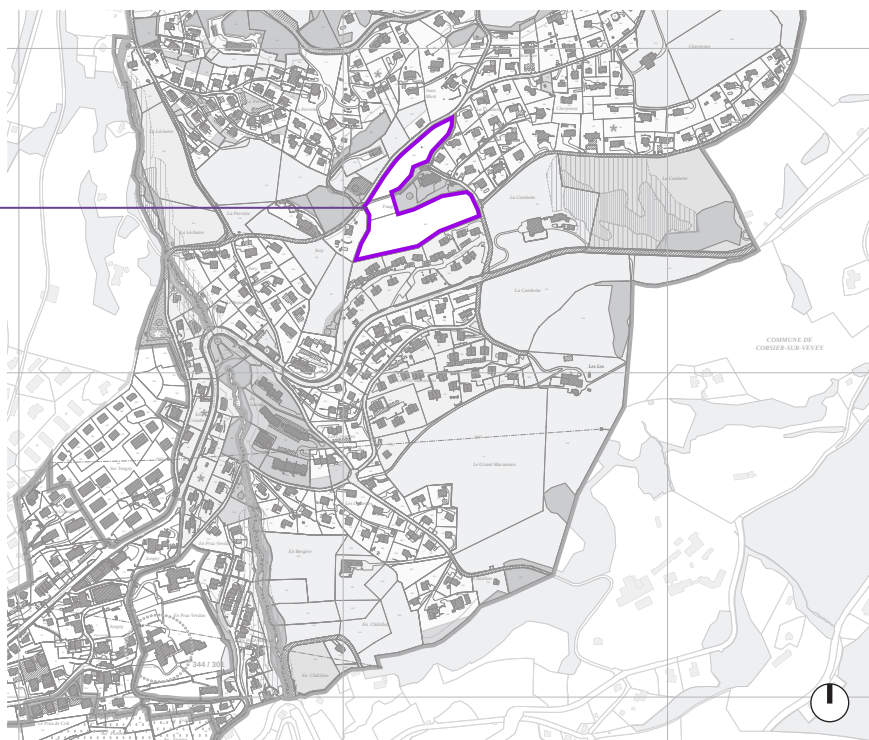
-  Zone viticole protégée 16 LAT A
-  Zone viticole protégée 16 LAT B
-  Zone viticole protégée 16 LAT C
-  Zone agricole protégée 16 LAT A
-  Zone agricole protégée 16 LAT B

Extrait du PAC Lavaux - sans échelle



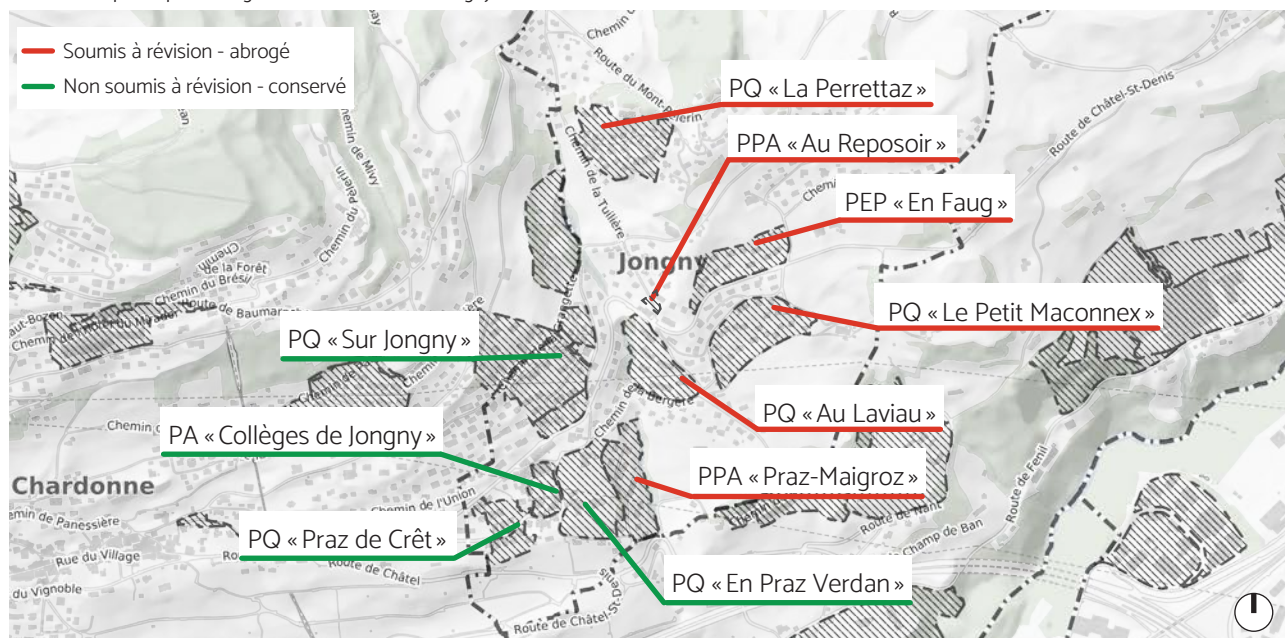
Périmètre de la révision. Le périmètre de la révision du PACom de Jongny ne comprend pas non plus, à l'exception du secteur destiné à la mise en conformité et développement de l'établissement médico-social de la Fondation Claire Magnin, le secteur concerné par le PA «En Faug II», dont le projet a été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

Secteur «En Faug II», hors révision.



Analyse des planifications communales en vigueur. Plusieurs plans spéciaux sont actuellement légalisés sur le territoire communal. Leur maintien ou leur abrogation a été examiné pour chacun d'eux et le résultat de ces investigations est présenté ci-après.

Situation des plans spéciaux légalisés sur le territoire de Jongny



Secteurs non soumis à révision	Statut	Motifs
PQ « Praz-de-Crêt » du 12 juin 2012	Légalisé Exclu de la révision	Planification récente, constructions réalisées (sauf périmètre A6). Le principe de la stabilité des plans s'applique. 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.



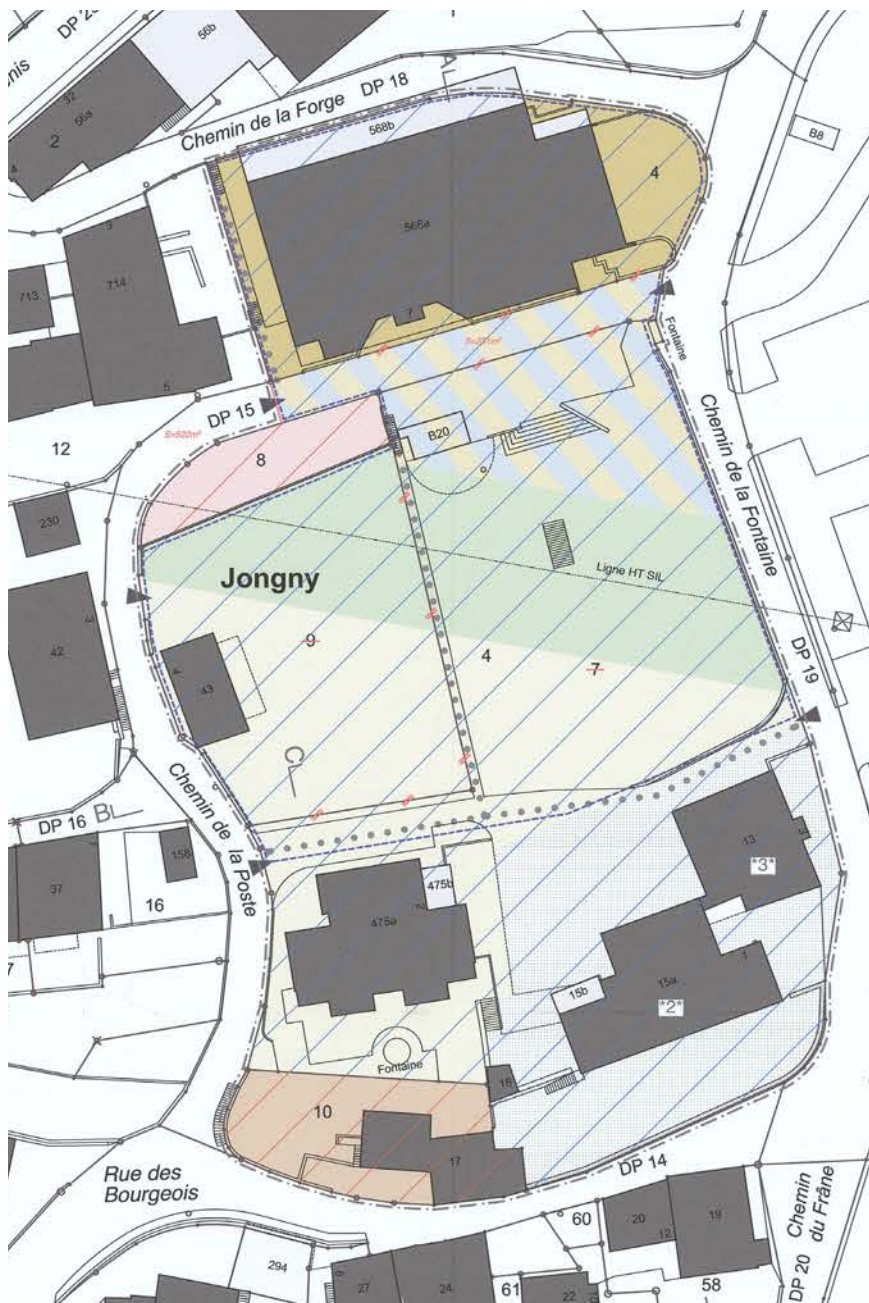
Secteurs non soumis à révision	Statut	Motifs
PQ « Sur Jongny » du 6 février 2014	Légalisé Exclu de la révision	Planification récente. Constructions entièrement réalisées. Ce plan définit notamment des périmètres d'évolution des constructions, destinés pour partie à des habitations collectives et pour partie à des habitations familiales, avec des cotes de hauteur pour chaque périmètre. Il définit également des équipements communs.



Secteurs non soumis à révision	Statut	Motifs
PQ « En Praz Verdan » du 17 février 2016	Légalisé Exclu de la révision	Planification récente. 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.

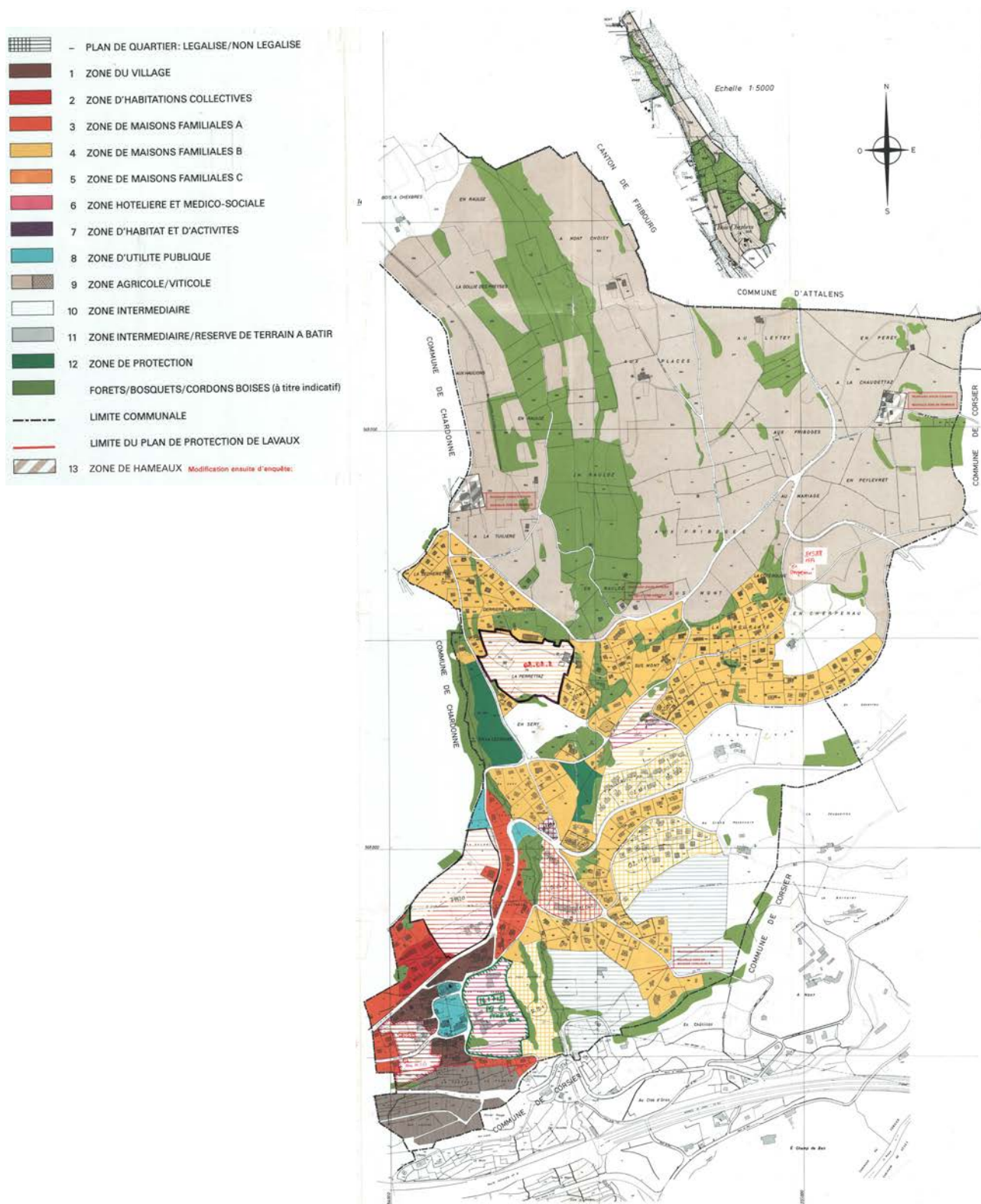


Secteurs non soumis à révision	Statut	Motifs
PA « Collège de Jongny » du 16 juillet 2021	Légalisé Exclu de la révision	Planification récente. Constructions non réalisées. Ce plan d'affectation, définissant une zone affectée à des besoins publics, a été créé afin de permettre un développement des équipements communaux et scolaires.



Secteurs révisés. Le PGA et les plans spéciaux ci-dessous sont, en revanche, abrogés.

