

ENQUÊTE PUBLIQUE COMPLÉMENTAIRE

10 NOVEMBRE 2023

Seules les modifications notées en rouge sont soumises à l'enquête publique complémentaire



Commune de Pont-en-Ogoz

Plan d'aménagement local

Analyse des Plans d'aménagement de détail

Modification du PAD « Châtillon »

Modification du PAD « Villarvassaux »

Annexe au rapport explicatif selon l'art. 47 OAT

Auteurs de l'étude :

Team+

Peter Giezendanner, architecte EPFL, urbaniste FSU REG A

Anne-Lise Mitjavile, urbaniste

avenue de Sévelin 32B

CH-1004 Lausanne

t 021 626 23 56

lausanne@team-plus.ch

rue de Gruyères 53

CH-1630 Bulle

t 026 323 27 80

bulle@team-plus.ch

rue du Simplon 17

CH-1920 Martigny

t 027 723 27 80

martigny@team-plus.ch

Contenu

Présentation des Plans d'aménagement de détail	4
Localisation des Plans d'aménagement de détail	5
1. PAD 1 « Châtillon »	6
2. PAD 2 « En Bovigny I - secteur 2 »	10
3. PAD 3 « Les Planchettes II »	12
4. PAD 5 « Villarvassaux »	14
5. PAD 6 « Au village de Gumefens »	17
6. PAD 7 « Camping du Lac et Pointe bleue »	19
7. PAD abrogé « Au Village-Avry »	21

Présentation des Plans d'aménagement de détail

Nom	Lieu	Approbation	Proposition
PAD « Châtillon »	Avry-devant-Pont	18.02.1991	Maintien avec modifications du règlement (terminologie AIHC)
PAD « En Bovigny I – secteur 2» > modification I > modification II	Avry-devant-Pont	24.11.1992 18.06.1997 08.11.1999	Abrogation
PAD « Les Planchettes II »	Avry-devant-Pont	29.10.2014	Maintien sans modifications
PAD « Au Village »	Avry-devant-Pont	11.11.1998	Abrogation
PAD « Villarvassaux» > modification I > modification II	Gumefens	03.03.1981 13.10.1987 28.05.2003	Maintien avec modifications du règlement (terminologie AIHC) Abrogation
PAD « Au village-Gumefens »	Gumefens	04.12.1990	Abrogation
PAD « Camping du Lac et Pointe Bleue »	Gumefens	10.12.1997	Mise à jour en cours d'étude par le propriétaire.

Localisation des Plans d'aménagement de détail



Légende

- Périmètre des plans d'aménagement de détail
- PAD abrogé
- PAD maintenu sans modifications
- PAD maintenu avec modifications du règlement
- PAD mise à jour en cours d'étude par le propriétaire

1. PAD 1 « Châtillon »

Approbation : 18 février 1991

Les éléments réglés par ce PAD sont :

- > L'implantation des constructions
- > Le parcellement
- > Les circulations
- > Le reboisement
- > Les équipements



Réalisation

L'entier des réalisations autorisées a été bâti.

Traitement du PAD dans le cadre de la révision du PAL

Le PAD « Châtillon » est maintenu. Il s'agit d'un ensemble urbanistique cohérent et complexe avec une certaine valeur architecturale qu'il convient de préserver. L'abrogation de ce PAD conduirait à une perte de cohérence et d'identité spécifique de cette substance.

Des modifications formelles liées à l'évolution du cadre légal et l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) sont réalisées.

Pour le nombre de places de stationnement, un renvoi est fait au règlement communal d'urbanisme (RCU) de manière à répondre à la législation en vigueur.

Articles du règlement modifiés

I. Dispositions générales

Article I.1. But et champ d'application

¹ Le présent règlement fixe les prescriptions relatives au plan d'aménagement de détail (PAD) « Châtillon ».

² Les objectifs d'aménagement fixés par le RCU s'appliquent.

Article I.2. Contenu du dossier

- le plan de base du géomètre 1 : 500
- le plan n°. 450. 011a fixant l'implantation des constructions, le parcellement, les circulations et le reboisement de la limite nord de la parcelle 1 : 200
- le plan n°450. 011b avec situations des équipements à l'intérieur de la parcelle 1 : 200
- le plan n°450.000 avec situation des raccordements des équipements à l'extérieur de la parcelle 1 : 500
- Rapport OPB

[L'article II. 1. reste inchangé.]

Article II.2. Type de zone

Cette parcelle est située en zone résidentielle de faible densité I, selon le plan d'affectation des zones et le RCU.

Article II.3. Indice d'utilisation

L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS) défini par la zone du plan d'aménagement local est applicable.

