



Municipalité de Sauge

Révision de l'aménagement local

Rapport au sens de l'article 47 OAT

Dépôt public, avril 2017

Communauté de travail

Christophe Cueni, licencié en droit, consultant
Droits de la construction, de l'aménagement du territoire, de l'environnement et des communes
Chutzen-Ried 11, case postale 27, 2565 Jens
Tél.: 032 331 92 62 Fax: 032 331 88 30
Courriel: cr.cueni@bluewin.ch

Daniel Croptier, urbanisme et planification
Rue Rechberger 5, 2502 Bienne
Tél.: 032 341 33 16 Fax: 341 78 51
Courriel: d.croptier@bluewin.ch

A. Introduction / Problématique

1. Motifs de la révision

Le 28 février 2013, les citoyennes et citoyens des communes de Plagne et Vauffelin-Frinvillier ont décidé de fusionner leurs communes pour former la nouvelle commune de Sauge.

La commune de Sauge est entrée en activité, le 1^{er} janvier 2014. Selon l'article 30 du contrat de fusion, les réglementations fondamentales des deux anciennes communes auraient dû être remplacées par une nouvelle réglementation fondamentale jusqu'au 31 décembre 2016. Finalement tel sera le cas au 31 décembre 2017.

Les deux anciennes communes ont adopté un plan directeur intercommunal de mise en réseau écologique (2012).

Les deux aménagements locaux remontent à plus de 20 ans (1991 Commune de Vauffelin, 1992 Commune de Plagne). La tâche ne consiste pas seulement à les unifier sur le plan formel mais de les revoir en profondeur, en particulier pour les adapter aux modifications des législations fédérales et cantonales intervenues depuis. Parmi d'autres sont à relever, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (dernière révision en 2012), la loi cantonale sur les constructions (dernière révision en 2009), la nouvelle loi sur les routes (1999), l'Ordonnance sur les notions et méthodes de mesure dans le domaine de la construction (2011). Toutes ces modifications ont des incidences plus ou moins importantes sur les plans de zones et règlements de construction encore en vigueur.

Au final, la tâche de remplacer les réglementations fondamentales des deux anciennes communes revient à élaborer un aménagement local spécifique pour la nouvelle entité politico-territoriale de Sauge.

2. Organisation - Déroulement

Le 8 décembre 2014, l'assemblée municipale a adopté un crédit d'engagement pour la révision de l'aménagement local.

2.1 Généralités

Le 21 janvier 2015, le Conseil municipal a adjugé le mandat de la révision de l'aménagement local.

Le 27 mai 2015, le Conseil communal a institué une commission consultative non permanente pour mener l'étude de la révision de l'aménagement local.

Après une première séance réunissant le Conseil municipal et la commission, la révision de l'aménagement local a été engagée, le 10 juin 2015. Depuis, la commission a siégé à plus de 10 reprises.

2.2 Enquête auprès des propriétaires fonciers

Le 11 novembre 2015, les propriétaires de terrain encore non (entièrement) construits ont été informés sur les tenants et aboutissants de la révision. L'occasion leur a été donnée pour formuler leurs intentions et attentes au moyen d'un questionnaire.

2.3 Information et participation de la population

Du 11 août au 12 septembre 2016, la révision de l'aménagement local a fait l'objet de la procédure d'information et de participation. Les habitants de Sauge et autres intéressés ont été conviés à une

séance d'information publique. Pendant le délai imparti, 9 prises de position sont parvenues à l'Administration municipale.

Le rapport de participation du 11 octobre 2016 renseigne sur demandes et observations et les suites qui leur ont été données (annexe 1).

2.4 Examen préalable

Le dossier de la révision de l'aménagement local a été remis, le 4 août 2016, pour examen préalable à l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT). Cet office a rendu son examen préalable sous forme d'une liste de thèmes qui nécessitent une intervention sur le plan matériel, le 30 novembre 2016 (annexe 2). Le 17 janvier 2017, les observations et demandes formulées ont été discutées avec la responsable du dossier de l'OACOT. Il ne subsiste plus aucune réserve à l'approbation de la révision de l'aménagement local. Plans de zones, des périmètres de protection et des zones de dangers ainsi que le règlement d'affectation et de construction, RAC, et ses annexes y sont été adaptés partout où cela s'est avéré indispensable. Le présent rapport en fait état.

B. Sauge 2016

1. Sauge à travers quelques chiffres

1.1 Evolution démographiques 2000 - 2014

(chiffres agrégés des anciennes communes de Plagne et Vauffelin)

<u>31.12. 2000</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2015</u>
828 habitants	828 habitants	810 habitants

Entre 2000 et 2012, Vauffelin a subi une diminution de sa population de 2.1 % et Plagne de 11.9 %.

En 2012, les deux anciennes communes comptaient 772 habitants. Jusqu'au 31 décembre 2014, la commune de Sauge a retrouvé le nombre d'habitants que les deux communes comptaient ensemble en 2000. Dans l'année qui a suivie, Sauge a enregistré une diminution de 18 habitants. 7.5 % des habitants de Vauffelin, respectivement 10 % de Plagne habitent hors des zones à bâtir.