Secteurs soumis à révision	Statut	Motifs
« Plan général d'affectation » du 22 février 2007	Abrogé	Instrument ne répondant plus au cadre légal actuel.



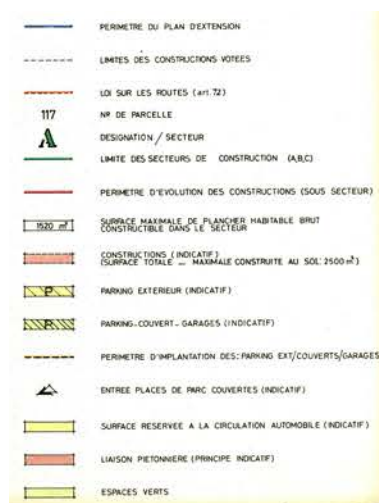
Secteurs soumis à révision	Statut	Motifs
PQ « Le Petit Maconnex » du 13 avril 1977	Abrogé	Planification ancienne. Constructions entièrement réalisées. Passe en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B. Les droits à bâtir existants sont confirmés.



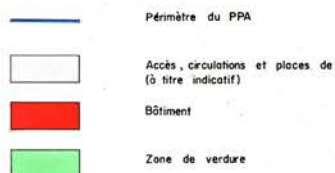
Secteurs soumis à révision	Statut	Motifs
PQ « Au Laviau » du 17 décembre 1982 et ses modifications du 20 juillet 1983	Abrogé	Planification ancienne. Constructions entièrement réalisées. - Les périmètres 1 et 2 passent en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A - Les périmètres 3 à 7 passent à la zone d'habitation de faible densité 15 LAT. Les droits à bâtir existants sont maintenus. Les droits à bâtir supplémentaires qui auraient résultés 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.



Secteurs soumis à révision	Statut	Motifs
PEP « En Faug » du 2 septembre 1983	Abrogé	Planification ancienne. Constructions entièrement réalisées. 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.



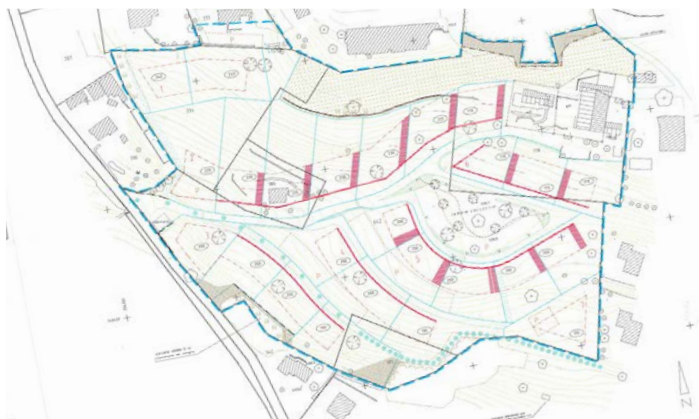
Secteurs soumis à révision	Statut	Motifs
PPA « Au Reposoir » du 17 juin 1988	Abrogé	Planification ancienne. Constructions entièrement réalisées. Passe en zone centrale 15 LAT B. Les droits à bâtir existants, dorénavant exprimés par un ISB = 1/5 et des cotes de hauteur, sont confirmés et correspondent à l'état existant. Le couvert existant, au bénéfice d'une situation acquise, est régi par l'art. 80 LATC.



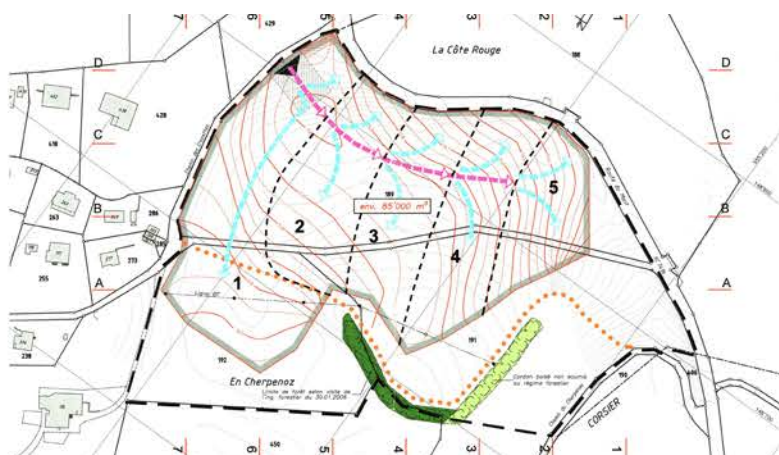
Secteurs soumis à révision	Statut	Motifs
PPA « Praz-Maigroz » du 12 décembre 1989	Abrogé	Planification ancienne. Constructions entièrement réalisées. - La bande de surface verte à l'est du quartier passe à la zone agricole 16 LAT, conformément aux directives cantonales (zone contiguë à l'aire forestière). - 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 définies 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).



Secteurs soumis à révision	Statut	Motifs
PQ « En Perretaz » du 11 mai 2001	Abrogé	Planification ancienne. Constructions 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. Ces dernières comportent en effet 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 manoeuvre aux biens-fonds moins bâtis, sans créer d'inégalité de traitement entre les différents propriétaires.



Secteurs soumis à révision	Statut	Motifs
PPA « En Cherpenoz » du 27 novembre 2007	Abrogé	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.



Analyse des densités des plans abrogés. Les tableaux suivants analysent la correspondance des droits à bâtir (IUS/ISB) entre les plans en vigueur à abroger et les droits à bâtir fixés par le nouveau PCom.

Plan de quartier « En Perrettaz »			Projet de PCom	
Parcelles	ISB /IUS (règlement)	IUS correspondant	Zone d'affectation	IUS (cf. tableau récapitulatif § 3.4)
Toutes	-	0.3 (parcelles constructibles)	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT C	ISB = 1/6 Correspond à un IUS = 0.3

Remarque

Des zones de verdure ont été introduites pour garantir le maintien des droits à bâtir actuels sans changement. Les parcelles bâties qui dépassent aujourd'hui la mesure d'utilisation du sol sont au bénéfice d'une situation acquise. Ainsi, le règlement autorise la démolition-reconstruction selon les volumes existants.

PQ « Au Laviau »			Projet de PCom	
Parcelles	ISB /IUS (règlement)	IUS correspondant	Zone d'affectation	IUS (cf. tableau récapitulatif § 3.4)
705 802	-	0.2	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A	ISB = 1/8 Correspond à un IUS = 0.22

Remarque

Les droits à bâtir existants sont maintenus quasiment sans changement. La très légère augmentation des droits est sans incidence sur le bilan des réserves pour l'habitation.

PQ « Au Laviau »			Projet de PCom	
Parcelles	ISB /IUS (règlement)	IUS correspondant	Zone d'affectation	IUS (cf. tableau récapitulatif § 3.4)
559 588 702 703	-	0.5	Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	ISB = 1/6 Correspond à un IUS = 0.5

Remarque

Les droits à bâtir existants sont maintenus quasiment sans changement.

Plan d'extension partiel au lieu-dit « En Fauq »			Projet de PACom	
Parcelles	ISB /IUS (règlement)	IUS correspondant	Zone d'affectation	IUS (cf. tableau récapitulatif § 3.4)
Toutes	0.375	0.375	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	ISB = 1/7 Correspond à un IUS = 0.37

Remarque

Les droits à bâtir existants sont maintenus quasiment sans changement. Les parcelles bâties qui dépassent aujourd'hui la mesure d'utilisation du sol sont au bénéfice d'une situation acquise.

Plan de quartier au lieu-dit « le Petit Maconnex »			Projet de PACom	
Parcelles	ISB /IUS (règlement)	IUS correspondant	Zone d'affectation selon PACom	IUS (cf. tableau récapitulatif § 3.4)
Toutes	0.375	0.375	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	ISB = 1/7 Correspond à un IUS de 0.37

Remarque

Les droits à bâtir existants sont maintenus quasiment sans changement.

Plan partiel d'affectation « En Praz Maigroz »			Projet de PACom	
Parcelles	ISB /IUS (règlement)	IUS correspondant	Zone d'affectation	IUS (cf. tableau récapitulatif § 3.4)
Toutes	0.34	-	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B	ISB = 1/7 Correspond à un IUS de 0.37

Remarque

Les droits à bâtir existants sont maintenus quasiment sans changement. La très légère augmentation des droits est sans incidence sur le bilan des réserves pour l'habitation.

Plan partiel d'affectation au lieu-dit « Au Reposoir »			Projet de PACom	
Parcelles	ISB /IUS (règlement)	IUS correspondant	Zone d'affectation	IUS (cf. tableau récapitulatif § 3.4)
Toutes	-	ISB = 1/5	Zone centrale 15 LAT B	ISB = 1/5

Remarque

Les droits à bâtir existants sont maintenus sans changement.

1.3 Respect des planifications de rang supérieur

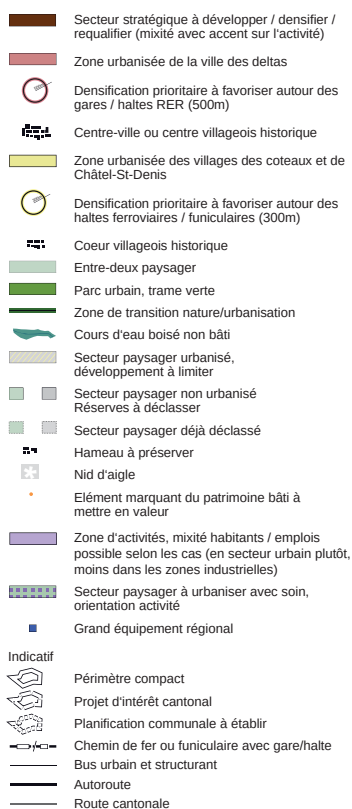
Plan directeur cantonal. Le PDCn situe la localité de Jongny à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération RiveLac. Il fixe un certain nombre d'orientations stratégiques avec lesquelles la révision du PACom s'est attachée à être conforme, notamment :

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 m²).
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.

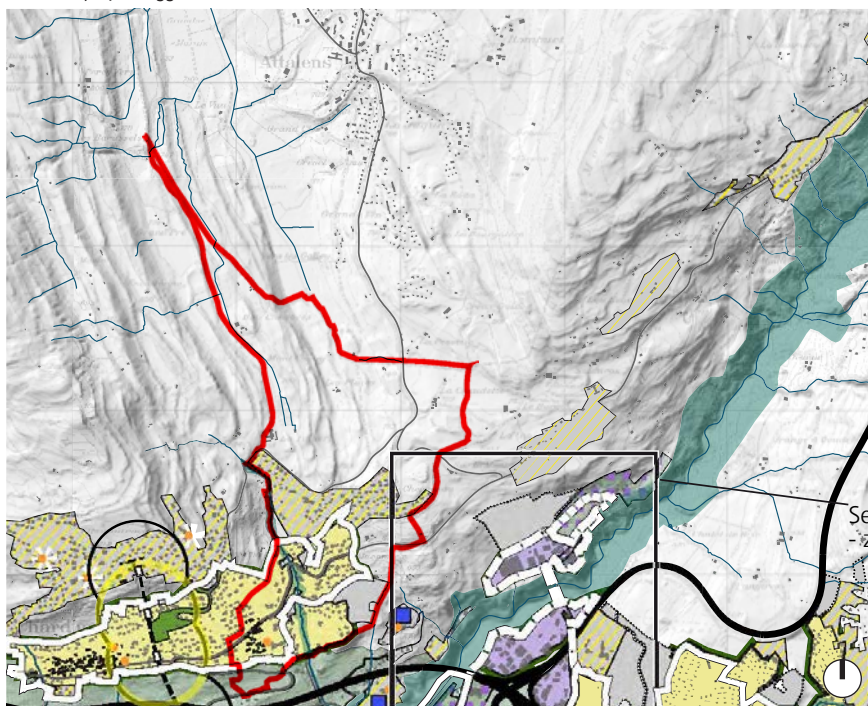
Projet d'agglomération Riviera-Veveyse-Haut-Lac (Rivelac PA2). Ce projet d'agglomération comprend 14 communes vaudoises (Chardonne, Jongny, Corseaux, Vevey, Corsier-sur-Vevey, La Tour-de-Peilz, Blonay, St-Légier-La Chiésaz, Montreux, Veytaux, Villeneuve, Noville, Rennaz, Roche) et une fribourgeoise (Châtel-St-Denis).

Le projet d'agglomération (2^{ème} génération) Rivelac n'a formellement pas été adopté par la Confédération. Il répond néanmoins à quatre objectifs principaux dont 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.



Extrait du projet d'agglomération Rivelac (PA2) - sans échelle



Actuellement, les communes concernées ont élaboré un projet d'agglomération de 5^{ème} génération qui a été déposé à la Confédération le 27 mars 2025. Ce document fera office de plan directeur intercommunal.

Plan directeur communal (PDCom). Jongny est au bénéfice d'un PDCom approuvé par le Conseil d'État le 12.01.1994. Ce document 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 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.

2 RECEVABILITÉ

2.1 Personnes qualifiées (art. 3 LATC)

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.

BTI. Coordination générale du projet.

2.2 Conditions formelles

Établissement et financement des études (art. 34 et 35 LATC). Le PACom est établi par la Municipalité. Les modalités de financement du PACom ont fait l'objet d'une convention de subventionnement avec la DGTL qui prend en charge 40% des honoraires imputables au redimensionnement des zones à bâtir.

Information et participation (art. 2 LATC). Les 4 Communes du cercle de Corsier ont élaboré conjointement une importante démarche informative et participative avec l'aide de l'agence FTC Communication SA, de l'institut de sondages MIS Trend SA, du BTI et de Plarel SA. Suite à l'élaboration d'une brochure d'information très complète, un questionnaire participatif a été soumis à tous les propriétaires fonciers et les habitants. La population pouvait y répondre sur papier, en ligne, sur son ordinateur ou son téléphone portable. Le résultat de ce sondage d'opinions a fait l'objet d'une restitution disponible sur le site internet du BTI (www.b-t-i.ch). Plusieurs propositions, portant en particulier sur la protection du patrimoine bâti et paysager, ont été intégrées dans la révision du PACom.

Géodonnées (art. 22 RLAT). Tous les documents graphiques du PACom sont établis sur la base des données cadastrales fournies et authentifiées par un géomètre breveté. Le contenu et le format informatique des fichiers sont traités de manière à répondre à la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).

