

# COMMUNE DE ROUGEMONT

---

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACom)

**rapport justificatif selon l'article 47 oat**

---



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
CP6326 1002 Lausanne  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch  
www.geapartners.ch

0428 AR ZS

Rougemont / 0428\_PGA\_Revision / 3\_47oat  
/ 0428\_47oat\_v3\_enquete\_pub.indd

## **SCEAUX ET SIGNATURES**

---

**Approuvé par la Municipalité de Rougemont** dans sa séance du .....

Le Syndic : André REICHENBACH

La Secrétaire : Janick LENOIR

**Mis en consultation lors de l'enquête publique** du .....au .....



## SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
1.1	Préambule .....	1
1.2	Contexte de la démarche de planification .....	1
1.3	Abrogations .....	1
1.4	Contenu du dossier .....	2
<b>2</b>	<b>CONTEXTE COMMUNAL</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PROJET DE PACOM</b>	<b>5</b>
3.1	Enjeux et objectifs .....	5
3.2	Centre local .....	5
3.3	Territoire urbanisé.....	6
3.4	Modifications et adaptations apportées au statut du sol .....	8
3.5	Règlement du plan d'affectation communal .....	13
<b>4</b>	<b>JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ</b>	<b>14</b>
4.1	Planifications supérieures et bases légales .....	14
4.2	Dimensionnement de la zone à bâtir .....	18
4.3	Plus-value.....	20
4.4	Zone d'activités économiques 15 LAT.....	20
4.5	Zone de tourisme et de loisirs .....	22
4.6	Mobilité .....	22
4.7	Éléments patrimoniaux .....	24
4.8	Dangers naturels .....	25
4.9	Plans fixant les limites des constructions .....	25
4.10	Modifications des plans spéciaux.....	26
4.11	Conclusions.....	26
<b>5</b>	<b>CONCERTATION ET INFORMATION</b>	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>28</b>
6.1	Fiche d'application "Périmètre compact et de centre" (DGTL, 02.2019) .....	29
6.2	Fiche d'application "Territoire urbanisé" (DGTL, 02.2019) .....	31
6.3	Report et synthèse du statut du sol.....	33
6.4	Secteur gare, principes d'aménagement.....	34
6.5	Extraits de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).....	37
6.6	Recensement architectural.....	45
6.6bis	Plan d'inventaire des voies historiques.....	49
6.6ter	Jardins historiques ICOMOS .....	51
6.7	Sites de décharges potentielles 8-807 (L'Ougette) et 8-808 (La Rite) .....	55
6.8	Etude sur les dangers naturels.....	59
6.9	Validation des mesures concernant les dangers naturels .....	63



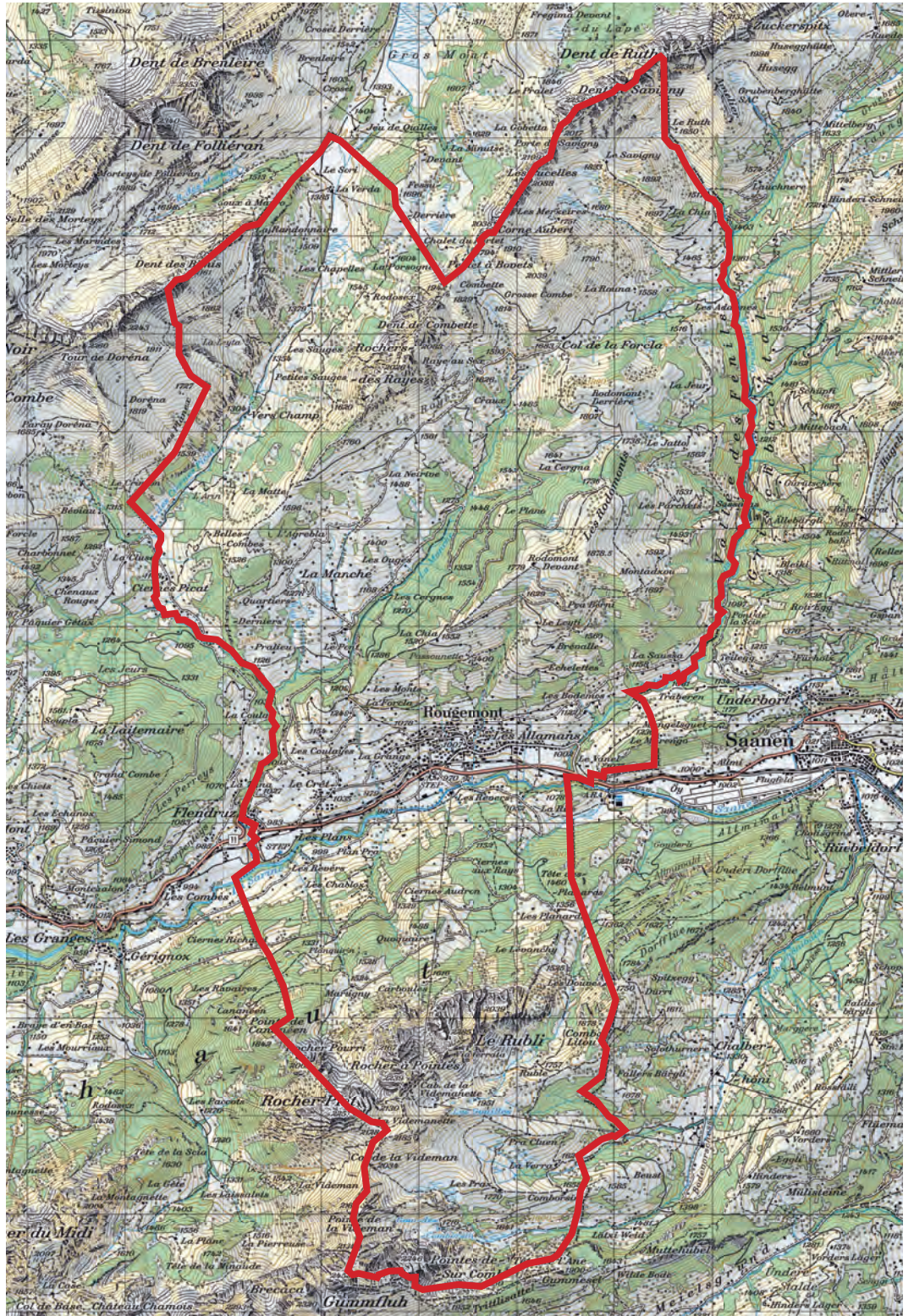
## ABRÉVIATIONS


---

<b>CTR</b>	Concept touristique régional des Alpes vaudoises
<b>DGE-BIODIV</b>	Direction générale de l'environnement, division biodiversité et paysages
<b>DGE-EAU</b>	Direction générale de l'environnement, division eau
<b>DGMR</b>	Direction générale de la mobilité et des routes
<b>DGTL</b>	Direction générale du territoire et du logement
<b>DS</b>	Degré de sensibilité au bruit
<b>ICOMOS</b>	Recensement des jardins historiques
<b>ISB</b>	Indice de la surface bâtie
<b>ISOS</b>	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
<b>IUS</b>	Indice d'utilisation du sol
<b>IVS</b>	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
<b>LAT</b>	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
<b>LATC</b>	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
<b>LEAUX</b>	Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (RS 814.20)
<b>LFo</b>	Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts (RS 921.0)
<b>LPNMS</b>	Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (RSV 450.11)
<b>LVLFo</b>	Loi forestière cantonale du 8 mai 2012 (RSV 921.01)
<b>MOB</b>	Liaison de chemin de fer Montreux-Oberland Bernois
<b>OAT</b>	Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (RS 700.1)
<b>OEaux</b>	Ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (RS 814.201)
<b>PA</b>	Plan d'affectation
<b>PACom</b>	Plan d'affectation communal
<b>PDCar</b>	Plan directeur des carrières
<b>PDCn</b>	Plan directeur cantonal
<b>PDCom</b>	Plan directeur communal
<b>PDR</b>	Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises
<b>PGD</b>	Plan de gestion des déchets
<b>PPA</b>	Plan partiel d'affectation
<b>PQ</b>	Plan de quartier
<b>PSDC</b>	Plan sectoriel des décharges contrôlées
<b>RC</b>	Route cantonale
<b>REC-VD</b>	Réseau écologique cantonal
<b>RPACOM</b>	Règlement sur le plan d'affectation communal
<b>SIA</b>	Société suisse des ingénieurs et des architectes
<b>SPd</b>	Surface de plancher déterminante
<b>VSS</b>	Association suisse des professionnels de la route et des transports

## Situation

 limite territoriale de Rougemont



 sans échelle

source : [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch)



# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1 Préambule

Conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), le présent rapport est établi à l'attention de l'Autorité cantonale compétente. Il apporte les éléments justificatifs de la révision du plan général d'affectation (nouvellement appelé : plan d'affectation communal).

Le présent rapport accompagne le dossier de plan d'affectation communal (PACom) et son règlement lors de l'enquête publique.

## 1.2 Contexte de la démarche de planification

Le territoire de la commune de Rougemont est régi par le plan des zones et le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, approuvés par le Conseil d'Etat en 1985. Depuis, plusieurs plans spéciaux (PPA, PQ) sont venus les compléter.

C'est en 2004, suite à l'approbation du plan directeur communal (PDCom) par le Conseil d'Etat, que les autorités rodzémounaises décident d'entreprendre la révision du plan des zones (actuel PACom), afin de donner la résonance technique et juridique aux objectifs d'aménagement inscrits dans son plan directeur.

Suite au retour de l'examen préalable du projet de PACom et aux préavis des services cantonaux en 2009, le dossier a été fortement ralenti. La Municipalité a pris la décision de le mettre en attente, compte tenu des incertitudes liées à la mise en oeuvre de directives cantonales, notamment en matière d'évaluation des réserves de la zone à bâtir (mesure A11 du PDCn), ainsi que des dangers naturels, du résultat de l'initiative Weber sur les résidences secondaires, de l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT en mai 2014, du rapport Alpes Vaudoises 2020 et enfin, de l'entrée en action de la 4<sup>e</sup> adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) en février 2018.

A l'automne 2015, la Municipalité décide de remettre l'ouvrage sur le métier et mène ses réflexions en matière de vision communale à l'horizon 2030-2040. La nouvelle LAT exprime la volonté d'orienter le développement de l'urbanisation "vers l'intérieur du milieu bâti" et la zone à bâtir doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Cette situation impose aux acteurs territoriaux et à l'autorité locale de penser la commune selon une nouvelle vision stratégique de son environnement géographique et de mettre en oeuvre une croissance contenue, tout en respectant la nouvelle donne légale.

