



**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

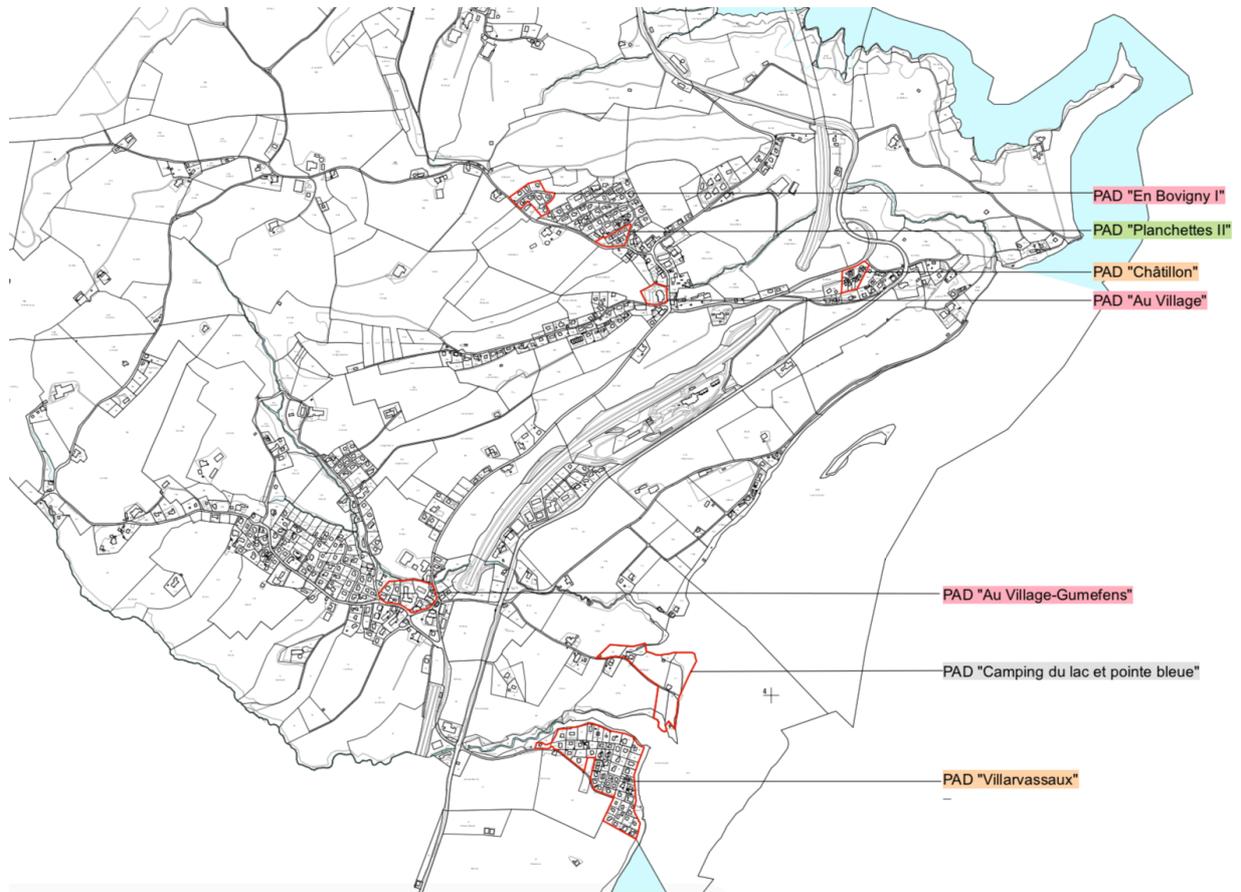
**Contenu**

<b>Présentation des Plans d'aménagement de détail</b>	<b>4</b>
<b>Localisation des Plans d'aménagement de détail</b>	<b>5</b>
1. <b>PAD 1 « Châtillon »</b>	<b>6</b>
2. <b>PAD 2 « En Bovigny I - secteur 2 »</b>	<b>10</b>
3. <b>PAD 3 « Les Planchettes II »</b>	<b>12</b>
4. <b>PAD 5 « Villarvassaux »</b>	<b>14</b>
5. <b>PAD 6 « Au village de Gumefens »</b>	<b>19</b>
6. <b>PAD 7 « Camping du Lac et Pointe bleue »</b>	<b>21</b>
7. <b>PAD abrogé « Au Village-Avry »</b>	<b>23</b>