1.2 Places de travail 2008

	1 ^{er} secteur	2 ^{ème} secteur	3 ^{ème} secteur
Vauffelin	12/15 %	17/21 %	47/64 %
Plagne	8/16 %	5/10 %	25/74 %

Dans les deux communes, le solde des pendulaires est négatif. Les derniers chiffres remontent à 2000: Vauffelin solde négatif -118 pour une population active de 216 personnes; Plagne -119 pour une population active de 193 personnes.

1.3 Constructions 2000 - 2009

Vauffelin	7 nouvelles constructions dont 5 maisons familiales
Plagne	5 nouvelles constructions dont 5 maisons familiales.

1.4 Logements recensés au 31 décembre 2015

Selon la statistique des logements au 31 décembre 2015, Sauge comptant 560 logements dont 358 occupés par des personnes établies en domicile principal et 149 par des résidents secondaires. 4 logements étaient inhabitables et 32 sans indication.

1.5 Quotients d'habitation 2000

Vauffelin	2.36 h/logement	110 m ² / logement
Plagne	2.51 h/logement	118 m ² / logement

2. Les faiblesses de Sauge

La commission d'urbanisme a mis le doigt sur les principales faiblesses de Sauge:

- 2.1 Le centre des localités manque de dynamisme. Les restaurants sont presque tous fermés. Il n'existe plus de magasins. Ce manque est toutefois quelque peu pallié par deux commerces ambulants (boulangerie, boucherie) deux fois par semaine et un agriculteur qui vend viande, œufs et lait à la ferme.
- 2.2 Places de travail et locatifs font défaut. Il n'y a que quelques locatifs à Frinvillier.
- 2.3 Manque de places de stationnement dans le vieux village de Plagne, ce qui donne régulièrement lieu à des problèmes de circulation surtout pour les agriculteurs.
- 2.4 La desserte par transports publics de Plagne et Vauffelin laisse à désirer tant en ce qui concerne la cadence que le nombre de courses et la durée des trajets.
- 2.5 Manque d'un local pour les sapeurs-pompiers du Syndicat intercommunal Orvin - Romont - Sauge.

3. Plan de zones et plans spéciaux

3.1 Analyse et problématiques

3.1.1 Plagne (Fiche B.3.1)

Le plan de zones de Plagne, approuvé en 1992, ne soulève pas de problèmes majeurs. Principalement, il y a lieu de revoir l'affectation des zones d'utilité publique à la suite de la fusion des communes de Plagne et Vauffelin et leur délimitation. Ponctuellement, la délimitation de la zone à bâtir par rapport à la zone agricole doit être mieux adaptée au parcellaire et au bâti existant.

3.1.2 Vauffelin (Fiche B.3.2)

Le plan de zones de Vauffelin, approuvé en 1991, soulève un grand nombre de problèmes dont le plus lourd concerne la réserve en terrains à bâtir (voir 3.2 ci-après). Parmi les autres problèmes importants, il sied de relever

- l'opportunité du maintien dans la zone à bâtir de certains secteurs au Nord du village ancien, à l'Ouest des Oeuches et à l'Est des Etampes en raison de la forte pente du terrain;

- l'opportunité de maintenir la zone d'utilité publique destinée à une salle de spectacle à l'Ouest du Village UP3);
- l'opportunité de régler l'existence d'un dépôt illicite aux Etampes, le stand de tir hors service et le site de l'ancienne patinoire, aujourd'hui utilisé pour le tir à l'arc.

3.1.3 Frinvillier (Fiche B3.3)

Le plan de zones de la localité de Frinvillier ne soulève pas de problèmes majeurs si ce n'est l'assainissement et la valorisation du site englobé dans la zone à planification obligatoire "Bord de la Suze".

3.2 Réserves des terrains à bâtir destinés à l'habitation

3.2.1 Plagne (Fiches B.1.1 et B.1.4)

Zones d'habitation	ha 0,502
Zones mixtes	ha 0,085
total	<hr/> ha 0.587

3.2.2 Vauffelin (Fiches B1.2 et B1.4)

Zones d'habitation	ha 2,917
Zones mixtes	ha 0,609
total	<hr/> ha 3,526

3.2.3 Frinvillier (Fiches B.1.3 et B.1.4)

Zones d'habitation	ha 0,900
Zones mixtes	ha 0,048
total	<hr/> ha 0,948

3.2.4 Bilan

Les réserves en terrains à bâtir des trois localités s'élèvent à ha 5,06

3.3 Les plans spéciaux

3.3.1 Un plan de quartier complète la réglementation fondamentale sur le territoire de l'ancienne commune de Plagne:

- Plan de quartier "Les Ecovots/Les Montes" (1995, un plan d'équipement).

3.3.2 Le plan de quartier "Saing" (Anciennement Ecole des ingénieurs); 1997, modifié la dernière fois, le 21 décembre 2012) complète la réglementation fondamentale de l'ancienne commune de Vauffelin.