La 1<sup>ère</sup> étape du redimensionnement de la zone à bâtir a été opérée à travers un "dézonage rapide" sur une partie du secteur de Pra Lieu - Clos de l'Eau, concerné par des risques de glissements de terrain permanents, notamment élevés à l'est, selon les cartes définitives des dangers naturels. C'est dans le cadre du PACom que le solde du surdimensionnement de la commune est traité. L'ensemble du territoire communal a été abordé avec pour objectif majeur d'assurer la cohérence territoriale, conformément aux buts fondamentaux des lois fédérale (art. 1 LAT) et cantonale (art. 1 LATC) sur l'aménagement du territoire.

## 1.3 Abrogations

Lors de l'entrée en vigueur du PACom, les documents suivants sont abrogés :

- le plan général d'affectation et le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, approuvés le 17 avril 1985 et les modifications approuvées le 18 décembre 1985, le 16 décembre 1988, le 29 octobre 1996, le 7 mars 2006 et le 26 août 2014,
- le plan partiel d'affectation "Plan" approuvé le 3 mars 1989,
- le plan partiel d'affectation "Au Pra" approuvé le 24 mai 1985,
- le plan partiel d'affectation "Le Borgeaud – parcelle 1060" approuvé le 14 octobre 1987,
- le plan partiel d'affectation "Epinettes" approuvé le 23 avril 1986.

---

## 1.4 Contenu du dossier

Le dossier est constitué des documents suivants :

- plan d'affectation communal à l'échelle 1:10'000,
- plan d'affectation communal à l'échelle 1:5'000,
- plan de modifications des PPA Les Chavalets, Pra Lieu, La Videmanette et Les Poses,
- règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions,
- plans de constatation de la nature forestière, à l'échelle 1:1'000,
- plans fixant les limites des constructions (village de Rougemont et hameaux de Flen-druz et Le Crêt) à l'échelle 1:1'000,
- présent rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

Le report et synthèse du statut du sol à l'échelle 1:5'000, situation au 4 juin 2018, accompagne le dossier à titre d'information.

Le plan d'inventaire contraignant et d'alerte (selon la mesure E11 du PDCn) à l'échelle 1:10'000 est annexé au règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions.

## 2 CONTEXTE COMMUNAL

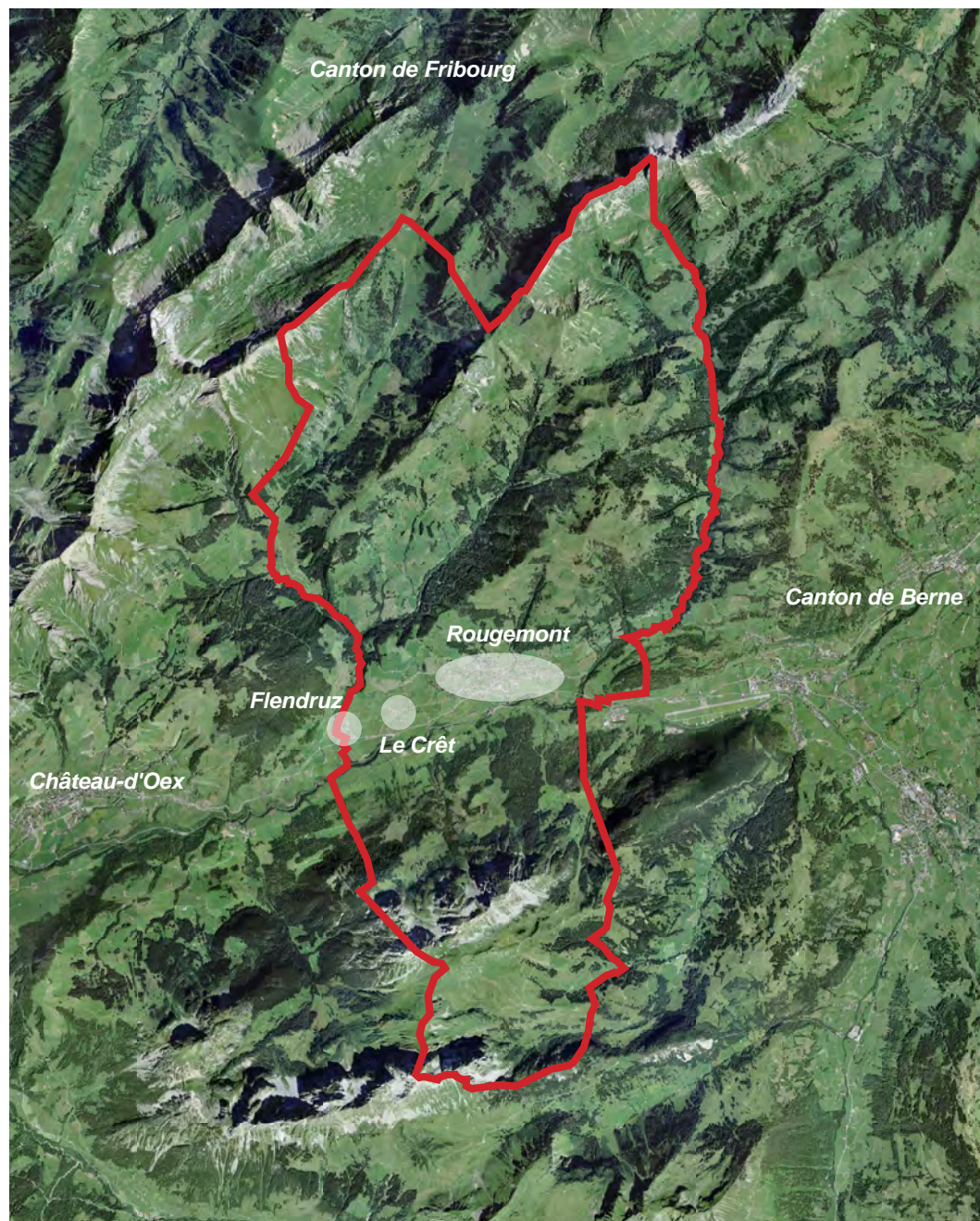
Commune des Alpes vaudoises, Rougemont bénéficie d'un cadre naturel et paysager particulier, ainsi que d'un patrimoine bâti de grande valeur. A ce titre, la commune fait partie de l'association "Les plus beaux villages de Suisse", qui a notamment pour objectif de promouvoir, diffuser et préserver le patrimoine culturel, naturel et rural des villages suisses.

Tandis que le village de Rougemont et les hameaux de Flendruz et Le Crêt se situent à environ 1'000 m d'altitude, les hauteurs de la commune, qui partagent des frontières avec la commune vaudoise de Château-d'Oex et les Cantons de Fribourg et Berne, atteignent 2'500 m d'altitude. D'une superficie de plus de 4'300 hectares, la commune de Rougemont accueillait environ 858 habitants permanents à la fin 2019.

La majeure partie de son territoire est composée de terrains alpestres (48%) et de surfaces boisées (35%). En raison du relief accidenté des hauts de la commune, 14% du territoire est référencé comme étant improductif. Les surfaces dédiées à l'habitat et aux infrastructures représentent 3% du territoire communal.

### Situation

 limite territoriale de Rougemont



 sans échelle

source : [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch)

---

La commune a connu une chute progressive de sa population entre 1950 et 1970. Après une augmentation entre 1970 et 2000 s'étant rapprochée de la population de 1950, une nouvelle baisse a été constatée depuis.

<i>année</i>	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2016	2019
<i>population</i>	950	832	787	801	875	933	903	895	858

En 2017, la commune compte 356 emplois dont :

- secteur primaire : 76 emplois,
- secteur secondaire : 78 emplois,
- secteur tertiaire : 202 emplois.

## ISOS

La commune de Rougemont, un territoire riche en témoins bien préservés de l'architecture des XVII<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècles, est inscrite à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

- **Le village de Rougemont**, considéré comme un village d'importance nationale par l'ISOS, se situe entre le cours de la Sarine et les forêts à mi-hauteur. Le tissu villageois d'origine (XVII<sup>e</sup> siècle) suit une structure linéaire le long d'une rue légèrement en pente, accompagnée dans sa partie supérieure d'une place et d'un petit noyau. Une extension de l'ancien bâti villageois se distingue à l'est du vallon du ruisseau de Combabelle, qui marque une rupture dans le site construit. Un ensemble à usage rural traditionnel du XVIII<sup>e</sup> siècle prolonge le groupement précédent, avec un ordre de plus en plus lâche, à mesure que l'on s'éloigne vers l'est.

Dominant l'ancien bâti villageois, on trouve de vastes secteurs dans lesquels sont concentrées des résidences secondaires se composant de chalets reprenant les formes traditionnelles de l'habitat. Au-dessus, le versant reste entièrement préservé, avec des prés et des pâtures sur lesquels se répartissent les constructions agricoles traditionnelles, entrecoupés de forêts dans les zones pentues.

Au sud du noyau historique passe la ligne du chemin de fer Montreux-Oberland bernois (MOB), mise en service en 1904. De l'autre côté des voies, se situent l'ensemble de l'ancien prieuré, devenu château baillival, avec son église de la fin du XI<sup>e</sup> siècle, et le groupement du XVIII<sup>e</sup> siècle incluant la cure et des maisons paysannes traditionnelles.

Le fond de la vallée reste intact, hormis un secteur restreint, comportant des constructions artisanales situé au sud de la ligne de chemin de fer et dont l'impact est atténué par la faible hauteur des halles et par le cordon boisé du ruisseau de Combabelle.

- **Le hameau de Flendruz**, considéré comme étant d'importance régionale par l'ISOS, est implanté sur un éperon dominant la rive gauche du ruisseau du même nom, qui se jette dans la Sarine à quelques centaines de mètres. Le noyau historique présente une grande densité, en comparaison du reste du tissu qui est plus lâche. La substance construite du hameau est constituée essentiellement de fermes typiques de la vallée des XVII<sup>e</sup>, XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. Une proportion importante des bâtiments a été convertie en habitation.
- **Le Crêt**, implanté au milieu de vastes pâturages en pente relativement douce, domine la ligne de chemin de fer du MOB, non loin de la station de Flendruz. Le noyau d'origine, considéré comme étant d'importance régionale par l'ISOS, présente d'anciennes fermes typiques des XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, disposées autour d'un pré central. Une deuxième cellule, au tissu plus lâche et à vocation initialement agricole, se compose aujourd'hui à moitié de constructions récentes. Les prés environnants ont largement été bâtis au profit de chalets individuels.