2.3 Composition du dossier

Le dossier de révision du PACom se compose des documents suivants :

- le plan d'affectation de la commune et le plan d'affectation du village,
- le plan des secteurs de restrictions,
- le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions,
- le rapport d'aménagement (47 OAT) et ses annexes,
- les plans de constatation de nature forestière.

3 JUSTIFICATION

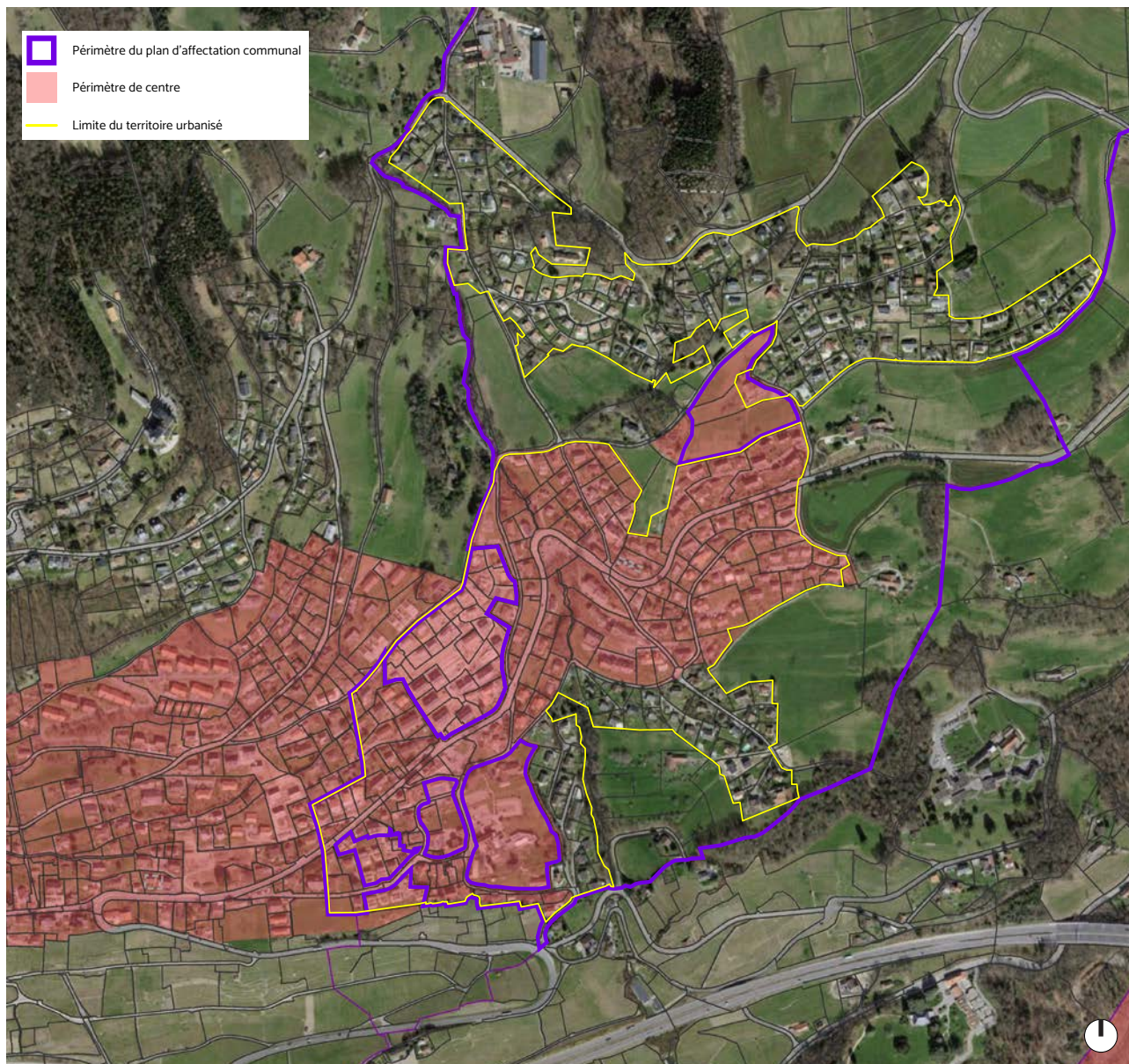
3.1 Nécessité de réviser les zones à bâtir (art. 27 LATC)

Cadre légal. Au niveau fédéral, le 1er mai 2014 la révision de la LAT est entrée en vigueur. Au niveau cantonal, le 1^{er} septembre 2018, la LATC et le RLAT révisés sont entrés en vigueur. En application de ces nouvelles dispositions légales, 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).

3.2 Dimensionnement des zones à bâtir (art. 15 LAT, mesure A11 PDCn)

Périmètre du territoire urbanisé. Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine. Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être (voir fiche d'application du SDT « *Comment délimiter le territoire urbanisé ?* » - février 2019).

Plan du périmètre du territoire urbanisé - localité de Jongny - sans échelle



Croissance admissible de la population. Au niveau régional et communal, la capacité d'accueil des zones à bâtir pour l'habitation, calculée à l'horizon 2036 conformément à la mesure A11 du PDCn, est présentée ci-dessous.

	Population de l'agglomération Rivelac					
	Population existante au 31.12.2015			Population admise au 31.12.2036 selon le PDCn (mesure A11)		
	En centre	Hors centre	TOTAL	En centre	Hors centre	TOTAL
Blonay	4'762	1'370	6'132	+ 19'200 habitants jusqu'en 2030 puis +550 habitants / an depuis 2031	+ 0.75% par an	
Chardonne	1'619	1'270	2'889			
Corseaux	2'156	17	2'173			
Corsier-sur-Vevey	2'483	958	3'441			
Jongny	844	650	1'494			
Montreux	22'614	3'669	26'283			
La Tour-de-Peilz	11'421	0	11'421			
Noville	252	777	1'029			
Rennaz	826	17	843			
Saint-Légier - la Chiésaz	3'835	1'236	5'071			
Vevey	19'217	0	19'217			
Veytaux	808	46	854			
Villeneuve	5'072	356	5'428			
TOTAL	75'909	10'366	86'275	101'816 (+ 25'920)	11'998 (+ 1'632)	113'814 (+ 27'552)

A l'intérieur du périmètre de centre de l'agglomération Rivelac, la croissance autorisée représente un total de + 25'920 habitants d'ici à 2036. Cela correspond à une augmentation moyenne de + 1'234 habitants par an, soit un facteur de croissance de **+1,62% par an**.

	Population existante au 31.12.2020 (date du bilan) (Différence par rapport au 31.12.2015)		
	En centre	Hors centre	TOTAL
Chardonne	1'802 (+ 183)	1'291 (+ 21)	3'093 (+ 204)
Corseaux	2'312 (+ 156)	18 (+ 1)	2'330 (+ 157)
Corsier-sur-Vevey	2'332 (- 151)	1'058 (+ 100)	3'390 (- 51)
Jongny	995 (+ 151)	675 (+ 25)	1'670 (+ 176)
TOTAL	7'102 (+ 339)	2'895 (+ 147)	9'997 (+ 486)

Hors du périmètre de centre, la croissance de population admise est de +0.75% par année sur 21 ans (+ 15,75 %) moins la différence de population entre le 31.12.2015 et le 31.12.2020 (date du bilan). La population maximale admissible selon la mesure A11 du PDCn est synthétisée dans le tableau ci-dessous.

	Population maximale admissible hors centre à l'horizon 2036 selon mesure A11	Croissance maximale admissible hors centre entre l'année du bilan et 2036
Chardonne	1'470	+ 179
Corseaux	20	+ 2
Corsier-sur-Vevey	1'109	+ 51
Jongny	752	+ 77
TOTAL	3'351	+ 309

Capacité d'accueil de la zone à bâtir (état existant). A la date du bilan, les capacités d'accueil théoriques des zones à bâtir pour l'habitation estimées via le portail informatique sécurisé, sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

Bilan des réserves constructibles pour l'habitation (état avant révision du PACom)

A. Besoins	En centre	Hors du centre
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]	0.75	0.75
Année de référence	2015	2015
Horizon de planification	2036	2036
Population		
Année de référence (31 décembre 2015)	844	650
Année du bilan (31 décembre 2020)	995	675
	+	+
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]	102	102
	+	+
Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]	0	0
	=	=
Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11	752	752
Besoins au moment du bilan [habitants]	77	77
B. Capacités d'accueil au moment du bilan	En centre	Hors du centre
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]	415	166
	+	+
Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]	142	137
Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]	33	33
Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]	47	45
Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]	0	0
	=	=
Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]	462	211
C. Bilan	En centre	Hors du centre
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]	613	134
Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).	623	179

Statut de la réserve

Réserve en terrain non bâti
 Réserve en terrain partiellement bâti
 Pas de réserve car le terrain est bâti
 Dézonage partiel
 Dézonage complet



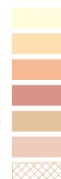
Signification des couleurs

Réserve
 Élément modifié par la commune
 Remarque de la part du SDT
 Extension de la zone à bâtir

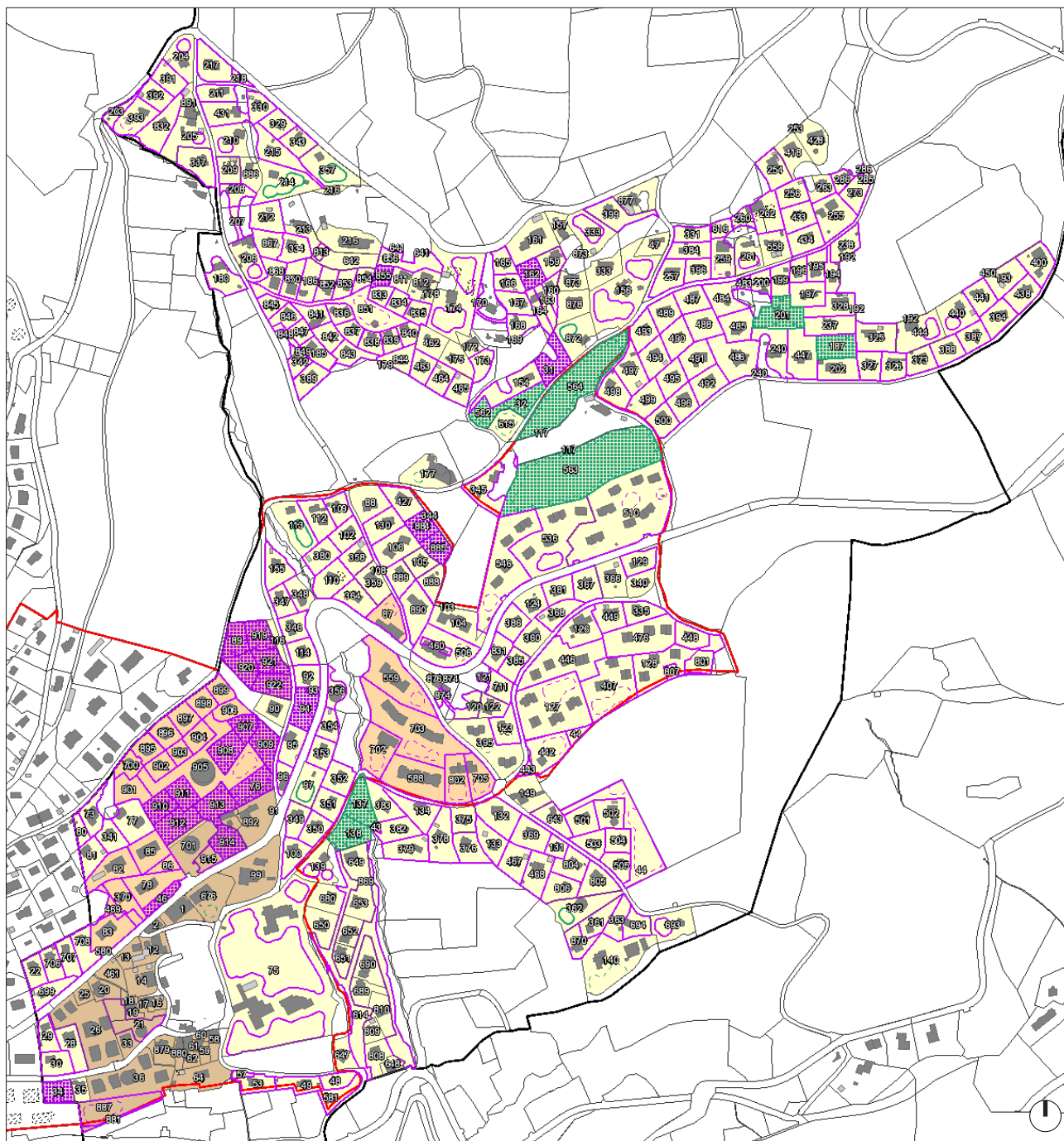


Affectation du sol

Zone d'habitation de très faible densité
 Zone d'habitation de faible densité
 Zone d'habitation de moyenne densité
 Zone d'habitation de forte densité
 Zone de centre de localité (zone village)
 Zone de centre historique
 Zone de hameau



Plan des réserves à bâtir pour l'habitation - État : 2020 - sans échelle



Dimensionnement des zones d'habitation et mixtes. Les principes édictés 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 oeuvre pour réduire les réserves constructibles identifiées dans le bilan comme étant surdimensionnées, à savoir :

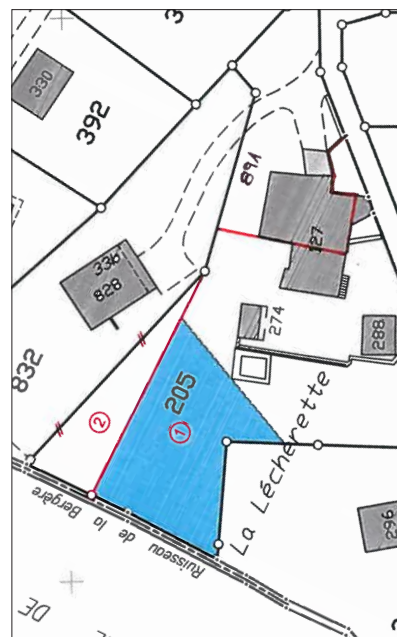
1. Sur tout le territoire, les parcelles en construction ou au bénéfice d'un permis de construire n'ont pas été impactées par la réduction des potentiels constructibles et ont été considérées comme bâties.
2. En dehors du périmètre d'agglomération, les réserves excédentaires d'une surface supérieure à 2'500 m² ont été rendues à la zone agricole ou à la zone de verdure selon leur usage actuel.
3. Les réserves excédentaires d'une surface inférieure à 2'500 m² ont été maintenues en zone à bâtir pour garantir l'homogénéité urbanistique.
4. Les terrains constructibles en frange de la zone agricole, situés hors des périmètres d'agglomération et du territoire urbanisé, ont été rendus à la zone agricole ou à la zone de verdure selon leur usage actuel.