### 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)
PAD « Au village-Gumefens »	Gumefens	04.12.1990	Abrogation
PAD « Camping du Lac et Pointe Bleue »	Gumefens	10.12.1997	Sera traité dans l'étude sur les rives du lac et ses ports

## 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 traité dans l'étude sur les rives du lac et ses ports

## 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

[Les modifications du règlement apparaissent en rouge.]

### I. Dispositions générales

#### Article I.1. Bases légales

Ce règlement se base sur la législation en vigueur, notamment :

- La loi cantonale sur les constructions du mai 1983
- Le règlement d'exécution de la loi cantonale sur les constructions du 9 mai 1983
- la loi sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels du 28 décembre 1965
- les lois fédérales et cantonales concernant la protection civile
- la loi cantonale sur les routes du 15 décembre 1967
- le règlement communal d'urbanisme et le plan d'aménagement local

#### Article I.2.1. But et champ d'application

Le plan d'aménagement de détail et le présent règlement complètent les dispositions du PAL et du RCU concernant l'occupation et l'aménagement du terrain de l'article 99 MFM, Folio 5 de la commune d'Avry devant Pont.

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

<sup>2</sup> Les objectifs d'aménagement fixés par le RCU s'appliquent.

#### Article I.3.2. Contenu du dossier

- le plan de base du géomètre 1 : ~~200~~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 ~~99 MFM~~ 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 ~~article 12 du~~ le RCU.

#### Article II.3. Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation est de 0.30. Il est pondéré à l'ensemble de la parcelle, soit sur une surface de 5'336 m<sup>2</sup>.

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

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

Le ~~taux d'occupation~~ ne dépassera pas 25%.

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. ~~59~~ 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 ~~de 20 places sera construit~~ au centre du quartier.

Ces habitations seront destinées à la résidence principale exclusivement.

### **Article II.6. Distance ~~de base~~ aux limites**

La distance ~~de base~~ 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. ~~64~~ 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 ~~—~~ Nombre de niveaux**

~~Les constructions seront inscrites dans un espace délimité par le terrain naturel et un plan parallèle à ce dernier situé à 8.50 mètres de hauteur (selon ReLAteC, art. 68). A l'intérieur du volume, le nombre de niveaux est libre.~~

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

### **Article II.8. Site-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 de l'art. 19 RCU seront appliquées.~~

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 projet prévoit la construction d'un parking souterrain de 20 places et l'aménagement de 10 places à ciel ouvert, ce qui donne 3 places par habitation.~~

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.]