### 3 PROJET DE PACOM

#### 3.1 Enjeux et objectifs

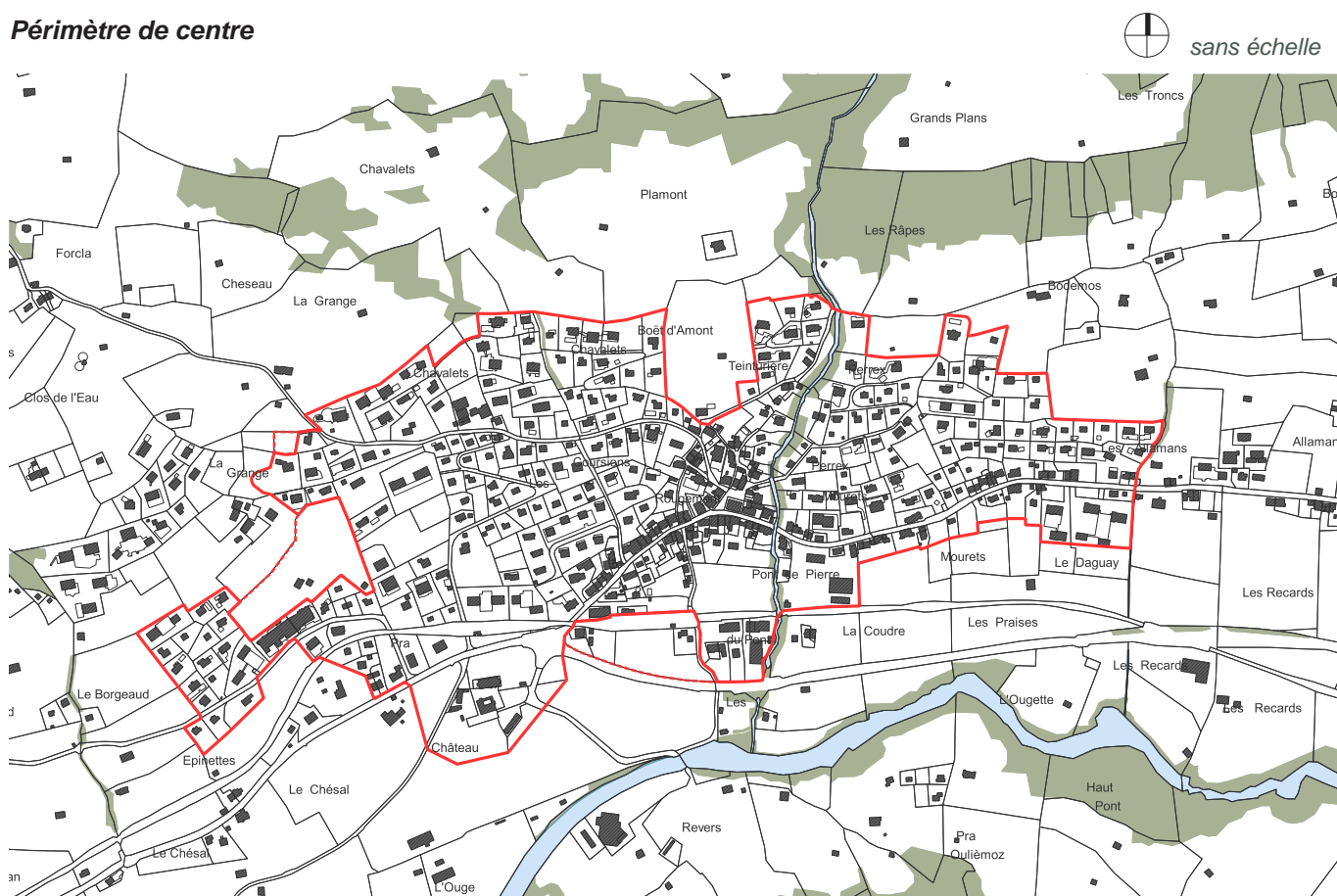
La vision communale 2030-2040 élaborée avec la Municipalité de Rougemont dès l'automne 2015, représente les fondements du PACom. Elle s'articule en particulier autour des enjeux suivants :

- développement rationnel et raisonné du territoire,
- préservation de la qualité du bâti, des sites et des espaces publics,
- valorisation du patrimoine,
- renforcement des qualités paysagères et des dégagements des territoires construits et agro-pastoraux,
- renforcement de l'offre en équipements publics et para-publics,
- diversification touristique, économique et culturelle.

#### 3.2 Centre local

La localité de Rougemont a été définie en tant que centre local depuis 2012. Le périmètre de centre a été adapté selon la fiche d'application cantonale en la matière (voir annexe). Celui-ci figure ci-après.

##### **Périmètre de centre**



---

### **3.3 Territoire urbanisé**

Conformément à la LATC révisée et à la 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn, les périmètres des territoires urbanisés du village de Rougemont et des hameaux de Flendruz et du Crêt sont définis selon les fiches d'application cantonale en la matière (voir annexe).

Les territoires urbanisés figurant sur la carte ci-contre, ont fait l'objet de coordinations entre la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et la commune suite à l'examen préalable du dossier en juillet 2018.

*Périmètre des territoires urbanisés*



### 3.4 Modifications et adaptations apportées au statut du sol

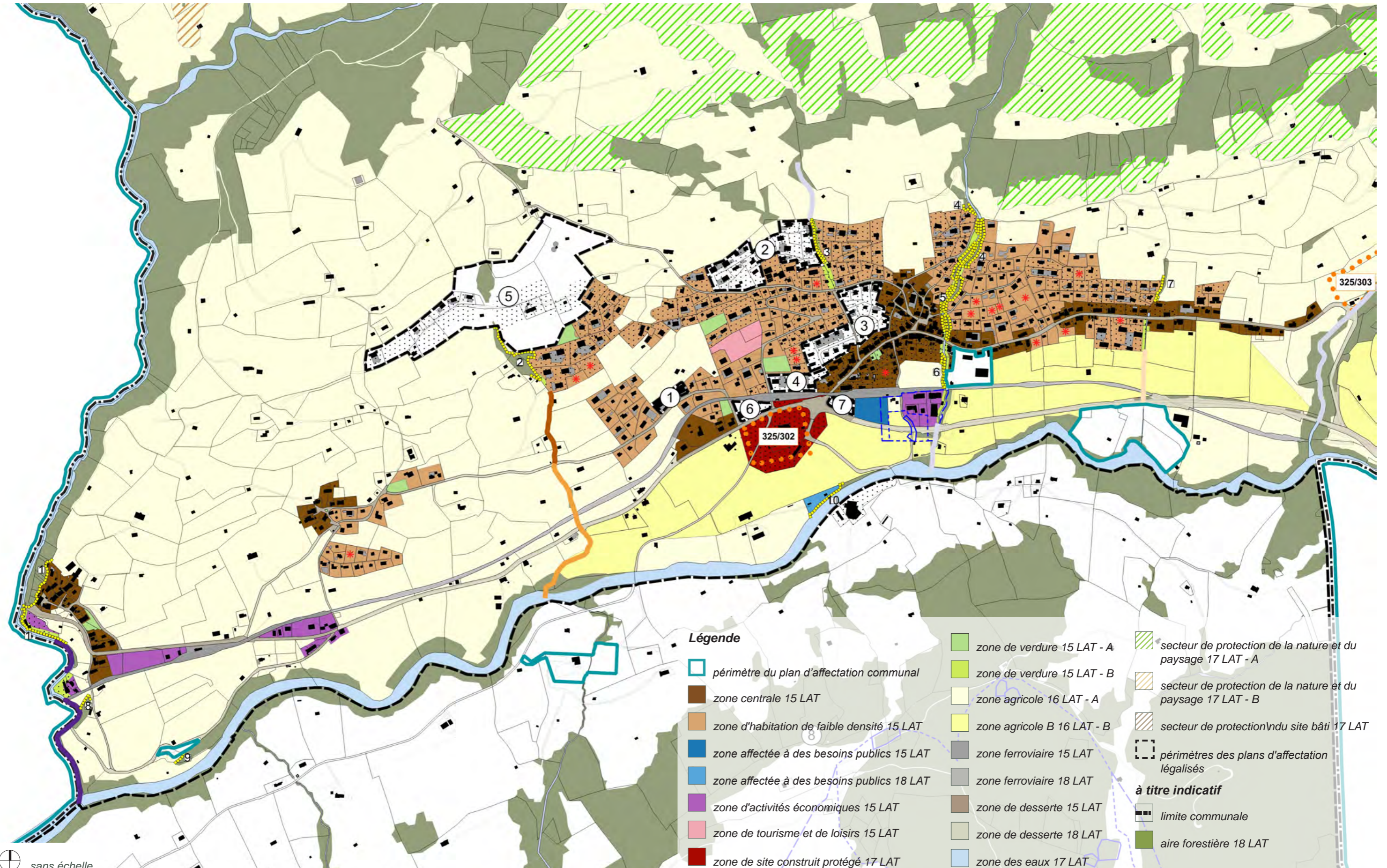
Les principales modifications et adaptations apportées au statut du sol par rapport au plan des zones de 1985 répondent à la directive de la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2). Elles sont les suivantes :

<i>Affectation projetée</i>	<i>Affectation en vigueur (plan des zones 1985)</i>	<i>Commentaires explicatifs Justification</i>
<b>Zone centrale 15 LAT</b>	Zone du village et des hameaux	Le périmètre de la zone est notamment défini compte tenu de l'ISOS afin d'y intégrer les ensembles historiques et patrimoniaux des trois village et hameaux. La parcelle cadastrale n° 297 du PPA "Les Poses - Rougemont - Coursions" (addenda) et le PPA "Epinettes" y sont rattachés par souci de cohérence avec la structure historique du village, la vocation du sol et l'uniformisation de la réglementation.
	PPA "Epinettes"	
	PPA "Les Poses - Rougemont - Coursions" (addenda)	La zone intègre le secteur des Allamans et confirme les caractéristiques historiques du développement en ordre dispersé le long de la route ainsi que ses qualités patrimoniales d'ensemble.
	Zone de chalets	
	Zone intermédiaire	
Zone agricole	Ses contours sont adaptés au parcellaire et à la réalité du terrain.  La mesure d'utilisation du sol de cette zone est définie par la distance à la limite de parcelle et une hauteur maximale. Cette mesure reste identique à celle de la zone du village et des hameaux du règlement communal de 1985.	
<b>Zone d'habitation de faible densité 15 LAT</b>	Zone de chalets	Le périmètre de la zone correspond aux chalets existants et habités. Ses contours sont adaptés au parcellaire et à la réalité du terrain.
	Zone régie par des plans spéciaux à établir	
	PPA "Le Borgeaud"	Les zones de chalets des PPA "Le Borgeaud", "Au Pra" et de la modification du PGA (parcelle n° 338) y sont intégrées pour simplification et uniformisation de la réglementation et des documents.  La mesure d'utilisation du sol de cette zone n'a pas été augmentée par rapport au règlement communal de 1985. L'ISB est de 0.15 et le nombre de niveaux de 3 (rez + 1 + combles).
	PPA "Au Pra"	
MPGA, parcelle n° 338		
<b>Zone affectée à des besoins publics 15 LAT</b>	Parcelle n° 122	Cette nouvelle zone affecte la partie ouest de la parcelle n°122 dans le but de répondre aux besoins en matière de stationnement de la commune.  La création d'un parking sur cette parcelle, objectif défini par le PDCom, est une solution intéressante pour la commune, car :
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ elle offre une bonne alternative de desserte du centre par un cheminement piétons aménagé vers le centre ou en direction du front de neige et des équipements sportifs,</li> <li>▪ elle est accessible à partir du réseau principal,</li> <li>▪ elle permet de libérer les parcs de stationnement proches de la gare, secteur prévu pour être densifié.</li> </ul>
<b>Zone affectée à des besoins publics 18 LAT</b>	Zone agricole	Cette nouvelle zone permet d'affecter la parcelle de la station d'épuration des eaux (STEP) existante de la commune.



