

COMMUNE DE JONGNY

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

**RAPPORT EXPLICATIF (47 OAT) PORTANT
SUR LES MODIFICATIONS POUR
ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE**

Dossier n° 2028

Version du (enquête complémentaire) 26.01.2026

Plarel SA
Bd de Grancy 19A
021 616 69 15

architectes & urbanistes
1006 Lausanne
info@plarel.ch

BF	Bien-fonds
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
LAT	Loi (fédérale) sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance (fédérale) sur l'aménagement du territoire
PACom	Plan d'affectation communal

1 INTRODUCTION

- 1.1 Contexte et objectifs des modifications
- 1.2 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 Modifications du plan d'affectation du village
- 3.2 Modifications du règlement

4 CONFORMITÉ

- 4.1 Patrimoine naturel
- 4.2 Patrimoine bâti
- 4.3 Procédure

1 INTRODUCTION

1.1 Contexte et objectifs des modifications

Dans le cadre de l'enquête publique du PACom de Jongny qui s'est déroulée du 17 septembre au 16 octobre 2025, plusieurs oppositions ont été formulées.

Conformément à l'art. 40 LATC, les séances de conciliation se sont tenues en présence d'une délégation municipale, du représentant du bureau technique intercommunal et de l'avocat-conseil. Ces entrevues ont fait l'objet de procès-verbaux envoyés pour détermination à chaque participant.

Suite à ces interventions la Municipalité a estimé nécessaire de procéder à quelques modifications mineures du dossier sur les points suivants :

Plan d'affectation du village

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

Règlement

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

1.2 Respect des planifications de rang supérieur

Les modifications envisagées ne contreviennent à aucune mesure fixée par les planifications directrices supérieures.

Les modifications n'ont pas d'incidence sur les réserves en matière d'habitation. Ces modifications contribueront à répondre à certaines oppositions formulées durant l'enquête publique du PACom.

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..

2.2 Conditions formelles

Établissement et financement des études (art. 34 et 35 LATC). Le PACom est établi et financé par la Municipalité.

Information et participation (art. 2 LATC). Les quatre 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 mentionne en rouge les modifications du PACom à soumettre à l'enquête publique complémentaire. Il se compose des documents suivants :

- le plan d'affectation du village (1/1'000)
- le règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions
- le rapport d'aménagement (47 OAT)
- le présent rapport d'aménagement (47 OAT) portant sur les modifications à soumettre à l'enquête publique complémentaire.

3 JUSTIFICATION

3.1 Modifications du plan d'affectation du village

Bien-fonds n° 99 - Transfert de 3'366 m² de zone centrale 15 LAT A à la zone centrale 15 LAT B

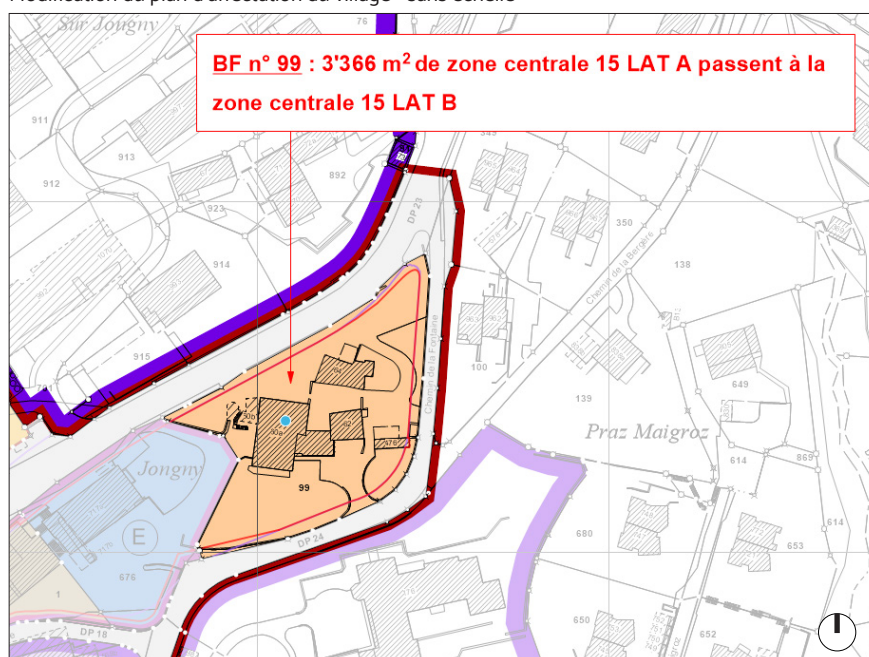
Justification. La parcelle n° 99 d'une surface de 3'366 m² est bâtie. Elle est située dans le périmètre compact d'agglomération et à l'intérieur du périmètre du territoire urbanisé. Elle accueille aujourd'hui le café-restaurant des Trois Suisses, un caveau ainsi qu'un logement.