Article II.4. Indice d'occupation du sol (IOS)

L'indice d'occupation du sol (IOS) est de 0.25.

Article II.5. Programme du projet – Implantation

Le projet prévoit la construction de 4 maisons individuelles selon art. 55 RELATeC, comprenant au total 10 unités d'habitation réparties de la façon suivante :

- groupe à 2 unités (jumelées) A1, A2 et B1, B2
- groupe à 3 unités (triplées) C1, C2, C3 et D1, D2, D3
- un garage souterrain au centre du quartier.

Ces habitations seront destinées à la résidence principale exclusivement.

Article II.6. Distance aux limites

La distance d'un bâtiment à la limite de fonds est au minimum de 5.00 mètres. (5.50 mètres pour les constructions en bois.)

Pour les bâtiments dont les façades dépassent 15.00 mètres de longueur, la distance aux limites de fonds est au minimum le tiers de cette longueur totale.

Les constructions de minime importance, dont les conditions sont fixées à l'art. 85 ReLATeC, peuvent être implantées à une distance aux limites du fonds au moins égale à la moitié de la hauteur à l'intersection du nu extérieur de la façade et de la toiture. La distance à la route communale « à Avry » est fixée à 10.00 mètres à l'axe de la route.

Article II.7. Hauteur

La hauteur totale des bâtiments est fixée à 8.50 m au maximum.

Article II.8. Périmètre archéologique

L'ensemble du terrain étant mentionné au plan d'affectation des zones comme ~~site~~ périmètre archéologique, les dispositions y relatives du RCU sont applicables.

Le service archéologique sera averti avant le début des travaux.

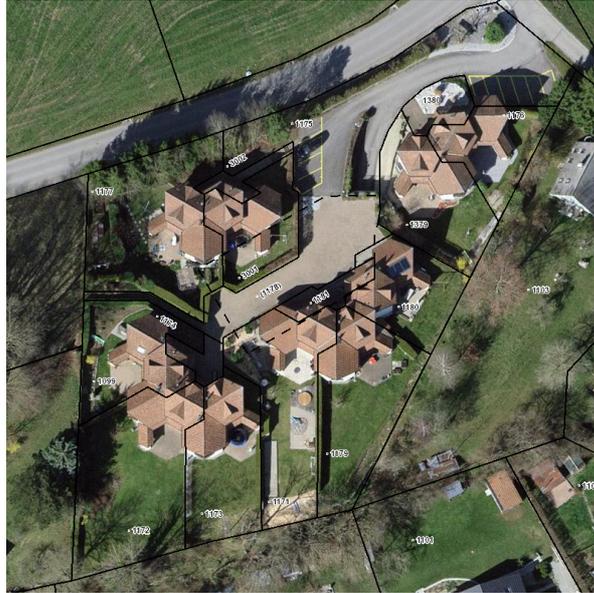
[Les articles II. 9. à III.1. restent inchangés.]

Article III.2. Stationnement des véhicules

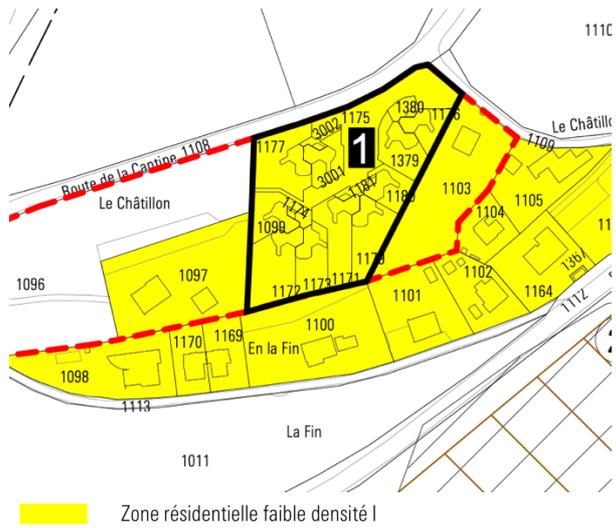
Le nombre de places de stationnement est défini par le RCU, elles sont réparties comme suit :

- Au maximum 10 places en extérieur ;
- Au maximum 20 places en souterrain.

[Les articles III. 3. à VI.3. restent inchangés.]



