

Rougemont

Plan d'affectation communal

Conseil communal
14 juin 2022

Ordre du jour

01 Contexte de la démarche

02 Historique

03 Dossier de plan d'affectation communal

04 Suite de la démarche

05 Questions / réponses

01 | Contexte de la démarche

I Base fédérale

Bref historique

2007 initiative pour le paysage

2013 acceptation de la révision de la LAT (contre-projet direct)

2014 entrée en vigueur de la LAT et de l'OAT révisées

Éléments nouveaux

développement vers l'intérieur du milieu bâti

planification à 15 ans

réduction des zones à bâtir excédentaires

garantie de disponibilité des terrains constructibles

I Base cantonale

Bref historique

2018 4^{ème} adaptation du PDCn approuvée par la Confédération

2018 entrée en vigueur de la nouvelle LATC et du RLATC

Eléments nouveaux

croissance annuelle admise pour les villages :

- 1,5% (en centre) et 0,75% (hors centre) de la population 2015
 - période considérée : 2015 à 2036
 - délai de révision des plans d'affectation : 30 juin 2022
-

I Base légale

LAT

art. 14 LAT
Définition

- ¹ Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol.
 - ² Ils délimitent en premier lieu les zones à bâtir, les zone agricoles et les zones à protéger.
-

LATC

art. 22 LATC
Définition

- ¹ Les plans d'affectation règlent le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes.
 - ² La totalité du territoire communal doit être affectée.
-

art. 23 LATC
Effets

- ¹ Les plans d'affectation sont contraignants pour les autorités et les propriétaires.
-

art. 27 LATC
Révision

- ¹ Les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans. Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé.
-

art. 23 LATC
Établissement des plans

- ¹ Les plans sont établis par la Municipalité.
-

art. 52 LATC
Disponibilité des terrains

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

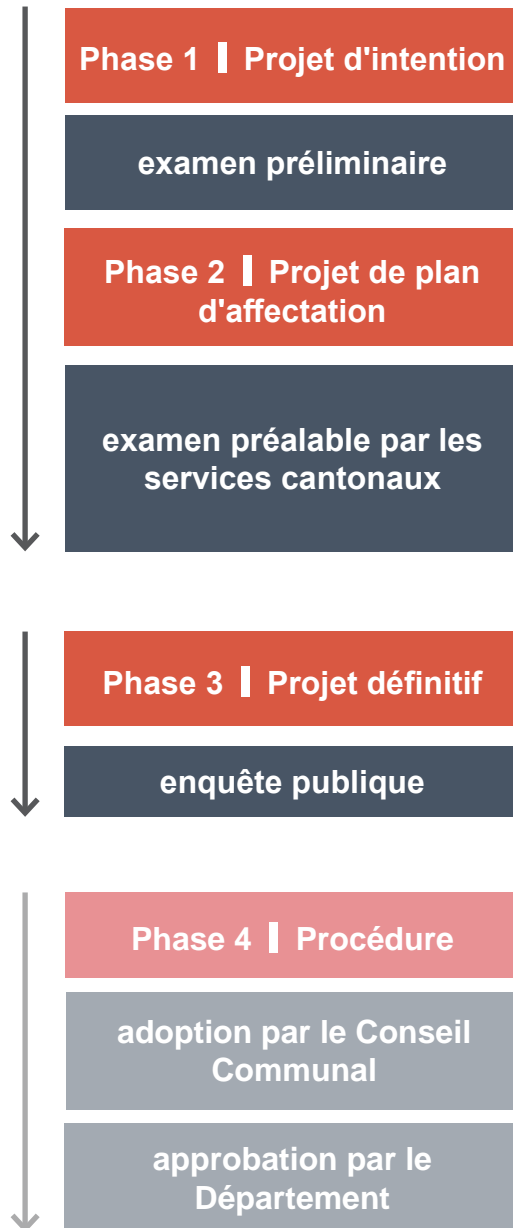
² Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :
[...]

b. 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

[...]

⁴ [...] le propriétaire, qui serait responsable de la non-construction de sa parcelle, doit s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation dont le montant est fixé par rapport à la valeur fiscale du terrain concerné, déterminée par une estimation datant de 5 ans au plus. Cette taxe est perçue dès la première année à l'échéance du délai de construction et correspond à 1% de la valeur fiscale la première année, puis est augmentée de 0,5% les années suivantes. Le taux ne pourra excéder 5% de la valeur fiscale.

Phasage



Phase 1 | Projet d'intention

- Analyse du dimensionnement de la zone à bâtir
- Définition du territoire urbanisé
- Vision communale

→ **demande d'accord préliminaire et de subvention à la DGTL**

Phase 2 | Projet de plan d'affectation

- Plan d'affectation communal
- Règlement du Plan d'affectation communal
- Rapport 47 OAT

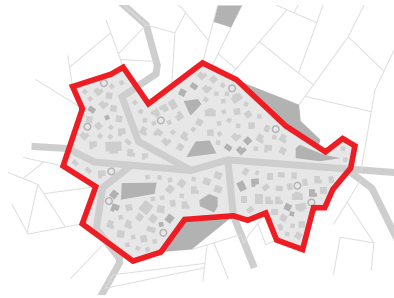
→ **examen préalable par les services de l'état**

Phase 3 | Projet définitif

- Analyse des préavis des services
- Mise à jour des documents

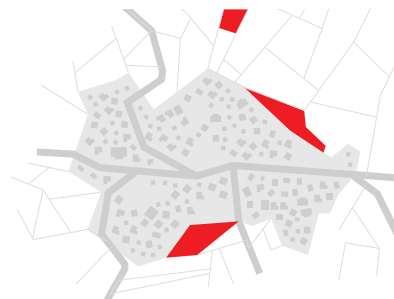
→ **enquête publique**

Principe de la DGTL



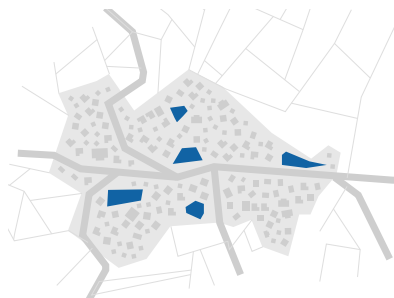
● Etape 1 | Vision communale à 15-25 ans

- Calculer les possibilités de croissance à l'horizon de planification
- Évaluer le surdimensionnement initial des zones à bâtir
- Délimiter le territoire urbanisé
- Élaborer la vision communale à 15-25 ans



● Etape 2 | Effectuer les dézonages les plus évidents

- Dézoner hors des centres et des territoires urbanisés
- Définir des zones réservées, si pertinent



● Etape 3 | Traiter le potentiel à l'intérieur des territoires urbanisés

- Affiner les potentiels dans le territoire urbanisé

02 | Historique de la démarche

I Historique communal

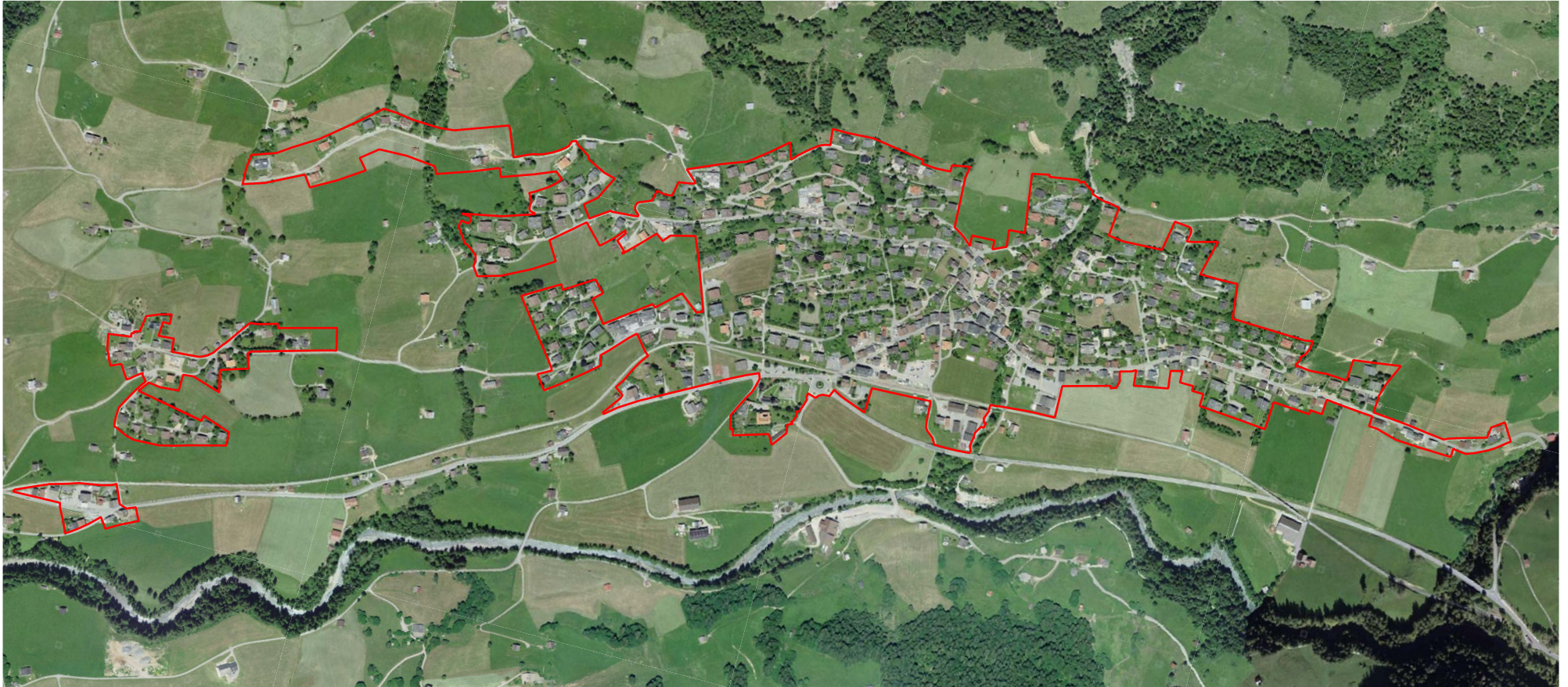
- 1985 Approbation du **Plan de zone** et du **règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions.**
Jusqu'en 2018, approbation de divers plans partiels d'affectation et plans de quartier
- 2004 Approbation du **Plan directeur communal** de Rougemont
Lancement de la révision du PGA, mise en attente face à l'incertitude légale
- 2014 →
entrée en vigueur de la LAT et de l'Ordonnance d'application révisées
- 2015 Reprise de l'étude pour la révision du PGA
- 2016 Pré-étude communale et convention de subventionnement
- 2017 Dézonage rapide par modification du PPA "Pra Lieu"
- 2018 →
entrée en vigueur de la 4^e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) et de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC)
- 2018 Envoi du dossier pour examen préalable par le Canton
- 2019 **Retour de l'examen préalable**
- 2020 **Enquête publique du 2 nov. au 18 déc.**

I Historique communal

- 2020 **Enquête publique** du 2 nov. au 18 déc.
 - 29 oppositions
- 2021 Traitement des oppositions, **séances de conciliation**
 - 8 oppositions retirées
 - 21 oppositions maintenues
- 2022 Mise à l'**enquête publique** complémentaire du PACom du **16 mars au 17 avril**
 - 10 oppositions, dont 9 ne concernent pas les modifications
- Traitement des oppositions, **1 séance de conciliation**
 - 10 oppositions maintenues

■ Territoire urbanisé

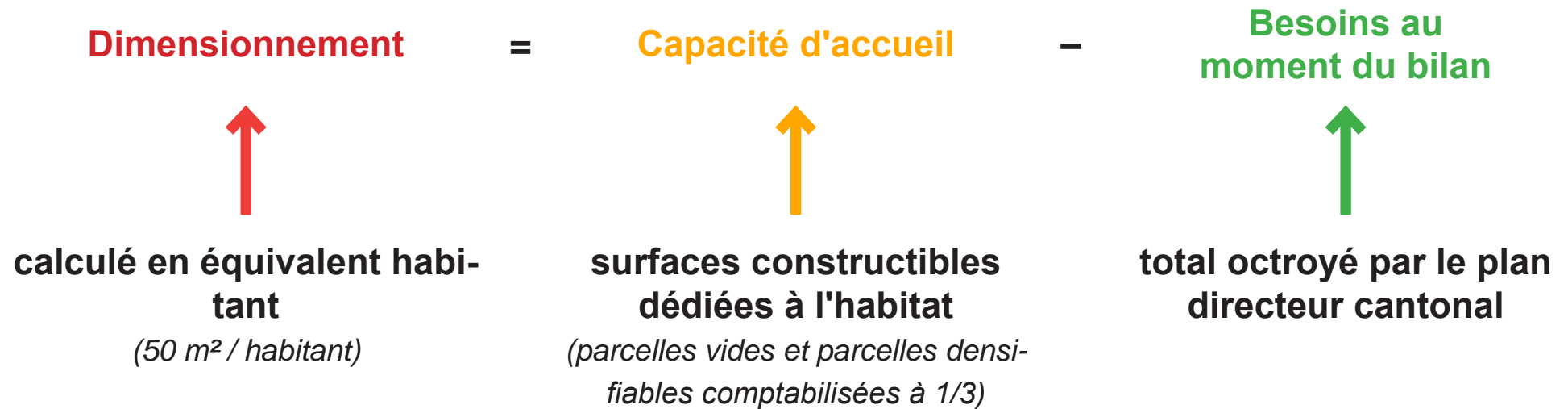
Rougemont



Flendruz



I Bilan du redimensionnement



I Bilan du redimensionnement

Données de base	<i>centre local</i>	<i>hors centre</i>	<i>total</i>
<i>année de référence</i>	2015	2015	
<i>période de planification (2036 - 2015)</i>	21 ans	21 ans	
<i>taux de croissance annuel admis (% de pop. de référence)</i>	1.5%	0.75%	
<i>population de référence (31.12.2015)</i>	480	401	881
<i>population au moment du bilan (31.12.2016)</i>	500	392	892
Besoins au moment du bilan	131	63	194
Capacité d'accueil	319	264	583
réserve	223	245	468
potentiels de densification	96	19	115
Dimensionnement			389
Dimensionnement final (après la 2^{ème} enquête)			358

03 | Dossier de plan d'affectation

**Assurer une *occupation mesurée et rationnelle* du sol,
un *aménagement cohérent* et un *développement durable*
de la commune**