4. Les problèmes par thèmes

4.1 Les résidences secondaires (Fiche A.1)

Selon l'Ordonnance sur les résidences secondaires (ORSec; RS 702.1), la commune de Sauge figure parmi les communes avec une proportion de résidences secondaires présumée supérieure à 20 %. Elle tombe dès lors dans le champ d'application de la loi sur les résidences secondaires (LRSec; RS 702.0).

Les résidences secondaires sont localisées en très grande majorité sur la Montagne de Plagne. Elles sont au nombre 149. Par rapport au nombre total des logements de 560, elles représentent 26.6 % du parc immobilier (B/1.4).

Il n'est dans ces circonstances pas réaliste de vouloir renverser la présomption de l'ORSec en procédant à une analyse fouillée du parc immobilier.

4.2 Dangers naturels (Fiches A.3.1 / A.3.2 / A.3.3 / A.3.4)

La carte synthétique des dangers naturels relève à l'intérieur du périmètre A des zones présentant un danger considérable (zone rouge) à Frinvillier, des zones présentant un danger moyen (zone bleu) à Plagne et Frinvillier, des zones présentant un danger faible (zone jaune) à Plagne, Frinvillier et Vauffelin ainsi que des zones de dangers de degré indéterminé en dehors des périmètres A.

4.3 Sites potentiellement pollués (Fiches A.6.1 / A.6.2 / A.6.3 / A.6.4).

L'inventaire des sites potentiellement pollués signale des stockages définitifs (rouge) à Frinvillier et Plagne, des aires d'exploitation (vert) Frinvillier et Vauffelin ainsi que des stands de tirs (violet) à Plagne et Vauffelin.

4.4 Forêts

Tant à Vauffelin qu'à Frinvillier, les zones à bâtir en vigueur font limite avec la forêt voire des massifs boisés dont la qualité de forêt au sens de la loi sur les forêts (LFor; RS 921.0) doit être confirmée (Fiches C.1.2 / C.1.2 / C.1.3). La constatation de forêt au sens de l'article 10 al. 2 lettre a LFor doit être effectuée partout où cela s'avère nécessaire.

4.5 Protection des sites bâtis, de la nature et du paysage

4.5.1 L'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse, ISOS, classe les villages de Plagne et Vauffelin comme étant d'importance régionale. Frinvillier y est répertorié comme cas particulier d'importance nationale "Gorges de la Suze" (Fiche A.8).

Le recensement architectural du Service de la protection des monuments, modifié en octobre 2015, répertorie des monuments historiques dignes de protection et dignes de conservation tant à Plagne qu'à Frinvillier et Vauffelin.

A Vauffelin, Frinvillier et Plagne, il détermine un ensemble bâti protégé (Fiches A..9.1 / A.9.2 / A.9.3). Les périmètres de protection et les mesures de protection doivent être revus sur le plan de leur opportunité et, le cas échéant, adaptés.

4.5.2 Protection de la nature et du paysage

Les plans des zones de protection des anciennes communes de Plagne et Vauffelin reposent dans une très large mesure sur le premier inventaire pro natura. Il y a lieu d'en vérifier la pertinence à la lumière de l'inventaire pro natura révisé.

4.5.3 Espace réservé aux eaux

Définir les espaces réservés aux eaux en vertu des articles 36a loi sur la protection des eaux, LEaux, et 43a ss Ordonnance sur les eaux, OEaux.

4.6 Equipement

Exception faite des secteurs encore non construits, tels la ZPO "Champs des Lièvres" et UP 3 à Vauffelin, les zones à bâtir sont équipés (adduction d'eau, assainissement, accès, énergie. voir PGEE et PGA mis à jour, annexes 3 et 4).

C. Sauge 2030

1. Les atouts de Sauge

La commission d'urbanisme caractérise Sauge comme une commune à proximité de Bienne comptant trois localités.

- Plagne et Vauffelin au caractère campagnard bien marqué;
- Frinvillier avec une touche urbaine.

Plagne et Vauffelin tirent avantage de leur situation quelque peu à l'écart, de la tranquillité et du bon ensoleillement. Frinvillier profite de sa très bonne desserte par la route et les transports publics (A5, CFF et Bus).

La vie des villages est animée par de nombreuses sociétés qui contribuent à la bonne ambiance qui règne dans la commune.

La population autochtone est très enracinée dans son territoire, ce qui se traduit par un retour fréquent de ressortissants après étude ou apprentissage.

2. La place de Sauge dans le plan directeur cantonal (PDC)

Le plan directeur cantonal du 2 septembre 2015 range Sauge dans un espace proche d'un centre urbain (Mesure C_02). Il lui attribue une croissance démographique de 4 % pour les 15 années à venir. En application de la mesure A_01, il en résulte un accroissement de 35 utilisateurs supplémentaires et à raison de 39 utilisateurs/hectare un besoin théorique en terrains à bâtir de 0.90 hectares.

A noter que les projections du plan directeur reposent sur les données statistiques de 2013. Fin 2013 Sauge comptait 796 habitants, respectivement 800 utilisateurs; fin 2015 810 habitants, le nombre d'utilisateurs n'étant pas connu.