## 2. PAD 2 « En Bovigny I - secteur 2 »

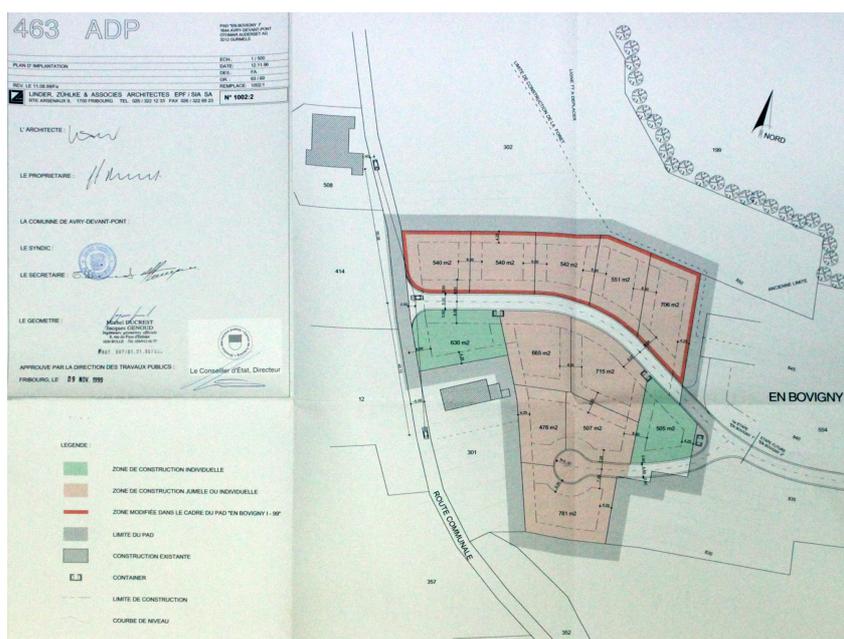
**Approbation : 24 novembre 1992**

Les éléments réglés par ce PAD sont :

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

**1<sup>ère</sup> modification : 18 juin 1997**

**2<sup>ème</sup> modification : 9 novembre 1999**



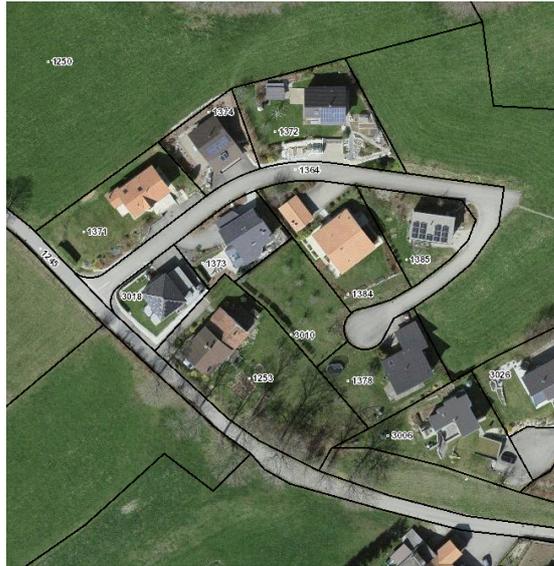
### Réalisation

L'article 3010 RF n'a pas été bâti.

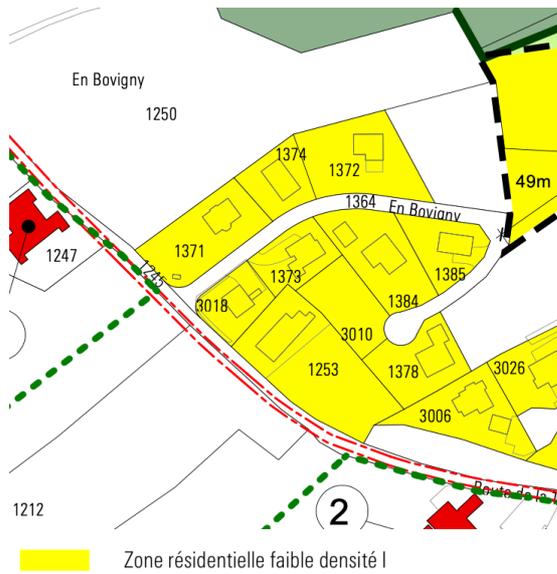
### Traitement dans le cadre de la révision du PAL

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

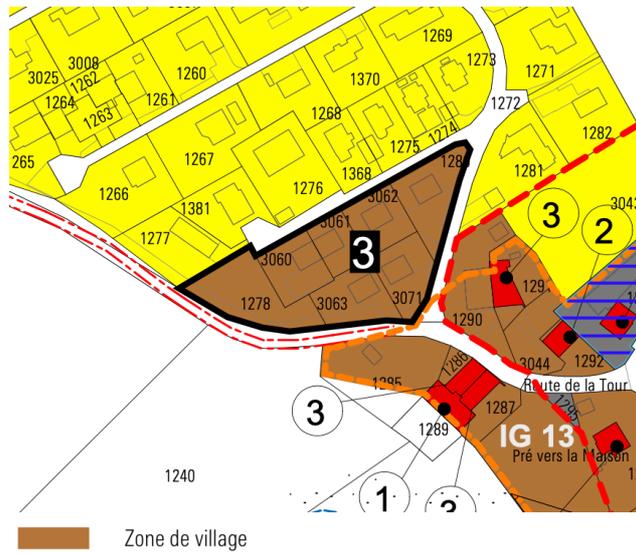
#### Règles en vigueur

Surface terrain	4'180 m <sup>2</sup>
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