Actuellement, cette parcelle est affectée à la zone de village par le PGA du 12 janvier 1994. L'enquête publique principale affectait cette parcelle à la zone centrale 15 LAT A dont les principales dispositions à l'utilisation du sol sont les suivantes :

7. ZONE CENTRALE 15 LAT A

AFFECTATION	7.1	Surface affectée à l'habitation, aux activités professionnelles, aux équipements publics ou collectifs, à l'artisanat, au commerce, à la viticulture et aux services réputés moyennement gênants pour l'habitation au sens du droit fédéral sur la protection de l'environnement.
CAPACITE CONSTRUCTIVE	7.2	<p>¹ La capacité constructive des biens-fonds n'est limitée que par l'application des autres dispositions contenues dans le présent règlement.</p> <p>² Les bâtiments existants au moment de la mise en vigueur du présent règlement peuvent être transformés dans les limites de leur volume actuel. Si les circonstances le justifient, ils peuvent être démolis et reconstruits dans les gabarits du volume initial. Dans ces cas, de modestes agrandissements du volume de base sont toutefois admis pour permettre l'amélioration des performances énergétiques.</p> <p>³ A l'exception des dépendances et des constructions de minime importance qui ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'ISB au sens de l'article 2.1 du présent règlement, aucun nouveau bâtiment n'est autorisé.</p>

Modification du plan d'affectation du village - sans échelle



Lors de l'enquête publique, les propriétaires de la parcelle n° 99 ont formulé une opposition au PACom en démontrant que l'affectation proposée ne répondait pas à leur volonté de mise en valeur de la parcelle et en particulier à leur intention de démolir et de reconstruire les bâtiments ECA 64, 62 et 476 notés 6 au recensement architectural (objet sans intérêt). Ces bâtiments sont vétustes et ne répondent plus aux exigences en matière de sécurité et de salubrité. En revanche, les propriétaires souhaitent maintenir et rénover le bâtiment ECA 60a noté 4 au recensement architectural (objet bien intégré) et qui abrite le café-restaurant des Trois Suisses.

Dès lors, l'affectation du sol de cette parcelle a été transférée à la zone centrale 15 LAT B. Cette zone était initialement destinée à affecter la parcelle n° 87 sur laquelle se situe également la boucherie-épicerie de Jongny. Les dispositions principales de la zone centrale 15 LAT B n'obligent pas le maintien des volumes existants mais permettent leur reconstruction dans les gabarits comparables à ceux des bâtiments adjacents.

8. ZONE CENTRALE 15 LAT B

AFFECTATION	8.1	Surface affectée à l'habitation, aux activités commerciales, touristiques (hôtel, restaurants, etc.), administratives, artisanales ou de loisirs réputées moyennement gênantes pour l'habitation au sens du droit fédéral sur la protection de l'environnement.	
CAPACITE CONSTRUCTIVE	8.2	ISB = 1/5	
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	8.3	Non contiguë.	
DISTANCES	8.4	d = 5 m	D = 10 m
HAUTEURS	8.5	h = 10 m	H = 14 m
ARCHITECTURE	8.6	Les dispositions relatives à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A sont applicables.	
DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT	8.7	DS III	

La capacité constructive fixée par un ISB = 1/5 (0.2) garantit ainsi un développement possible des activités comme le démontrent les chiffres ci-dessous.

Etat existant			
ECA n°	Destination	Surface au sol	ISB actuel *
60a	Restaurant et habitation	289 m ²	
60b	Sous-sol	(49 m ²)	
62	Dépendance	74 m ²	
64	Dépendance	109 m ²	
476	Dépendance	26 m ²	
	Total	498 m²	0.14

* Indice de surface bâtie actuellement réalisé

3.3 Modifications du règlement

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A - Art. 9.6 (complété) - Ouvertures en toiture

Justification. Afin que les dispositions architecturales soient harmonisées dans les 4 communes du cercle de Corsier (Corseaux, Chardonne, Corsier-sur-Vevey et Jongny), les dispositions relatives aux ouvertures en toiture dans la zone d'habitation de très faible densité A ont été précisées.

Architecture

9.6 ¹

Les toitures sont plates ou à pans, de pentes comprises entre 40% et 80%. Les fenêtres de toit, les lucarnes et les balcons encastrés dans la toiture sont autorisés à condition d'être situés à l'aplomb ou en retrait de la façade, de ne pas interrompre les avant-toits et d'être situés à au moins 1 m au-dessous du niveau du faîte principal. Leurs dimensions (hors tout) sont limitées comme suit :

- fenêtres de toit : 134 cm (largeur) x 160 cm (hauteur),
- lucarnes : 2,5 m (largeur) x 2 m (hauteur),
- balcons encastrés : 3,5 m (largeur).

Les pignons secondaires peuvent également être admis aux conditions suivantes :

- un seul ouvrage par pan de toiture,
- leur largeur ne doit pas dépasser 1/3 de la longueur du pan de toiture,
- le faîte est situé à, au moins, 1 m au-dessous du niveau du faîte principal.

4 CONFORMITÉ

4.1 Patrimoine naturel

Les modifications soumises à l'enquête publique complémentaire sont d'ordre formel. Les modifications d'affectation n'ont pas d'impact sur le patrimoine naturel. Elles ne portent donc atteinte à aucun intérêt digne de protection en matière de valeurs naturelles, de paysage, d'eaux souterraines et de sols.

4.2 Patrimoine bâti

Les modifications du PACom n'ont pas d'impact sur le patrimoine bâti. Seul le bâtiment ECA 60a porte la note *4* (objet bien intégré) au recensement architectural. Les autres volumes portent la note *6* (objets sans intérêt).

4.3 Procédure

Certaines modifications proposées pourraient porter atteinte à des intérêts dignes de protection (art. 41 LATC) ou à des intérêts de tiers notamment en matière de calcul des droits à bâtir et d'installations pour la téléphonie. Dès lors, toutes les modifications seront déposées à l'enquête publique complémentaire avant le vote du Conseil communal et l'approbation du PACom par le Département.