3. Objectifs et enjeux

3.1 Les objectifs principaux que la commune de Sauge entend poursuivre:

- Maintenir le caractère campagnard.
- Redonner un second souffle aux centres anciens de Plagne et Vauffelin.
- Eviter que les localités deviennent des cités dortoir.
- Augmenter le parc des locatifs.

Ces objectifs concordent en principe assez bien avec la marge de développement qu'accorde le PDC à la commune de Sauge (C/2).

3.2 L'enjeu principal consiste à réduire l'étendue des réserves en terrains à bâtir destinés à l'habitation (C/4 ci-après) dans la mesure requise par l'article 15 LAT et le PDC tout en conservant un potentiel attractif permettant d'atteindre l'objectif visé.

4. Plan de zones

4.1 Zones d'habitation et mixtes

4.1.1 Constat et objectif

Les réserves en terrain à bâtir relevées dans les zones d'habitation de 5,06 ha au total (B 3.2) dépassent de beaucoup les besoins de 0.90 ha qu'accorde le Plan directeur cantonal (C2).

C'est dès lors une réduction de la surface des zones d'habitation, respectivement mixtes de 1.13 ha qui devrait être opérée pour réduire les réserves à 15 % au plus de la totalité de la surface des zones d'habitations, mixtes et centre (HMC).

4.1.2 Mesure

L'analyse des zones HMC et les réductions opérées montrent que cet objectif a été atteint. Les réserves subsistantes atteignent 2,31 ha, soit 8,4% de la surface totale des zones HMC de 27,45 ha (Fiches C.3.4).

4.1.3 Développement à long terme

Les secteurs des zones d'habitation et mixtes déclassés dans la zone agricole constituent à long voire très long terme des opportunités de développement.

4.2 Zones d'utilité publiques - Zones sport et loisir - Espace vert

4.2.1 Objectifs

- Les constructions et installations publiques existantes couvrent, à une exception près, les besoins de la commune. Le manque concerne un hangar pour les services de défense contre le feu du Syndicat intercommunal Orvin - Romont - Sauge.
- Au Sud-est de Frinvillier, des jardins familiaux et un pavillon ont été aménagés pour les besoins des habitants. Il convient d'adapter la réglementation à cet état de fait.
- Reconsidérer l'opportunité de l'espace vert qui détermine le plan de zones dans le Haut du Village de Pagne (parcelle no 952 et 953).

4.2.2 Mesures

- Confirmer les zones d'utilités publiques, à l'exception de celle portant l'ancienne école et poste de Plagne. Occupé aujourd'hui par l'Administration communale et des logements, ce bâtiment peut être intégré dans la zone d'habitation et d'activités M2, ce qui permet une marge de manœuvre plus grande pour sa valorisation.
- La STEP de Frinvillier ayant été abandonnée et déconstruite, l'UP5 que délimite l'actuel plan de zones de Vauffelin, n'a plus de raison d'être. Sa surface est déclassée en zone agricole.
- Une nouvelle ZUP d'une surface de 2'100 m² est délimitée à l'Est du village de Vauffelin. à l'emplacement déjà occupé par la station de pompage des eaux usées et la déchetterie. Outre ces deux utilisations, la ZUP est destinée à un hangar pour les besoins du Service de la voirie communale et le Service de défense contre le feu du Syndicat intercommunal Orvin- Romont - Sauge. (FicheC5)

Ce site a été préféré à celui de la ZUP actuelle "Les Pardys-avant" (parcelle no 508) et celui qui lui fait face aux "Grappes".

Il est situé à mi-distance entre les villages de Plagne et Romont et permet de respecter le temps d'intervention de 10 minutes prescrit. Il n'empiète pas sur de bonnes terres agricoles et est entièrement équipé. Pas de conflit avec la protection du site bâti. Le terrain est disponible.

Aujourd'hui, les locaux du Service de la voirie et du Service de défense contre le feu sont dispersés dans les villages de Sauge, ce qui n'est pas d'une exploitation rationnelle. Ces différents locaux seront abandonnés.

Le hangar doit pouvoir accueillir les véhicules et le matériel du Service de défense contre le feu et du Service de la voirie communale, un poste de commandement, un local technique, et des douches. Avec la déchetterie aménagée à l'extérieur, les besoins en surface de plancher peuvent être estimés à 450 m².

Les abords devant permettre le stationnement d'une quinzaine de voitures et offrir la place nécessaire pour le manœuvre des véhicules d'intervention, la surface totale nécessaire peut être estimée à 2'100 m².