<i>Affectation projetée</i>	<i>Affectation en vigueur (plan des zones 1985)</i>	<i>Commentaires explicatifs Justification</i>
<b>Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT</b>	Zone de chalets	Cette nouvelle zone affecte deux parcelles communales dans le but de répondre aux besoins touristiques de la commune définis par le PDR touristique des Alpes vaudoises.
<b>Zone d'activités économiques 15 LAT</b>	Zone artisanale	Le périmètre de la zone est modifié dans plusieurs secteurs. A Flendruz, hormis les activités artisanales existantes, une extension est prévue sur des parcelles non bâties, identifiées pour un développement. La plus grande d'entre elles (n° 393) est propriété communale. Le PACom intègre les parcelles voisines (n° 394 et 1'182), situées à l'est, et une partie de la parcelle n° 469 en zone d'activités économiques jouxtant le domaine ferroviaire et la gare du Flendruz.
	Zone agricole	
	Zone régie par des plans spéciaux à établir	Au Crêt, la zone d'activités située entre la RC et la ligne du MOB est maintenue.
	PPA "Plan"	Le PPA "Plan", bien que légalisé en 1989, ne répond plus depuis longtemps au réel besoin des propriétaires. Seul un bâtiment y a été réalisé.  Le PACom prévoit le transfert des surfaces libres de construction de la zone affectée du PPA "Plan" sur la parcelle communale (n° 393) et les parcelles n° 469, 394 et 1'182 situées le long de la RC. Un transfert (m <sup>2</sup> pour m <sup>2</sup> ) est opéré entre les portions de parcelles n° 406 et 407, sur la parcelle n° 377. Il forme une entité modeste et cohérente, étant déjà à vocation artisanale (voir plan sous point 4.4).  A Rougemont, ses contours sont adaptés au parcellaire (côté RC) et à la réalité du terrain.
<b>Zone de site construit protégé 17 LAT</b>	Zone de protection de l'église Zone agricole Zone de chalets	Le périmètre de la zone intègre les ensembles bâtis de l'église et du Château ainsi que leurs abords (jardins, parcs, terrasses arborisées, espaces de dégagement, cours, cimetière, etc.).
<b>Zone de verdure 15 LAT - A</b>	Zone agricole PPA "Au Pra" Zone de chalets Zone du village et des hameaux Zone régie par des plans spéciaux à établir	Des poches de verdure sont préservées dans les village et hameaux, afin de garantir un aménagement de qualité, des espaces de respiration ou de dégagement au sein du tissu bâti.
<b>Zone de verdure 15 LAT - B</b>	Zone de chalets Zone agricole Zone du village et des hameaux	La zone est destinée à la protection des fonctions biologiques et naturelles des cours d'eau jouxtant les zones à bâtir. Elle est inconstructible et correspond à l'espace réservé aux eaux selon l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux).

<b>Affectation projetée</b>	<b>Affectation en vigueur (plan des zones 1985)</b>	<b>Commentaires explicatifs Justification</b>
<b>Zone agricole 16 LAT - A</b>	Zone agricole	En sus de la zone agricole existante, certains chalets, ou groupes de chalets, éloignés des village et hameaux ont été intégrés à la zone agricole 16 LAT A.
	Zone intermédiaire	
	Zone de chalets	
	Zone régie par des plans spéciaux à établir	Elle comprend la zone d'habitat traditionnellement dispersé définie par le PDCn.
	PPA "Les Chavalets"	Elle intègre deux parcelles du PPA "Chavalets", pour des raison de présence de dangers naturels.
<b>Zone agricole 16 LAT - B</b>	Zone agricole	La zone a pour but de veiller plus spécifiquement à l'intégration architecturale des constructions et installations autorisées, afin de préserver le patrimoine paysager et bâti régional, ainsi que les vues sur ceux-ci.
	Zone intermédiaire	
	Zone de chalets	
<b>Zone ferroviaire 15 LAT</b>	Pas d'affectation	La zone précise l'emprise du domaine ferroviaire, en zone à bâtir, dans laquelle la législation fédérale en la matière est applicable.
<b>Zone ferroviaire 17 LAT</b>	Pas d'affectation	La zone précise l'emprise du domaine ferroviaire, hors zone à bâtir, dans laquelle la législation fédérale en la matière est applicable.
<b>Zone de desserte 15 LAT</b>	Pas d'affectation	La zone précise l'emprise du domaine public, en zone à bâtir..
<b>Zone de desserte 18 LAT</b>	Pas d'affectation	La zone précise l'emprise du domaine public, hors zone à bâtir.
<b>Zone des eaux 17 LAT</b>	Pas d'affectation	La zone précise l'emprise du domaine public des eaux.
<b>Secteur de protection du site bâti 17 LAT</b>	Zone de chalets	Le secteur intègre la cure et des maisons paysannes traditionnelles identifiées par l'ISOS.
	Zone agricole	
<b>Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - A</b>	Zone agricole	Le secteur est destiné à assurer la conservation à long terme de biotopes inscrits aux inventaires fédéral et cantonal des prairies et pâturages secs.
<b>Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - B</b>	Zone agricole	Le secteur est destiné à assurer la conservation à long terme de biotopes inscrits à l'inventaire fédéral des bas marais.
<b>Périmètre des plans d'affectation légalisés</b>	Zone régie par des plans spéciaux en vigueur	La zone concerne les plans spéciaux touchés par des dispositions relatives aux dangers naturels ou degré de sensibilité au bruit.
	Zone régie par des plans spéciaux à établir	Les dispositions du RPA y relatives (art. 6 al. 2 et art. 7 al. 8) s'y appliquent, en complément de leurs dispositions spécifiques.
<b>Aire forestière 18 LAT</b>	-	Elle figure à titre indicatif sur le PACom. Plusieurs secteurs font l'objet de constatation de la nature forestière, sur la base des plans ad hoc (échelle 1:1'000) annexés au PACom et soumis à l'enquête publique simultanément au dossier du PACom.



⊕ sans échelle

**Légende**

- |  |                            |   |
|--|----------------------------|---|
| périmètre du plan d'affectation communal   | zone de verdure 15 LAT - A | secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - A |
| zone centrale 15 LAT                       | zone de verdure 15 LAT - B | secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - B |
| zone d'habitation de faible densité 15 LAT | zone agricole 16 LAT - A   | secteur de protection du site bâti 17 LAT                   |
| zone affectée à des besoins publics 15 LAT | zone agricole B 16 LAT - B | périmètres des plans d'affectation légalisés                |
| zone affectée à des besoins publics 18 LAT | zone ferroviaire 15 LAT    | <b>à titre indicatif</b>                                    |
| zone d'activités économiques 15 LAT        | zone ferroviaire 18 LAT    | limite communale  |
| zone de tourisme et de loisirs 15 LAT      | zone de desserte 15 LAT    | aire forestière 18 LAT                                      |
| zone de site construit protégé 17 LAT      | zone de desserte 18 LAT    |   |
|  | zone des eaux 17 LAT       |   |



---

### 3.5 Règlement du plan d'affectation communal

Le règlement sur le plan d'affectation communal et la police des constructions a subi de nombreuses adaptations et compléments par rapport à celui de 1985, notamment :

- une structure retravaillée, distinguant les dispositions préliminaires, générales, propres à chaque zone, de police des constructions et finales. Cette systématique clarifie davantage la hiérarchie entre articles,
- une intégration réglementaire des normes professionnelles (SIA, VSS),
- une harmonisation des notions utilisées sur le territoire communal (indices, calcul des distances, niveaux, dépendances, constructions souterraines, etc.),
- la mise en conformité avec les directives cantonales (espace réservé aux eaux, dangers naturels, normalisation des données de l'aménagement du territoire - NORMAT 2, etc.).

Le RPACom est ordonné de la manière suivante :

#### **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*

*Au vu des révisions en cours de certaines bases légales (LATC, LPMNS, etc.), le RPACom se réfère d'une manière générale aux "dispositions légales" en la matière et contient en annexe le tableau des renvois aux bases légales applicables (état mars 2020).*

## 4 JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ

---

### 4.1 Planifications supérieures et bases légales

Le PACom de Rougemont a été établi en conformité avec les planifications supérieures suivantes :

- plan directeur cantonal (PDCn),
- stratégie régionale Pays-d'Enhaut<sup>1</sup>,
- Alpes vaudoises 2020 (AV2020 ),
- concept touristique régional des Alpes vaudoises (CTR) (en cours d'élaboration),
- plan directeur communal (PDCom - 2004).

Le tableau ci-après détaille la conformité selon les thématiques concernées (urbanisation, mobilité, sites et paysage, risques et environnement, ressources et énergie). Les références à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et les mesures principales concernées sont rappelées dans la colonne de droite.

Le PDCom de 2004 (bien que plus totalement en conformité avec les exigences actuelles du PDCn) conserve sa pertinence et son rôle de feuille de route communale sur les thématiques traitées, hormis celles relatives aux secteurs de développement. Il se complète de la vision communale 2030-2040 établie par la Municipalité dès 2015.

---

<sup>1</sup> La stratégie régionale 2018-2022, approuvée par les communes ainsi que le Département de l'économie, de l'innovation et du sport en 2018.