PAD « Châtillon » – orthophoto



PAD « Châtillon » – PAL enquête publique 2023

2. PAD 2 « En Bovigny I - secteur 2 »

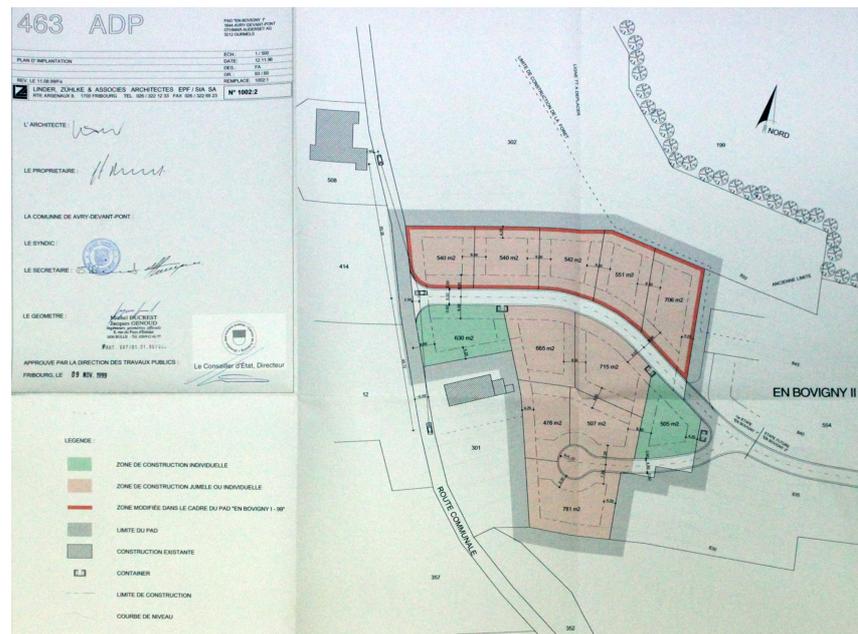
Approbation : 24 novembre 1992

Les éléments réglés par ce PAD sont :

- > L'aire d'implantation
- > Les circulations
- > Les équipements

1^{ère} modification : 18 juin 1997

2^{ème} modification : 9 novembre 1999



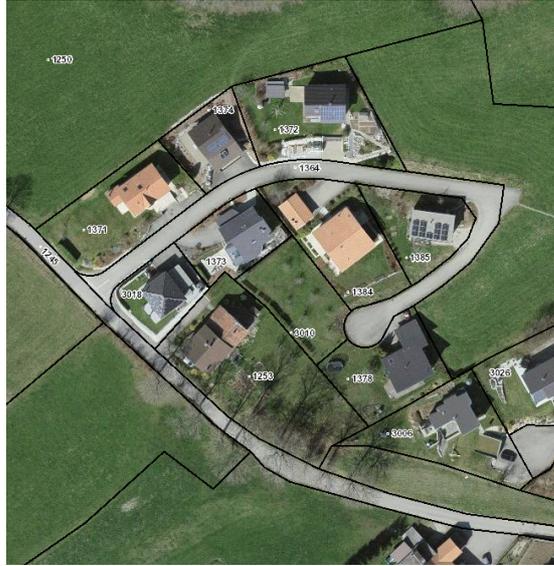
Réalisation

L'article 3010 RF n'a pas été bâti.

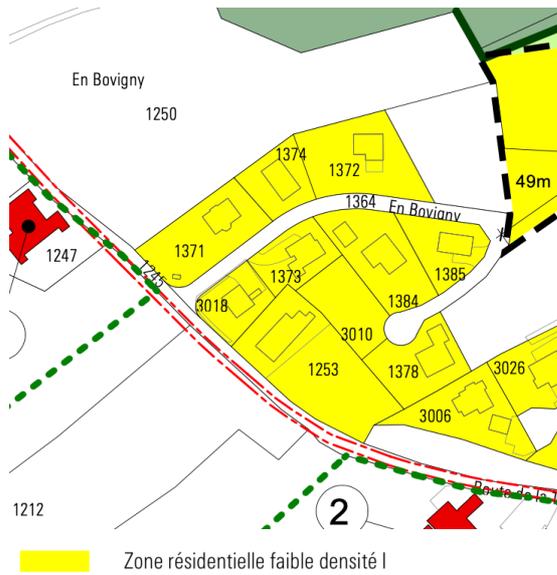
Traitement dans le cadre de la révision du PAL

Le PAD « En Bovigny I – secteur 2 » est abrogé et les parcelles sont affectées en Zone résidentielle de faible densité I (ZRFDI) avec un IBUS de 0.60.