- A défaut de besoins concrets demandant de compléter le parc des constructions et installations publiques existant, respectivement d'en agrandir ou de changer l'affectation de certaines d'entre elles, le RAC, l'annexe 1, ne stipule que leur maintien voire leur remplacement dans les dimensions existantes. En cas de besoins avérés, il sera, le cas échéant, nécessaire d'adapter les dispositions de la ZUP concernée.
- Les jardins familiaux et le pavillon sont affectés à une zone de sport et loisir, manière de faire concorder réglementation fondamentale et réalité.
- Il est renoncé de colloquer l'ancien stand de tir et l'ancienne patinoire de Vauffelin dans une ZUP. Le dépôt illicite aux "Etampes" relève de la police des constructions.
- Le plan des zones d'affectation soumis à l'examen préalable prévoyait de lever l'espace vert que détermine le plan de zones de Plagne sur les parcelles nos 952 et 953 et de classer sa surface dans la zone d'habitation H2.

L'OACOT n'accepterait ce changement d'affectation qu'aux conditions de leur imposer une densité d'occupation minimale et de développer une stratégie de l'urbanisation vers l'intérieur selon la mesure A_07 du plan directeur cantonal.

L'Office de la promotion de la nature relève que les deux parcelles en question sont occupées par des milieux protégés au sens de la législation sur la protection de la nature (bosquets). Elles ne pourraient dès lors être construites que moyennant mesures de compensation (article 18 al. 1^{er} loi sur la protection de la nature, LPN). Pour ces motifs mais aussi dans le souci de ne pas augmenter les réserves de terrains à bâtir dans les zones HMC, l'espace vert est maintenu.

4.3 Zones à planification obligatoire, ZPO

4.3.1 Constat et objectifs

- a) La réglementation de l'ancienne commune de Plagne définit la ZPO Village ancien. Le ZPO Village ancien est inadéquate pour atteindre les objectifs visés, à tout le moins la démarche proposée paraît disproportionnée. Elle laisse aussi planer une certaine insécurité juridique, les requérants ne pouvant jamais être sûrs d'arriver à leur fin par la voie suivie.
- b) La réglementation fondamentale de l'ancienne commune de Vauffelin connaît outre la ZPO "Village ancien":
 - ZPO1 "Champ des Lièvres"
 - ZPO4 "Bord de la Suze"
 - ZPO5 "Saing (Ecole des ingénieurs)"

A l'instar de celle de Plagne, la ZPO "Village ancien" s'avère inadéquate et doit être abandonnée. Indépendamment de sa mise en œuvre difficile et coûteuse, la ZPO "Champs de Lièvres" doit être abandonnée en vue d'adapter l'étendue de la zone à bâtir aux exigences légales (C/4.2).

Les objectifs de la ZPO "Bord de la Suze" doivent être revus à la lumière de la protection du patrimoine architectural, de la protection contre les crues (zones de dangers naturels) et l'espace réservé aux eaux (art. 36a LEaux).

La zone ZPO "Saing" a été mise en œuvre (plan de quartier du Saing 31.05.1995 révisé la dernière fois, le 21 décembre 2012).

4.3.2 Mesures

- Suppression des ZPO "Village ancien". Affectation à une zone d'habitation et d'activités M. Mesures de protection du site bâti par superposition d'un périmètre de protection de l'aspect local.
- Redéfinition de la ZPO "Bord de la Suze".
- La ZPO "Saing" (Ecole des ingénieurs) est une ZPO au sens de l'article 95 LC (version 9 juin 1985). Le plan de quartier la mettant en œuvre ayant été édicté par l'assemblée municipale ainsi que sa dernière modification, la ZPO "Saing" peut être abandonné. Le plan de quartier "Saing" constitue dès lors une réglementation fondamentale partielle.

4.4 Plans spéciaux en vigueur

Les seuls plans de quartier qui restent en vigueur sont

- le plan de quartier "Saing",
- le plan de quartier "Les Ecovots/Les Monte (plan d'équipement).

4.5 Protection des monuments historiques et de l'aspect local

4.5.1 Constat et objectifs

- Le recensement architectural du Service de la protection des monuments a été révisé en octobre 2015.
- Les mesures de protection de l'aspect local portées aux règlements des anciennes communes de Plagne et Vauffelin sont lourdes à manier (cf. 4.4.1) et doivent être remplacées par un régime plus souple.

4.5.2 Mesures

- Porter les monuments historiques aux plans de zones à titre indicatif. Ils seront régis par la législation cantonale, des articles 10a ss LC en particulier.
- Déterminer un périmètre de protection de l'aspect local compte tenu du bâti existant, du recensement architectural d'octobre 2015 et de l'ISOS. Ce dernier datant de 1994 ne concorde plus parfaitement avec la réalité bâtie.
- Le Service des monuments historiques demande que soit stipulé une interdiction de construire dans la majeure partie des périmètres de protection du site bâti, PP, que définit l'ISOS, dans la partie centrale de Plagne et dans la Ouest de Vauffelin. Cette demande est disproportionnée dans la mesure où les possibilités d'implanter de nouvelles constructions supplémentaires sont inexistantes (Plagne) et d'un nombre très réduit en raison des exigences strictes que formulent les articles 37ss RAC (Vauffelin) en matière d'intégration.

Pour cette raison, il est renoncé de définir deux périmètres de protection particuliers pour les deux secteurs en question.