**En créant et maintenant un milieu
*harmonieusement bâti***

**En protégeant et en mettant en valeur
le *paysage et le patrimoine*
de la commune**

**En assurant la *qualité*
*des constructions***

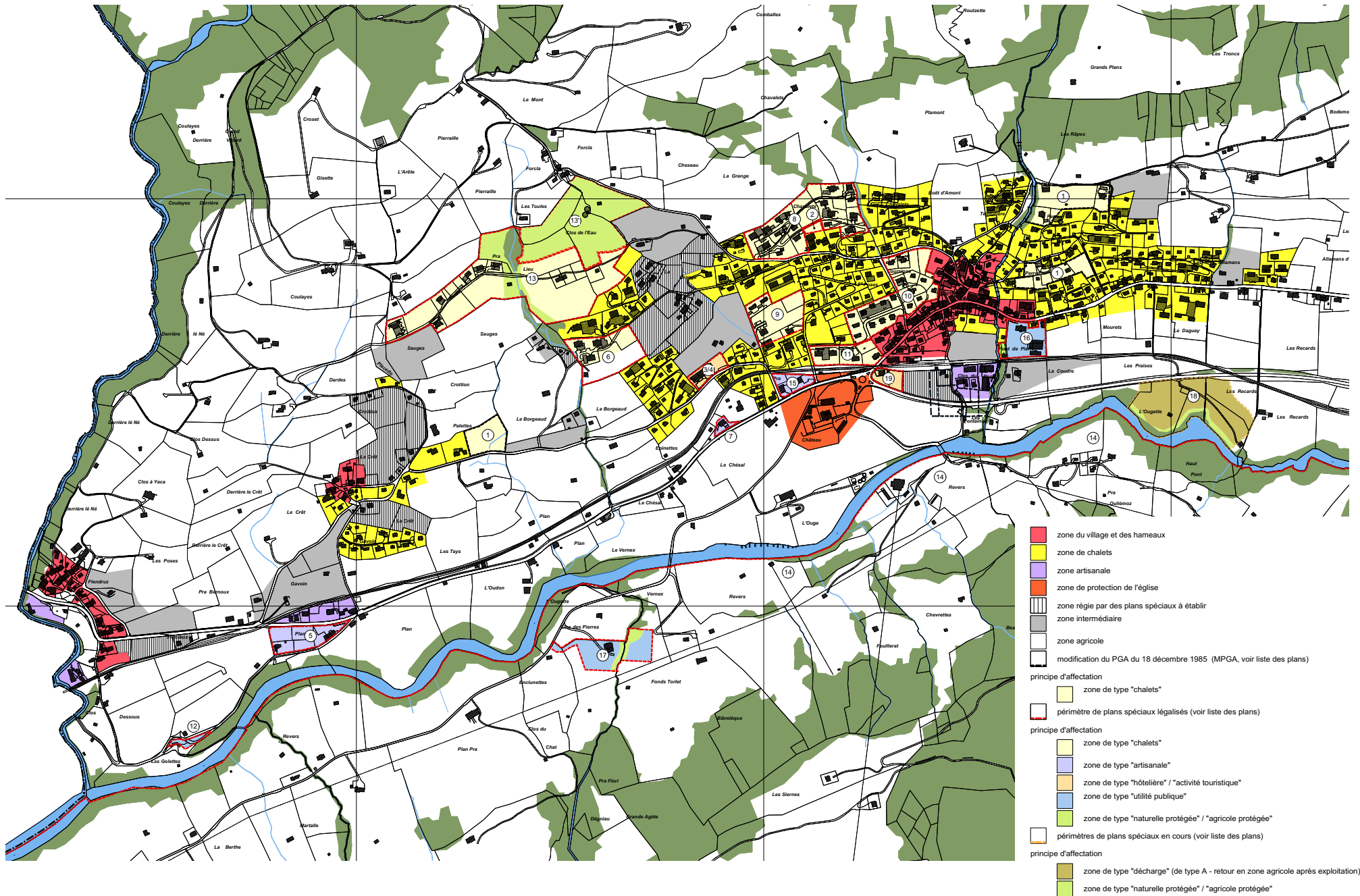
**En prenant en compte
les *dangers naturels***

**En protégeant les *bas-marais d'importance*
nationale ainsi que les *prairies et pâturages secs*
*d'importance nationale et régionale***

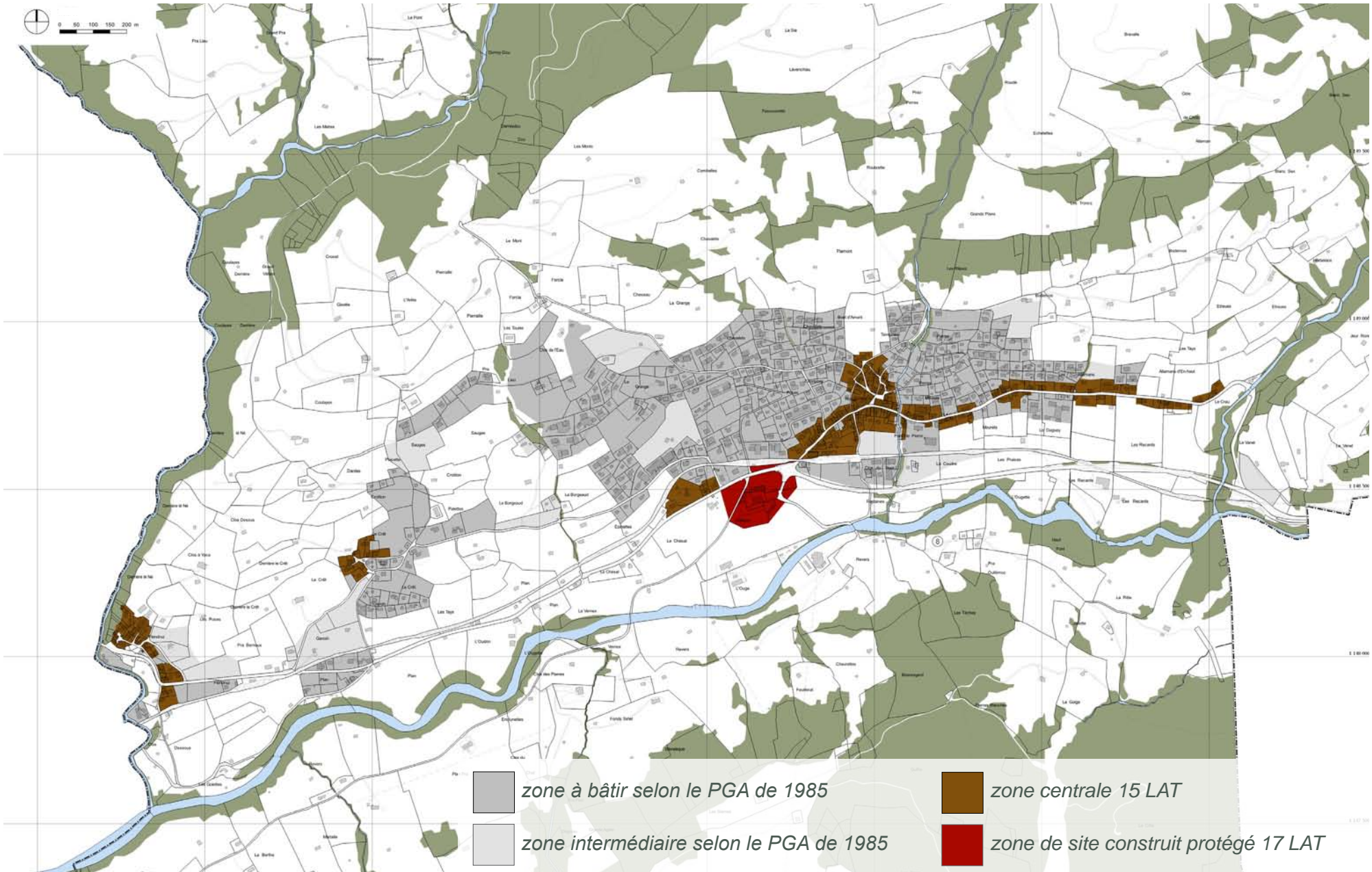
■ Contenu du PACom

- Plan d'affectation communal (PACom), à l'échelle 1:10'000 ;
 - Plan d'affectation communal (PACom), à l'échelle 1:5'000 ;
 - Plans fixant les limites des constructions (à l'échelle 1:1'000);
 - "Village de Rougemont";
 - "Les Allamans";
 - "Hameaux de Flendruz et Le Crêt";
 - Plans de constatation de la nature forestière (à l'échelle 1:1'000);
 - Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions (RPACom);
 - Rapport explicatif 47 OAT (y.c. rapport sur les dangers naturels)
-
- Modifications des plans partiels d'affectation :
 - "Pra lieu" (03.07.17);
 - "Les Chavalets" (24.05.85);
 - "Les Poses-Rougemont Coursions (addenda)" (27.04.84);
 - "Videmanette" (29.06.07);

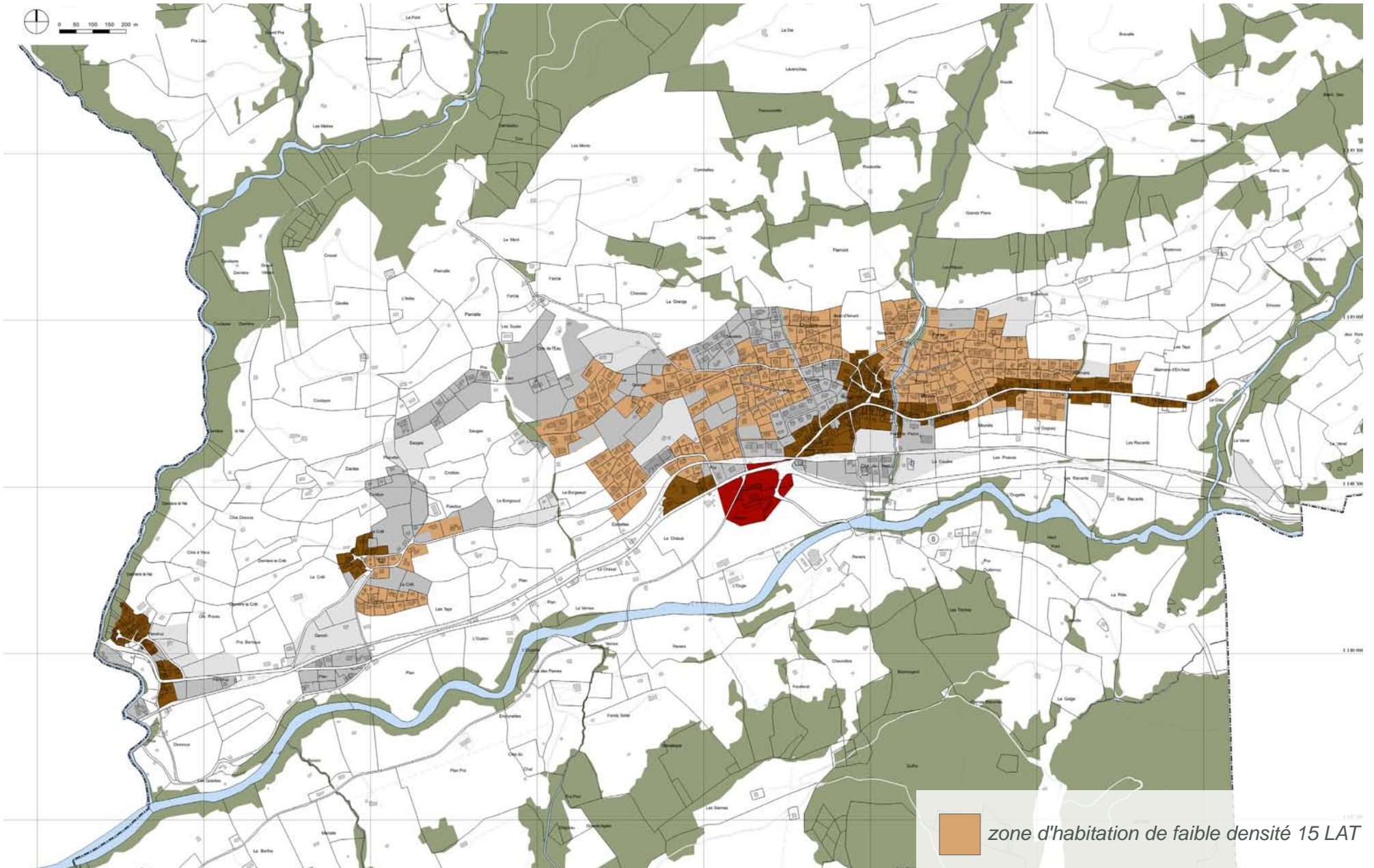
PGA | Statut du sol



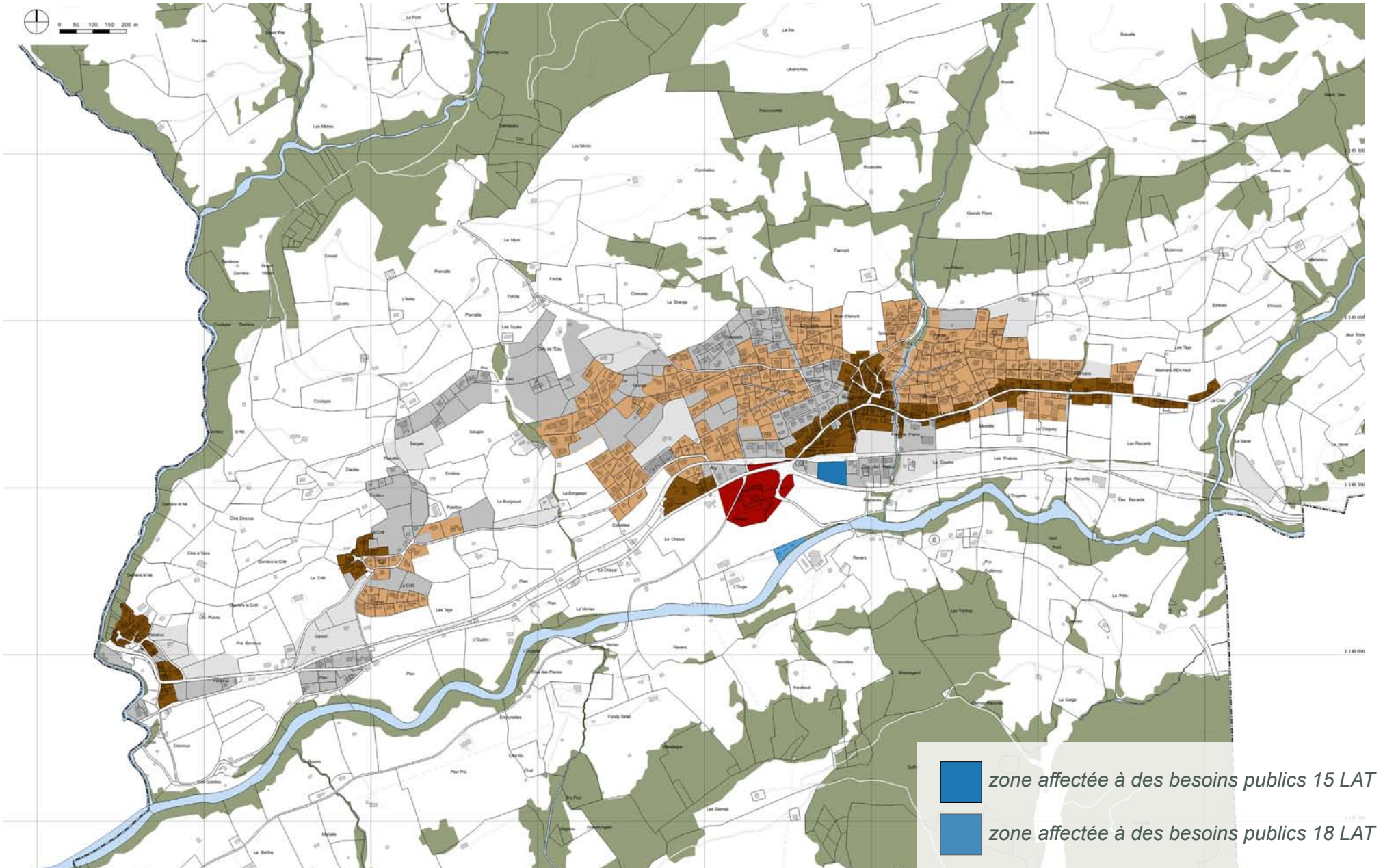
PACom | Zone centrale 15 LAT et zone de site construit protégé 17 LAT