PAD « Les Planchettes II » – orthophoto



PAD « Les Planchettes II » – PAL enquête publique 2023

#### 4. PAD 5 « Villarvassaux »

**Approbation : 3 mars 1981**

**1<sup>ère</sup> modification : 13 octobre 1987**

**2<sup>ème</sup> 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

<b>Zone</b>	Résidentielle
<b>IUS</b>	0.35 (IBUS selon conversion : 0.47)
<b>Affectation</b>	Habitations individuelles
<b>Distances</b>	Lac : 25.00 m Forêt : 15.00 m (dérogation) Limite : 6.00 m Bâtiment : 12.00 m
<b>Hauteurs</b>	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 :
- > 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.
- > 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 » :

7. Prescriptions particulières applicables au secteur « Villarvassaux »

L'indice brut d'utilisation du sol maximum est fixé à 0.60.

Pour l'article 121 RF, les prescriptions suivantes sont aux surplus applicables :

- Des habitations individuelles groupées peuvent être construites à la condition que leurs largeurs cumulées ne dépassent pas 30.00 m.
- La distance aux limites est fixée à 6.00 m au minimum.
- La distance entre bâtiments est fixée à 12.00 m au minimum.
- Seules les toitures à deux pans ou plus sont autorisées. Les toitures à pans inversés sont interdites. La pente des deux pans est identique. Elle est comprise entre 25 et 35°. Les toitures sont couvertes de tuiles en terre cuite.
- Les façades seront exécutées dans la proportion 1/3 – 2/3, en maçonnerie et bois d'aspect naturel.

→ COMM.41

## Articles du règlement modifiés

[Les modifications du règlement apparaissent en rouge.]

### 1. Bases légales

~~Les bases légales sont la loi cantonale sur les constructions du 15 mai 1962 (LC), son règlement d'exécution du 15 février 1965 (RELC) ainsi que le règlement communal d'urbanisme (RCU) de la commune de Gumefens.~~

- <sup>1</sup> Le présent règlement fixe les prescriptions relatives au plan d'aménagement de détail (PAD) « Villarvassaux ».
- <sup>2</sup> Les objectifs d'aménagement fixés par le RCU s'appliquent.

[Les articles 2 à 3 restent inchangés.]

### 4. Limite des constructions et étendues des parcelles

Du côté du lac, les constructions ne peuvent être édifiées à une distance inférieure à 25 m de la rive (cote 677.50).

En dérogation à la norme légale, la distance entre les constructions et la forêt est fixée à 15 m. L'accord de la Commune est conditionné par l'exclusion de toute responsabilité de sa part.

La surface minimum des parcelles ~~non construite~~ est fixée à 900 m<sup>2</sup>. ~~cette exigence est précisée dans l'art. 2.11.2 du RCU de la commune (zone R1).~~

### 5. Hauteur des constructions

Les constructions peuvent comprendre au maximum un étage sur rez-de-chaussée avec combles habitables. Le premier niveau habitable correspond au rez-de-chaussée.

La hauteur maximale de façade à la gouttière ~~au point le plus bas du terrain naturel~~ est de ~~ne devra pas excéder~~ 8.50 m à l'aplomb du faite du toit et 5.50 m ~~de la corniche (plans parallèles au plan du terrain naturel cf. schéma ci-après).~~

La hauteur maximale de façade au faite est de 8.50 m.

~~Le nombre de niveaux est conditionné par le gabarit maximum autorisé.~~

~~La hauteur du faite du bâtiment au point le plus bas du terrain naturel (au droit de la façade côté aval) ne devra excéder les 4/5 de la longueur de la façade correspondante.~~

~~L'autorité communale se réserve le droit d'exiger la pose de gabarits au moment de la mise à l'enquête des projets de construction. Elle peut pour des motifs d'esthétique, diminuer, cas échéant, la hauteur au faite du bâtiment projeté.~~

~~L'art. 3.11 du règlement d'urbanisme reste réservé.~~

### 6. Surface des constructions

~~A l'exception de garages et pergolas, l'indice d'utilisation du terrain n'excédera pas le coefficient 0.35. Se référer à l'art. 3.4 du R.C.~~

L'IBUS défini par le RCU pour la zone résidentielle de faible densité I avec prescriptions spéciales est applicable.