4.6 Protection du paysage et de la nature

4.6.1 Constat

Les plans des zones de protection des anciennes communales de Plagne et Vauffelin sont relativement complets. Ils doivent, le cas échéant, être complétés à la lumière de l'inventaire pro natura révisé et des relevés effectués par le responsable de cette partie de l'étude de la révision de l'AL (Bureau le Foyard).

4.6.2 Mesures

- Le plan des périmètres de protection du paysage et/ou de la nature se superpose à la zone agricole et désigne en outre des objets naturels biologiques ou géologiques à protéger.
- Adapter plan à l'inventaire pro natura révisé aux indications fournies par l'Office de la promotion de la nature lors de l'examen préalable et aux relevés du bureau responsable. A signaler comme nouveaux éléments protégés, les garrigues, lapiaz et une cariçaie à grand cortex ainsi que les traces de dinosaures.
- L'Office de la promotion de la nature demande toutes les haies et bosquets soient portés à titre indicatif aux plans des périmètres de protection de la nature et du paysage. Cette démarche est à tout le moins disproportionnée dans la mesure où les articles 27 et 28 de la loi cantonale sur la protection de la nature les protègent de plein droit sans distinction de leur qualité biologique et paysagère. Il n'est pas intégralement donné suite à cette demande.

4.7 Dangers naturels - Espace réservé aux eaux

4.7.1 Constat et objectifs

- La carte synoptique des dangers naturels révèle des zones de dangers de tous les degrés. Celles-ci ne sont encore pas intégrées dans la réglementation fondamentale.
- Déterminer l'espace réservé aux eaux le long de la Suze et le régime applicable, en particulier dans la ZPO "Bord de la Suze".

4.7.2 Mesures

- Etablir un plan des zones de danger.
- Déterminer les restrictions à l'utilisation du sol qu'imposent les degrés de danger respectifs.
- Déterminer l'espace réservé aux eaux et reporter son axe au plan des zones de protection de la nature et du paysage. Déterminer les secteurs à qualifier de densément bâtis à l'intérieur de la ZPO "Bord de la Suze". (Fiche C4)

5. Règlement d'affectation du sol et de construction, RAC

5.1 Constats et objectifs

Datant du début des années 1990, les règlements de construction des anciennes communes de Plagne et Vauffelin ne sont plus en accord avec l'évolution de la législation supérieure mais aussi avec l'évolution de la pratique. Alors que certaines prescriptions sont devenues obsolètes, d'autres sont d'une opportunité à tout le moins douteuse, par exemple

- l'obligation générale d'établir un plan d'aménagement des abords;
- les suppléments de distances à la limite en fonction de la longueur et largeur de bâtiment;
- indice d'utilisation pour les zones destinées à des maisons familiales.

5.2 Objectifs

- Ne régler que ce que le droit supérieur impose.
- Ne compléter ou concrétiser le droit supérieur qu'en présence d'un besoin avéré.
- Ne compléter ou concrétiser le droit supérieur qu'en présence d'une volonté de mise en œuvre avérée.
- Se limiter à l'indispensable, éviter toute surréglementation.
- Limiter les répétitions du droit supérieur au minimum nécessaire à la compréhension du RAC.
- Laisser la plus grande marge de manœuvre aux autorités les charges de l'octroi du permis de construire et de la police de constructions ainsi qu'aux maîtres d'œuvre et leurs architectes.

5.3 Mesures

5.3.1 Affectation du sol (art- 7 - 15 RAC)

Le plan des zones d'affectation distingue des zones d'affectation, le cas échéant, différenciées selon les droits de bâtir (art. 16 RAC). Des périmètres de protection de l'aspect local, de la nature et du paysage ainsi que des zones de dangers naturels précisent ou restreignent l'affectation du sol et la construction.

Par rapport aux plans de zones des deux anciennes communes, il n'y a que la zone de sport et loisir, ZSL II, localisée à Frinvillier qui est nouvelle (C/4.2; art. 13 RAC).

Exception faite de l'ancienne école de Plagne, toutes les constructions et installations publiques existantes font l'objet d'une zone d'utilité publique. Une nouvelle zone d'utilité publique a été déterminée pour un nouveau hangar des pompiers à l'Est du village de Vauffelin (C/4.2; RAC annexe 1).

5.3.2 Prescription de la police des constructions (art. 16 - 25 RAC)

Les droits de bâtir dans les différentes zones de construction sont déterminés par les distances à la limite, le nombre d'étages ou la hauteur totale, la longueur de bâtiment ou l'indice brut d'utilisation du sol, IBUS. La définition et les méthodes de mesures figurant à l'annexe III, sont celles de l'Ordonnance sur les notions et méthodes de mesures dans le domaine de la construction, ONMC.

A la différence des réglementations actuelles, les propriétaires voisins peuvent moyennant accord écrit ou constitution d'une servitude non seulement convenir d'une implantation rapprochée par rapport à la limite mais aussi entre bâtiments (art. 18 RAC) moyennant le respect de certains minimas.

Le RAC introduit conformément à l'ONMC les notions de petites constructions, annexes, constructions partiellement souterraines et, et souterraines ainsi que constructions à fleur du sol (art. 21 - 23). Des distances aux limites réduites leur sont appliquées.