Plusieurs cas nécessitent toutefois un traitement particulier, à savoir:

Biens-fonds 140: Cette dernière 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.

Servitude du 18.07.2011 - n° REF 11/03081



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.

Orthophoto de la parcelle n° 855 - sans échelle



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. Comme le démontre la photo aérienne, 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.

Orthophoto des parcelles 872 - 878 - sans échelle



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 m². 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.

Orthophoto de la parcelle n° 138 - sans échelle



Au terme de ce travail de dimensionnement, une part importante des réserves constructibles pour l'habitation a été réduite hors centre comme le démontre le tableau ci-dessous.

Bilan des réserves constructibles pour l'habitation (état après révision du PACom)

A. Besoins		En centre		Hors du centre	
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]				0.75	0.75
Année de référence		2015	2015	2015	2015
Horizon de planification		2036	2036	2036	2036
Population					
Année de référence (31 décembre 2015)		844	844	650	650
Année du bilan (31 décembre 2020)		995	995	675	675
		+		+	
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]				102	102
		+		+	
Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]		0	0	0	0
		=		=	
Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11				752	752
Besoins au moment du bilan [habitants]				77	77
B. Capacités d'accueil au moment du bilan		En centre		Hors du centre	
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]		415	433	166	108
		+		+	
Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]		142	132	137	263
Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]		33	33	33	33
Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]		47	44	45	87
Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]				0	0
		=		=	
Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]		462	477	211	195
C. Bilan		En centre		Hors du centre	
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]		613	628	134	118
Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).					



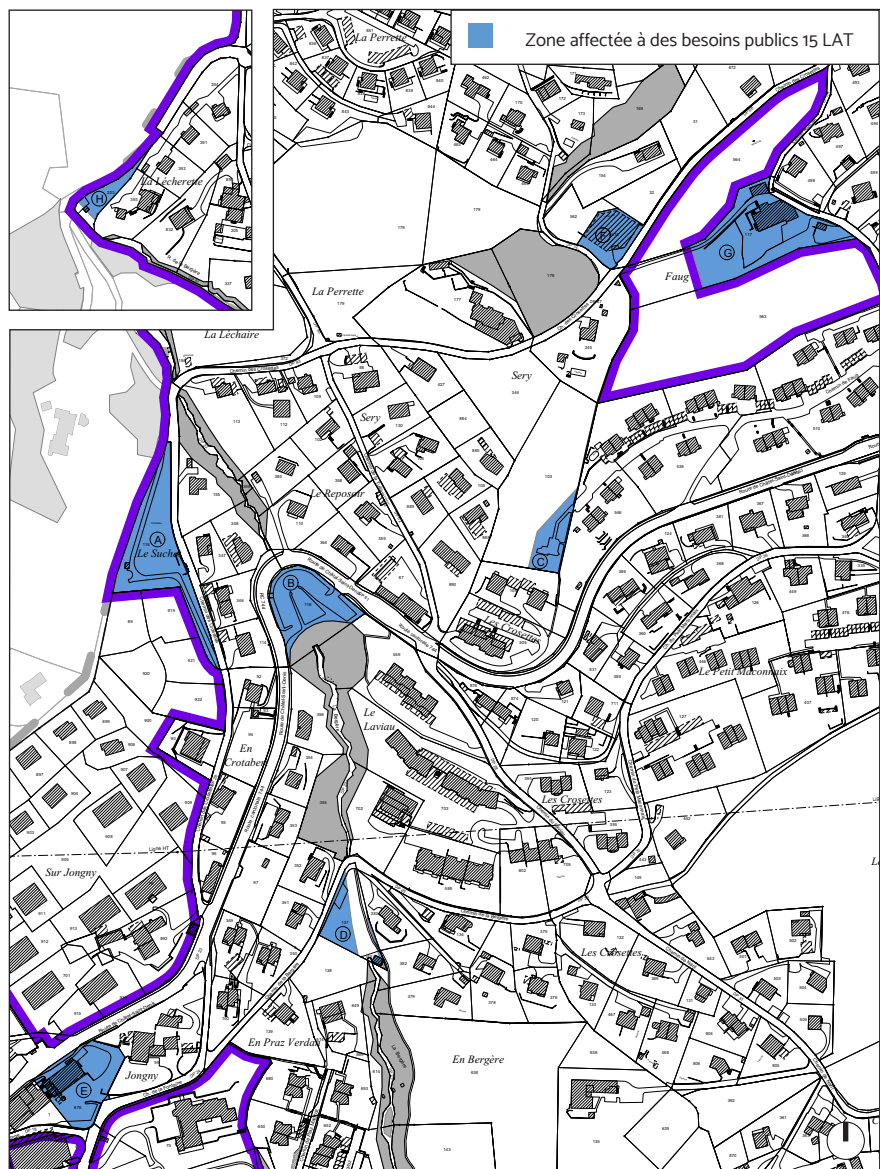
Dimensionnement des zones affectées à des besoins publics. Six secteurs actuellement affectés à d'autres zones (zone de verdure, zone intermédiaire, zone d'habitation) ont été colloqués en zone affectée à des besoins publics 15 LAT afin de mettre en conformité leur destination actuelle, qui correspond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

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

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT:

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

Plan de situation des zones affectées à des besoins publics - sans échelle



3.3 Contraintes à l'utilisation du sol

Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). La localité de Jongny n'est pas inscrite à l'ISOS au sens de l'article 5 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451).

Les sites construits d'importance régionale ou locale ont toutefois été recensés avec la méthode ISOS dans le cadre de la première inventurisation mais ne font pas partie de l'inventaire fédéral et leurs relevés n'ont donc plus été actualisés. Ces sites n'ont par conséquent pas de valeur juridique au sens de l'OISOS.

Cependant, la fiche de relevé, établie en 1983 sur mandat de l'OFC, met en évidence les qualités spatiales évidentes du noyau agricole d'origine, qui sont toutefois moindres pour le reste du site, dont les abords ont été partiellement dégradés par la forte croissance des constructions récentes. Les qualités historico-architecturales sont peu évidentes, du fait de la forte transformation et des nombreuses adjonctions qu'a subi le village.

Le PACom s'attache à préserver ces qualités notamment grâce aux mesures suivantes :

- rédaction de règles architecturales strictes pour la transformation des volumes anciens,
- mise en place de dispositions de protection pour les objets du patrimoine bâti (objets recensés, objets inscrits à l'inventaire et objets classés) ainsi que pour les jardins ICOMOS.

Inventaire fédéral des voies de communication historiques de Suisse (IVS). Le territoire du PACom est caractérisé par la présence de voies de communication historiques d'importance régionale et locale. Elles font l'objet d'un inventaire conformément à l'article 5 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN). Conformément à la fiche d'application « *Comment intégrer la protection des voies de communication historiques d'importance nationales, régionales ou locales dans un projet de planification?* » (version avril 2025), un PACom doit indiquer, sur son plan, les voies de communication historiques d'importance nationale avec substance. Aucune voie historique d'importance nationale avec substance n'est cependant présente sur le territoire du PACom.

Plan des voies historiques - sans échelle

IVS National

Voies de communication historiques d'importance nationale

- Tracé historique avec beaucoup de substance
- Tracé historique avec substance

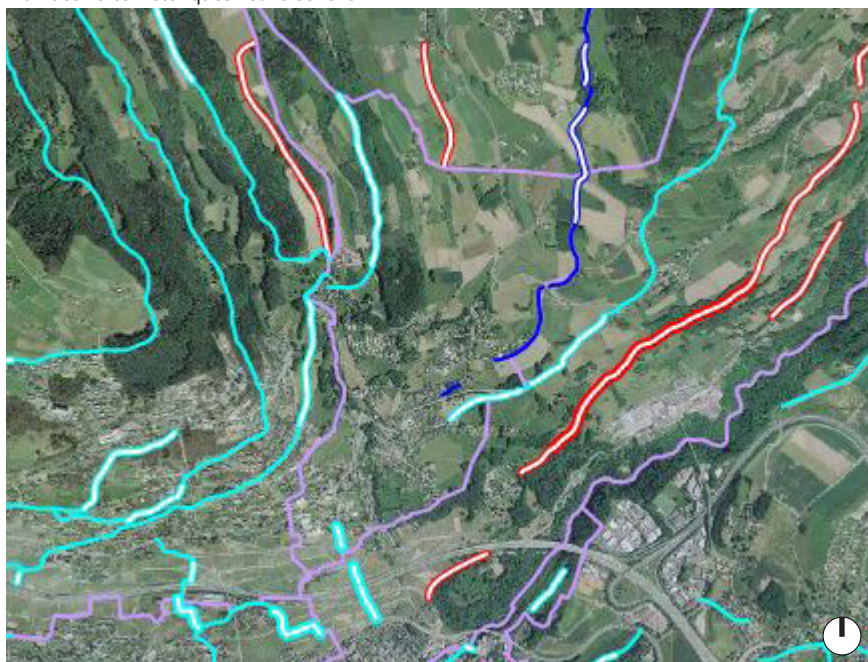
IVS Régional et local

Voies de communication historiques d'importance régionale

- Tracé historique avec beaucoup de substance
- Tracé historique avec substance
- Tracé historique

Voies de communication historiques d'importance locale

- Tracé historique avec beaucoup de substance
- Tracé historique avec substance
- Tracé historique



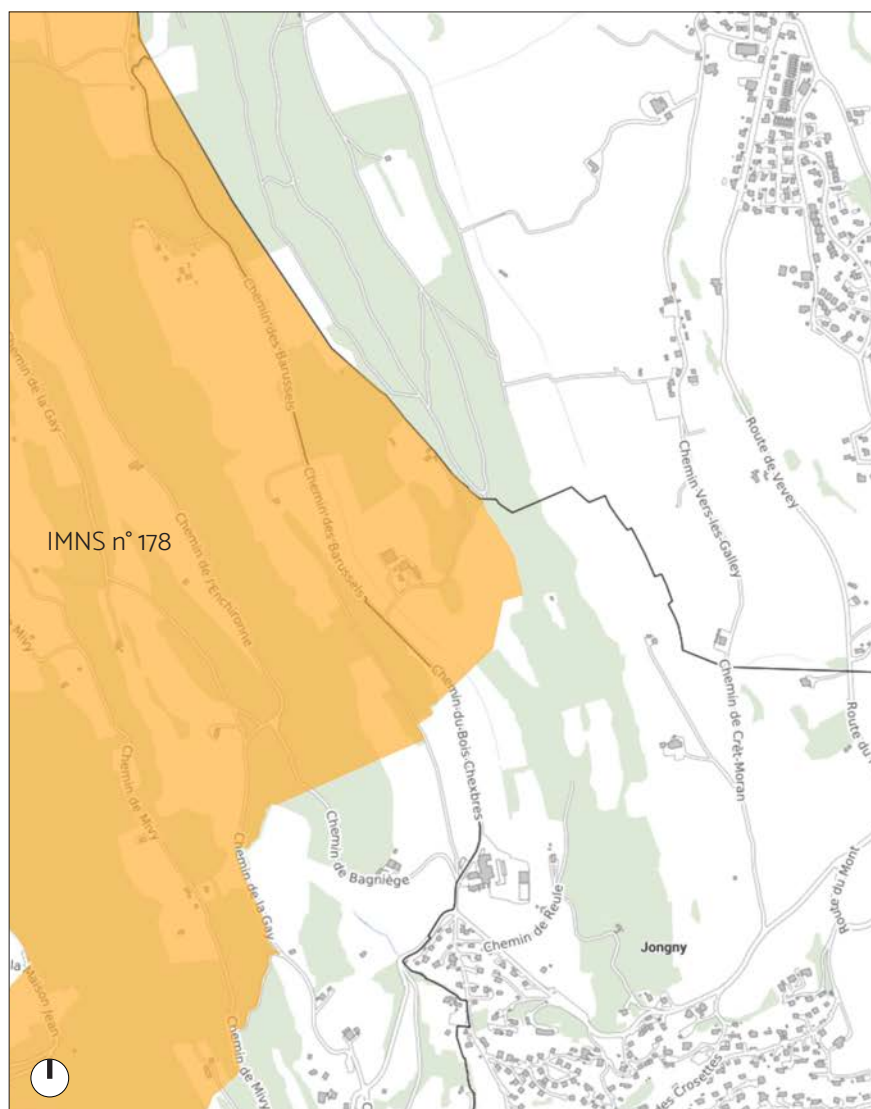
Les biotopes protégés au niveau fédéral sur le périmètre du PACom sont les prairies et pâturages secs. Comme ils sont fortement menacés, le Conseil fédéral les a admis dans un inventaire selon l'article 18a de la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPN).

Conformément aux recommandations de la DGE-BIODIV, un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT a été superposé à l'affectation du sol pour garantir la conservation de tous ces objets. Ces secteurs intègrent un espace tampon garantissant les conditions de leur conservation.

- IMNS n° 178 « Mont Pèlerin, Mont Cheseaux ».

Son périmètre est indiqué sur les plans et le règlement contient des dispositions veillant à garantir sa protection.

Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS) - sans échelle



Régions archéologiques. Les régions archéologiques sont des périmètres définis par le Département de l'économie, de l'innovation, de l'emploi et du patrimoine (DEIEP) au sens de l'art. 40 LPrPCI al.1 qui contiennent des vestiges archéologiques dignes d'intérêt. La région archéologique recensée au niveau cantonal est reportées, à titre indicatif, sur les plans à savoir :

- 344/301 Hôtel du Léman. Il s'agit de l'emplacement de l'ancienne chapelle de Jongny attestée dès 1300 sous le vocable de Saint-Laurent et dépendante de la paroisse de Corsier. Elle apparaît sur le plan cadastral de 1776 entourée de son cimetière, dont quelques sépultures furent mises au jour en 1980 lors de travaux de terrassement. Un peu plus bas que ce dernier, des tombes dallées ou en pleine terre, datables du Haut Moyen-âge, furent découvertes.