	<i>Justification du projet</i>	<i>Référence LAT et planification supérieure principale</i>
URBANISATION	<p>La thématique concernant le dimensionnement de la zone à bâtir est développée au chapitre 4.2.</p> <p>Afin de garantir la disponibilité des terrains, le règlement prévoit un délai de construction de 12 ans, au-delà duquel des mesures fiscales sont prises pour les propriétaires des parcelles concernées. Celles-ci sont figurées sur le plan.</p> <p>La thématique concernant la plus-value est développée au chapitre 4.3.</p> <p>La localité de Rougemont est définie comme centre local. Le PACom et son règlement assurent et confirment la vitalité du tissu bâti ou à bâtir, la diversité des services et équipements au village de Rougemont. La destination de la zone de centre de localité ainsi que la zone d'habitation de faible densité traduite par le règlement va dans le sens d'une mixité de vocations.</p>	<p>Articles 1 et 15 LAT et article 1 LATC</p> <p>PDCn :</p> <p><b>Mesure A1</b> - <i>Localiser l'urbanisation dans les centres</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>A11</b> - <i>Zones d'habitation et mixtes</i></li> <li>▪ <b>A13</b> - <i>Mesures foncières</i></li> </ul> <p><b>Mesure B1</b> - <i>Consolider le réseau des centres dans les régions</i></p> <p><b>Mesure B3</b> - <i>Stimuler la construction de quartiers attractifs</i></p> <p>PDCom, concept directeur d'aménagement (urbanisation)</p>
	<p>La redéfinition des contours de la zone d'activités économiques "Plan" (Flendruz) et son transfert sur la parcelle communale va permettre l'accueil de nouvelles entreprises locales et régionales dans le but de dynamiser le tissu économique.</p> <p>Le manque d'espace d'accueil de petites PME sur le territoire de Rougemont et la recherche de terrain est une préoccupation de longue date des autorités communales (voir PDCom 2004).</p> <p>Ce secteur est à faire valoir dans le cadre du système de gestion des zones artisanales. Les besoins sont justifiés et la proximité immédiate de la gare du MOB de Flendruz est un atout non négligeable.</p> <p>La thématique concernant la zone d'activités économiques est développée au chapitre 4.4.</p> <p>La thématique concernant la zone de tourisme et de loisirs est développée au chapitre 4.5.</p>	<p>PDCn :</p> <p><b>Mesure D1</b> - <i>Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>D12</b> - <i>Zones d'activités</i></li> </ul> <p><b>Mesure D2</b> - <i>Renforcer les réseaux touristiques et de loisirs</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>D21</b> - <i>Réseaux touristiques et de loisirs</i></li> </ul> <p>PDR touristique des Alpes vaudoises</p> <p>Stratégie régionale : enjeux 2 et 3</p> <p>Alpes vaudoises 2020 / CTR</p> <p>PDCom, concept directeur d'aménagement (économie-tourisme)</p>
	<p>En termes d'équipement des terrains, l'ensemble de la zone à bâtir est desservie de manière adaptée à l'utilisation prévue.</p>	<p>Article 19 LAT</p>
MOBILITÉ	<p>Le PACom affecte le domaine ferroviaire en zone ferroviaire. Les abords de la gare de Rougemont sont appelés à se développer et la gare du MOB à être requalifiée. (voir annexes).</p> <p>La zone de centre de localité 15 LAT se dote, en ces lieux, de "principes d'aménagement" qui constituent une aide à la prise de décision, à faire valoir auprès des différents acteurs (Municipalité, architectes, investisseurs, etc.) lors des futurs projets.</p> <p>La thématique de mobilité est développée au chapitre 4.6.</p>	<p>PDCn :</p> <p><b>Mesure A2</b> - <i>Développer une mobilité multimodale</i></p> <p>Stratégie régionale : enjeu 1</p> <p>AV2020 : stratégie 3.5</p>

## SITES ET PAYSAGES

La commune de Rougemont est concernée par de nombreux inventaires cantonaux et fédéraux de protection du patrimoine bâti et naturel. Le PACom intègre ses spécificités locales par différentes mesures.

En particulier, les noyaux historiques sont affectés en zone de centre de localité 15 LAT. Le PACom étend l'affectation afin d'intégrer les tissus historiques à l'est du village de Rougemont (aux Allamans).

La zone de site construit protégé 17 LAT est confirmée dans son périmètre dans le but d'assurer la préservation de l'ensemble bâti et ses abords. La préservation de la cure de Rougemont et ses abords est assurée par le biais d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT.

Concernant le patrimoine naturel, deux secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT sont créés afin d'assurer la conservation à long terme de biotopes inscrits à des inventaires fédéraux.

Une zone agricole spécifique (zone agricole 16 LAT - B) est créée au sud du village de Rougemont afin de préserver le patrimoine paysager et bâti régional, ainsi que les vues sur ceux-ci.

Le PACom renforce le territoire d'intérêt biologique (selon la carte du réseau écologique (REC-VD) par la zone de verdure 15 LAT - B et les lisières forestières relevées tout au long du ruisseau de la Combabelle en traversée du village et des zones construites (voir chapitre 4.7 et plans ci-après).

PDCn :

**Mesure C1** - Valoriser le patrimoine culturel

**Mesure C2** - Faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir

**Mesure E1** - Valoriser le patrimoine naturel

PDCom, concept directeur d'aménagement (urbanisation, sites et paysage)

## RISQUES ET ENVIRONNEMENT

Le PACom confirme les degrés de sensibilité au bruit existants et en attribue pour des PPA antérieurs à l'OPB. Ceux-ci sont conformes aux lois et réglementations fédérales et cantonales en vigueur.

La ligne du MOB n'est pas soumise à l'OPAM. En revanche, la RC 702a l'est, mais avec des transports de matières dangereuses, trop faibles pour nécessiter des investigations particulières.

Les sites pollués n° 325.6 et 325.1 (station-service) ainsi que les parcelles DP1031, 275 et 668 (décharge) répertoriés sur le territoire communal sont sans effet sur le PACom. Ils ne nécessitant ni surveillance, ni assainissement.

Le territoire de Rougemont n'est pas concerné par l'ORNI.

Le territoire de Rougemont est soumis à des dangers naturels. Le PACom intègre cette thématique en définissant des secteurs de restriction ainsi que des recommandations générales et relatives aux constructions. Celles-ci ont été établies en coordination avec des bureaux spécialisés

La thématique concernant les dangers naturels est développée au chapitre 4.8.

PDCn :

**Mesure A3** - Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines

- **A32** - nuisances sonores
- **A33** - accidents majeurs
- **A34** - sites pollués
- **A35** - rayonnement non ionisant

PDCn :

**Mesure E1** - Valoriser le patrimoine naturel



---

**Justification du projet****Référence LAT  
et planification supérieure principale**

---

**RISQUES ET ENVIRONNEMENT (SUITE)**

Le service cantonal compétent a mis à disposition de la commune l'inventaire des cours d'eau précisant les tronçons pour lesquels un espace réservé aux eaux (ERE) doit être défini ou non.

- Le PACom assure la protection de ces cours d'eau situés en zone à bâtir via une affectation en zone de verdure 15 LAT - B.
- Pour ce qui concerne les cours d'eau situés hors de la zone à bâtir, les différentes largeurs de l'ERE sont représentées sur le PACom par un code couleurs.
- La Sarine, en tant que grand cours d'eau, doit faire l'objet d'une étude spécifique, non finalisée à ce jour. Son espace réservé aux eaux sera intégré au PACom une fois ladite étude aboutie.

PDCn :

*Mesure E2 - Mettre en réseau les sites favorables à la biodiversité*

---

La commune de Rougemont n'est pas concernée par la thématique des surfaces d'assolement.

PDCn :

**Mesure F1 - Préserver les terres agricoles**

---

La constatation de la nature forestière est assurée dans le cadre du PACom pour les zones à bâtir bordées de forêt. Les plans formels de constatation de la nature forestière (échelle 1:1'000) ont été établis par Géosolutions, géomètres à Château-d'Oex, en coordination avec l'Inspecteur forestier, et font partie intégrante du PACom.

LFO et LVFo

PDCn :

**Mesure F3 - Accompagner l'économie sylvicole**

---

Deux sites de décharge potentiels sont inscrits au Plan sectoriel des décharges contrôlées (PSDC) et au Plan de gestion des déchets (PGD), tous deux adoptés le 2 novembre 2016, dans l'emprise du PACom. L'un d'entre eux concerne le PPA "L'Ougette" (site n° 8-807) qui est en cours de procédure d'approbation. Le second concerne le site de "La Rite" (site n° 8-808).

Selon le Plan directeur des carrières (PDCar) 2014, adopté le 16 juin 2015 par le Grand Conseil, aucun site de carrière-gravière potentiel n'est identifié.

Le PACom n'a pas d'impact particulier sur la protection des eaux souterraines car la majeure partie de la zone à bâtir se situe en secteur üB. Une portion des villages du Flendruz et de Rougemont sont en secteur Au. Les bases légales en matière de protection des eaux souterraines sont rappelées dans le règlement.

Les secteurs et périmètres de protection des eaux sont figurés à titre indicatif sur le plan. La zone artisanale de Rougemont est concernée par les zones S1, S2 et S3. Tous travaux touchant ces zones sont soumis à autorisation cantonale.

Les eaux claires non polluées doivent être évacuées par infiltration (art. 7 LEaux). Une coordination avec le PGEE communal doit permettre d'évaluer l'impact des projets sur le réseau communal, ainsi que la qualité de ce réseau.

---

Les bases légales en matière d'énergie sont rappelées dans le règlement.

PDCn :

**Mesure F5 - Favoriser les ressources renouvelables et indigènes**

Une recherche de site est en cours pour une CAD.

## 4.2 Dimensionnement de la zone à bâtir

Depuis la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, en 2014, les communes doivent réduire leur zone à bâtir en cas de surdimensionnement. Le PDCn et les directives de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) définissent les besoins et la méthode de calcul en matière de capacité d'accueil en nouveaux habitants.

Le bilan des réserves à bâtir, signé par le canton et la commune en 2015, faisait état d'un surdimensionnement très important, avoisinant cinq fois le besoin admis à l'époque. Depuis, les chiffres (données de base, méthode) ont évolué à plusieurs reprises, avec dans tous les cas un surdimensionnement marqué.