Une nouvelle disposition règle la distance à observer par rapport à la végétation rivulaire, les bosquets et les haies (C/5.3; art. 25 RAC).

5.3.3 Aspect architectural et aménagements des abords (art. 26 - 36 RAC)

En matière d'esthétique, le RAC se limite à l'exigence minimale de la loi sur les constructions, à la clause d'esthétique dite négative (art. 9 al. 1 LC). Son but est limité à prévenir les atteintes, les altérations d'une certaine intensité.

Des exigences plus strictes sont imposées dans les périmètres de protection des anciennes localités (C/5.3.4).

L'ordre non contigu fait règle, exception faite de quelques secteurs à Frinwillier où l'ordre presque contigu s'applique (art. 27 et 28 RAC).

Les toitures sont, comme c'est le cas aujourd'hui à pans de 22° au moins et de 40° au plus, les combles pouvant être affectés à l'habitation et/ou aux activités suivant l'affectation de la zone (art. 31 et 32 RAC).

Les lucarnes ne peuvent être posées qu'en une seule rangée et doivent respecter une distance de 1.00 m par rapport à l'arête faîtière (art. 33 RAC). Les autres superstructures, telles les veluxes et les installations de production d'énergies renouvelables ne sont restreints que par les seules exigences de l'article 9 al. 1 C. Pour autant que les installations de production d'énergies renouvelables respectent les directives cantonales, elles tiennent non seulement compte de l'article 9 al. 1 LC mais encore se sont pas assujetties à permis de construire.

Dans le but de limiter leur impact dans l'environnement (immédiat), la hauteur des remblayages et des murs de soutènement est limitée (art. 34, 35 et 36 RAC).

5.3.4 Protection des monuments historiques et de l'aspect des anciennes localités (art. 37 - 47 RAC)

Les monuments historiques dignes de protection ou de conservation sont ceux répertoriés par le recensement architectural du Service des monuments historiques, révisé en octobre 2015.

Les monuments dignes de protection et ceux dignes de conservation situés à l'intérieur d'un ensemble bâti inventorié doivent être obligatoirement soumis pour appréciation au Service des monuments historiques en cas de demandes de permis de construire. Dans les autres cas, un service spécialisé n'est consulté que s'il s'agit de transformer ou remplacer un bâtiment à l'intérieur du périmètre de protection de l'aspect des anciennes localités ou d'un monument historique digne de conservation en dehors d'un ensemble bâti inventorié (art. 38 RAC).

Les alentours étant d'une grande importance pour l'aspect des anciennes localités, ils sont protégés au même titre que les bâtiments. En cas de demande de permis de construire, le dossier doit pour cette raison être complété par un plan d'aménagement des abords (art. 39 RAC).

Contrairement à la réglementation encore en vigueur, le RAC n'instaure pas l'obligation du plan de quartier à laquelle il peut être renoncé sous conditions. Il propose d'atteindre les objectifs de protection au cas par cas.

Une bonne intégration est obtenue en adaptant la volumétrie, la conformation des façades, toitures, etc. aux bâtiments environnants. Les mesures de police des constructions n'ont dans ces circonstances que valeur de directives (art. 42 RAC). Les exigences d'intégration excluent, à tout le moins limitent les possibilités de construire des bâtiments principaux supplémentaires si bien que les nouvelles constructions seront en premier lieu des constructions de remplacement.

Les toitures doivent être à deux pans et d'une pente de 35° au moins et de 45° au plus (art. 44 RAC). Les lucarnes ne sont admises que sur les toitures d'une pente de 35° au moins (art. 47 RAC). Celles-ci et les autres superstructures doivent être bien intégrées dans la toiture. Les incisions et les terrasses encastrées sont interdites (art. 46 RAC).

5.3.5 Périmètres de protection de la nature et du paysage, objets protégés (art. 48 - 61 RAC).

Par rapport aux plans des zones de protection en vigueur, le plan des périmètres de protection de la nature et du paysage ne comprend que très peu d'éléments nouveaux (C/4.6)

La réglementation proposée définit des restrictions générales applicables à tous les éléments protégés (art. 42 et 49 RAC) et des restrictions différenciées suivant l'objet protégé (art. 50, 51 et 56 - 61 RAC).

5.3.6 Espace réservé aux eaux (art. 52 - 54 RAC) - Zones de dangers naturels (art. 62 - 67 RAC)

En application des articles 36a LEaux et 41b OEaux, des espaces réservés aux eaux sont déterminés le long de la Suze (art. 53 RAC). Les restrictions à l'exploitation et la construction sont celles de l'article 41c OEaux et des périmètres de protection de la nature et du paysage (art. 54 RAC).

Alors que l'espace réservé aux eaux s'étend de part et d'autre sur une profondeur de 22.50 m mesuré depuis l'axe de la Suze, elle n'est que de 5.50 m dans le secteur défini comme densément bâti (RAC annexe II, chiffre 18).