Le règlement du PACom impose que toute intervention susceptible de porter atteinte à cette région doit faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions en application de l'art. 40 LPrPCI al.1 par le Département compétent (DGIP-AC) qui, suivant le cas, peut requérir l'exécution d'un diagnostic archéologique et, en fonction des résultats, imposer les mesures de sauvegarde nécessaires.

Recensement architectural. Le recensement identifie et évalue la qualité patrimoniale du domaine bâti, il se base sur l'inventaire des sites construits d'importance régionale et locale. Les notes vont de *1* à *7*, une protection spéciale est attribuée pour les notes *1* et *2*, le reste des notes est de compétence communale.

Les bâtiments portant les notes *1* à *4* au recensement architectural ainsi que les bâtiments inscrits à l'inventaire et les monuments classés sont identifiés sur les plans. Le règlement protège ces différents objets. Il impose l'accord préalable du Département concerné lors de toute intervention sur les objets classés, inscrits à l'inventaire ou pour les notes *3*.

Inventaire des parcs et jardins ICOMOS. Cet inventaire des espaces libres dont la conception est antérieure à 1960 donne une indication sur les parcs et jardins potentiellement dignes de protection, en raison de leur signification culturelle et historique, artistique, scientifique ou urbanistique. Donnée de base informative, l'inventaire n'exerce cependant aucune contrainte sur le plan juridique. Jongny comporte plusieurs jardins certifiés ICOMOS.

Extrait de l'inventaire des parcs et jardins certifiés ICOMOS - sans échelle



Jardin certifié ICOMOS

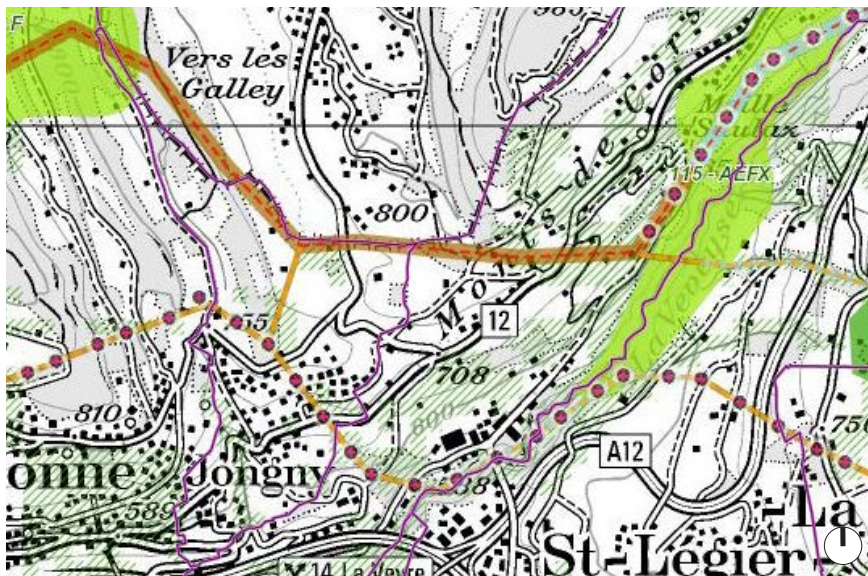
Réseau écologique cantonal (REC). Le territoire du PACom comprend un territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) à renforcer, plusieurs territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS) et des liaisons biologiques terrestres d'importance régionale et suprarégionale.

Afin de préserver la fonction écologique de ces territoires, les terrains concernés ont été affectés à la zone agricole protégée 16 LAT. En raison de la forte présence du bâti (zones d'habitation et bâtiments agricoles), il n'est par contre pas possible de garantir la protection de *la liaison régionale à renforcer* à travers une mesure de planification.

Extrait du REC - sans échelle

Légende

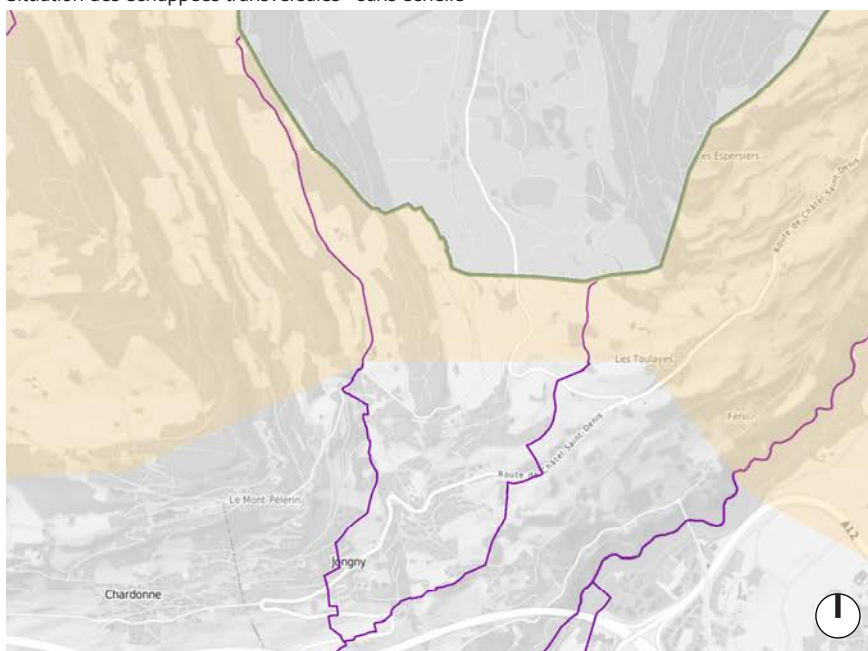
- TIBP à renforcer
- TIBS
- liaison régionale
- liaison suprarégionale
- liaison amphibie
- liaison terrestre
- + liaison à recréer ou à renforcer
- limite communale



Échappées transversales (PDCn). La partie nord du territoire est inscrite en qualité d'échappée transversale dans le PDCn (mesure C12).

Le PACom préserve ce dégagement en affectant les surfaces cultivées à la zone agricole 16 LAT ou à la zone agricole protégée 16 LAT.

Situation des échappées transversales - sans échelle



Sites pollués. Les sites pollués recensés au niveau du PACom sont les suivants :

Type de site	Parcelles polluées	Description
Aire d'exploitation	1676	Site pollué (réparations d'autos et station-service de 1950 à 1990) ne nécessitant ni surveillance ni assainissement.
Décharge / remblai	137	Site pollué (décharge de 1940 à 1950) ne nécessitant ni surveillance ni assainissement.
Décharge / remblai	281	Site pollué (décharge de 1965 à 1976) ne nécessitant ni surveillance ni assainissement.
Décharge / remblai	281	Site pollué (décharge de 1970 à 1980) ne nécessitant ni surveillance ni assainissement.

Aucun de ces terrains n'est concerné par un changement d'affectation. Malgré l'absence d'urgence, le règlement préconise toutefois que toute demande de permis de construire sur ces parcelles soit soumise au Département compétent (DGE-ASS) qui peut, le cas échéant, requérir la réalisation d'une étude fixant les mesures d'assainissement à entreprendre.

Plan de classement communal des arbres. La Commune de Jongny est au bénéfice d'un règlement sur la protection des arbres. Le règlement rappelle que les dispositions contenues dans ce document demeurent réservées. La Commune est en train de réviser son plan de classement des arbres conformément à la LPrNP.

Protection des eaux souterraines. Le territoire du PACom n'est pas concerné par des zones ou des périmètres de protection des eaux. Seule une partie à l'est, hors zone à bâtir, se situe en secteur Aü.

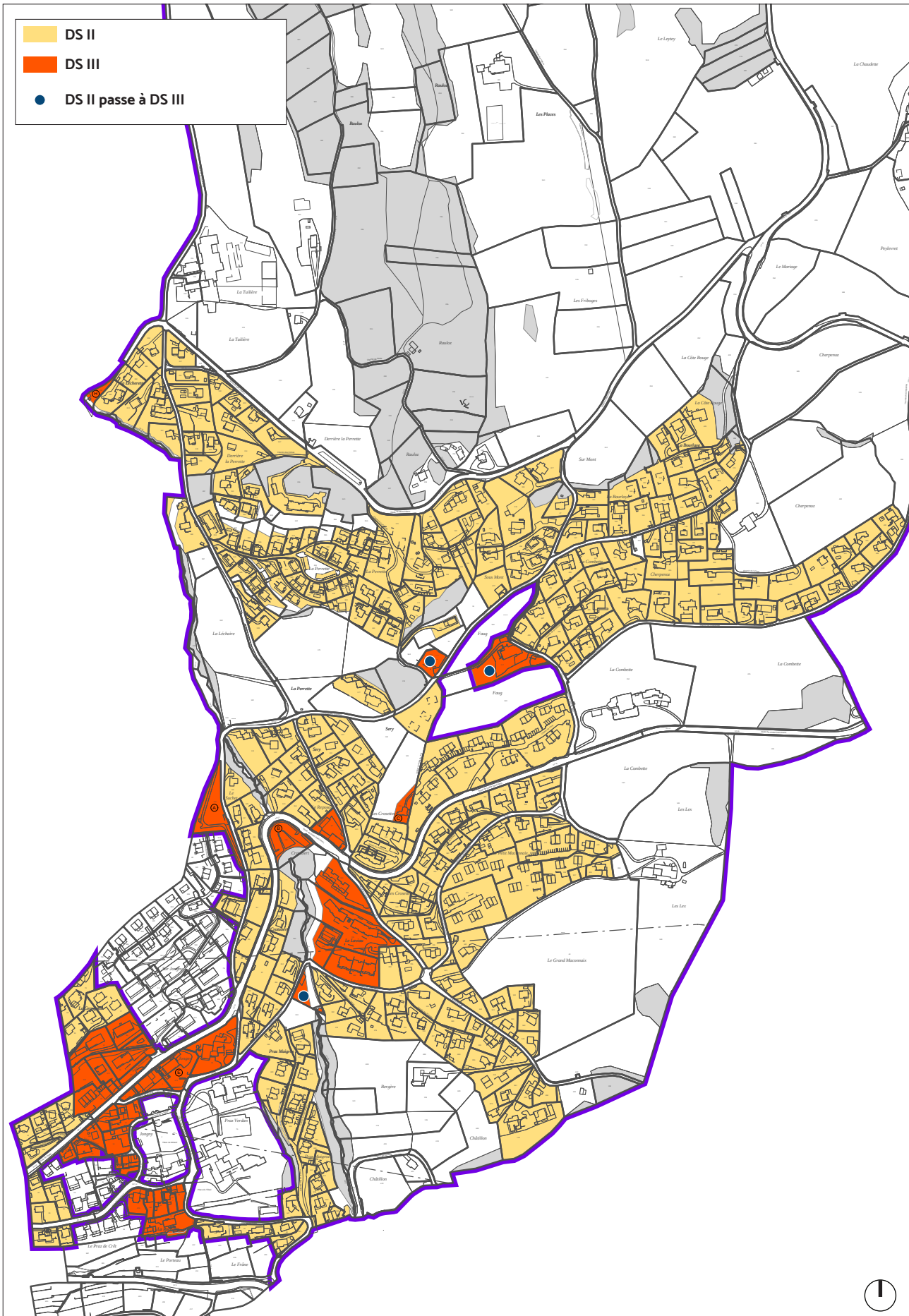
Rayonnements non ionisants. Les installations existantes générant du rayonnement non ionisant (les lignes de transport d'électricité et les antennes de téléphonies mobiles) n'ont pas d'influence sur la planification des zones à bâtir car le futur PACom ne prévoit aucune nouvelle zone à bâtir. A titre informatif, il s'agit de :

- Installations de téléphonie mobile : 2 antennes émettrices à proximité du territoire urbanisé.
- Ligne à haute tension (HT) : deux lignes aérienne HT traversent le territoire communal dans le sens est-ouest, par-dessus la zone à bâtir, notamment dans le périmètre de centre.

Risques technologiques. Aucune infrastructure soumise à l'ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) n'est présente.

Bruit. Conformément aux dispositions de la LPE et de l'OPB, le PACom attribue un degré de sensibilité au bruit à toutes les zones. Les degrés de sensibilité au bruit (DS) des zones à bâtir ont été maintenus sans changement à l'exception des parcelles anciennement en zone d'habitation qui ont été colloquées en zone affectée à des besoins publics et dont le DS est passé de II à III. Pour les secteurs dont les DS n'étaient pas définis, les DS sont attribués en fonction des destinations des zones d'affectation et de leurs caractéristiques.