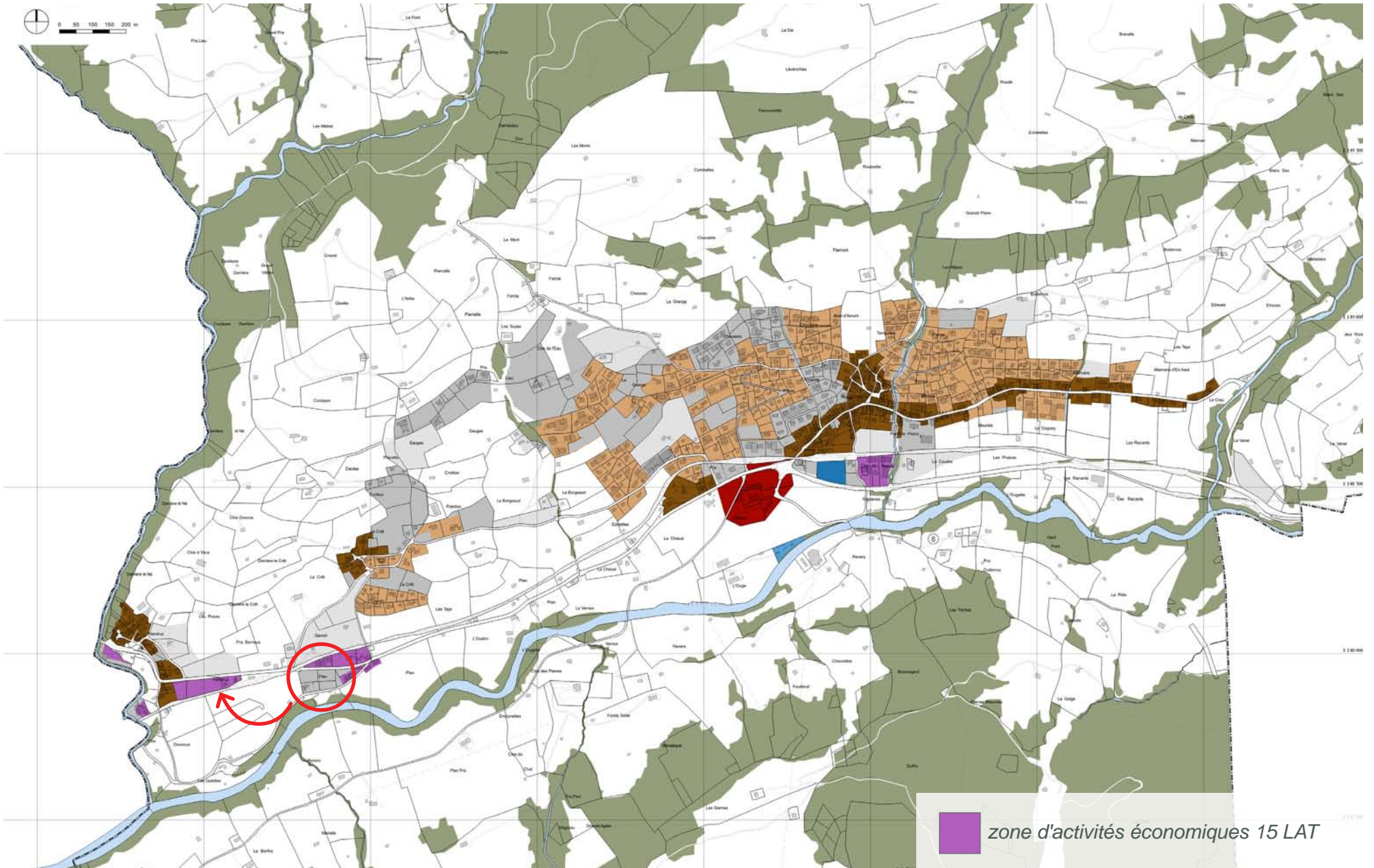
PACom | Zone d'habitation de faible densité 15 LAT



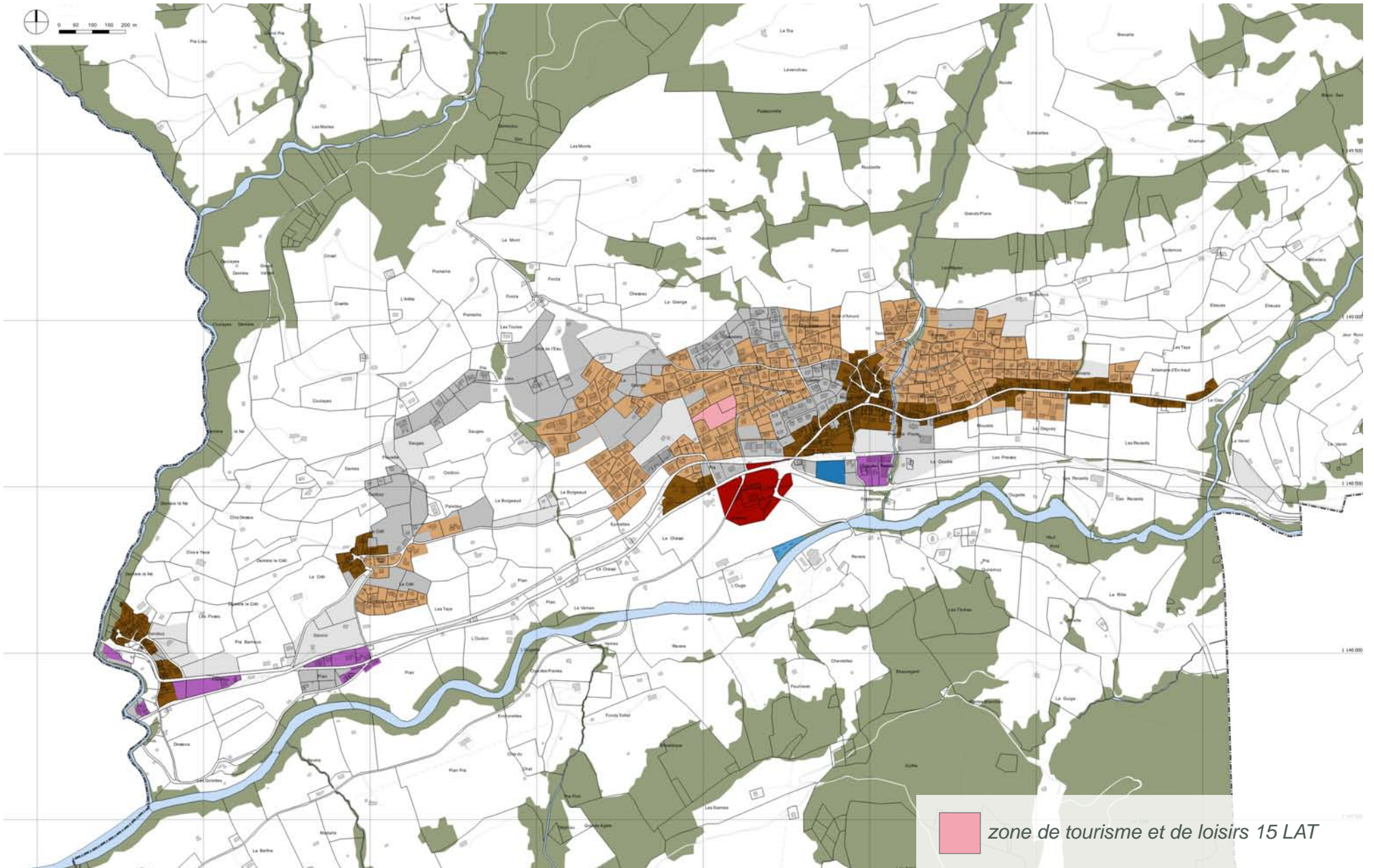
PACom | Zone affectée à des besoins publics 15 et 18 LAT



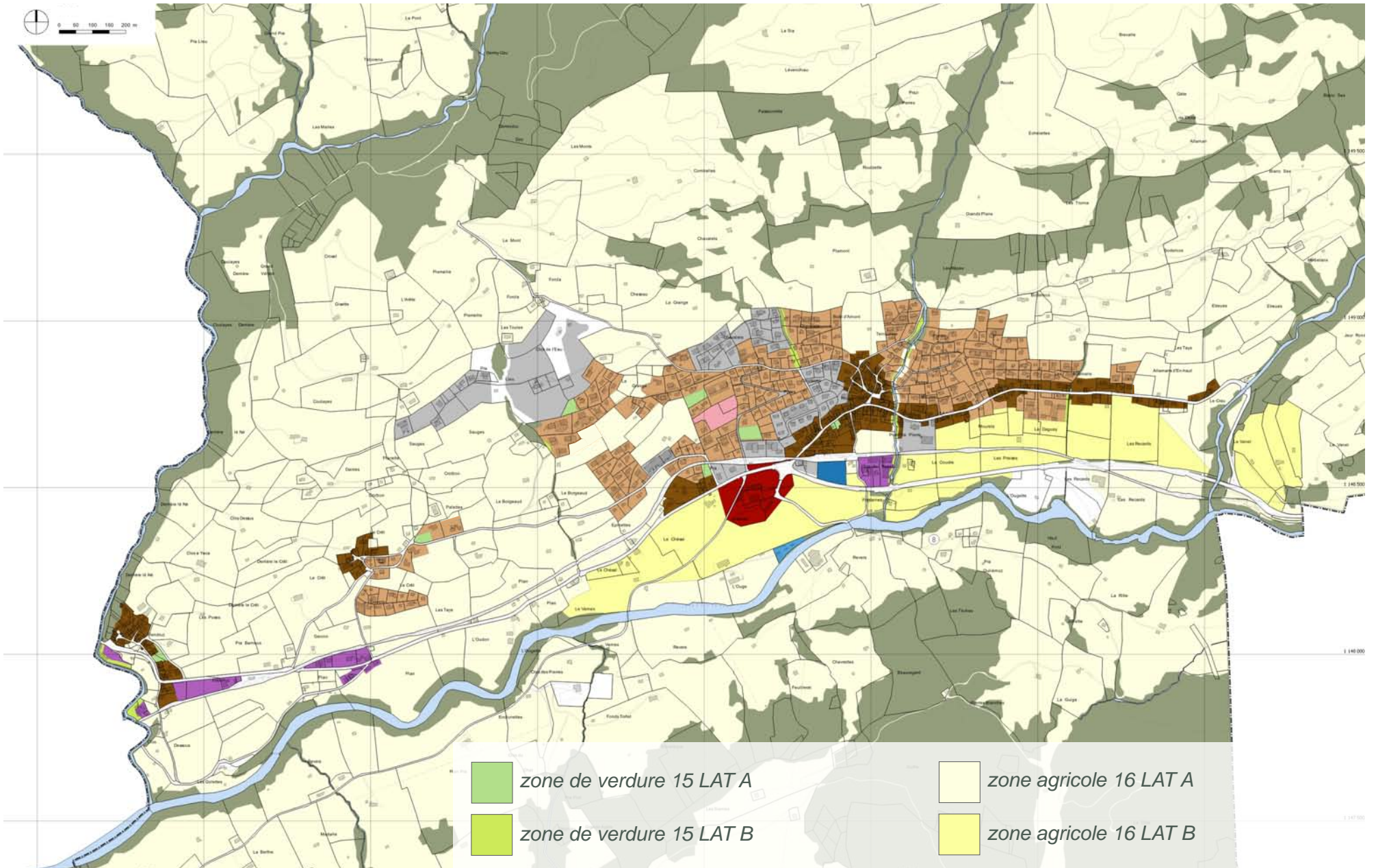
PACom | Zone d'activités économiques 15 LAT