Des ~~villas mitoyennes~~ habitations individuelles groupées pourront être construites à la condition que leur longueur totale ne dépasse pas 30 m.

~~Les constructions habitables de surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> ne sont pas autorisées.~~

[Les articles 7 à 12 restent inchangés.]

### 13. Place de stationnement, garages, places de stationnement couvertes

Aucun véhicule ne peut stationner sur le chemin d'accès qui est constitué en servitude privée en droits et en charges réciproques.

Chaque propriétaire qui bâtit, transforme ou agrandit, est tenu de prévoir sur son terrain des places de stationnement. ~~Celles-ci sont calculées sur la base de la surface brute de plancher.~~

#### Habitation

- ~~— 1 place par logement jusqu'à 120 m<sup>2</sup>~~
- ~~— 2 places par logement de plus de 120 m<sup>2</sup>~~

~~Les normes de l'Union suisse des professionnels de la route sont applicables en ce qui concerne le nombre de place de stationnement pour d'autres constructions. Ces normes sont également applicables pour la construction et l'aménagement des dites places.~~

Le nombre de places de stationnement est défini par le RCU.

~~Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger en tout temps l'adaptation du nombre de places de stationnement conformément aux directives, en cas de changement d'utilisation ou si le nombre de places existantes s'avère insuffisant.~~

~~Si un propriétaire se trouve dans l'impossibilité de réaliser des places de stationnement sur son terrain, la commune peut l'astreindre à payer une contribution de remplacement de 2000.- par place de voiture, indexée à partir de janvier 1977.~~

~~La création de places de stationnement à l'intérieur d'une zone ou d'un site protégé doit faire l'objet d'une demande préalable conformément à l'article 82 RELC.~~

[Les articles 14 à 18 restent inchangés.]

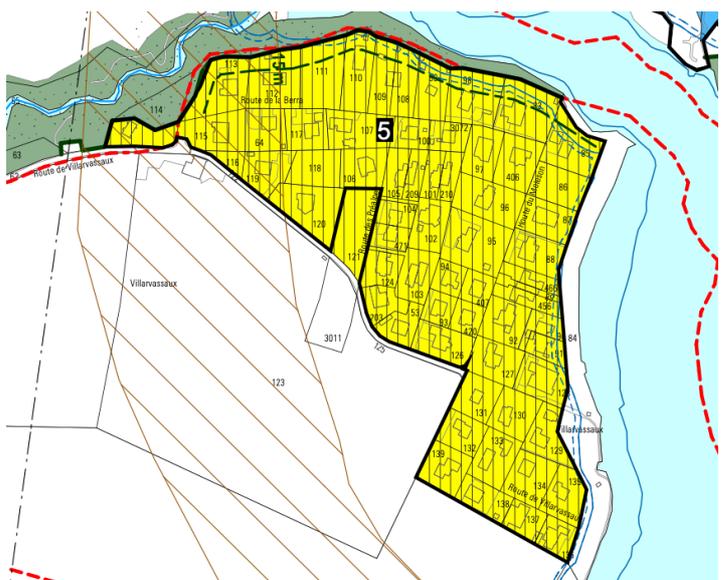
### 19. Accès aux rives du lac

L'accès au bord du lac ainsi que le libre passage le long des rives ~~doit devrat~~ être garanti. ~~ces exigences sont soumises à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979, art. 2, litéra C.~~

[Les articles 20 à 26 restent inchangés.]