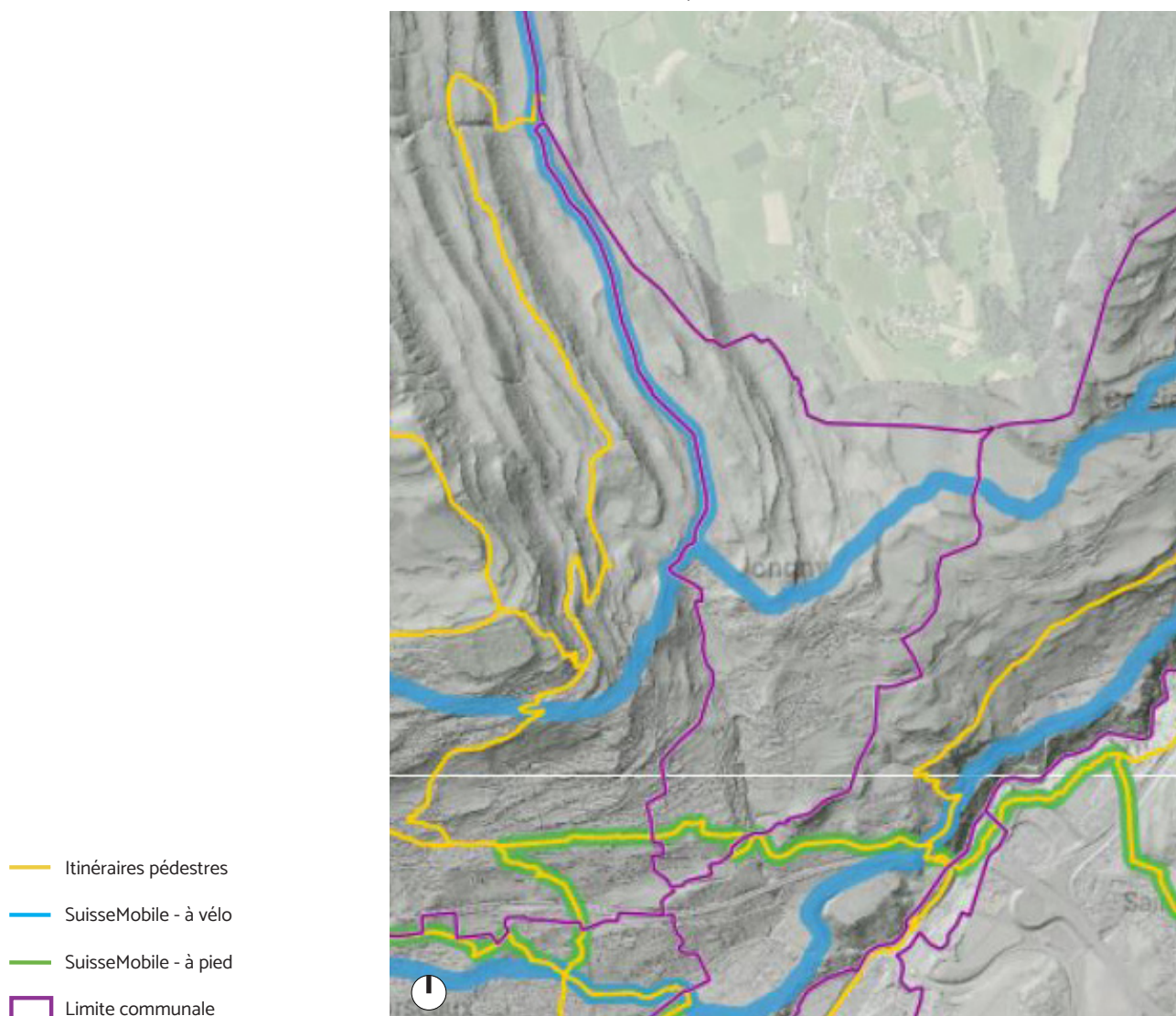
Schéma des degrés de sensibilité au bruit (DS) projeté par la révision du PACom - sans échelle



Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre. Un itinéraire pédestre de l'inventaire cantonal des chemins de randonnée traverse le territoire du PACom. En application des art. 2 et 3 de la LCPR ainsi que de l'art. 3 de la LAT, la sécurité des piétons et la continuité de l'itinéraire doivent être assurées. Conformément à l'article 7 LCPR, ces itinéraires doivent être préservés ou, le cas échéant, remplacés par des itinéraires équivalents pourvus d'un revêtement propre à la marche. L'itinéraire existant étant entièrement situé sur du DP, son usage public et sa continuité sont assurés. Par mesure de précaution, cet itinéraire est mentionné sur les plans.

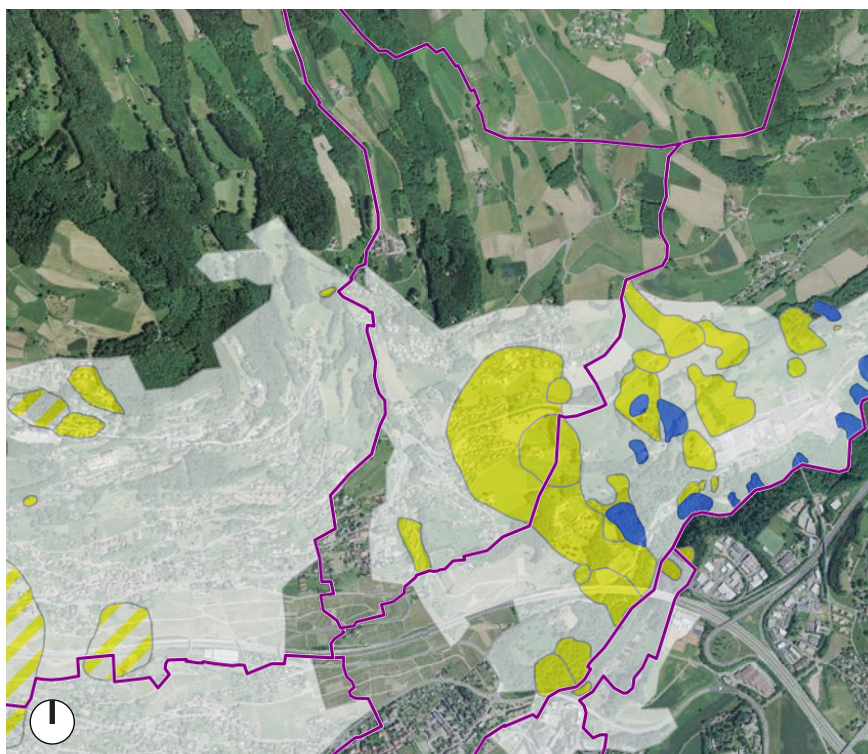
Itinéraires SuisseMobile à vélo. Le territoire du PACom est traversé par les itinéraires SuisseMobile à vélo n° 478 «Tour du Mont-Pèlerin» et n° 9 «Route des Lacs». En application de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et des mesures A23 et D21 du Plan directeur cantonal, l'existence, la sécurité et la continuité des itinéraires SuisseMobile à vélo doivent être garanties. Leurs tracés indicatifs sont indiqués sur les plans. L'existence et la protection de ces itinéraires doivent être garanties. Tout déplacement de tracé ou modification du revêtement est à définir en collaboration avec le service cantonal en charge de la mobilité. Les itinéraires existant sont entièrement situés sur du DP, leur usage public et leur continuité sont assurés.

Situation des chemins de randonnée pédestre et des itinéraires SuisseMobile à vélo - sans échelle

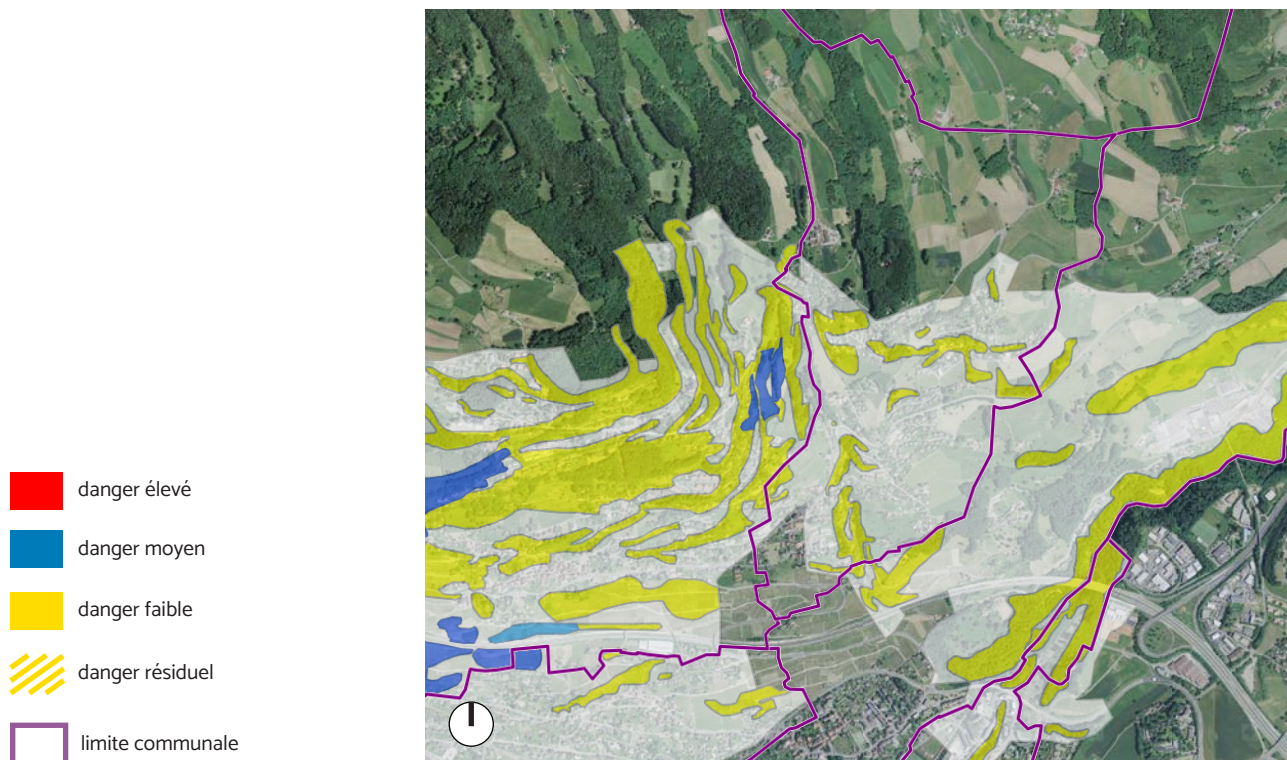


Dangers naturels. Le territoire du PACom est soumis à des dangers d'inondations, de chutes de pierres et de blocs ainsi qu'à des dangers de glissements de terrain permanents et spontanés. Les parcelles concernées sont identifiées sur le plan et sont associées à des mesures de protection particulières inscrites dans le règlement. Les bureaux Norbert SA et Triform SA ont vérifié la bonne retranscription des dangers dans le PACom et ont rédigé une attestation de conformité fournie en annexe.

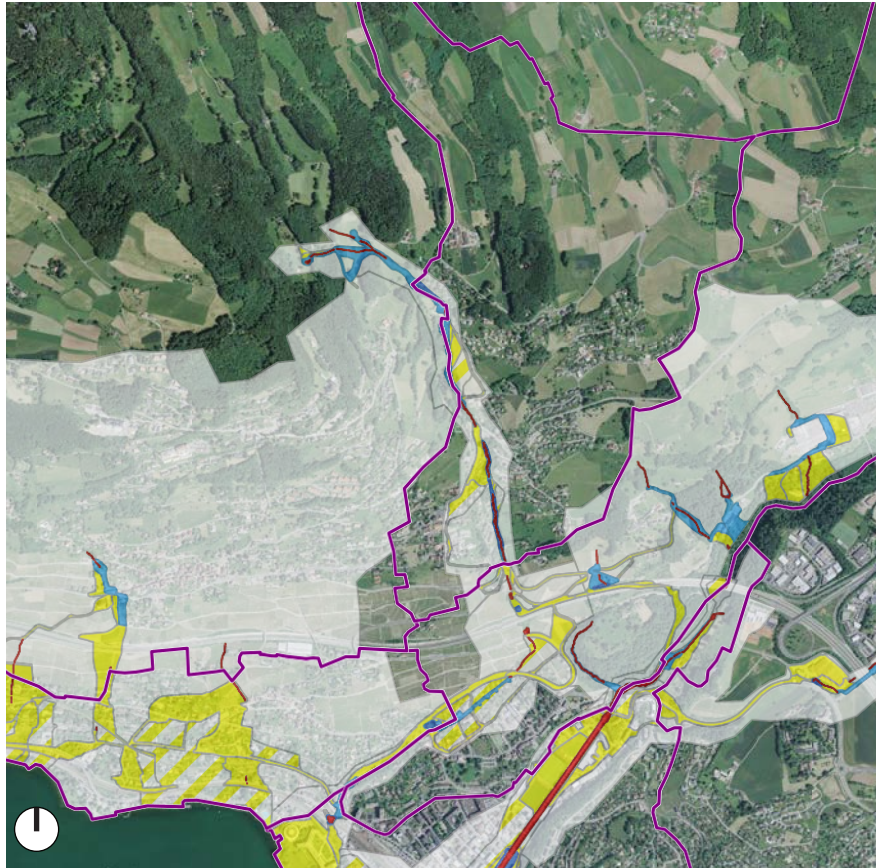
Carte des dangers de glissements de terrain permanents - sans échelle



