



**AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1659 ROUGEMONT**

Rougemont, le 05 septembre 2016
N. réf : 100.101.01.01/JL/fa

Préavis N° 15/2016

<p align="center">MODIFICATION DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION (PPA) PRA-LIEU DU 3 JUILLET 2007</p>
--

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis a pour but de soumettre à votre Autorité l'adoption de la modification du plan partiel d'affectation (PPA) "Pra Lieu", sur la Commune de Rougemont.

2. CONTEXTE DE LA DÉMARCHE

En préambule, il convient de rappeler que la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) - contre-projet indirect à l'initiative pour le paysage de 2007- a été acceptée par pratiquement 63% du peuple suisse. Elle est entrée en vigueur, ainsi que son Ordonnance, le 1^{er} mai 2014. Dans ce contexte, les zones à bâtir doivent, d'une part, répondre aux besoins prévisibles pour les 15 prochaines années et, d'autre part, les zones surdimensionnées doivent être réduites (article 15 LAT).

A l'échelle du territoire communal de Rougemont, le surdimensionnement de la commune fait apparaître qu'en dehors du périmètre de centre et selon le bilan des réserves à bâtir pour la période 2008-2033, la commune présente une capacité d'accueil de 326 habitants, soit un taux de croissance de 80% correspondant à une surcapacité de 235 habitants. Le plan directeur cantonal (PDCn) admet une croissance de 1% par année en dehors des centres, soit 25% pour la période 2008-2033, ce qui équivaut à 102 habitants supplémentaires depuis 2008 (les chiffres mentionnés ci-dessus sont issus du bilan des réserves à bâtir validé par le Canton et la Commune au début de l'année 2015).

Au vu de ce qui précède et pour prendre en compte les objectifs de la LAT et du PDCn, une analyse territoriale a été menée sur l'ensemble du territoire communal afin de déterminer, dans une première étape de redimensionnement, les terrains les moins propices à l'urbanisation.

Les parcelles n° 1'072, 1'107 et 1'108, comprises dans le PPA "Pra Lieu", ont été identifiées sur la base de cette analyse qui prend en compte des critères objectifs et une pesée d'intérêts. Ces parcelles sont situées hors du périmètre de centre et du territoire urbanisé, dans un secteur contraint par les dangers naturels et dont les besoins à 15 ans ne sont plus avérés (PPA destiné à la construction de chalets qui peuvent faire office de résidence principale et secondaire).

3. PÉRIMÈTRE DE LA MODIFICATION DU PPA "PRA LIEU" ET STATUT DU SOL

Le PPA "Pra Lieu", entré en vigueur en date du 3 juillet 2007, est situé à l'Ouest du village de Rougemont et en amont du hameau du Crêt. Dans sa globalité, il couvre une surface de 106'690 m² et concerne plusieurs propriétaires. Il comprend des aires constructibles, destinées principalement à l'habitation, une aire forestière et deux secteurs naturels protégés.

La modification du PPA, objet du présent préavis, concerne les parcelles n° 1'072, 1'107 et 1'108 représentant une surface dézonée de 20'818 m² et deux copropriétaires, MM. Max et Ernst Moratti. Le périmètre de la modification comprend de l'aire constructible et un secteur naturel protégé.

4. PROJET

4.1 Objectifs de la modification du PPA

L'analyse des réserves à bâtir situées hors du périmètre de centre de la Commune de Rougemont établie par le Canton fait état d'un surdimensionnement global d'environ 60'000 m². Comme déjà mentionné, la modification du PPA permet la mise en oeuvre d'une première étape de dézonage. C'est dans le cadre de la révision du PGA que le solde du surdimensionnement sera dézoné, conformément au PDCn. Cette démarche permet par ailleurs de répondre à deux objectifs :

- l'obtention du "bonus LAT" (voir point 5 ci-après) à travers le dézonage de 18'000 m² de terrains affectés à la zone à bâtir (soit environ 90 habitants).
- la compensation nécessaire à la création d'une nouvelle zone à bâtir dans le cadre du PPA "Pré de la Gare" actuellement en cours d'étude.

Le secteur du PPA "Pré de la Gare" est colloqué par le PGA de 1985 à la zone régie par des plans spéciaux à établir. Son développement demande une procédure de planification permettant d'affecter environ 2'800 m² à la zone à bâtir (soit environ 14 habitants) et plus spécifiquement à la zone d'activités touristiques. Cette planification étant initiée durant la période transitoire, elle nécessite une compensation au sens de l'article 52a alinéa 2 lettre a OAT.

4.2 Modification du PPA

Selon les cartes définitives des dangers naturels, le secteur du PPA "Pra lieu" est touché par des risques de glissements de terrains permanents, notamment élevés, dans la partie Est du PPA. Les surfaces affectées à l'aire constructible et qui sont dézonées dans le cadre de la modification du PPA sont situées dans des risques de glissements (moyen et élevé).

Le dézonage d'une partie des parcelles n° 1'072, 1'107 et 1'108 implique la modification du PPA "Pra Lieu", entrée en vigueur le 3 juillet 2007. Selon la modification du PPA telle que soumise à l'enquête publique du 25 juin au 24 juillet 2016, la surface dézonée et correspondante à la compensation est affectée dans la partie Ouest à la zone agricole (env. 12'850 m²) et dans la partie Est au secteur

naturel à préserver (env. 7'950 m²). A l'intérieur du PPA, une surface était déjà affectée au secteur naturel à préserver. La proposition de dézonage permet ainsi d'étendre la surface de ce secteur et de dédier ainsi une plus grande portion du territoire à la biodiversité.

Le dézonage implique également la suppression des accès à l'intérieur du secteur qui fait l'objet de la présente planification, notamment en raison des risques élevés de glissements de terrain permanents identifiés.