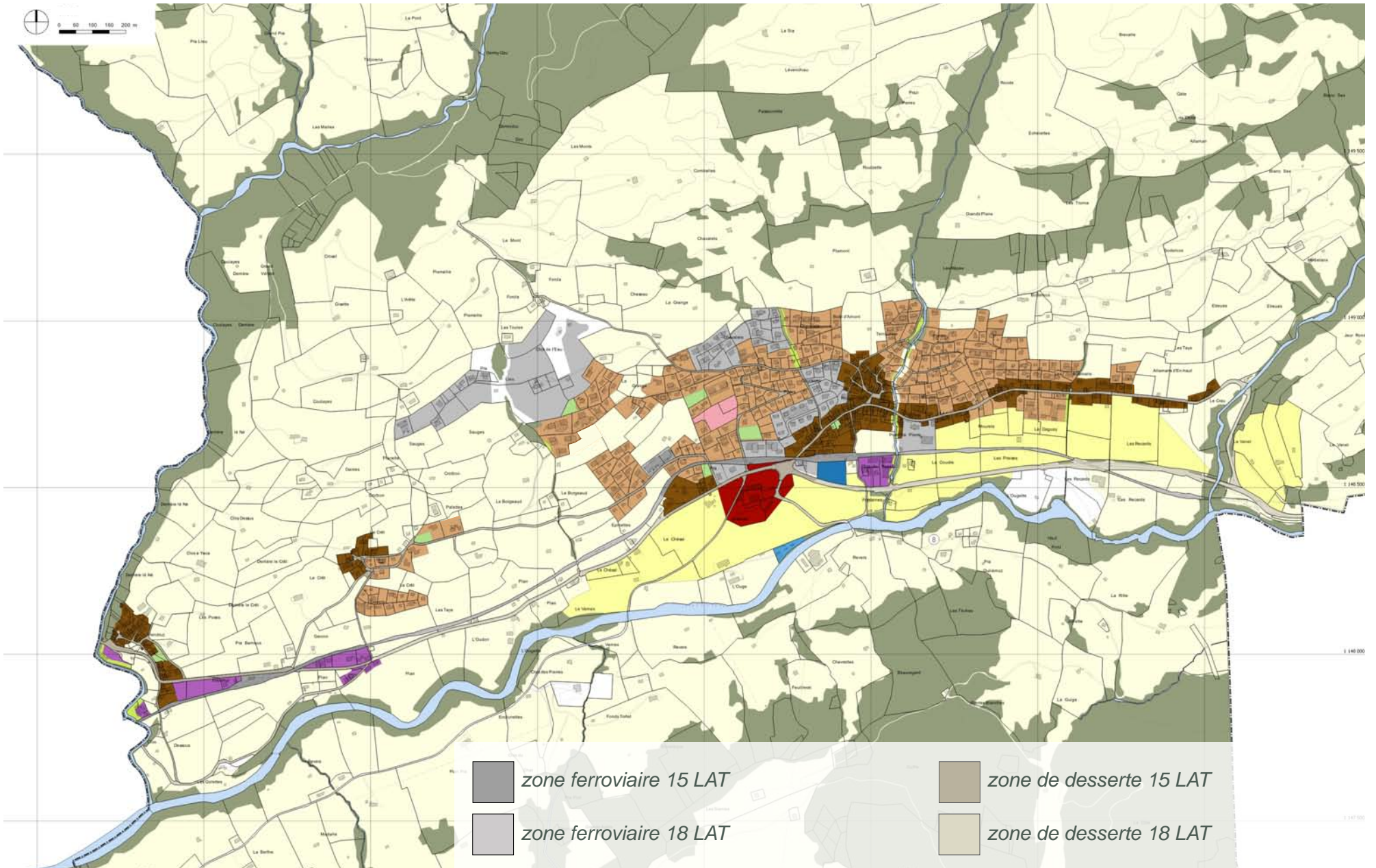
PACom | Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT



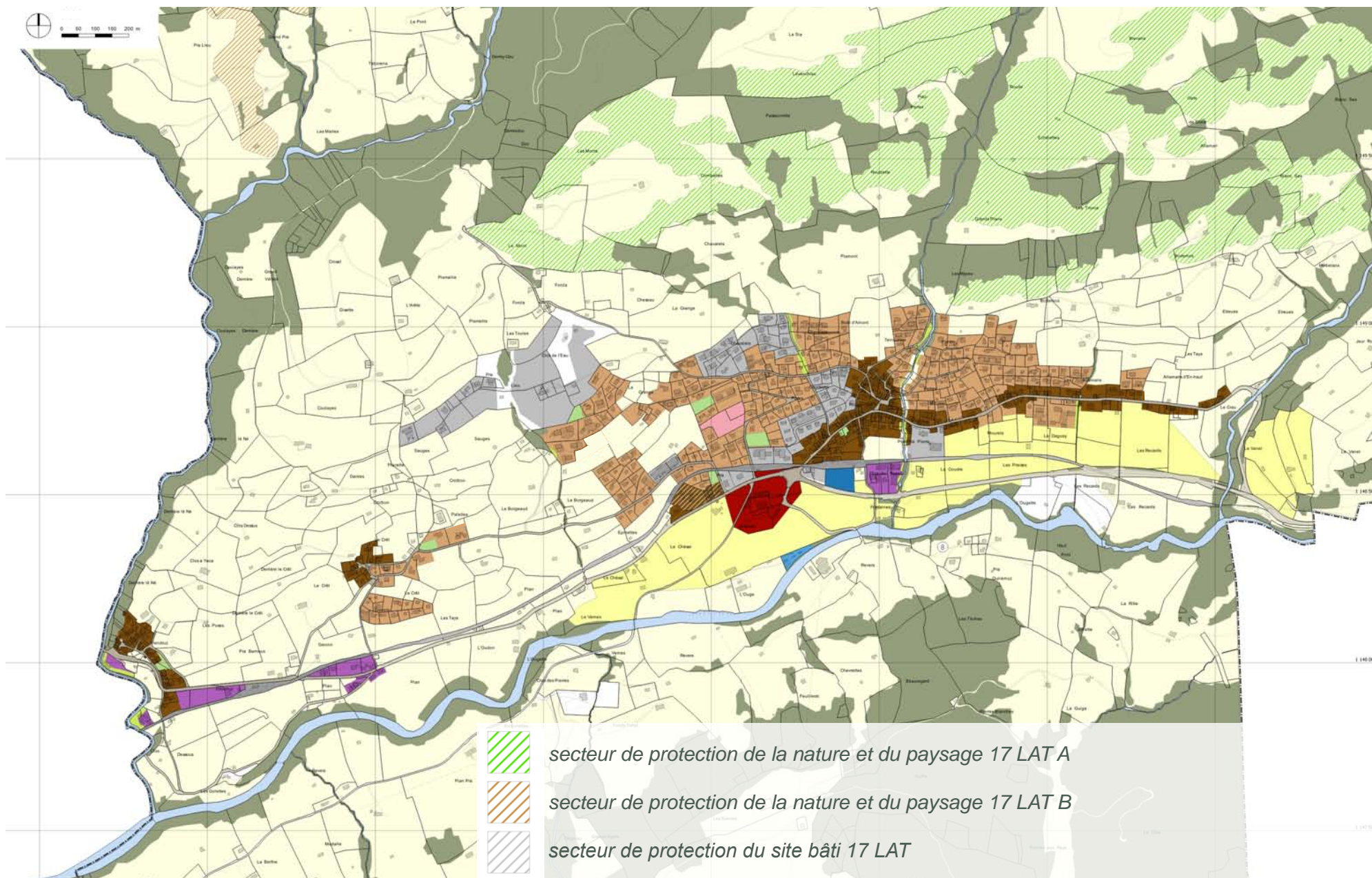
PACom | Zone de verdure 15 LAT A et B / Zone agricole 16 LAT A et B