Carte des dangers de glissements de terrain spontanés - sans échelle

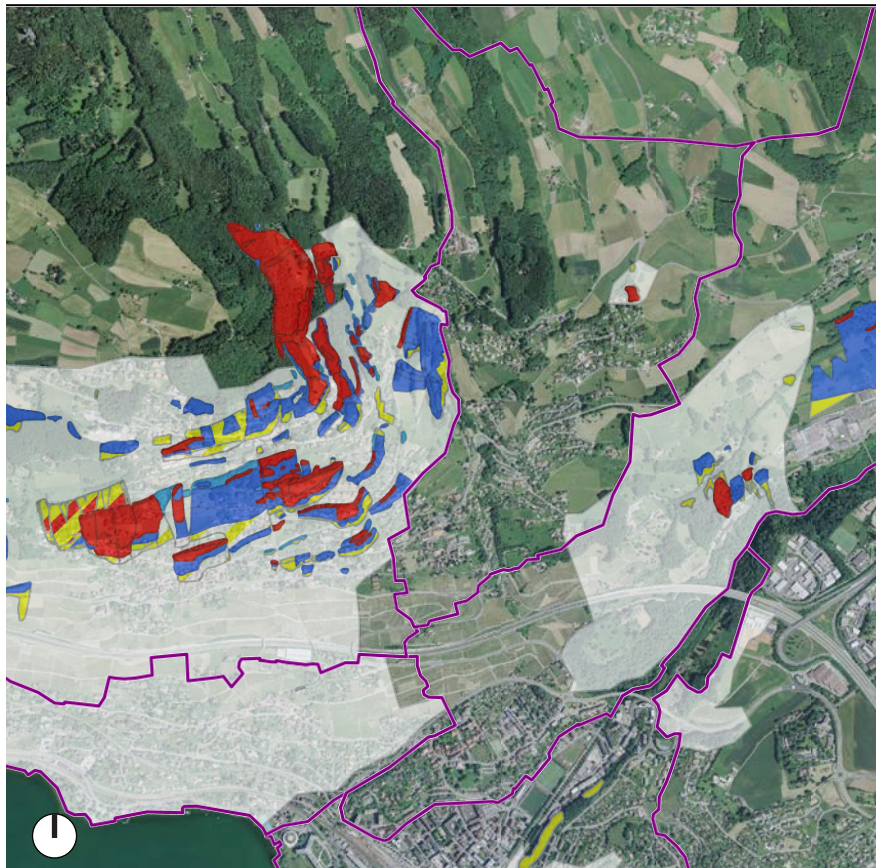


Carte des dangers d'inondations - sans échelle

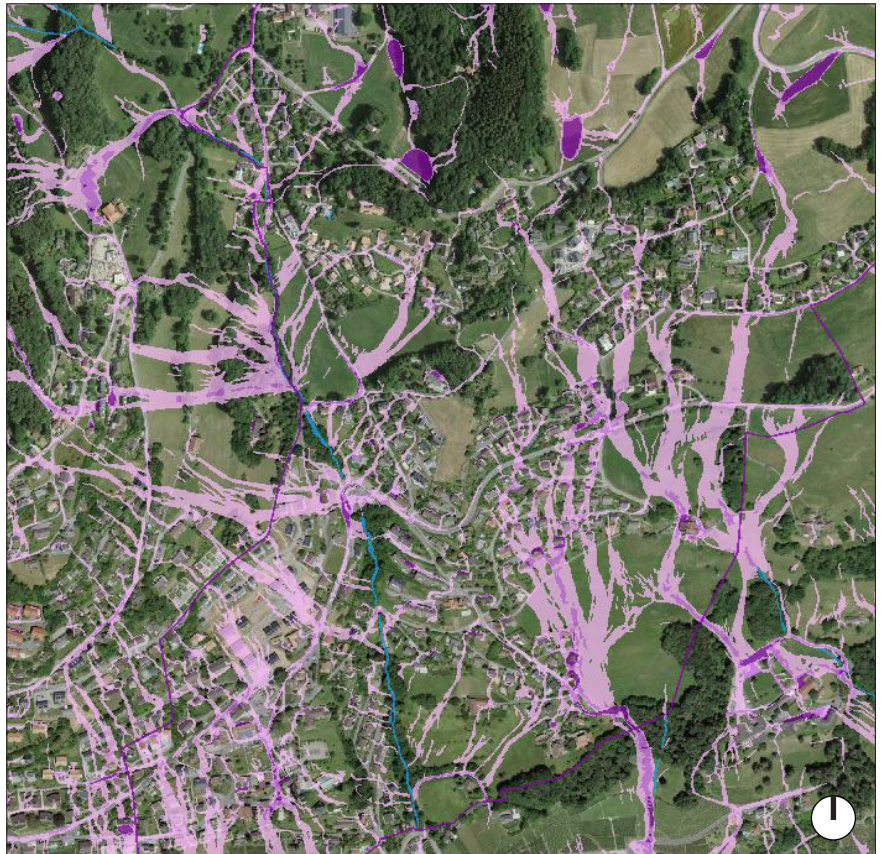


Carte des dangers de chutes de pierres et de blocs - sans échelle

- danger élevé
- danger moyen
- danger faible
- danger résiduel
- limite communale



Carte des dangers ruissellements - sans échelle



Une carte de l'aléa ruissellement a été établie sur mandat de l'Office fédéral de l'environnement en 2018 à l'aide d'une méthode uniformisée à l'échelle nationale. Cette carte, disponible sur le guichet cartographique cantonal et fédéral, montre où se concentrent les risques liés au ruissellement de surface lors d'événements rares à très rares (temps de retour > 100 ans).

A noter que la carte est le résultat d'une modélisation scientifique sans contrôle de plausibilité sur le terrain, elle n'a pas de caractère juridiquement contraignant pour le moment.

Selon cette carte, une grande partie du territoire de la commune est touchée par l'aléa ruissellement. Lors de fortes pluies lorsque les réseaux d'évacuation des eaux pluviales sont pleins, les eaux de ruissellement dévalent le coteau en surface et se dirigent vers l'aval via les routes, chemins et talweg selon un axe Nord-Sud.

Pour tout nouveau projet, il est recommandé de consulter cette carte afin de prendre en considération cet aléa dans la conception du projet.

3.4 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)

Eaux claires et usées. Le BTI a établi une note technique pour évaluer l'état du réseau des collecteurs tant sur le plan qualitatif que quantitatif. Le résultat de cette analyse est mentionné ci-après. Les informations ci-dessous se basent sur :

- le PGEE de la Commune de Jongny,
- un récapitulatif des travaux réalisés par la Commune conformément aux recommandations du PGEE.

État du réseau séparatif. La totalité de la commune de Jongny est assainie selon le système séparatif au niveau des collecteurs communaux. Les eaux usées (EU) et les eaux claires (EC) ne circulent pas dans les mêmes canalisations. La mise en séparatif du réseau est achevée. En parallèle à l'élaboration du PGEE, les raccordements privés ont été systématiquement contrôlés. Le cas échéant, la mise en conformité de l'installation a été demandée aux propriétaires. Pour maintenir le bon état du réseau communal, les nouvelles constructions sont systématiquement contrôlées.

État des collecteurs. Conformément au PGEE, la Commune de Jongny a effectué les réparations nécessaires sur le réseau, à savoir :

- gainage des collecteurs,
- interventions de génie civil,
- mise en séparatif des chambres doubles.

Les collecteurs font l'objet d'une campagne de curage chaque année, y compris travaux d'entretien, fraisage et curage le cas échéant.

Réseau EU. La majorité des habitations est raccordée au réseau d'évacuation des eaux usées. Il y a cependant quelques bâtiments dont les eaux sont épurées par un des systèmes suivants :

- tranchée absorbante,
- fosse à purin,
- fosse de décantation (puits perdu),
- fosse étanche.

Le territoire communal a été divisé en deux bassins versants, dont les eaux sont évacuées dans des collecteurs communaux. Les eaux usées des sont raccordées à la STEP. Actuellement, la capacité des collecteurs EU est suffisante. Il n'y a aucune sous-capacité.

Réseau EC. Les exutoires naturels sur le territoire sont représentés par la Bergère (à l'ouest) et par la Biorde (au nord). Certaines parcelles infiltrent les EC.

Pour les nouvelles constructions, l'infiltration est réalisée en priorité, si ce n'est pas possible, une rétention est exigée. Le réseau d'évacuation des eaux claires possède donc une capacité suffisante dans la situation actuelle.

Transports publics. Le village de Jongny est desservi par les lignes 213 (Vevey - Châtel-St-Denis), 216 (Vevey - Corsier - Attalens - Bossonens) et 217 (Vevey - Palézieux). Ces lignes sont exploitées par les VMCV.

Si le redimensionnement de la zone à bâtir tient compte de la qualité de desserte par les transports collectifs, aucune autre mesure particulière n'est prise par le PACom par rapport aux transports publics.

Transports individuels motorisés. En matière de transports individuels motorisés, la commune est desservie par la RC 744b (Vevey - Châtel-St-Denis), la RC 749b (reliant la RC 744b à la RC 701b en direction d'Oron-la-Ville) et la RC 748 qui relie le Mont-Pèlerin à la RC 749b. Le réseau autoroutier est accessible par les jonctions de Vevey et de Châtel-St-Denis.

Les besoins en cases de stationnement sont calculés sur la base des normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) en vigueur, auxquelles fait référence le règlement du PACom.

Mobilité douce. Un itinéraire est inscrit à l'inventaire des chemins de randonnée pédestre. Il s'agit de l'itinéraire national SwissMobile (étape Rorschach-Genève). Sur la base des articles 2 et 3 de la loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR) ainsi que de l'article 3, al. 3c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), la sécurité et la continuité de cet itinéraire doivent être assurées.

Par ailleurs, des itinéraires SwissMobile à vélo traversent le territoire communal.

Le PACom assure la protection de ces itinéraires, qui sont indiqués sur les plans.

Vue aérienne du nord de la localité



3.5 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 ». Cette zone préserve la mixité d'affectation de ce plan, dont la capacité constructive est conservée.

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 Maconnex ».

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 que les 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. 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 ainsi que 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 garantir 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 domaines publics des cours d'eau et du 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.

Vue aérienne du village ancien



Tableaux comparatifs des règles actuelles (PGA en vigueur) et projetées (nouveau PACom)

Zones d'affectation en vigueur (hors plans spéciaux)									
Zone village	III	-	90	3m /4m	2d	-	15 m		
Zone d'habitations collectives	III	1/6	90	6 m	2d	-	10.5 m* / 13 m**		
Zone de maisons familiales A	II	1/7	100	6 m	2d	-	7.5 m* / 10.5 m**		
Zone de maisons familiales B	II	1/8	100	6 m	2d	-	7.5 m* / 10.5 m**		
Zone de maisons familiales C	II	1/8	100	6 m	2d	-	4.5 m* / 7.5 m**		
* toit à pans / ** toit plat									
Zones d'affectation projetées par le PACom									
Localisation / ancienne zone	DS	ISB	IUS (correspondant)	% hab.	d	D	h	H	
Zone de maisons familiales B, Plan partiel d'affectation « en Praz Maigroz », partie du Plan de quartier au lieu-dit « au Laviu » (parcelles n° 705 et 802)	II	1/8	ISB 1/8 x 2.5 niv. = 0.3	100	6 m	12 m	7.5 m	7.5 m* / 10.5 m**	
Zone de maisons familiales A, Plan d'extension partiel au lieu-dit « En Fau g », Plan de quartier au lieu-dit « le Petit Maconnex »,	II	1/7	ISB 1/7 x 2.5 niv. = 0.37	100	6 m	12 m	7.5 m	7.5 m* / 10.5 m**	
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT C	II	1/6	ISB 1/6 x 2 niv. = 0.3	100	6 m	12 m	7.5 m	7.5 m* / 10.5 m*	
Zone d'habitation de faible densité 15 LAT	II	1/6	ISB 1/6 x 3 niv. = 0.5	100	6 m	12 m	10.5 m	10.5 m* / 13 m*	
Zone centrale 15 LAT A	III	-	0.5 (IUS moyen)	90	-	-	-	-	
Zone centrale 15 LAT B	III	1/5	ISB 1/5 x 3.5 niv. = 0.7	90	5 m	10 m	10 m	14 m	
* toit à pans / ** toit plat									

4 CONFORMITÉ

4.1 Protection du patrimoine naturel

Valeurs paysagères, faunistiques et naturelles. Le PACom ne porte atteinte à aucune valeur paysagère, faunistique ou biologique recensée sur le territoire, à savoir :

- les territoires d'intérêt biologiques et les liaisons faunistiques identifiés par le REC,
- les paysages protégés (IMNS),
- les biotopes recensés au niveau fédéral, cantonal, régional et local (bas-marais, prairies et pâturages secs, sites de reproduction des batraciens).

Le PACom protège par des dispositions réglementaires ces différents objets. Certains ont été affectés à la zone agricole protégée 16 LAT (REC) ou identifiés par un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT (biotopes).

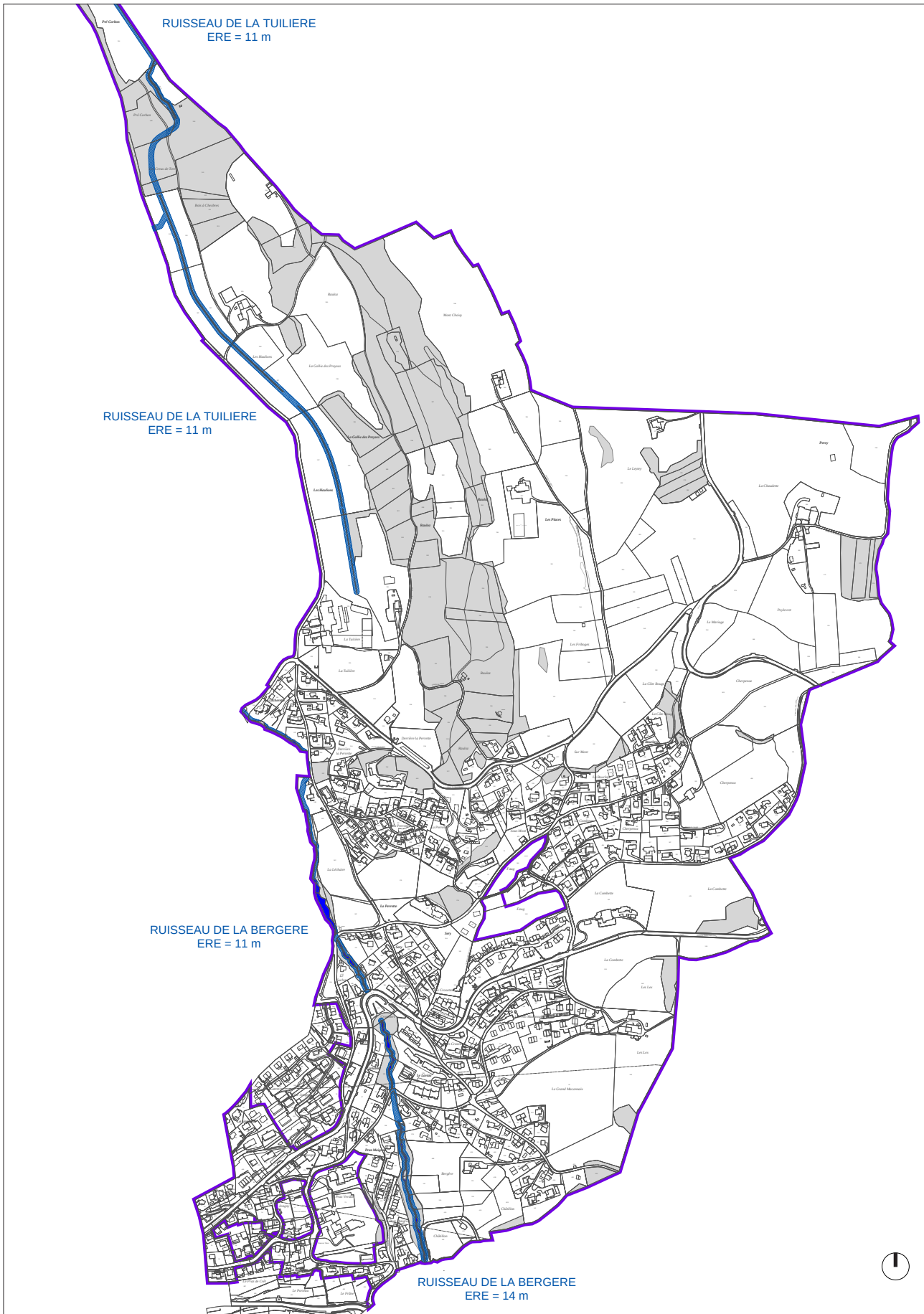
Espace réservé aux eaux. En application de l'art. 36a LEaux et de l'art. 41 a, b et c OEaux, l'espace nécessaire aux cours d'eau (ERE) garantit leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leurs utilisations. Les cantons déterminent les espaces concernés et veillent à ce que les plans directeurs et les plans d'affectation prennent en compte l'ERE. Cet espace est inconstructible. La largeur de l'ERE a été déterminée sur la base de la fiche d'application intitulée «*Comment prendre en compte l'espace réservé aux eaux (étendues d'eau et cours d'eau) dans un projet de planification ?*» de septembre 2023. Une coordination a été établie avec la DGE-EAU qui a fourni les critères de sa délimitation. L'ERE n'a pas été déterminé dans les plans spéciaux maintenus et dont les dispositions en vigueur restent applicables. Hors des zones à bâtir (aire forestière, zone agricole, zone de desserte, etc.), cet espace est figuré sur les plans sous la forme d'une limite des constructions. Les surfaces de zone à bâtir incluses dans l'ERE ont été affectées à la zone de verdure 15 LAT B.