PAD « Villarvassaux » – orthophoto



 Zone résidentielle faible densité I à prescriptions particulières applicables au secteur "Villarvassaux"

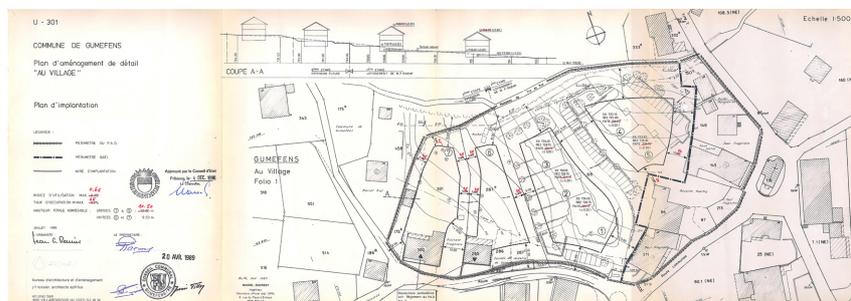
PAD « Villarvassaux » – PAL enquête publique 2023

## 5. PAD 6 « Au village de Gumefens »

**1<sup>ère</sup> approbation : 4 décembre 1990**

Les enjeux de ce PAD ont été notamment :

- > La construction d'immeubles de logements



### Réalisation

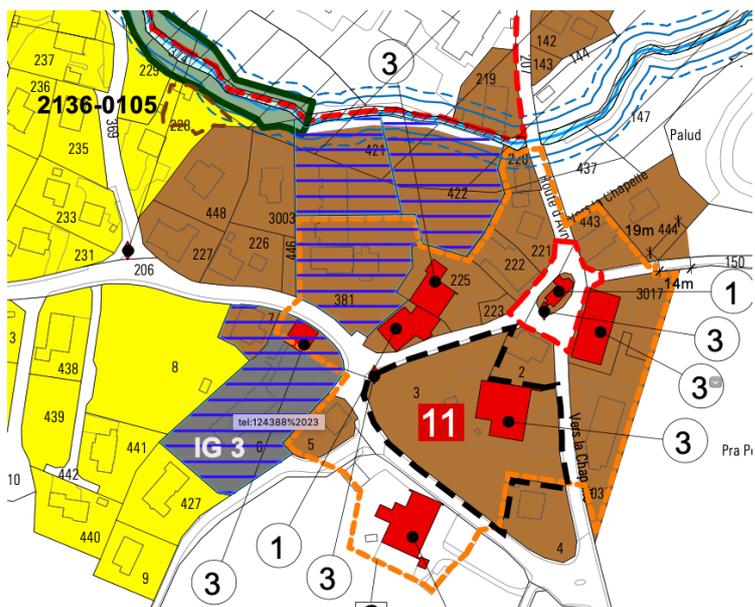
L'entier des réalisations autorisées a été bâti.

### 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 Gumeffens » – orthophoto



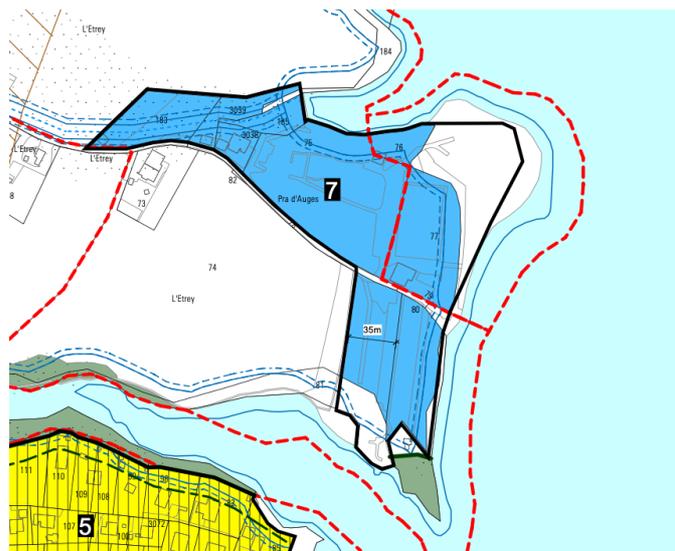
- Zone de village
- Périètres de protection des sites construits et catégorie de protection
- Immeuble ou objet protégé et catégorie de protection
- Périètres archéologiques
- Périètre d'énergie de réseau
- Distance à la limite de la forêt