Une nouvelle construction selon les règles de la Zone résidentielle de faible densité I (ZRFDI) sur l'art. 3010 RF ne sera pas contraire au règlement du PAD



PAD « En Bovigny I – secteur 2 » – orthophoto



PAD « En Bovigny I – secteur 2 » – PAL enquête publique 2023

3. PAD 3 « Les Planchettes II »

Approbation : 29 octobre 2014

Les éléments réglés par ce PAD sont :

- > Le concept urbanistique du quartier (périmètres de construction) en lien avec les constructions voisines
- > L'emplacement des accès
- > Les circulations piétonnes et automobiles
- > Les espaces extérieurs à l'intérieur du quartier et l'arborisation
- > La sauvegarde de la vue et la qualité de l'habitat du quartier et des constructions voisines

Règles en vigueur

Surface terrain	4'180 m ²
Zone	Zone de village
IBUS	Selon RCU
IOS	Selon RCU
Distances	Périmètre constructible A entre bâti : 10.50 m Périmètre constructible B entre bâti : distances min. de feu
Hauteurs	Périmètre constructible A : cote altitude 806.33 m Périmètre constructible B : cote altitude 804.03 m
Toitures	Plates ou faible pente à 12° max.
Longueur	Périmètre constructible A : 21.00 m
Stationnement	Selon RCU



Réalisation

L'entier des réalisations autorisées a été bâti.

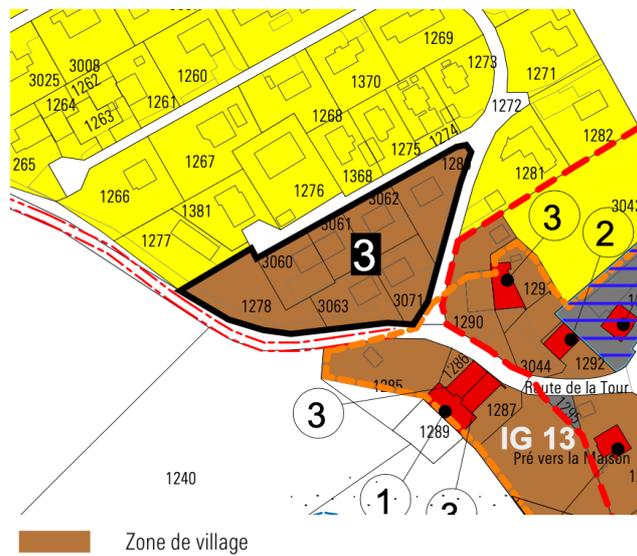
Traitement dans le cadre de la révision du PAL

Le PAD « Les Planchettes II » est maintenu :

- > Les règles du PAD sont plus contraignantes que la zone village (toitures, hauteurs inférieures) pour l'intégration dans le tissu bâti environnant.
- > Cela permet de sauvegarder les vues pour les constructions voisines.
- > Le PAD est suffisamment récent pour que la terminologie ne soit pas révisée.
- > La stabilité des plans est assurée.



PAD « Les Planchettes II » – orthophoto



PAD « Les Planchettes II » – PAL enquête publique 2023

4. PAD 5 « Villarvassaux »

Approbation : 3 mars 1981

1^{ère} modification : 13 octobre 1987

2^{ème} modification : 28 mai 2003

Les éléments réglés par ce PAD sont :

- > Périmètres d'implantation, gabarit
- > Circulation et stationnement
- > Densité
- > Construction d'habitations individuelles à caractère résidentiel ou de résidence de vacances
- > Intégration des bâtiments dans le site aux abords du lac de la Gruyère

Données techniques

Zone	Résidentielle
IUS	0.35 (IBUS selon conversion : 0.47)
Affectation	Habitations individuelles
Distances	Lac : 25.00 m
	Forêt : 15.00 m (dérogation)
	Limite : 6.00 m
	Bâtiment : 12.00 m
Hauteurs	Faîte : 8.50 m
	Corniche : 5.50 m
	Rez + étage + combles habitables



Réalisation

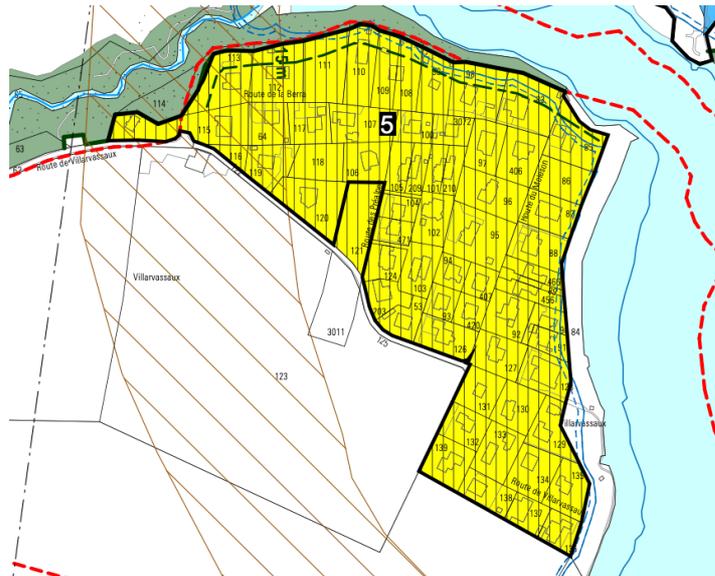
L'entier des réalisations autorisées n'a pas été bâti (manquent art. 111, 118 et 86 RF).