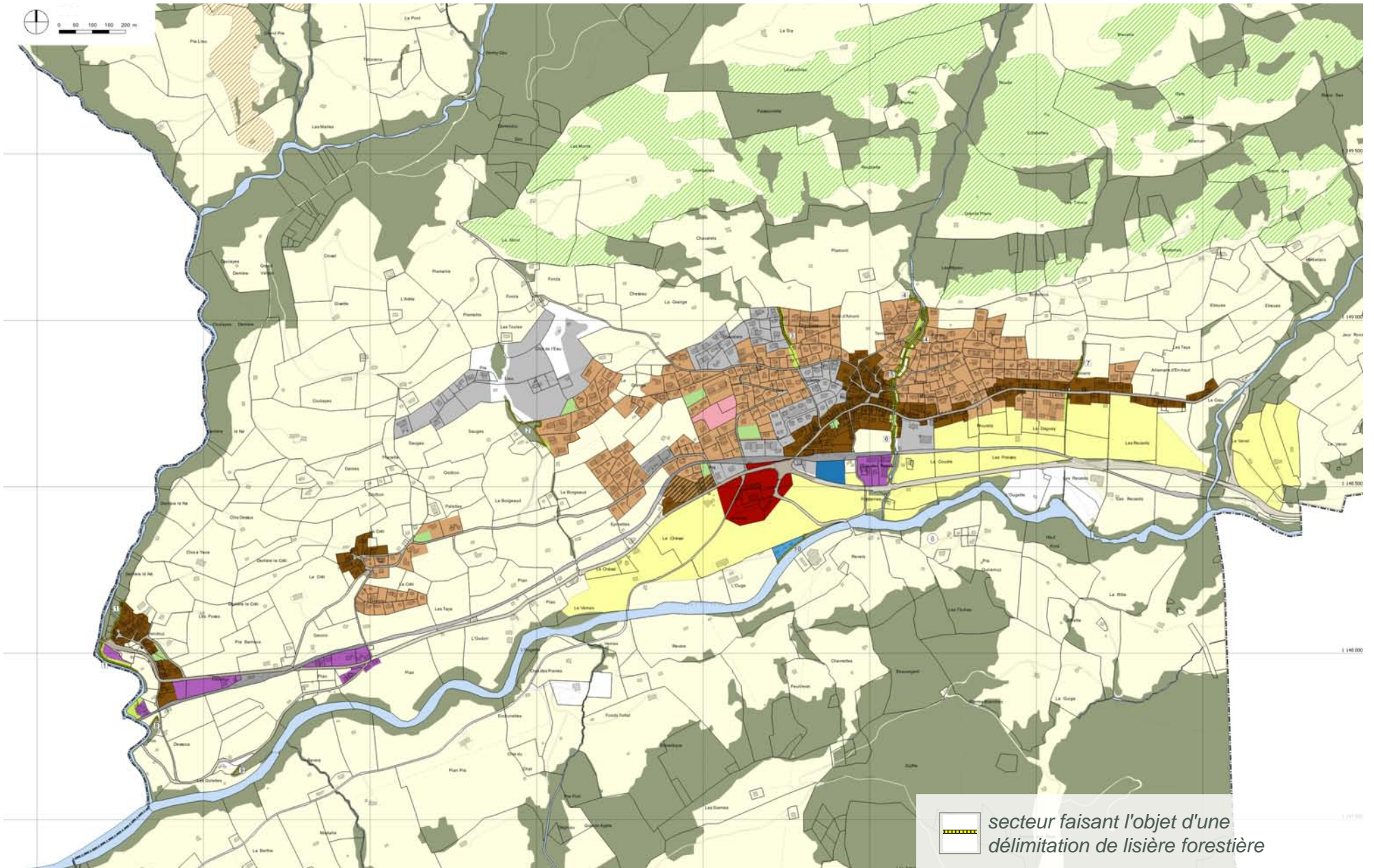
PACom | Autres zones



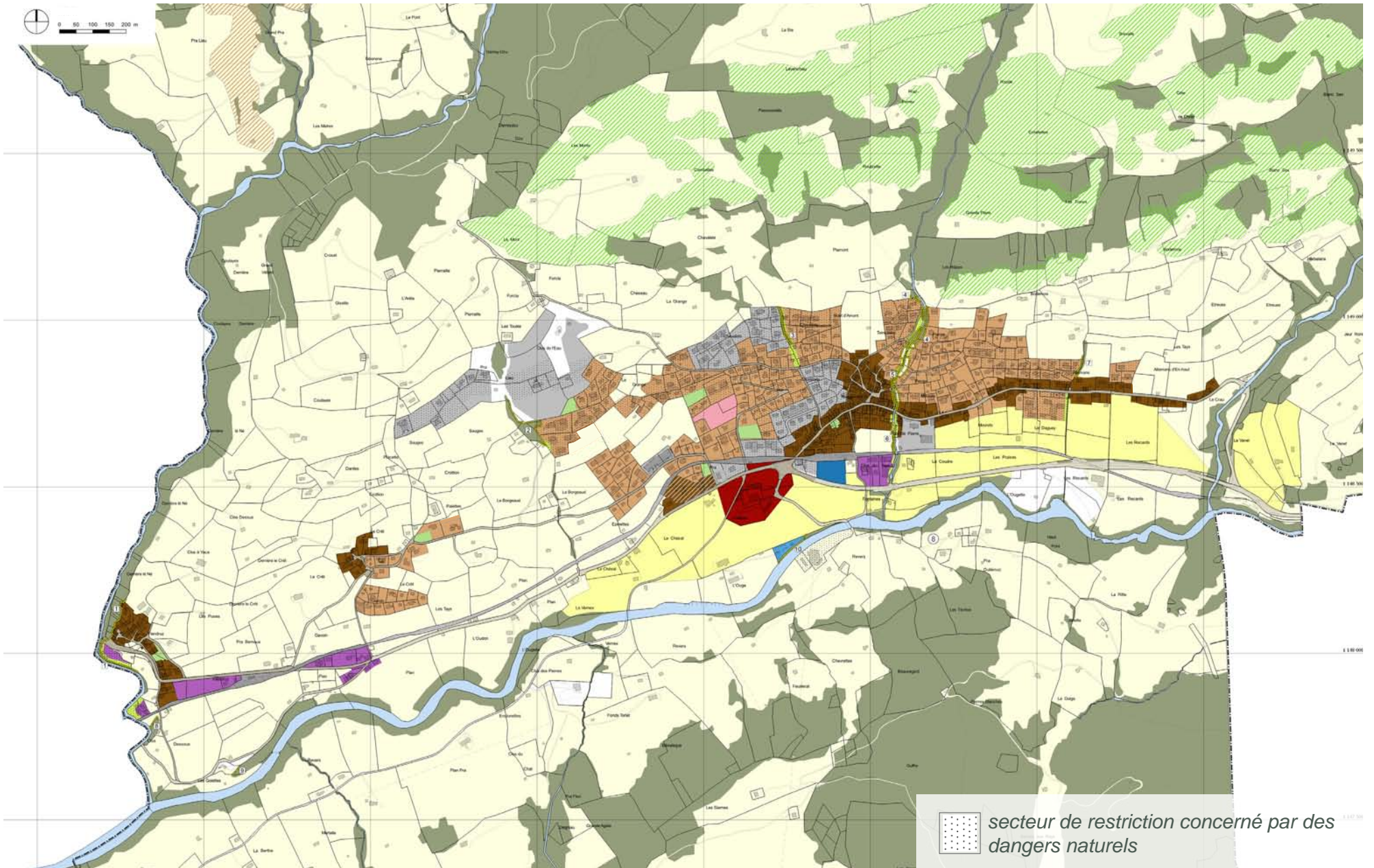
PACom | Secteurs de protection



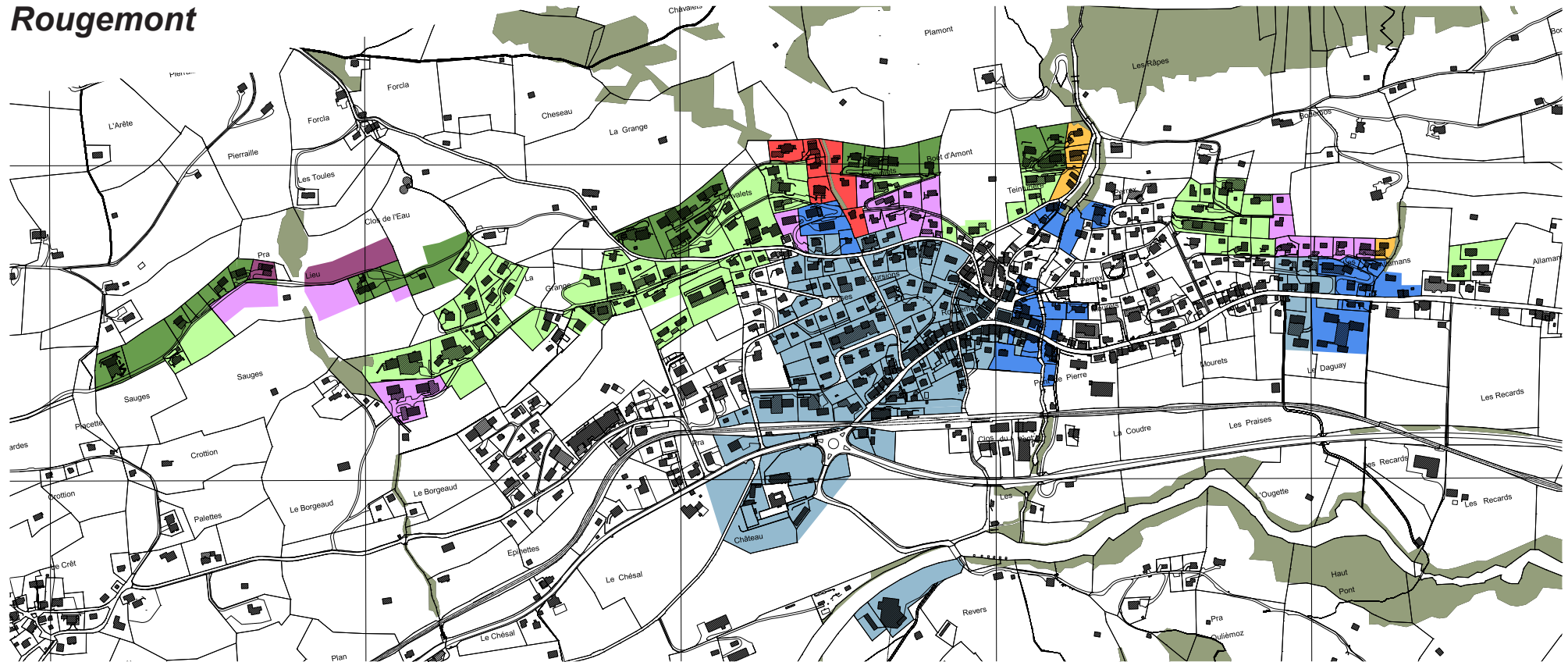
PACom | Lisière de forêt



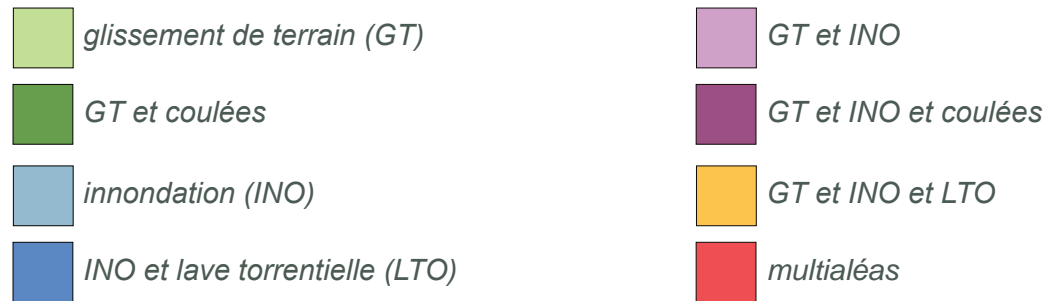
PACom | Dangers naturels



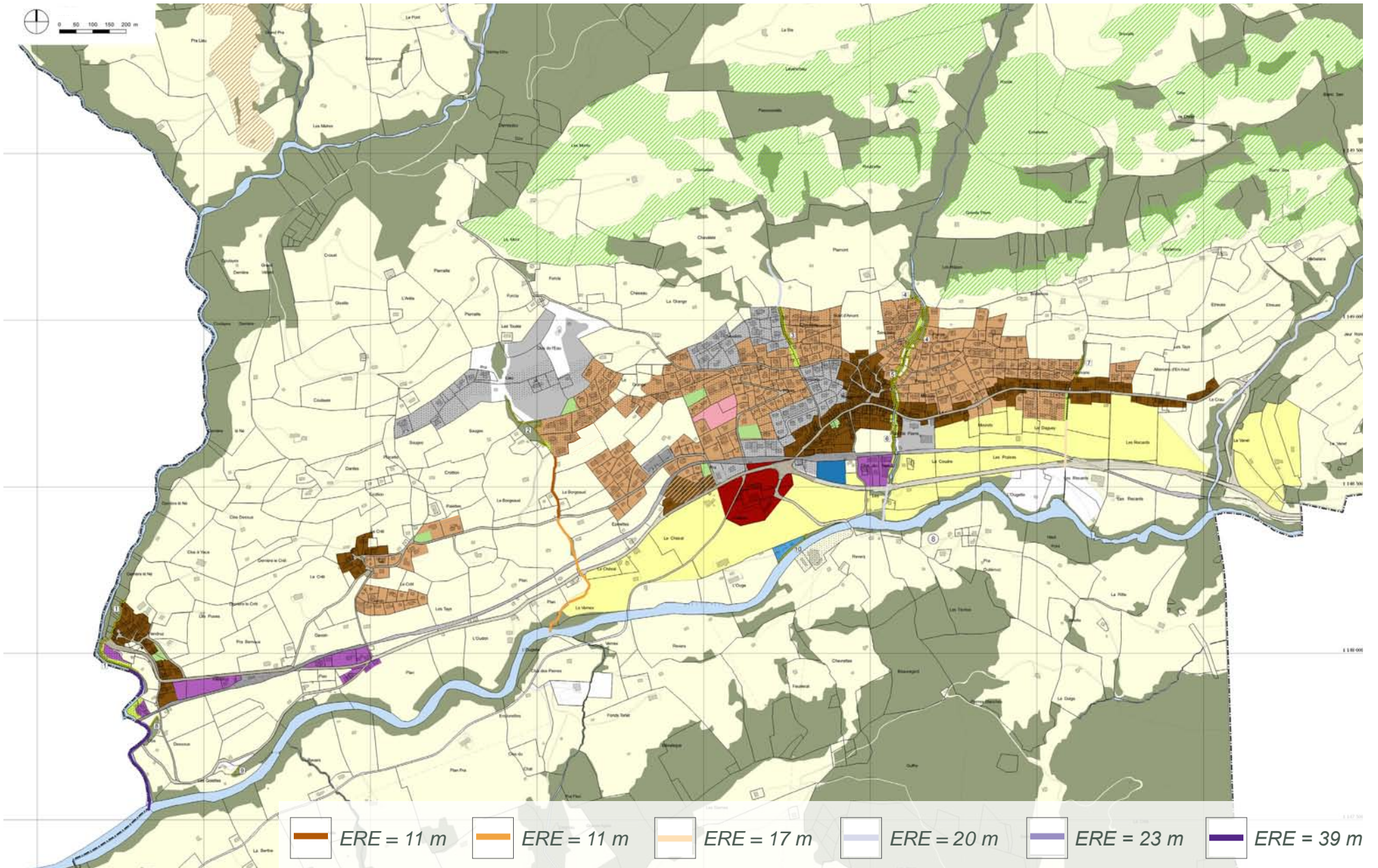
Rougemont



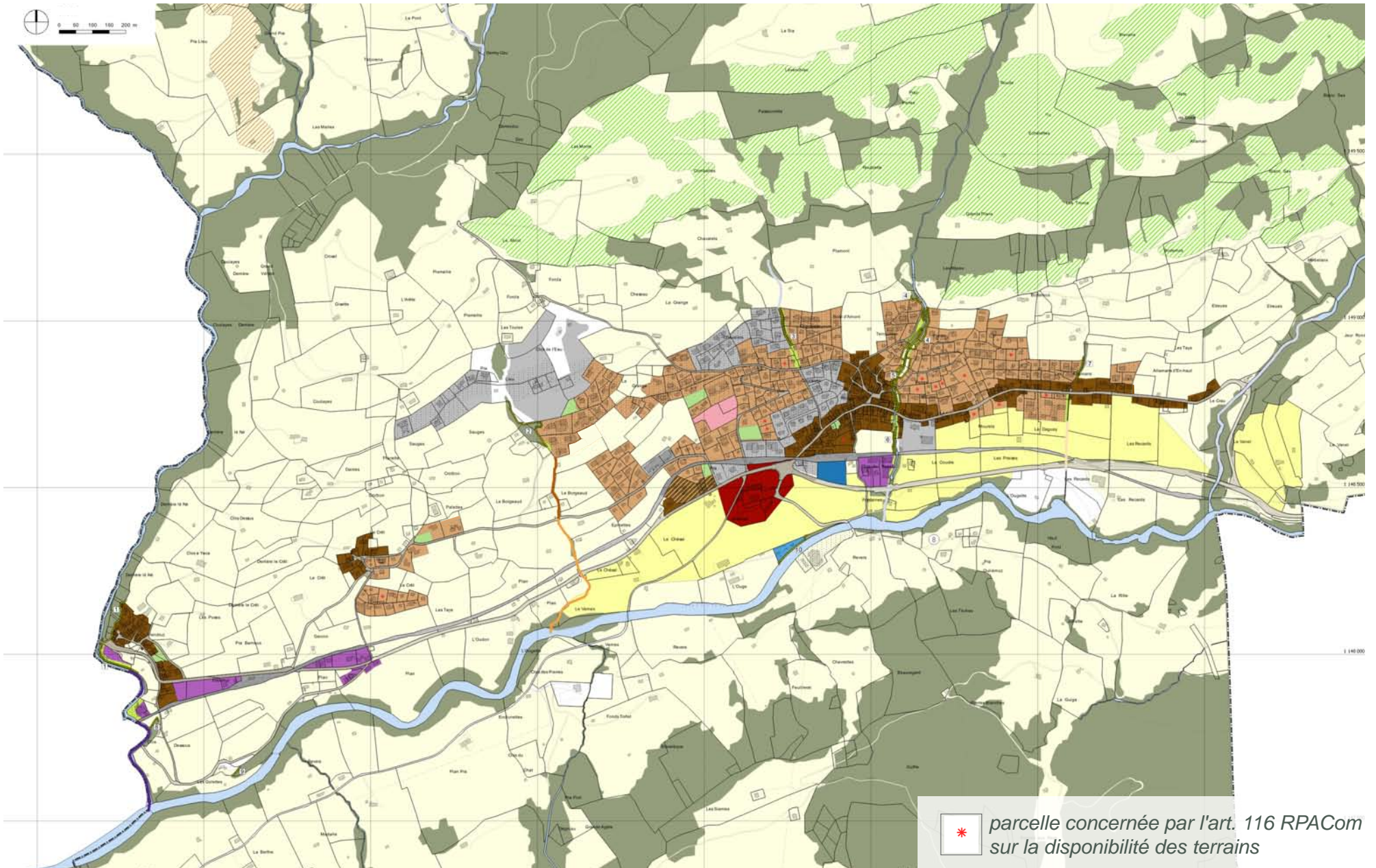
Flendruz

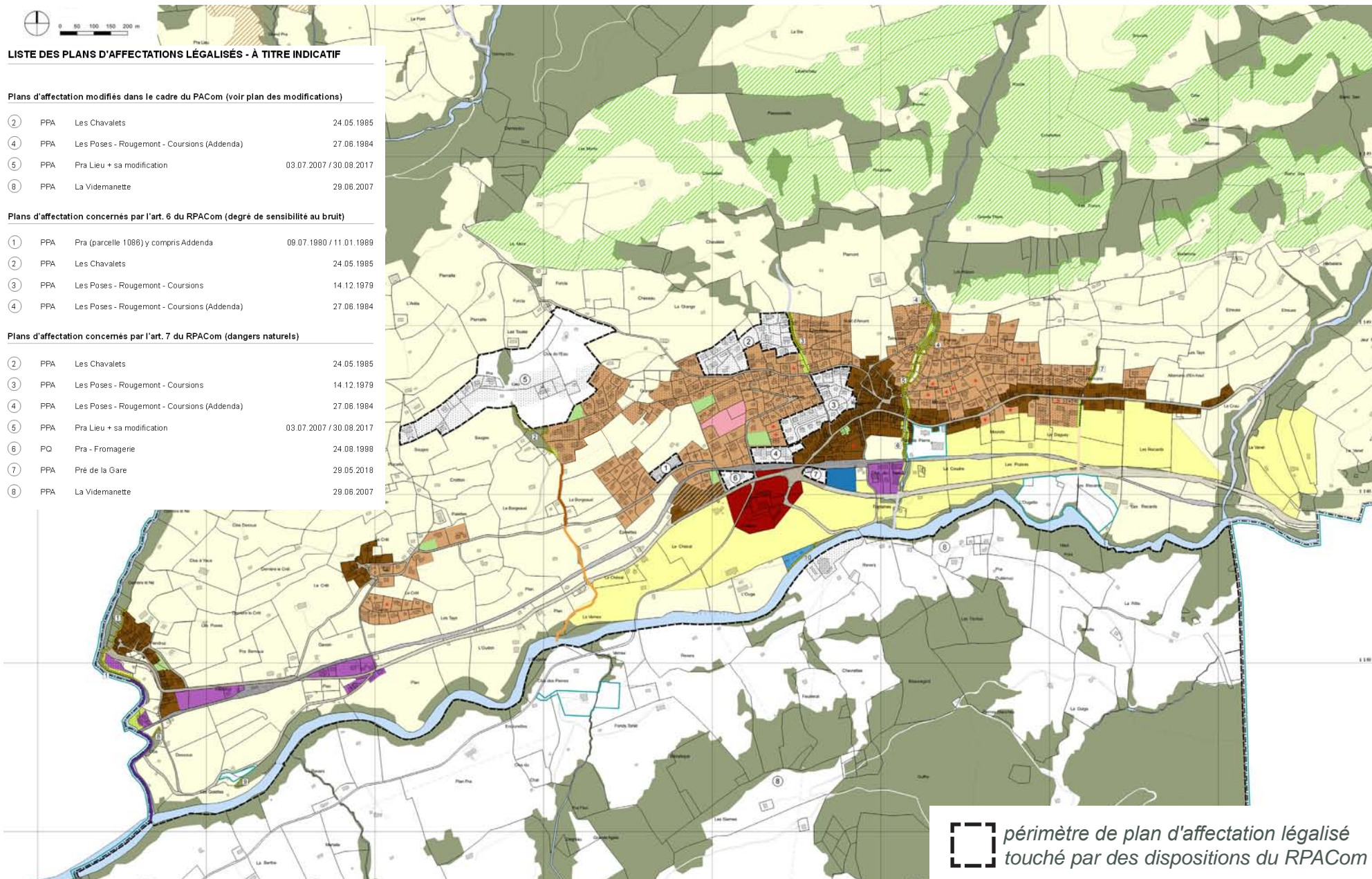


PACom | Espaces réservés aux eaux

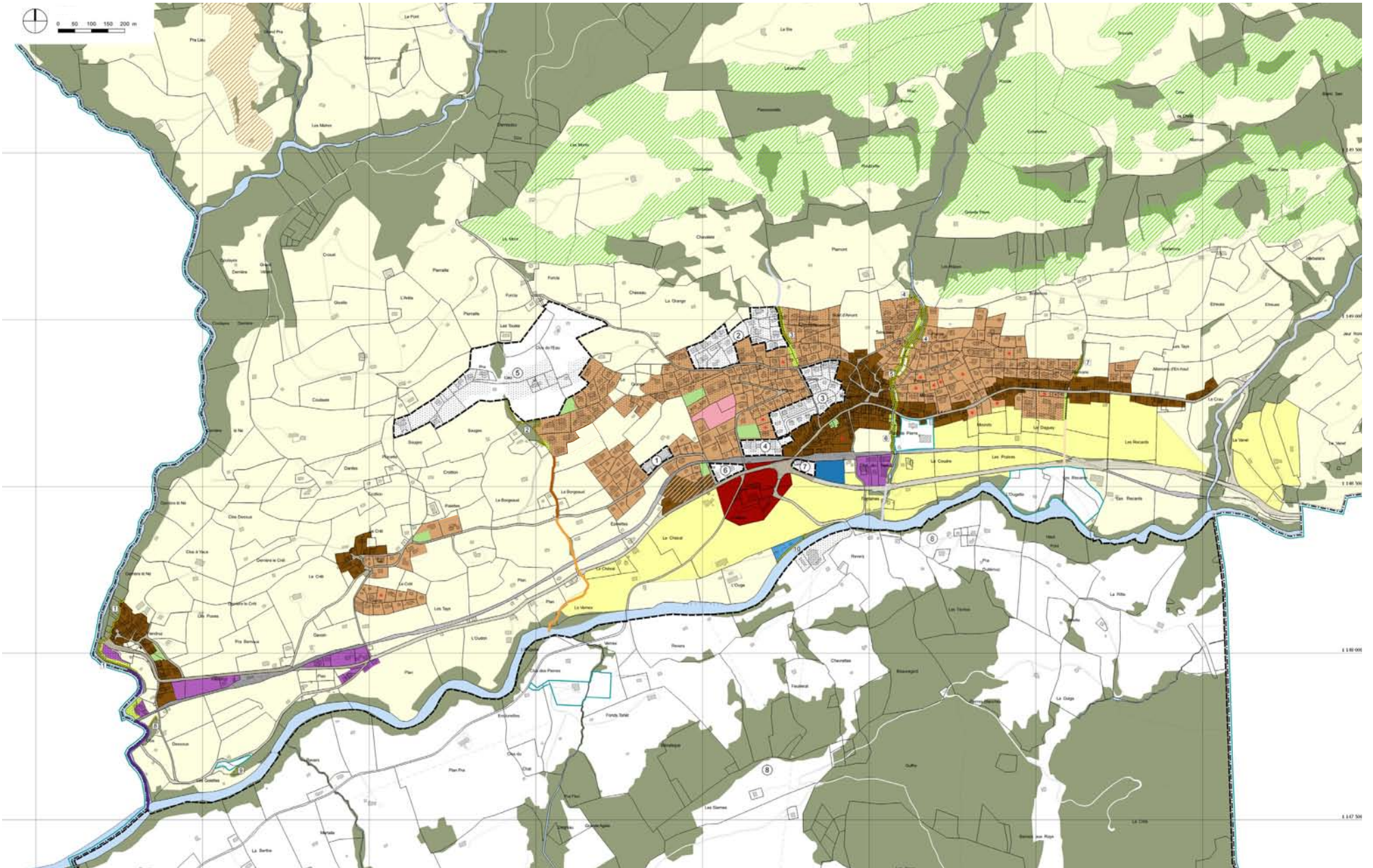


PACom | Terrains disponibles

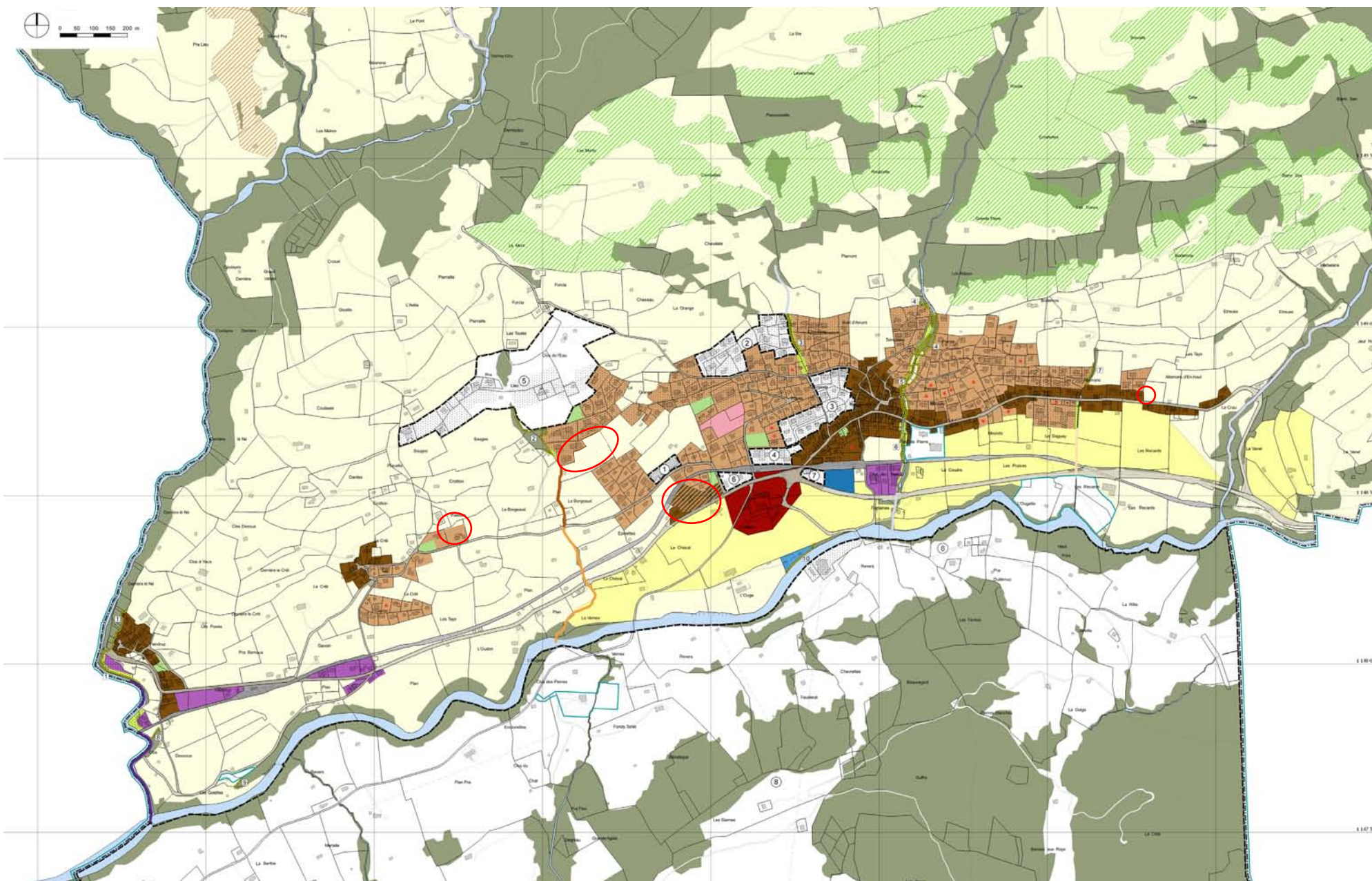










PACom (échelle 1:5'000)









PACom (échelle 1:5'000) - Enquête Compl.







PACom (échelle 1:10'000)

-  périmètre du plan d'affectation communal
-  zone agricole 16 LAT - A
-  zone de desserte 18 LAT
-  zone des eaux 17 LAT
-  secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - A