Les largeurs de l'ERE sont déterminées en fonction de l'importance du cours d'eau et, en particulier, de la largeur et de la profondeur de son lit. Les ERE définis de part et d'autre des différents cours d'eau qui bordent ou traversent le territoire communal sont illustrés ci-après.

La localité de Jongny



Plan de situation des espaces réservés aux eaux - sans échelle



4.2 Protection du patrimoine bâti historique et archéologique

Bâti historique. Le village ancien est composé de plusieurs bâtiments de valeur sur le plan architectural et patrimonial comme en témoigne le recensement architectural vaudois. Les constructions recensées (notes *3* à *4, aucun objet en note *1* ou *2* n'étant présent dans le périmètre du PACom), sont identifiées sur les plans. Des règles de conservation spécifiques ont été édictées dans le règlement général pour protéger ces objets et garantir leur pérennité. En application de la LPrPCI, la Municipalité informe le Département compétent en cas de constat d'un danger menaçant le patrimoine culturel immobilier.

Régions archéologiques. Dans le même esprit, les régions archéologiques recensées (une seule est connue à ce jour à Jongny) sont reportées sur les plans et le règlement impose que toute intervention susceptible de porter atteinte à ces surfaces fasse l'objet d'un accord préalable du Département compétent. En vertu de la protection générale prévue par la LPrPCI, l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de l'élaboration de plans d'affectation et lors de la planification de projets ayant un gros impact sur le sous-sol.

Conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art 14 RLPrPCI, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m² ou un secteur linéaire supérieur à 1000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête publique. En application de l'art. 41 LPrPCI al. 2, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier, art.7 LPrPCI. En cas de découverte fortuite, la loi prescrit la suspension immédiate des travaux et l'obligation de signaler les découvertes aux autorités compétentes (art. 42 LPrPCI, art. 15 RLPrPCI). En vertu de la protection générale prévue par la loi (art. 3 et 4 LPrPCI),

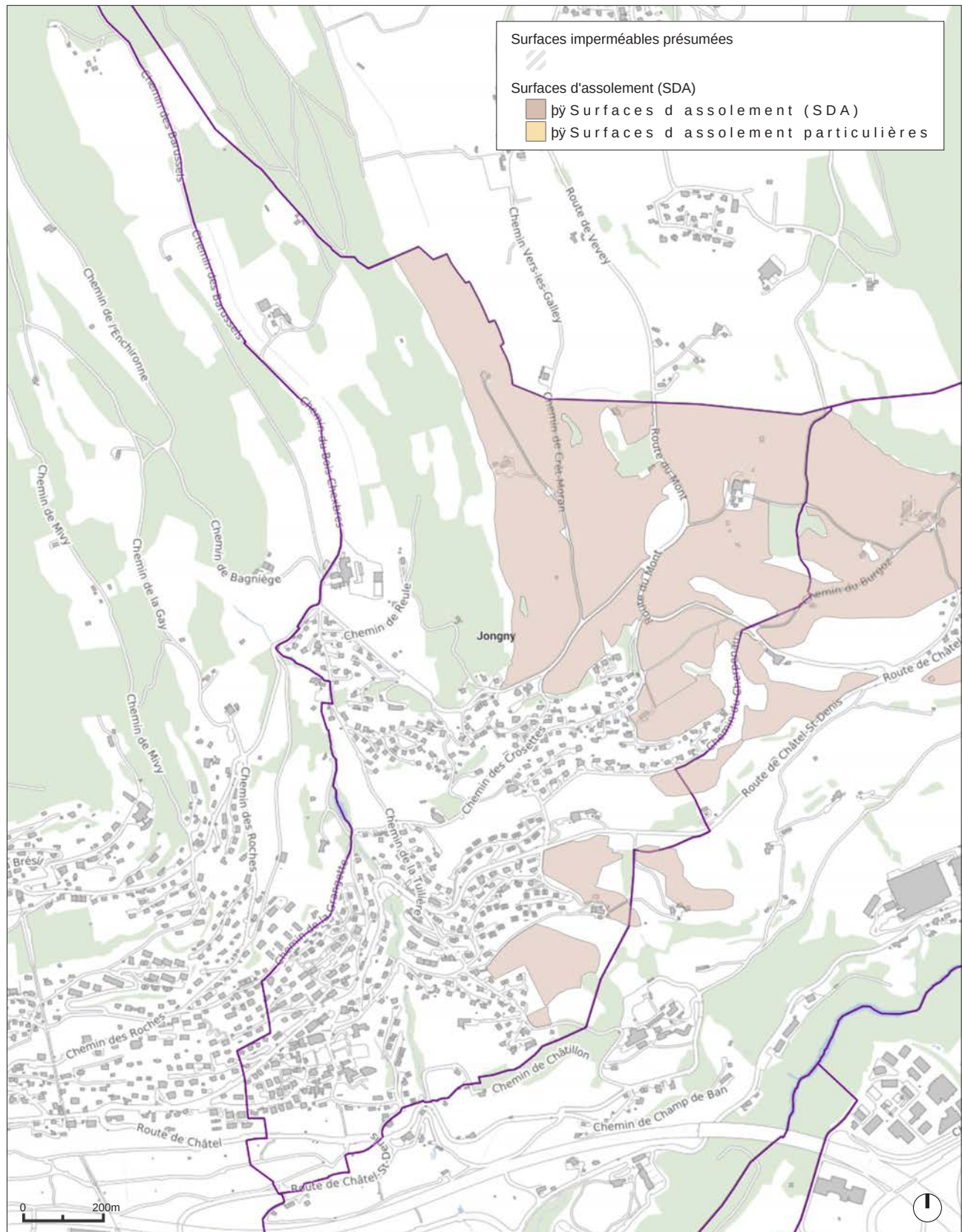
l'Archéologie cantonale doit être intégrée et consultée lors de la planification de projets ayant un gros impact (5000 m²) sur le sous-sol et sous les eaux.

Murs anciens. Les murs anciens de clôture et de soutènement sont en principe protégés. Ils sont conservés et maintenus à leur hauteur existante au moment de la mise en vigueur des présentes dispositions. Tous travaux les concernant doivent faire l'objet d'une demande à la Municipalité qui peut autoriser certaines ouvertures ou autres modifications pour des raisons objectivement fondées. La Municipalité informe le Département compétent (DGIP-MS) en cas de travaux touchant les murs situés à proximité de bâtiments classés ou portés à l'inventaire cantonal des monuments.

4.3 Maintien des sources d'approvisionnement

Surfaces d'assolement. Malgré la déclivité du territoire communal, des SDA sont recensées sur la partie est du périmètre du PACom. Le PACom ne prévoit aucune emprise sur ces surfaces. Toutes les surfaces inventoriées en qualité de SDA ont été maintenues en zone agricole 16 LAT ou en zone agricole protégée 16 LAT.

Extrait de l'Inventaire des SDA - sans échelle



4.4 Compensation de la plus-value (art. 64 LATC)

L'article 64 de la nouvelle LATC entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018 stipule que :

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.*

² *Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :*

- a. *du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale;*
- a. *du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.*

Aucune parcelle ne bénéficie d'une augmentation significative de ses droits à bâtir.

4.5 Disponibilité des terrains (art. 52 LATC)

L'article 52 de la nouvelle LATC entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018 stipule que :

¹ *La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.*

² *Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :*

- a. *soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.*

La municipalité peut prolonger le délai de deux ans ;

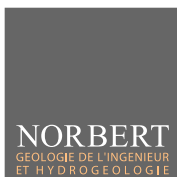
- a. *lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;*
- b. *conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.*

³ *Si les terrains ne sont pas construits, se situent en dehors du territoire urbanisé et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur changement d'affectation.*

A Jongny, les droits à bâtir de certaines parcelles encore non bâties, qui ne sont pas au bénéfice d'une autorisation de construire, ont été confirmés. Ces parcelles bénéficient, en application de l'art. 52 LATC, d'un délai de 12 ans pour être bâties.

Annexe 1

Attestation de transcription des dangers naturels - Norbert SA



Norbert SA
Géologues - Conseils
6, rue Enning
CH-1003 Lausanne
Tél: +41(0)21 323 05 35
geol-lsne@norbert-sa.ch
www.norbert-sa.ch

1336d

Lausanne, le 28 août 2025

Municipalité de la
Commune de Jongny
Route de Châtel-St-Denis 38
1805 Jongny

Commune de Jongny – Révision du Plan d'affectation communal (PACom)
Transcription des dangers naturels

Mesdames, Messieurs,

Par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec le bureau Plarel SA architectes et urbanistes associés à Lausanne pour la transcription des dangers naturels dans le PACom (plans, règlement et rapport selon l'article 47OAT) de la Commune de Jongny.

Nous confirmons que les mesures préconisées dans le rapport établi le 29 juin 2023 et révisé le 28 août 2025 sont à jour conformément aux données disponibles (carte des dangers, fiche de scénarios, etc.).

Cette collaboration, basée sur le guide pratique cantonal en la matière (Evaluation de Risque dans les Procédures de Planification d'aménagement du territoire - ERPP), a permis de délimiter les secteurs de restrictions propres à chaque aléa concerné et de définir le dispositif réglementaire ad hoc.

Bureau spécialiste : **Norbert SA Géologues-Conseils**
Rue Enning 6
1003 Lausanne

Aléas considérés : **Chutes de pierres et blocs (CPB)**
Glissements de terrain permanents (GPP)
Glissements de terrain spontanés (GSS)

P. Joliquin, géologue-chef de projet

M. Galletti, géologue de projet

Annexe 2

Attestation de transcription des dangers naturels - Triform SA

TRIFORM SA | AV. DE MONTCHOISI 5 | 1006 LAUSANNE

Commune de Jongny

P.A.

Plarel SA

Bd de Grancy 19 A

1006 Lausanne

Réf.: 121006

Lausanne, le 02.09.2025

Lettre : Attestation de transcription du danger naturel dans le cadre de l'établissement du nouveau plan d'affectation communal (PACom) de la Commune de Jongny

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec le bureau Plarel SA pour la transcription des dangers naturels dans le cadre de la révision plan d'affectation de la commune de Jongny. Cette collaboration, basée sur le guide pratique cantonal en la matière, a permis de délimiter les secteurs de restrictions propres à l'aléa inondation et de définir le dispositif réglementaire ad hoc.

TRIFORM SA

Ladina Donatsch

Documents contrôlés :

- PACom de Jongny, Plarel SA, 02.09.2025
- Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, Plarel SA, 02.09.2025
- Plan des secteurs de restrictions, Dangers naturels, Plarel SA, 02.09.2025

Triform SA
triform@triform.ch
www.triform.ch

Fribourg - 1700
Bd de Pérolles 55
T +41 26 347 22 77

Lausanne - 1006
Av. de Montchoisi 5
T +41 21 552 50 70



Annexe 3

Prise de position des CFF - page 1/2



IM-GM-GBP, Rue de la Gare de Triage 5, 1020 Renens

Plarel SA
A l'att. de Monsieur Pierre Meylan
Bd de Grancy 19 A
1006 Lausanne

Renens, 28 février 2023
Référence Christelle Vouillamoz, ID 717912
Tracé LHT 128 Ue Vernayaz - Ss Puidoux, mâts 185 - 187

Examen préalable

Parcelle :	Jongny, diverses
Description :	Révision du plan affectation communal
Maître de l'ouvrage :	Jongny, Rte de Châtel-St-Denis 38, 1805 Jongny

Monsieur,

Nous nous référons à l'affaire susmentionnée.

Après examen du dossier que vous nous avez soumis, nous vous informons que nous donnons notre accord de principe à la réalisation du projet cité en titre à condition que le maître de l'ouvrage tienne compte, entre autres, des charges formulées ci-dessous dans le cadre de l'établissement du dossier définitif :

- a. Le dossier définitif devra nous être soumis sous la forme électronique (en PDF à grundstuecksmanagement.gbp@sbb.ch) pour approbation. La prise de position définitive des CFF sera communiquée après examen de ce dernier.
- b. Il y a une ligne de transport d'énergie de CFF-Infrastructure-Energie (LT128 132kV) qui traverse la commune (3 mâts sont concernés: M185, M186, M187). La modification du plan d'affectation mis en circulation ne doit pas empêcher l'exploitation, l'entretien ou le renouvellement des installations. Remarque complémentaire: deux des trois mâts (M186 et 187) sont situés dans des zones avec un plan de quartier déjà légalisé ("Le Petit Maconnex" et "Sur Jongny"). Ces deux zones ne sont donc en principe pas touchées par la révision du plan d'affectation communal (le 3e mât se trouve en zone agricole).

Chemins de fer fédéraux suisses CFF
Immobilier Gestion foncière
Rue de la Gare de Triage 5, 1020 Renens
Téléphone +41 79 236 64 47
grundstuecksmanagement.gbp@sbb.ch · www.cff.ch/18m

Annexe 3

Prise de position des CFF - page 2/2

2/2



Pour toutes questions complémentaires, n'hésitez pas à nous contacter. De plus, vous trouverez toutes les informations concernant les demandes de permis de construire à proximité d'installations ferroviaires sur notre site internet www.cff.ch/18m.

Veuillez agréer, Monsieur, nos meilleures salutations.

P.O.

A blue ink signature of Sven Zollinger, written in a cursive style.

Sven Zollinger
Chef Fonciers inventaire et potentiels

A blue ink signature of Christelle Vouillamoz, written in a cursive style.

Christelle Vouillamoz
Spécialiste Fonciers inventaire et potentiels