Traitement dans le cadre de la révision du PAL

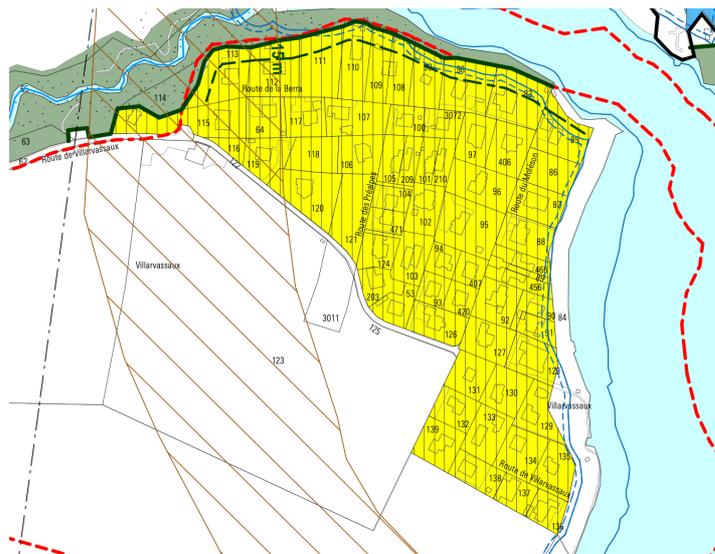
- > Le PAD « Villarvassaux » est ~~maintenu abrogé~~.
- ~~Le fonctionnement de la corporation règle de nombreux points (par des moyens de droit privé).~~
- Le règlement du PAD est plus restrictif que la Zone résidentielle de faible densité I (indice inférieur) du RCU et ce qui est prescrit par la législation cantonale. Aussi, l'article 7 al.7 du RCU est modifié pour prévoir des prescriptions particulières applicables au secteur « Villarvassaux ».
- > Des modifications formelles liées à l'évolution des bases légales et l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) sont réalisées.
- > Le PAD « Villarvassaux » se situe dans un secteur de la commune peu desservi. C'est également un site avec des qualités paysagères qu'il convient de protéger. De ce fait, la modification apportée au règlement prévoit l'indice maximum de 0.60 prévu par la législation.
- ~~L'article 121 RF ne fait pas partie du périmètre du PAD. Il s'agit de la parcelle apparaissant en encoche sur le plan ci-dessus. Afin d'assurer la cohérence avec les parcelles voisines, le RCU prévoit des prescriptions particulières applicables au secteur « Villarvassaux » concernant l'art. 121 RF. Ces prescriptions particulières permettent de garantir une construction qui sera en adéquation avec les constructions existantes présentes dans le périmètre du PAD « Villarvassaux ». Les prescriptions ont été apportées à l'article 7 al.7 zone résidentielle de faible densité I du RCU et sont mis à l'enquête parallèlement aux modifications concernant le PAD « Villarvassaux » :~~



PAD « Villarvassaux » – orthophoto



 Zone résidentielle faible densité I à prescriptions particulières applicables au secteur "Villarvassaux"
PAD « Villarvassaux » – PAL enquête publique 2023



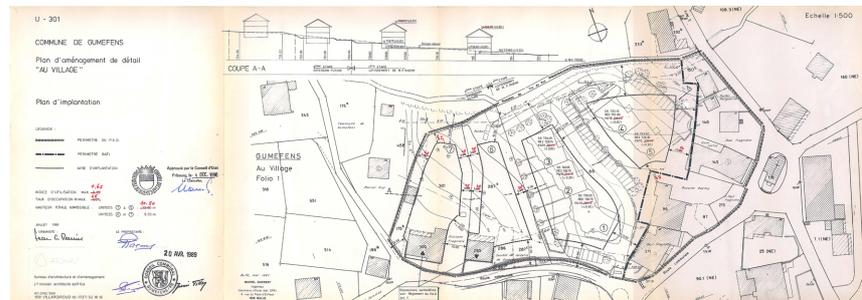
 Zone résidentielle faible densité I à prescriptions particulières applicables au secteur "Villarvassaux"
PAD « Villarvassaux » – PAL enquête publique complémentaire 2023