-  secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - B




espace réservé aux eaux (ERE) des cours d'eau définis selon l'OEaux observés dans le terrain hors zone à bâtir (espace réparti à parts égales des deux côtés de l'axe)

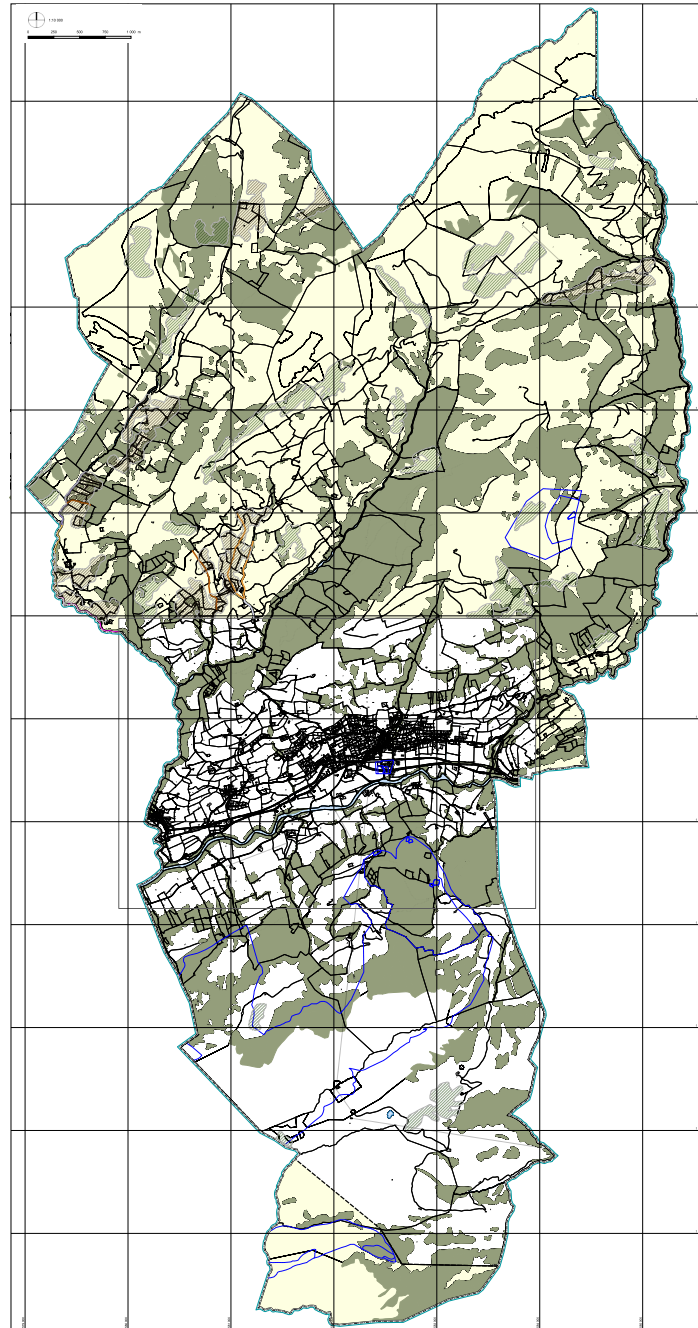
-  ERE = 11 m
-  ERE = 14 m
-  ERE = 20 m
-  ERE = 23 m
-  ERE = 29 m
-  ERE = 35.5 m

à titre indicatif

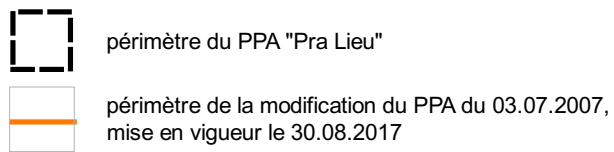
-  secteur traité dans le plan d'affectation échelle 1:5'000
-  limite communale
-  périmètre du PPA "La Videmanette"
-  aire forestière 18 LAT

zone de protection des eaux

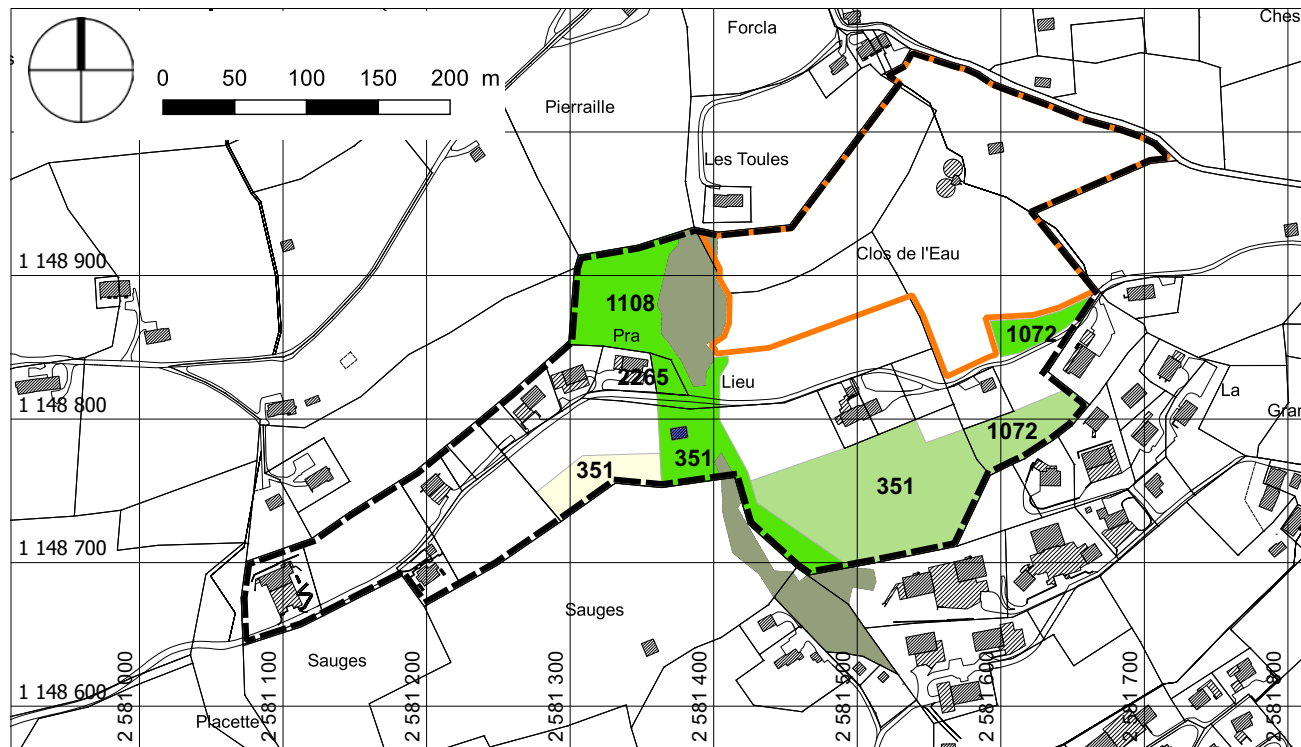
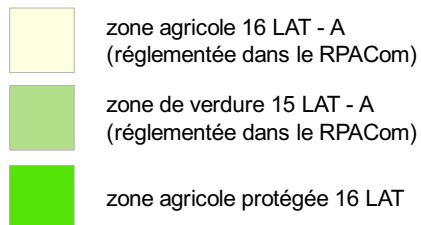
-  S1
-  S2
-  S3



Modification du PPA "Pra Lieu" (03.07.07)




modifications




- Redécoupage des zones agricole et agricole protégée ;
- Ajout d'une zone de verdure 15 LAT.