### Besoins

Selon le PDCn, le besoin en habitants est défini par la différence entre la population maximale admise à l'horizon de la planification et la population au moment du bilan. Il résulte les données de base et calculs suivants :

<b>Données de base</b>	<i>centre local</i>	<i>hors centre</i>	<i>totaux</i>
<i>année de référence</i>	2015	2015	
<i>taux de croissance annuel admis (% de la population de référence)</i>	1.5%	0.75%	
<i>population de référence (au 31.12.2015)</i>	480	401	881
<i>population au moment du bilan (31.12.2016)</i>	500	392	892
<b>Calculs</b>			
<i>population maximale en 2036</i>			
<i>population 2015+ (population 2015 x taux de croissance admis x (2036-2015))</i>	631	464	1095
<b>besoins</b>	<b>131</b>	<b>63</b>	<b>194</b>

La version brute du bilan des réserves à bâtir fournie par le guichet cantonal "Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir" (état décembre 2017) mentionne une capacité d'accueil de 786 habitants dans et hors centre, ce qui représente un surdimensionnement de 592 habitants sur l'ensemble de la commune par rapport à ses besoins (194 habitants). Par ailleurs, le surdimensionnement de la commune est plus élevé que ce qui est présenté dans ce bilan brut, car l'IUS considéré pour les parcelles en zone de chalets (zone d'habitation de faible densité 15 LAT) est de 0.25, tandis que selon le règlement communal, l'IUS équivalent pour cette zone est de 0.42. Cet affinage de la densité augmente ainsi le surdimensionnement de la commune.

Dès lors, le projet du PACom vise à réduire la surcapacité de la zone à bâtir. A cette fin, chaque réserve à bâtir a été examinée, notamment sous l'angle de la cohérence territoriale.

### Capacité d'accueil

La méthode établie par la DGTL comprend :

- **les réserves** : elles concernent les parcelles non ou partiellement bâties pouvant accueillir un ou plusieurs nouveaux bâtiments, dont la surface bâtie déterminante est d'au minimum 150 m<sup>2</sup>. Les réserves comptent en plein ;
- **les potentiels de densification** : ils concernent les parcelles ne pouvant pas accueillir de nouveaux bâtiments, mais dont la surface de plancher réglementaire (autorisée par le plan d'affectation) n'a pas été totalement réalisée. Les potentiels sont comptabilisés à hauteur d'un tiers (considérant que le solde ne sera pas exploité dans l'horizon de la planification).

En référence aux points mentionnés ci-dessus, la capacité d'accueil représente la différence entre la surface de plancher déterminante (SPd) réglementaire et la surface de plancher réalisée, en considérant une moyenne de 50 m<sup>2</sup> de SPd par habitant.

<i>réserve (parcelles non bâties)</i>	$((IUS \times \text{surface de parcelle}) - \text{surfaces de plancher réalisées})$
<i>réserve (parcelles partiellement bâties)</i>	$((IUS \times \text{surface de parcelle}) - \text{surfaces de plancher réalisées}) \times \text{taux de saturation}$
<i>potentiel de densification</i>	$((IUS \times \text{surface de parcelle}) - \text{surfaces de plancher réalisées}) \times \text{taux de saturation} \times 1/3$

L'intervention sur les réserves a, en particulier, pris en compte la cohérence territoriale du milieu bâti, le caractère construit ou non des parcelles concernées, la qualité paysagère des espaces ainsi que les projets de construction en cours.

Les réserves faisant l'objet de permis de construire ont également été conservées (parcelles n° 1'215, 2'280, 1'060, 1'050, 346, 522, 2'204, 2'292, 2'312 et 2'313).

Pour le cas présent, deux zones sont dédiées à l'habitation et sont ainsi prises en compte pour le calcul de la capacité d'accueil :

- zone centrale 15 LAT : l'IUS ou l'ISB de cette zone n'est pas défini dans le règlement communal. Par conséquent, l'estimation de l'IUS proposé par la méthode établie par la DGTL est prise en compte dans le calcul de potentiel,
- zone d'habitation de faible densité 15 LAT : la mesure d'utilisation du sol de cette zone n'a pas été augmentée par rapport au règlement communal de 1985, pour ne pas générer de réserves/potentiels supplémentaires.

L'ISB est de 0.15 et le nombre de niveaux de 3 (rez + 1 + combles), est dès lors utilisé un équivalent IUS de 0.42, considérant que les combles comptent pour 80% d'un étage complet.

Le bilan de la capacité d'accueil en habitants est le suivant :

	<i>centre local</i>	<i>hors centre</i>	<i>totaux</i>
<i>réserves</i>	223	245	468
<i>potentiel de densification</i>	96	19	115
<b><i>Capacité d'accueil</i></b>	<b>319</b>	<b>264</b>	<b>583</b>

## Synthèse

Non dévolues à l'habitation, les autres zones n'entrent pas en ligne de compte dans les calculs. Dès lors, la capacité d'accueil de la zone à bâtir est de 583 habitants.

Ainsi, le PACom contribue de manière importante à réduire la zone à bâtir surdimensionnée, conformément à la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, bien qu'un surdimensionnement subsiste à hauteur de 389 habitants (583- 194).

Ce nombre n'est guère compressible en raison des facteurs suivants :

- les permis de construire et les nouvelles constructions réalisées depuis l'année du bilan (2016) qui comptent un potentiel de 135 habitants, soit 35% du surdimensionnement,
- le potentiel de densification élevé (115 habitants), représente 30% du surdimensionnement total de la commune. Alors que les habitants de Rougement cherchent un cadre de vie calme où la nature et le dégagement paysager sont importants, la densification ne pourrait leur être imposée de la même manière que pour des communes urbaines,
- le taux élevé des résidences secondaires sur la commune, à l'heure actuelle un logement sur deux,
- une réserve pour répondre aux besoins en hébergement para-hôtelier, définis dans le cadre du plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (+ 330 lits),
- en référence aux données cantonales en matière de statistiques démographiques et du registre des bâtiments, la surface de plancher déterminante (SPd) par habitant représente, pour la commune de Rougement, une moyenne de l'ordre de 200 m<sup>2</sup>/habitant, face aux 50 m<sup>2</sup>/habitant pris en compte selon les directives cantonales. Le surdimensionnement est dès lors tout relatif, car en réalité, il est ramené à 105 habitants en consi-

dérant une surface de 200 m<sup>2</sup>/habitant. C'est dire qu'à l'évidence, il s'agit de prendre également en compte les particularités du territoire en matière de densité humaine,

- bien que fortement réduites, les réserves du PPA "Pra Lieu" qui représentent une diversification de l'offre en terrains sur le territoire communal (situation, vues, dégagements, etc.), à proximité du village de Rougemont. Il importe, pour l'autorité communale, de préserver cette offre. Un secteur du PPA "Pra Lieu" a par ailleurs fait l'objet d'une première étape de dézonage, entrée en vigueur en août 2017.
- les réserves au milieu des secteurs bâtis, proches des services et des transports publics et pour lesquels un dézonage irait à l'encontre de la cohérence territoriale d'aménagement.

### 4.3 Plus-value

Les parcelles mentionnées ci-dessous bénéficient d'une nouvelle mise en zone à bâtir ou voient leurs droits à bâtir augmenter par les mesures d'aménagement du territoire prises dans le cadre du présent PACom. Elles pourraient être ainsi concernées par la plus-value.

116	176	181	192	241	268	362	397
142	177	183	193	264	305	377	431
174	178	184	238	266	306	393	432
175	179	191	239	267	306	394	433
469	1052	1085	1124	1259	1388	1455	2232
533	1080	1095	1162	1260	1391	1740	2257
666	1084	1115	1182	1371	1392	2209	2278

La DGTL contrôle ces données et procède à une estimation de la plus-value sur la base d'une expertise effectuée par un mandataire externe. Cette expertise permettra de déterminer le montant de la taxe due par les propriétaires.

Après l'entrée en vigueur du PACom, la DGTL notifie une décision de taxation aux propriétaires concernés. Puis, 90 jours après l'entrée en vigueur du permis de construire sur les parcelles touchées, la direction transmet une décision de perception de la taxe aux propriétaires concernés.

### 4.4 Zone d'activités économiques 15 LAT

Les zones d'activités économiques, telles que définies par le PACom, ne sont pas plus étendues que celles existantes dans le plan des zones de 1985, à savoir :

Secteurs	Surface (m <sup>2</sup> ) selon le plan des zones 1985)	Surface (m <sup>2</sup> ) selon le PACom
Clos du Pont (Rougemont)*	7'880	8'267
PPA "Plan" et Crêt	16'370	9'298
Flendruz (3 secteurs)	5'545	11'045
<b>Total</b>	<b>29'795</b>	<b>28'610</b>




Sur les 28'610 m<sup>2</sup> de terrain en zones d'activités économiques 15 LAT selon le PACom, 20'400 m<sup>2</sup> sont actuellement déjà bâtis et occupés par des activités artisanales.

Les secteurs déjà bâtis et occupés par des activités, dans lesquels l'affectation y est confirmée, sont :