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





PAD « Camping du Lac et pointe Bleue » – orthophoto



Zone camping

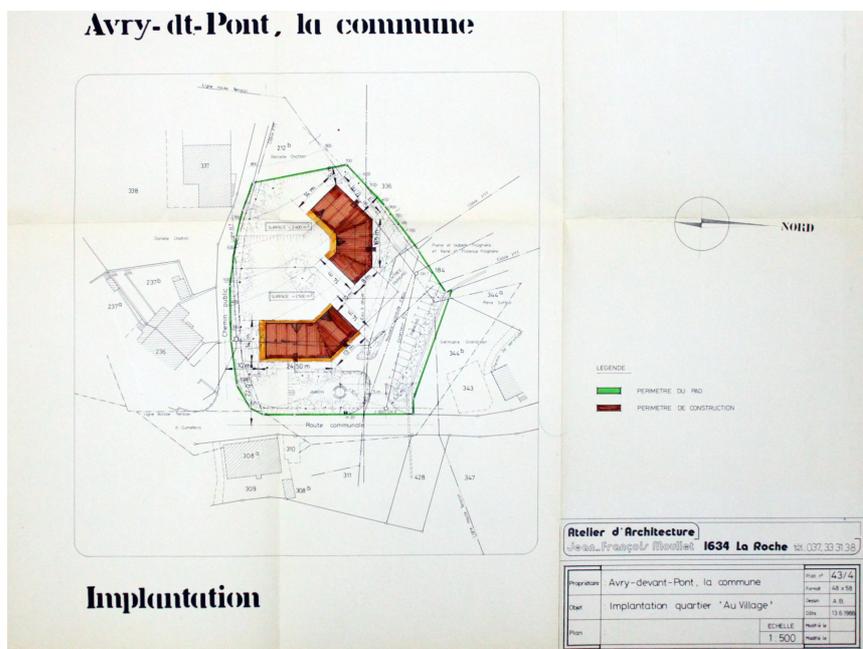
PAD « Camping du Lac et pointe Bleue » – PAL enquête publique 2023

## 7. PAD abrogé « Au Village-Avry »

**1<sup>ère</sup> 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 :

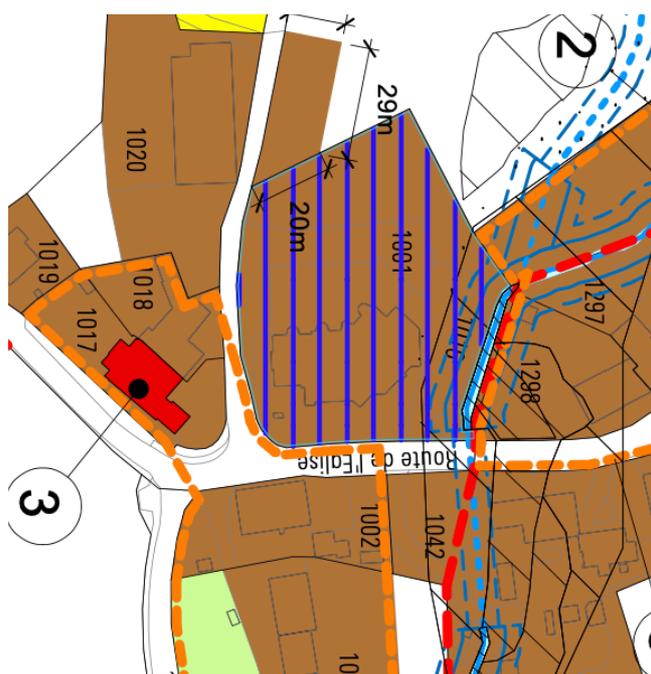
> Surface de plancher (SP) de la construction actuelle =  $576 + 210 + 4 \times 470 = 2'666 \text{ m}^2$

> 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 17 mars 2023

team+

Peter Giezendanner  
urbaniste FSU - REG A - SIA  
architecte EPFL

Anne-Lise Mitjavile  
urbaniste