Modification du PPA "Les Chavalets" (24.05.85)

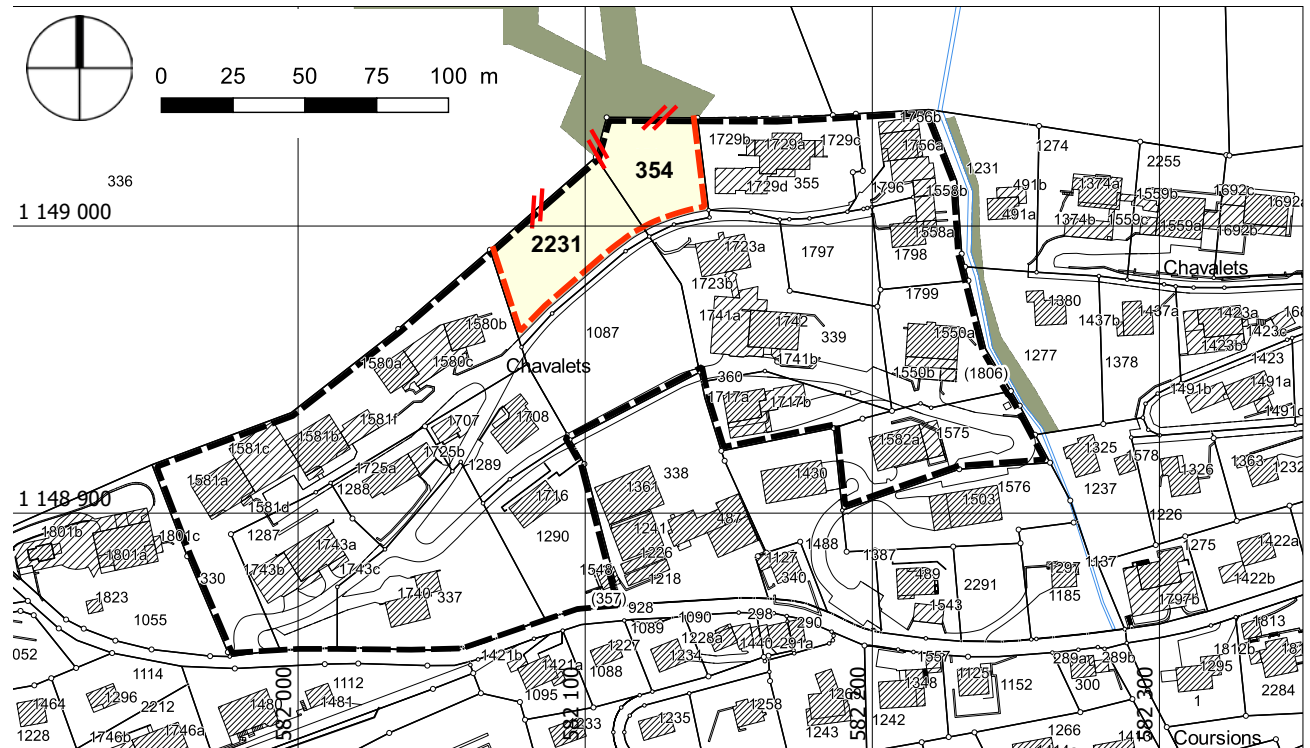
 périmètre du PPA "Les Chavalets"

modifications

 périmètre du PPA modifié

 périmètre du PPA radié

 zone agricole 16LAT - A (réglementée dans le RPA)



- Modification du périmètre du PPA (exclusion de deux parcelles non construites);
- Ajout d'une zone agricole 16 LAT.


Modification du PPA "Les Poses-Rougemont-Coursions (addenda)" (27.06.84)

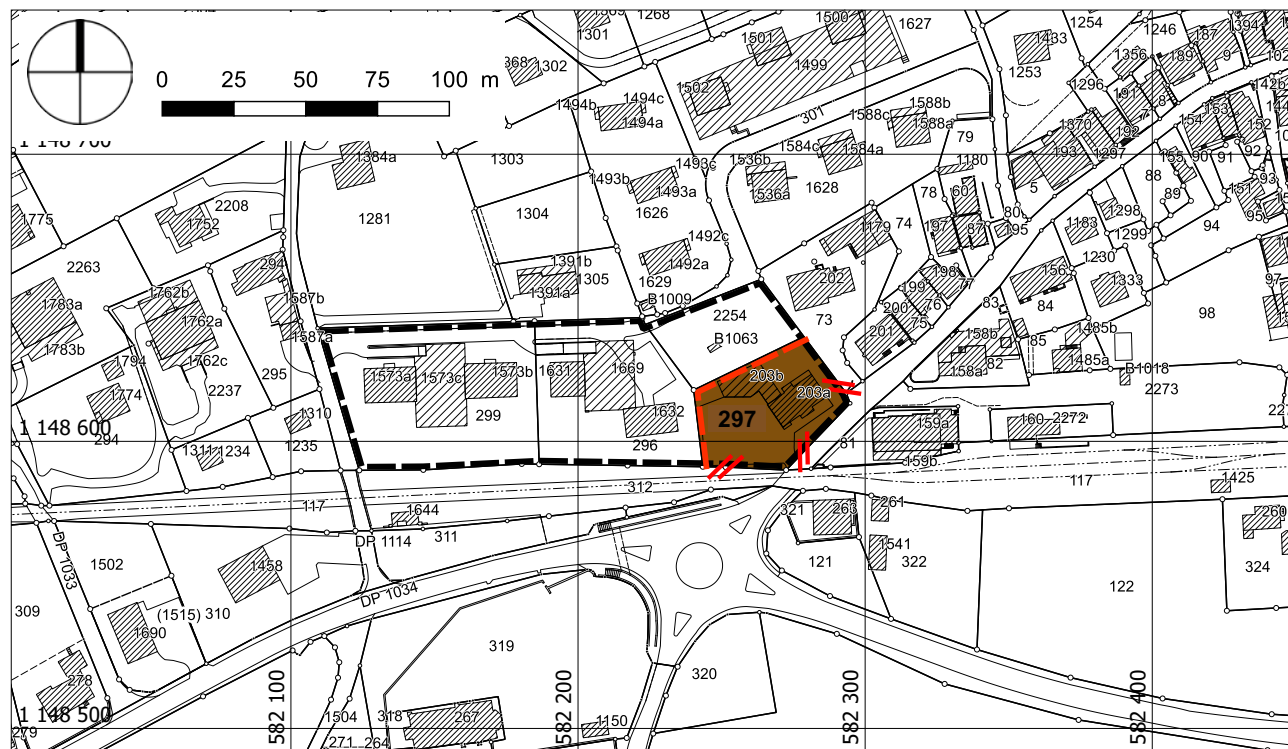
 périmètre du PPA

modifications

 périmètre du PPA modifié

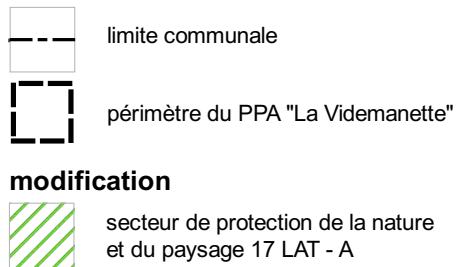
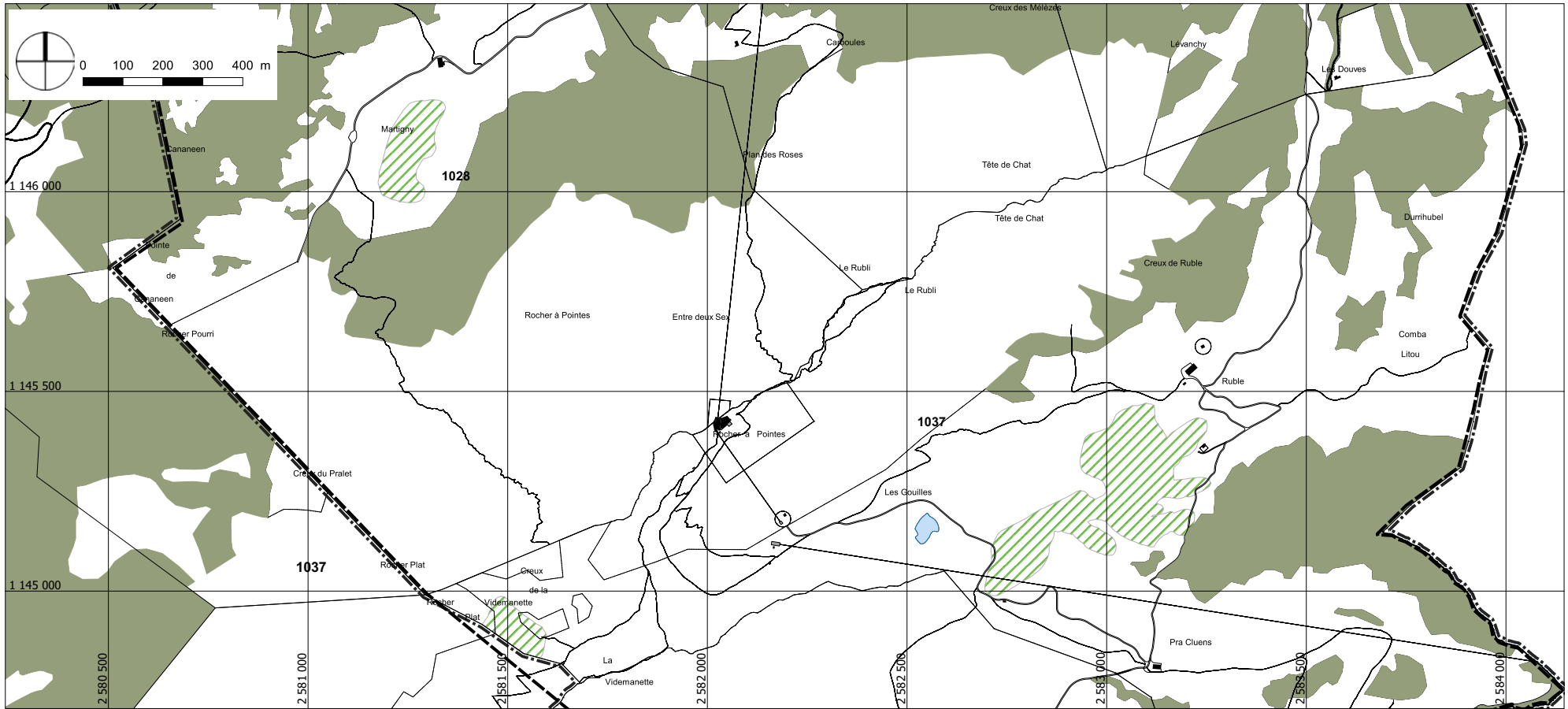
 périmètre du PPA radié

 zone centrale 15 LAT (réglementée dans le RPACom)



- Modification du périmètre du PPA (exclusion d'une parcelle);
- Ajout d'une zone centrale 15 LAT.

Modification du PPA "La Videmanette" (29.06.07)



- Ajout de secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT - A.

■ Règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions

Titre 1 - Dispositions préliminaires

traite des généralités qui introduisent le règlement par des dispositions non constructives

Titre 2 - Règles générales applicables à toutes les zones

traite des dispositions environnementales, patrimoniales, des définitions et modes de calcul, des dispositions constructives concernant l'ensemble du territoire

Titre 3 - Règles particulières applicables aux zones

traite des mesures quantitatives et des dispositions constructives propres à chaque zone

Titre 4 - Police des constructions

traite des formalités et détails administratifs relatifs aux constructions

Titre 5 - Dispositions finales

traite des modalités légales liées principalement à la procédure



I Plans des limites de construction

Établissement de plans définissant les limites de constructions dans les secteurs bâtis du territoire communal, qui :

- assurent le **maintien du patrimoine** architectural, urbanistique et culturel du village et des hameaux, en protégeant le bâti situé en front de rue et en permettant sa transformation et/ou réhabilitation ;
- **valorisent le patrimoine construit en garantissant des espaces libres** devant les bâtiments, monuments ou murs emblématiques du village et des hameaux ;
- **garantissent la préservation de la morphologie ancienne** du milieu bâti, en conservant les décrochements et discontinuités propres aux lieux.