5. PAD 6 « Au village de Gumefens »

1^{ère} approbation : 4 décembre 1990

Les enjeux de ce PAD ont été notamment :

- > La construction d'immeubles de logements



Réalisation

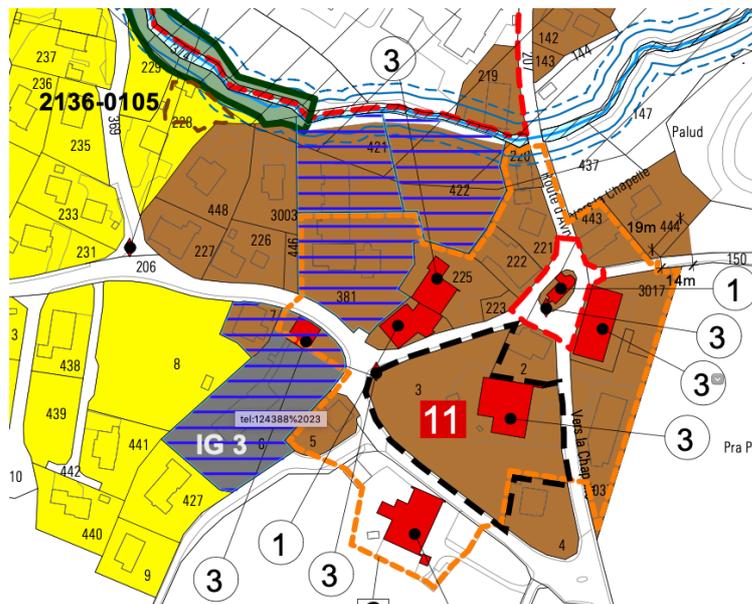
L'entier des réalisations autorisées a été bâti.

Traitement dans le cadre de la révision du PAL

- > Le PAD « Au village de Gumefens » est abrogé et les parcelles sont affectées en Zone de village, avec un IBUS de 1.10.
- > Un potentiel de densification est induit par la zone village mais sera difficile à mettre en œuvre à court terme, les constructions étant pour beaucoup récentes.



PAD « Au village de Gumefens » – orthophoto

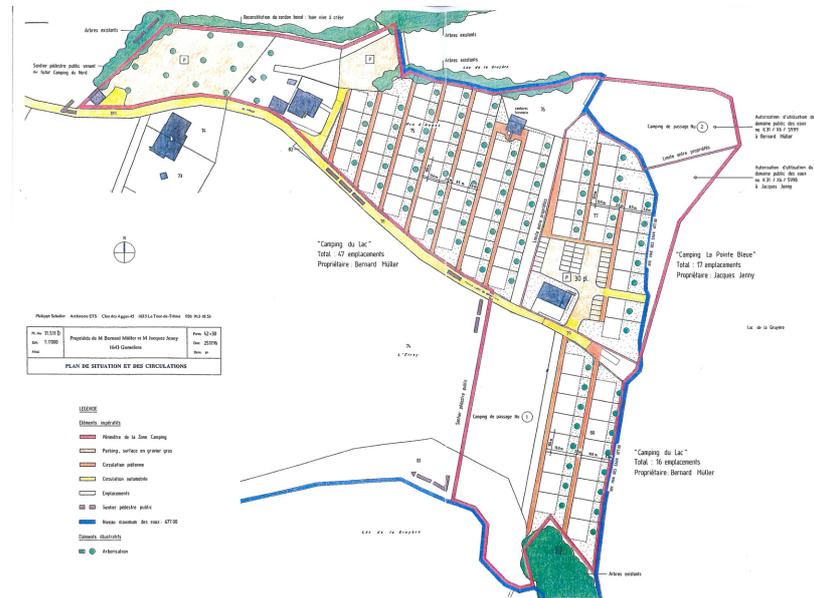


- Zone de village
- Périmètres de protection des sites construits et catégorie de protection
- Immeuble ou objet protégé et catégorie de protection
- Périmètres archéologiques
- Périmètre d'énergie de réseau
- Distance à la limite de la forêt