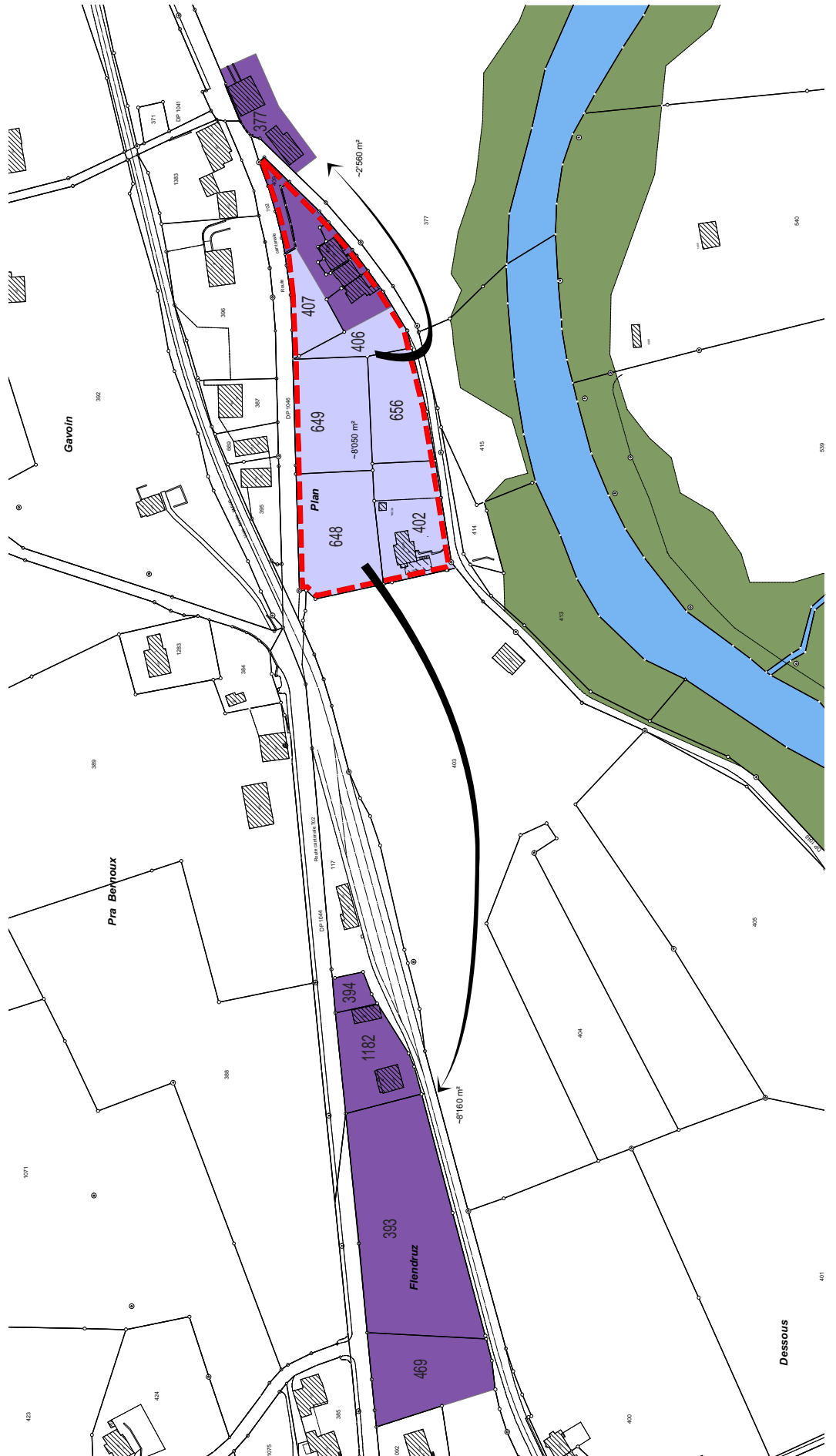
- Rougemont : les contours de la zone d'activités sont adaptés au parcellaire (côté RC) et à la réalité du terrain.
- Le Crêt : la zone d'activités située entre la RC et la ligne du MOB est maintenue.
- Le PPA "Plan" : légalisé en 1989, ne répond plus depuis longtemps à un réel besoin des propriétaires. Seul un bâtiment y a été réalisé. Le PACom prévoit donc de confirmer l'affectation des parties bâties des parcelles n° 406, 407, 408 et 409 en zone d'activités. Le reste du PPA est dézonné.

**Extrait zones à bâtir : transfert de la zone d'activités**

**Légende**

-  périmètre du PPA "Plan" abrogé
-  zone d'activités selon plan des zones 1985
-  zone d'activités selon PACom

 sans échelle



- 
- A ceci, s'ajoute également une mise en zone d'activités de la partie bâtie de la parcelle n° 377. Un des bâtiments situé sur cette parcelle n'a plus de fonction agricole mais est utilisé comme garage. Ce changement d'affectation est prévu par souci de cohérence et permet de rendre conforme l'utilisation actuelle du bâtiment. L'autre bâtiment est, pour l'heure, loué à des fins agricoles.
  - Flendruz : les parcelles n° 673 ainsi que 478 et 479 sont occupées par des activités existantes (menuiserie + dépôts de bois).

Le dernier secteur dédié aux activités et le seul à avoir des surfaces libres est situé à Flendruz. Il comprend les parcelles n° 393 (propriété communale), 469, 1'182 et 394, prévu par le PACom pour un développement des activités. Celles-ci sont situées directement à côté de la gare du MOB, ce qui est particulièrement favorable.

Cette mise en zone est justifiée au vu de sa localisation, sa propriété et surtout compte tenu des demandes régulières des entreprises locales aux fonctions variées, soit : entreprise de carrelage, garage, menuiserie, horticulture et entreprise de transports (dépôt & parcage des véhicules).

#### **4.5 Zone de tourisme et de loisirs**

La mesure A11 du PDCn précise que les pôles et destinations touristiques peuvent faire valoir dans le calcul du dimensionnement, les besoins en lits touristiques, pour autant qu'ils soient définis dans la conception touristique régionale conformément à la mesure D21 et aux dispositions fédérales, notamment sur les résidences secondaires.

Le plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises précise ces besoins prévisibles à 2035 pour les communes de la région. Les besoins pour Rougemont sont de 105 lits supplémentaires pour l'hôtellerie et de 330 lits supplémentaires pour la para-hôtellerie.

Afin de répondre à ces besoins, deux parcelles communales (n° 2316 et 2304) totalisant une surface de 7'466 m<sup>2</sup> sont affectées en zone de tourisme et de loisirs. Avec un ISB de 0.3, le nombre de niveaux fixé à 3 et une moyenne de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher par lit, ces deux parcelles pourront répondre aux besoins touristiques à la hauteur d'environ 180 lits.

#### **4.6 Mobilité**

La commune de Rougemont est traversée d'Est en Ouest par la route cantonale (RC702) Château-d'Oex - Saanen. Cette route d'évitement, construite dans les années 90, a permis de décharger le village de Rougemont du trafic de transit. La charge de trafic sur la RC était de plus de 4'100 véh/jour en 2015.

Le reste du réseau routier communal irrigue les différentes parties bâties du territoire communal. Il est à noter que de nombreuses routes privées sont organisées en cul-de-sac, ce qui rend les liaisons difficiles.

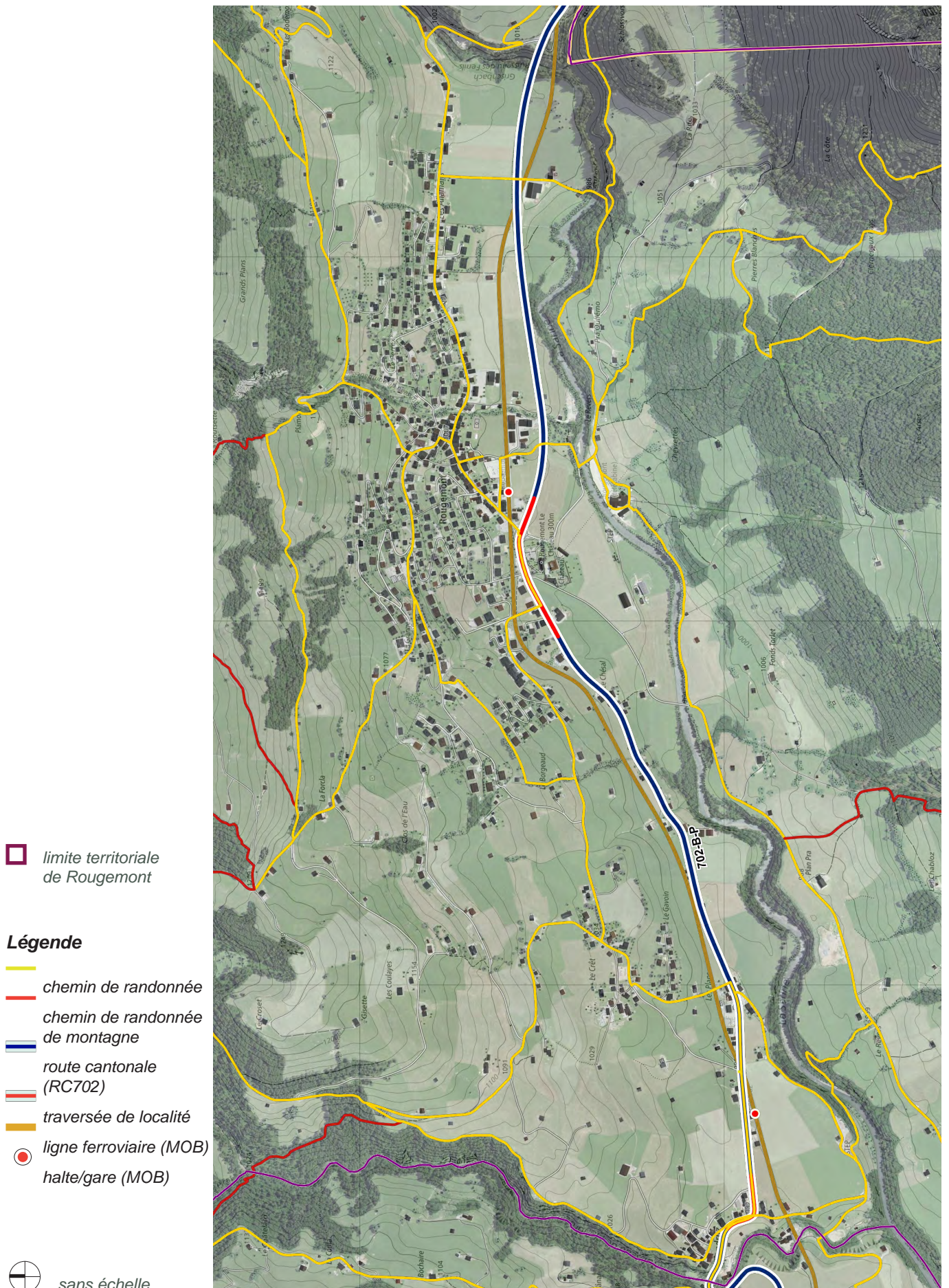
De manière générale, le réseau communal existant est suffisant pour le trafic lié aux résidents permanents. En haute saison, le trafic traversant le centre du village en provenance des secteurs en amont occasionne par moment des situations d'engorgement et d'insécurité.

En termes de stationnement, les hameaux de Flendruz et du Crêt ne présentent pas de problèmes particuliers, contrairement au village de Rougemont qui fait l'objet d'une surcharge en haute saison.

En termes de transports publics, le MOB est l'unique liaison sur le territoire communal qui permet de relier, par le rail, Montreux ou l'Oberland bernois. La cadence y est d'environ chaque heure pour la gare de Rougemont et toutes les deux heures pour la halte de Flendruz.

En termes de mobilité douce, le réseau pédestre et cyclable est densément fourni sur l'ensemble du territoire (voir carte ci-avant)

## Plan des réseaux de mobilité



□ limite territoriale de Rougemont

### Légende

- chemin de randonnée
- chemin de randonnée de montagne
- route cantonale (RC702)
- traversée de localité
- ligne ferroviaire (MOB)
- halte/gare (MOB)

⊕ sans échelle

source : map.geo.admin.ch

---

## 4.7 Éléments patrimoniaux

### 4.7.1 Patrimoine bâti et historique

Le PACom prend en considération l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS - voir annexe). Le village de Rougemont est reconnu d'importance nationale (réactualisation en 2013) et figure depuis 2017 sur la liste des 24 villages suisses reconnus pour leur caractère exceptionnel.