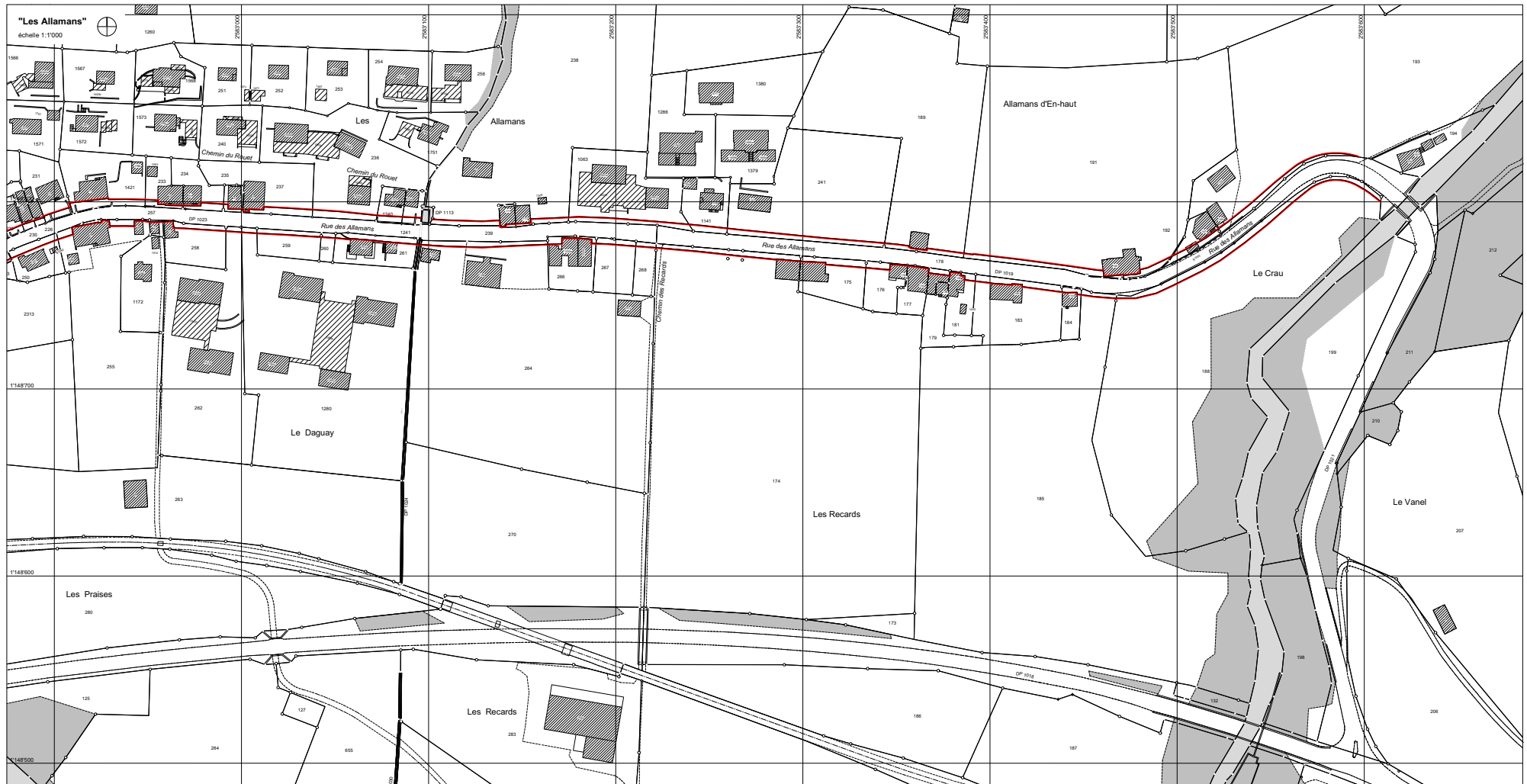
Plan des limites "Village de Rougemont"





-  limite des constructions
-  surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al. 2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité à l'exclusion de toute reconstruction

Les limites des constructions abrogent toutes les dispositions antérieures qui leur sont contraires.

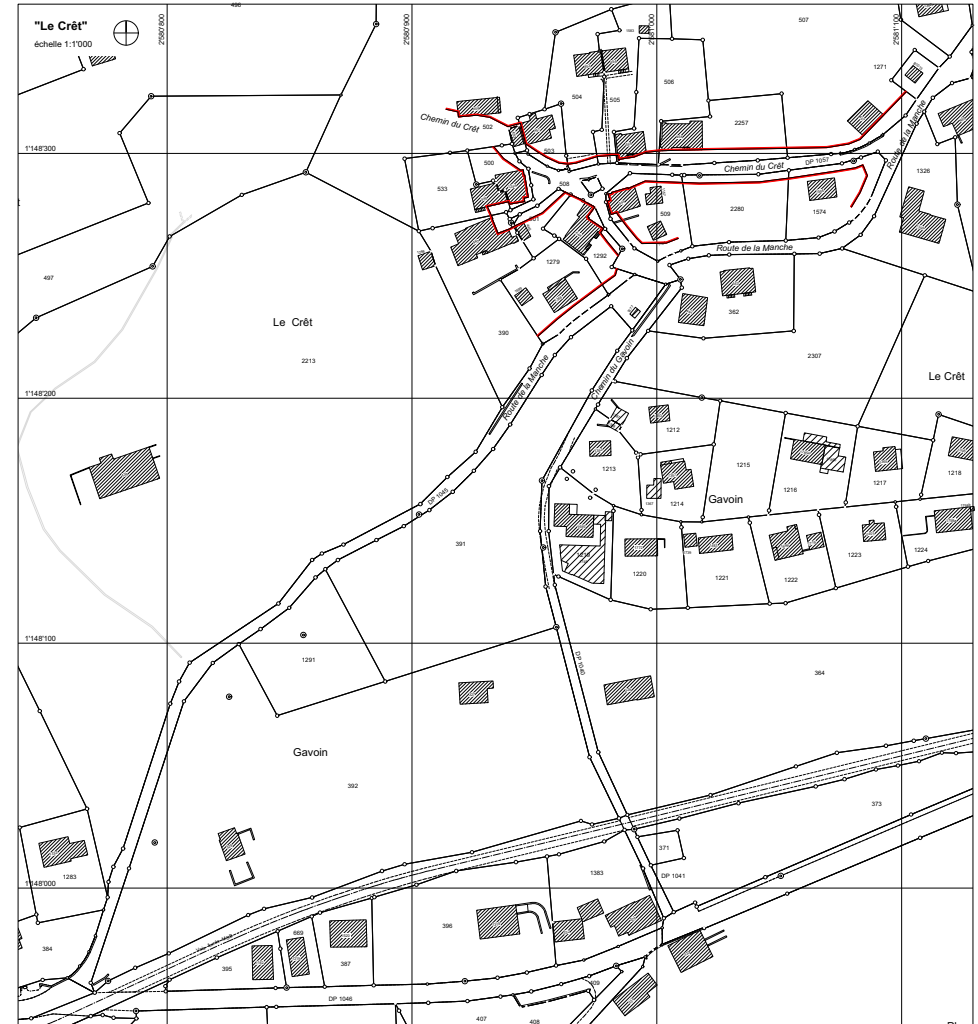
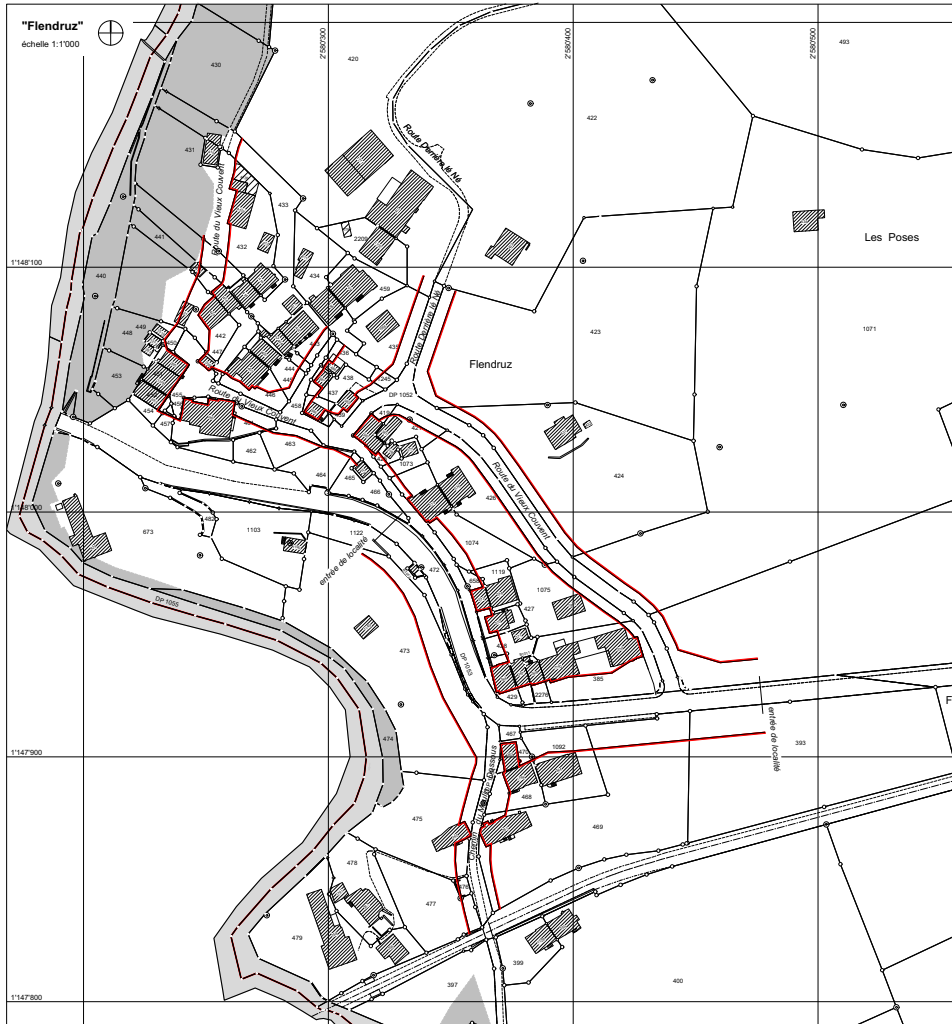
Plan des limites "Les Allamans"





-  limite des constructions
-  surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al. 2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité à l'exclusion de toute reconstruction

Les limites des constructions abrogent toutes les dispositions antérieures qui leur sont contraires.

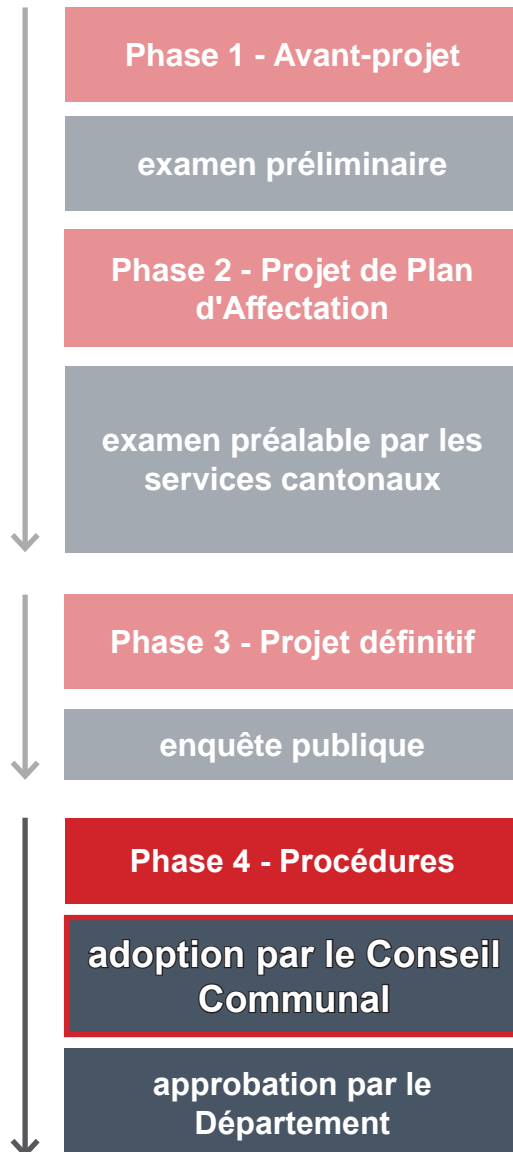
Plan des limites "Hameaux Flendruz et Le Crêt"



-  limite des constructions
-  surface sur laquelle les travaux de transformation ou d'agrandissement conformes aux dispositions de l'art. 80 al. 2 LATC peuvent être autorisés sans convention préalable de précarité à l'exclusion de toute reconstruction

Les limites des constructions abrogent toutes les dispositions antérieures qui leur sont contraires.

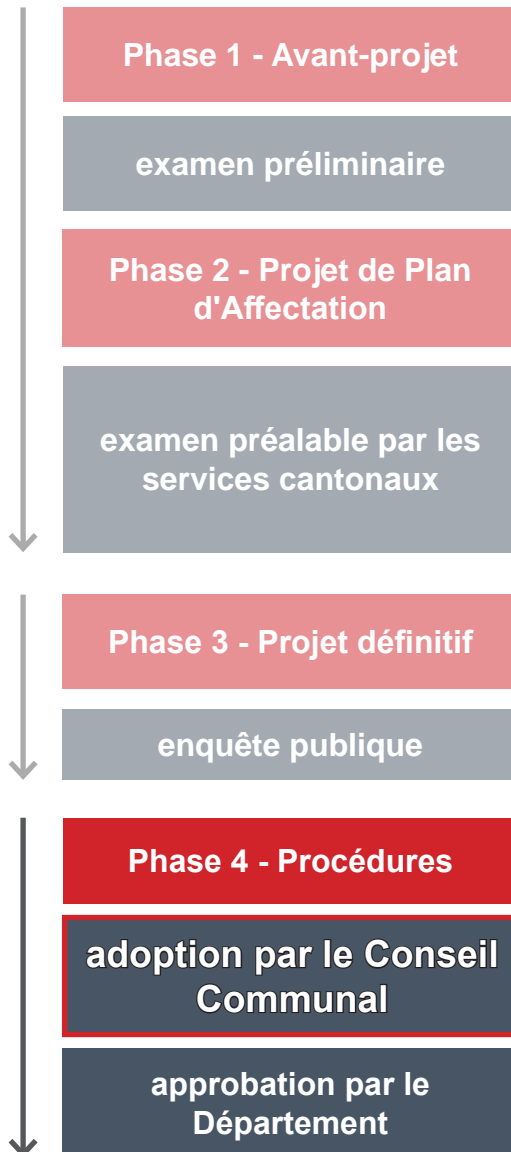
03 | Suite de la démarche



Phase 4 I Procédure

▪ Adoption par le Conseil communal

- lever les oppositions :
 - 21 oppositions relatives à l'enquête publique de 2020
(8 oppositions retirées)
 - 10 relatives à l'enquête complémentaire de 2022
- adopter le PACom et son RPACom
- adopter des plans de constatation de la nature forestière
- adopter les plans fixant les limites des constructions
- adopter les modifications des PPA
 - "Les Chavalets"
 - "Pra-Lieu"
 - "La Videmanette"
 - "Les Poses-Rougemont-Coursions (Addenda)"



Phase 4 I Procédure

▪ Approbation par le Département

- Le département notifie à chaque opposant la décision communale sur son opposition, simultanément à la décision d'approbation.
- En cas d'approbation partielle : département communique à la municipalité et aux propriétaires concernés les modifications.
- Recours possible à la CDAP : 30 jours dès la réception de la décision litigieuse.
- Recours possible au TF

04 | Questions / réponses



Merci de votre attention