PAD « Au village de Gumefens » – PAL enquête publique 2023

6. PAD 7 « Camping du Lac et Pointe bleue »

1^{ère} approbation : 10 décembre 1997

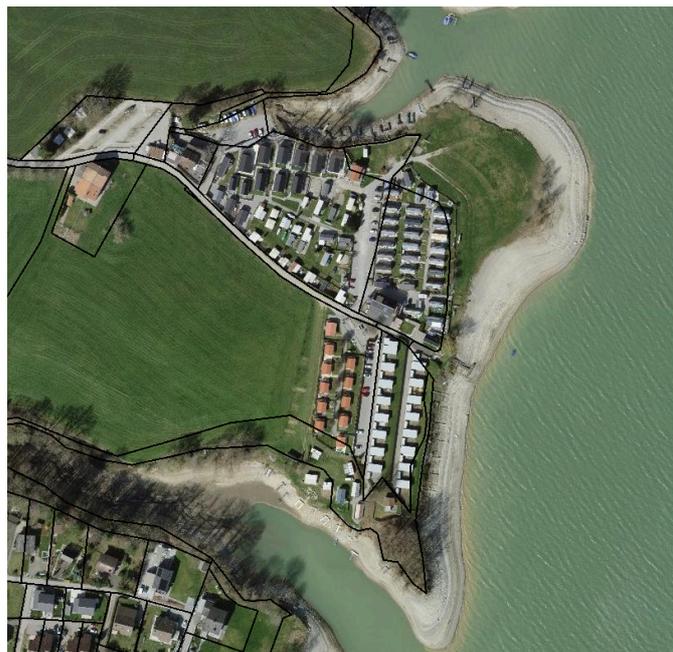


Réalisation

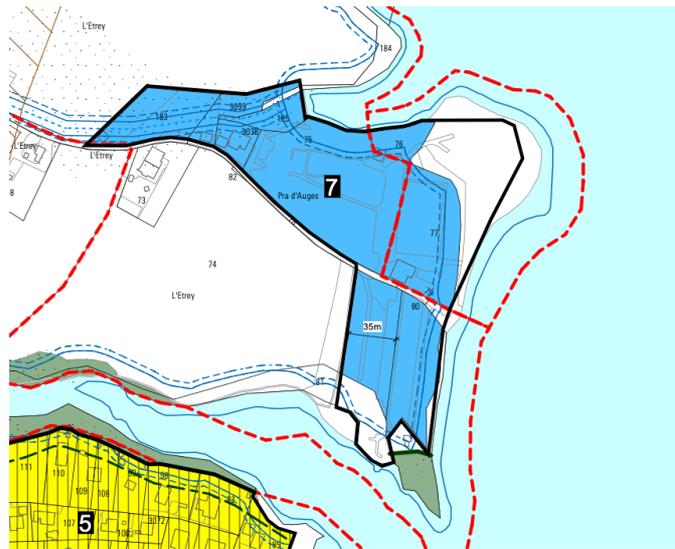
L'entier des réalisations autorisées a été bâti.

Traitement dans le cadre de la révision du PAL

Le PAD « Camping du lac et Pointe Bleue » est en cours d'étude par le propriétaire. La mise à jour du PAD est en cours et sera mise à l'enquête publique séparément.