Le recensement architectural du Canton de Vaud est pris en considération et le règlement communal rappelle les mesures à engager selon la note attribuée aux bâtiments considérés. (voir annexe).

Le PACom est sans effet sur les tronçons routiers d'importance fédérale inscrits à l'Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS - voir annexe).

Parmi les buts du PACom, celui de protéger et mettre en valeur le paysage, les sites et le patrimoine architectural, est inscrit dans le règlement communal (art. 1 RPACom). Le dispositif relatif aux constructions vise le respect des valeurs traditionnelles architecturales (rapport et proportions, hauteur, longueur, toitures, matériaux, etc.).

Enfin, le territoire s'étendant au sud du village est signifié dans le PACom par une zone agricole 16 LAT - B, dont le règlement fait valoir l'attention particulière à porter aux constructions et installations, afin de garantir leur intégration architecturale, la préservation du patrimoine paysager et bâti régional ainsi que les vues sur ceux-ci.

Le Canton favorise le maintien de la population dans les territoires d'habitat traditionnellement dispersé, renforçant l'habitat permanent et autorisant le changement d'affectation à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture ou servant le petit artisanat, le tourisme rural et le commerce local.

Les territoires à habitat traditionnellement dispersés, dans lesquels l'habitat permanent doit être renforcé, sont définis par la carte du plan directeur cantonal (mesure C23). Le PACom n'apportant pas de modifications aux périmètres de ces territoires, ceux-ci n'y sont pas retranscrits.

Le règlement fait référence aux dispositions légales fédérales et cantonales en la matière (art. 24 let. a LAT et 39 OAT).

### 4.7.2 Patrimoine naturel et paysager

Conformément à la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire, l'ensemble d'un territoire doit être affecté. Dans ce sens, le PACom (échelle 1:10'000) définit :

- la zone agricole 16 LAT - A sur la majorité du territoire,
- des secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT A et B, superposés à la zone agricole 16 LAT - A et à l'aire forestière, selon leurs liens respectivement avec l'Inventaire fédéral et cantonal des prairies et pâturages secs ou l'Inventaire fédéral des bas-marais.

Ces secteurs comprennent les zones tampons, de 10m de largeur pour le secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - A et de 20m de largeur pour le secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT - B. Ces deux secteurs sont destinés à assurer la conservation, à long terme, des biotopes protégés. Le règlement fixe les principes de gestion les concernant. Le report de ces inventaires ainsi que la réglementation ont fait l'objet d'étroites coordinations avec les départements concernés, en particulier la DGE-BIODIV et paysage, ainsi que la DGTL.

Les espaces réservés aux eaux ont également été reportés sur le PACom (échelle 1:5'000 et 1:10'000), conformément à l'Ordonnance sur les eaux et en coordination avec la DGE-EAU. Le règlement fixe les mesures y relatives.



---

Le massif forestier sur le territoire de Rougemont est important. L'aire forestière est régie par les dispositions des législations fédérale et cantonale en la matière et la constatation de la nature forestière a été réalisée dans les secteurs jouxtant la zone à bâtir. Les secteurs faisant l'objet de la délimitation des lisières sont reportés sur le plan de constatation de la nature forestière à l'échelle 1:1'000 et le PACom à l'échelle 1:5'000.

Enfin, en coordination et à la demande de la DGE-BIODIV et paysage, un plan à l'échelle 1:10'000 a été établi sur l'entier du territoire et contient, à titre informatif, l'ensemble des inventaires et spécificités locales (inventaire contraignant et d'alerte) au sens de la mesure E11 du PDCn (Patrimoine naturel et développement régional).

#### **4.7.3 Patrimoine archéologique**

Le PACom n'a pas d'effet particulier sur les régions archéologiques. Celles-ci figurent à titre indicatif sur le plan et l'article 14 du règlement rappelle la base légale qui soumet à autorisation cantonale tous les travaux prévus dans les régions archéologiques. Il est annexé au règlement communal.

#### **4.8 Dangers naturels**

Le territoire délimité par le PACom de la Commune de Rougemont est exposé à des dangers naturels géologiques de glissements profonds permanents (GPP), de glissement superficiels spontanés (GSS), à des dangers hydrologiques d'inondation (INO), de laves torrentielles (LTO) et à des dangers d'avalanches (AVA) impactant en partie les futures constructions. Toutes les parcelles traitées sont constructibles, sous réserve de restrictions potentielles.

Des dispositions constructives proportionnées à cette situation permettent de restreindre très fortement l'exposition aux dangers et la vulnérabilité des objets, de manière à limiter efficacement les risques pour le bâti et les personnes.

Les bureaux CSD, Stucky et TECNAT ont réalisé l'évaluation des dangers naturels de la zone étudiée en se basant sur les méthodologies en vigueur au moment de la réalisation de leur travail.

Le bureau CSD SA a réalisé l'étude technique concernant les dangers liés aux glissements profonds permanents et superficiels spontanés relative au PACom. Le bureau Stucky SA a réalisé l'étude technique et un rapport succinct concernant les dangers liés aux inondations et aux laves torrentielles. Enfin le bureau TECNAT SA a établi l'étude technique et un rapport succinct concernant les dangers liés aux avalanches (voir annexe).

Un rapport de synthèse transcrit les mesures de l'ensemble des types de dangers sur les zones à bâtir de la commune. Le PACom et son règlement intègrent les secteurs et les mesures de restriction pour les zones concernées.

Le PACom présente les secteurs de restriction sans distinction de catégorie afin de faciliter la lecture. Cependant, un plan annexé au règlement détaille ces catégories de secteurs.

#### **4.9 Plans fixant les limites des constructions**

##### **Préambule**

Ces plans concernent le village de Rougemont et les hameaux de Flendruz et Le Crêt. Leurs emprises correspondent principalement à la zone centrale 15 LAT, telle que définie par le plan d'affectation communal (échelle 1:5'000).

Ils accompagnent en parallèle le dossier de PACom dans les étapes d'une procédure normale : examen préalable, enquête publique, Conseil communal et mise en vigueur.

##### **Principes**

L'alternance des ordres contigu et non contigu du tissu bâti du village de Rougemont et des hameaux de Flendruz et Le Crêt crée des ambiances d'une qualité évidente, qui viennent

---

renforcer leur valeur patrimoniale et architecturale. Les bâtiments sont d'ailleurs notés, pour la plupart, 1 à 4 par le Recensement architectural vaudois.

D'autre part, la valeur d'ensemble du village de Rougemont est relevée par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

### **Objectifs et outils d'aménagement**

L'autorité rodzémounaise veille avec pertinence et rigueur à l'harmonie des lieux, au respect des spécificités locales et régionales, tant patrimoniales qu'architecturales.

Les plans fixant les limites des constructions permettent d'asseoir la protection du bâti existant constituant le patrimoine historique, architectural et spatial des lieux, dont les emprises ne respecteraient pas les distances aux limites de construction au sens de la Loi sur les routes (LRou) du 10 décembre 1991.

Dans ce sens, les plans :

- 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.

### **4.10 Modifications des plans spéciaux**

Le PACom est accompagné d'un plan dit de modifications des :

- PPA "Les Chavalets" (1985),
- PPA "Pra Lieu" (2007),
- PPA "La Videmanette" (2007),
- PPA "Les Poses - Rougemont - Coursions" (addenda) (1984).

Ce plan a pour but de définir les secteurs faisant l'objet de modifications pour être conformes au PACom. Il assure la synchronisation des procédures de planification à l'échelle du territoire et sera soumis à l'enquête publique parallèlement au PACom.

### **4.11 Conclusions**

Le PACom tel que présenté (ainsi que les éléments qui en font partie intégrante), répond aux planifications directrices supérieures ainsi qu'aux lois et ordonnances en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

L'ensemble du PACom a été traité avec pour objectif majeur, de garantir une cohérence territoriale, conforme aux buts fondamentaux (article 1) des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire.

Les mesures du PACom, par le type de zones, le dispositif réglementaire ainsi que les plans établis (limites des constructions, lisières forestières, etc.) visent à confirmer et à valoriser le patrimoine bâti en présence, paysager et naturel, aux qualités multiples et remarquables, tout en renforçant la vitalité du centre local et la diversité de ses services et équipements.

De très gros efforts en matière de redimensionnement de la zone à bâtir sont traduits dans le PACom. Si théoriquement la commune reste légèrement surdimensionnée (selon les critères du calcul cantonaux établis, d'un habitant/50m<sup>2</sup>), une pesée des intérêts en présence a prévalu dans tous les domaines liés à l'aménagement du territoire et à la protection de l'environnement, notamment en fonction des articles 1 LAT, 1 LATC et 15 LAT, justifiant la compressibilité du surdimensionnement.

## 5 CONCERTATION ET INFORMATION

---

Le PACom est le résultat d'une étroite collaboration entre :

- la Municipalité,
- le greffe et le bureau technique communal,
- la commission technique.

Il a fait l'objet de coordinations et concertations avec les services cantonaux, notamment :

- la Direction générale du territoire et du logement (DGTL),
- la Direction générale de l'environnement (DGE), division inspection cantonale des forêts, biodiversité et paysage, eaux,
- la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR).

Ainsi qu'avec :

- la compagnie du chemin de fer Montreux Oberland bernois - MOB,
- les bureaux spécialisés, notamment :
  - GÉO SOLUTIONS ingénieurs SA
  - CSD SA, Stucky SA et Tecnat SA, pour les dangers naturels.

Le Conseil communal de Rougemont a été régulièrement tenu informé des démarches et étapes du PACom.

Conformément à l'article 3 LATC, une information publique sera prévue lors de l'enquête publique du PACom et de son règlement.

## **6 ANNEXES**

---

- 6.1 Fiche d'application "Périmètre compact et de centre" (DGTL, 02.2019)**
- 6.2 Fiche d'application "Territoire urbanisé" (DGTL, 02.2019)**
- 6.3 Report et synthèse du statut du sol**
- 6.4 Secteur gare, principes d'aménagement**
- 6.5 Extraits de l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)**
- 6.6 Recensement architectural**
- 6.6bis Plan d'inventaire des voies historiques**
- 6.6ter Recensement des Jardins historiques ICOMOS**
- 6.7 Sites de décharges potentielles 8-807 (L'Ougette) et 8-808 (La Rite)**
- 6.8 Etude sur les dangers naturels (rapports CSD - Stucky - Tecnat)**
- 6.9 Validation des mesures concernant les dangers naturels (CSD - Stucky - Tecnat)**