Cette modification est sans incidence sur le foncier.

4.3 Justification et conformité

Nécessité de légaliser

Etant donné le surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune de Rougemont, les réserves excédentaires situées hors du territoire urbanisé ne sont plus conformes à la LAT et doivent être dézonées. Sur la base des objectifs de développement communaux (en cours d'élaboration) et en tenant compte des contraintes liées aux dangers naturels, notamment de degré élevé, une première étape de dézonage est proposée à travers la procédure de modification du PPA "Pra Lieu". Le solde du redimensionnement fera l'objet d'une deuxième étape qui sera traitée dans le cadre de la révision du PGA (en cours également).

Intérêts en présence

Le projet n'a pas d'impact négatif sur la protection des intérêts en présence (protection du milieu naturel et maintien des sources d'approvisionnement). Les nouvelles affectations sont en cohérence avec le territoire agricole adjacent en partie Nord et garantissent la préservation des fonctions naturelles du site.

5. BONUS LAT

5.1 Bonus LAT

En date du 26 avril 2016, le Conseil communal a autorisé la Municipalité de Rougemont à signer une convention établie entre l'Etat de Vaud et les huit communes des Alpes vaudoises (préavis N° 02/2016 à disposition sur le site internet de la Commune).

Cette convention concerne le versement d'un "bonus LAT" au bénéfice des projets "enneigement et remontées mécaniques Alpes vaudoises 2020". Elle précise qu'en cas de restitution immédiate à la zone agricole d'au moins 30% des zones à bâtir excédentaires, les communes signataires pourront bénéficier d'une aide supplémentaire à fonds perdus.

6. DÉMARCHES ET PROCÉDURE

Conformément à l'article 56 LATC, le dossier de modification du PPA "Pra Lieu" comprenant le plan, le règlement et le rapport justificatif selon l'article 47 OAT, a été soumis à l'examen préalable des services de l'Etat de Vaud.

Suite à cet examen (7 juin 2016), le dossier a été préparé pour être soumis à l'enquête publique du 25 juin au 24 juillet 2016, conformément à l'article 57 LATC. Dans ce même délai, le rapport justificatif selon l'article 47 OAT a été mis en consultation publique.

Préalablement à l'enquête publique, les propriétaires concernés par la modification ont été informés des intentions et du contenu du dossier d'enquête publique.

Une information publique a été organisée en date du 13 juillet 2016, durant la période de l'enquête publique. A ce titre, Monsieur Pierre Imhof, Chef du service du développement territorial, a accepté l'invitation de la Municipalité pour

apporter les informations qui ont complété la présentation du dossier par le bureau mandataire.

Durant le délai d'enquête, une opposition a été déposée par les propriétaires concernés.

Par la suite, le dossier adopté par le Conseil communal comprenant l'opposition et les réponses de la Municipalité sera transmis à l'Etat de Vaud. Celui-ci pourra approuver la modification du PPA et notifier la levée de l'opposition. C'est à ce moment-là, s'ils le désirent, que les opposants pourront faire recours contre la levée de leur opposition.

7. OPPOSITION

Durant le délai d'enquête, une opposition a été déposée à la Municipalité par MM. Max et Ernst Moratti. Celle-ci est intégralement jointe au présent préavis.

Conciliation

Les opposants et leur avocat ont demandé à être entendu, comme le prévoit par ailleurs l'article 58 LATC. La séance dite de conciliation, organisée par la Municipalité s'est tenue le 18 août 2016, à Rougemont, laquelle a fait l'objet d'un procès-verbal également produit en annexe.

La Municipalité prend acte que sur la base de la modification de la zone agricole et du secteur naturel à préserver en zone agricole protégée, MM. Max et Ernst Moratti ont retiré leur opposition par courrier du 29 août 2016 de Me Fiechter, avocat.

Cette modification concerne le plan, annexé au présent préavis, où le périmètre est dorénavant indiqué comme affecté à la zone agricole protégée ainsi que l'article 25b du règlement qui est modifié en conséquence.

8. CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité de Rougemont vous prie Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Rougemont, dans sa séance du 11 octobre 2016

Vu le préavis N° 15/2016

Ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet

Attendu que cet objet a été porté à l'ordre du jour

DECIDE

- **D'adopter** la modification du PPA « Pra Lieu » et son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 25 juin au 24 juillet 2016, ainsi que les amendements du plan et du règlement annexés, proposés par la Municipalité, à savoir :

Article 25b Zone agricole protégée (nouveau)

¹La présente zone est destinée aux activités reconnues conformes par le droit fédéral en vertu de l'article 16 LAT.

²Elle est inconstructible. Font toutefois exception :

- *Le réservoir (ECA n° 1561a, 1561b et 1551a), en tant qu'ouvrage d'intérêt général imposé par sa destination peut être agrandi de façon mesurée ou déplacé. Son accès est garanti, quels que soient son implantation et ses gabarits finaux. Le droit fédéral est réservé.*

- Le bâtiment existant (ECA n° 589) peut être maintenu et son accès assuré.

³Elle doit être entretenue de manière extensive. Les drainages et l'utilisation de fumure ou de produit phytosanitaire sont interdits.

- **D'autoriser** la Municipalité à entreprendre toutes les démarches relatives à l'approbation et à l'entrée en vigueur de la modification du PPA « Pra-Lieu ».

Ainsi délibéré en séance de Municipalité, le 05 septembre 2016 pour être soumis au Conseil communal de Rougemont, le 11 octobre 2016.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :  Le Secrétaire : 

André Reichenbach Ronick Lenoir



Délégué municipal :

- M. Frédéric Blum, municipal