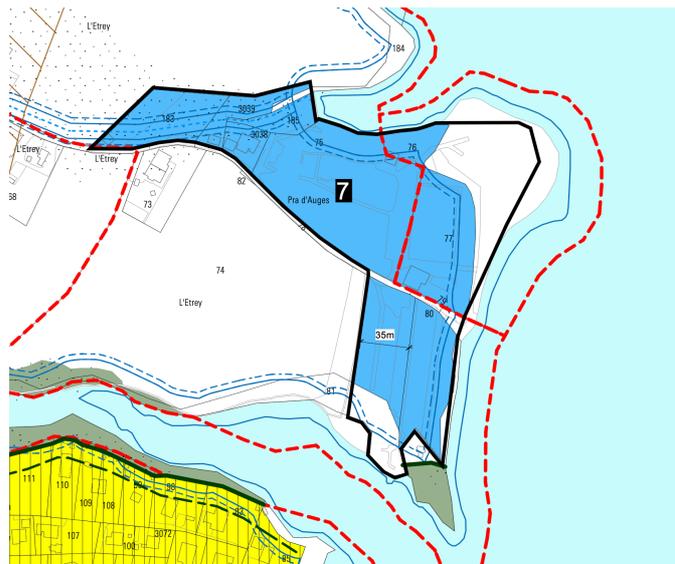


PAD « Camping du Lac et pointe Bleue » – orthophoto



Zone camping

PAD « Camping du Lac et pointe Bleue » – PAL enquête publique 2023



Zone camping

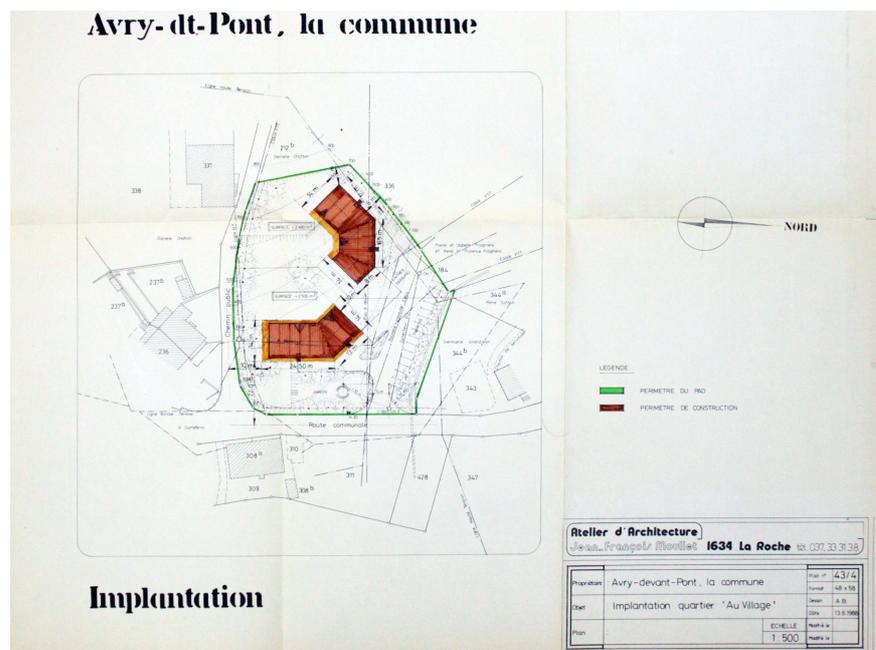
PAD « Camping du Lac et pointe Bleue » – PAL enquête publique complémentaire 2023

7. PAD abrogé « Au Village-Avry »

1^{ère} approbation : 13 août 1991

Les enjeux de ce PAD ont été notamment :

- > L'implantation des constructions
- > Les circulations
- > Les équipements



Réalisation

L'entier des réalisations autorisées n'a pas été bâti.

Traitement dans le cadre de la révision du PAL

Le PAD est abrogé et la parcelle est affectée en Zone de Village, avec un IBUS de 1.10.

L'art. 1001 RF appartient à la commune : les droits à bâtir restants seront utilisés à bon escient.

Calcul de densification possible de l'art. 1001 RF avec l'indice de la Zone village :

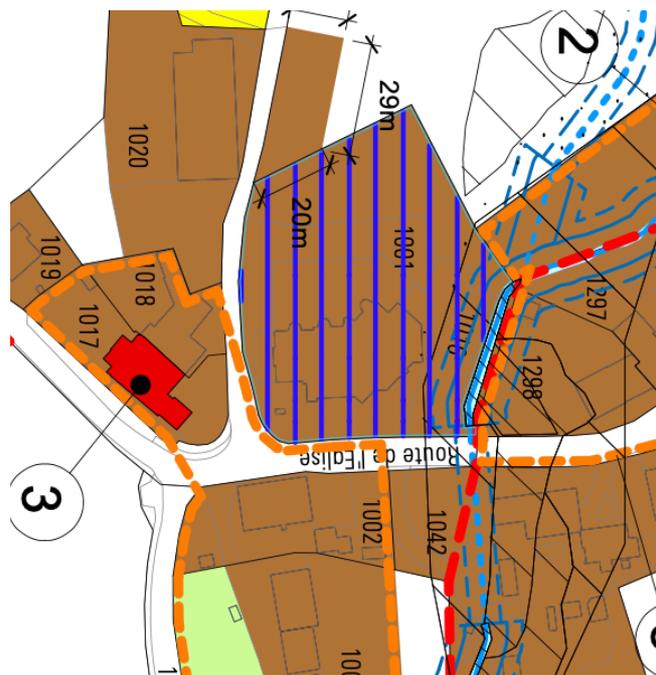
> Surface de plancher (SP) de la construction actuelle = $576 + 210 + 4 \times 470 = 2'666 \text{ m}^2$

> SP possible sur l'art. 1001 RF = $4'637 \times 1.10 = 5'100 \text{ m}^2$

> La densification possible est d'environ $2'434 \text{ m}^2$ de surfaces de planchers supplémentaires.



PAD abrogé « Au village » (Avry) – orthophoto



- Zone de village
- Périmètres de protection des sites construits et catégorie de protection
- Immeuble ou objet protégé et catégorie de protection
- Périmètres archéologiques
- Périmètre d'énergie de réseau

PAD abrogé « Au village » (Avry) – PAL enquête publique 2023

Lausanne, le 10 novembre 2023

team+

Peter Giezendanner

urbaniste FSU - REG A - SIA

architecte EPFL

Anne-Lise Mitjavile

urbaniste