Les restrictions à l'utilisation du sol et à la construction applicables aux zones de dangers naturels sont celles qui découlent de l'article 6 LC.

Dans les zones de dangers d'un degré considérable (rouge), les constructions sont interdites et les transformations et changements d'affectation ne sont admis que s'ils contribuent à réduire les risques (art. 63 RAC). Dans les zones de danger de degré moyen, tous travaux ne sont admis que si le maître d'œuvre démontre que les dangers peuvent être écartés par des mesures de sécurité appropriées (art. 63 et 65 RAC).

Dans la zone de degré de danger faible, aucune restriction à la construction n'est imposée, à moins qu'il ne s'agisse de constructions ou installations à forte affluence, de grande valeur ou

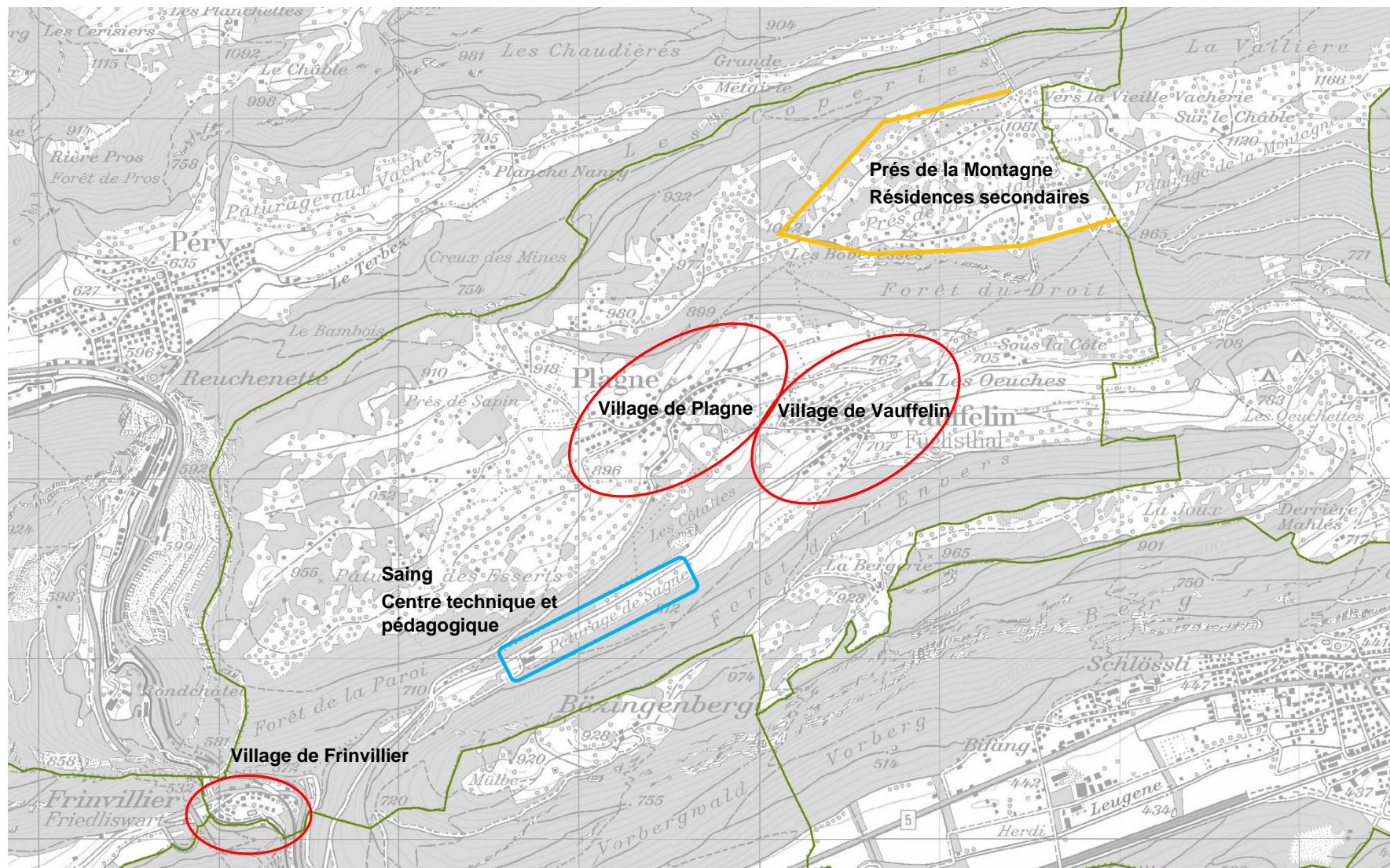
présentant un potentiel de dommage élevé (école, hôpital, STEP, etc.). Dans ce dernier cas, ce sont les restrictions applicables aux zones de dangers de degré moyen qui s'appliquent (art. 66 RAC).

Enfin, dans les zones de dangers de degré indéterminée, les mesures de protection doivent, le cas échéant, être déterminées cas par cas (art. 66 RAC).

Données de base

Territoire de la commune de Sauge et entités bâties

Fiche A.1

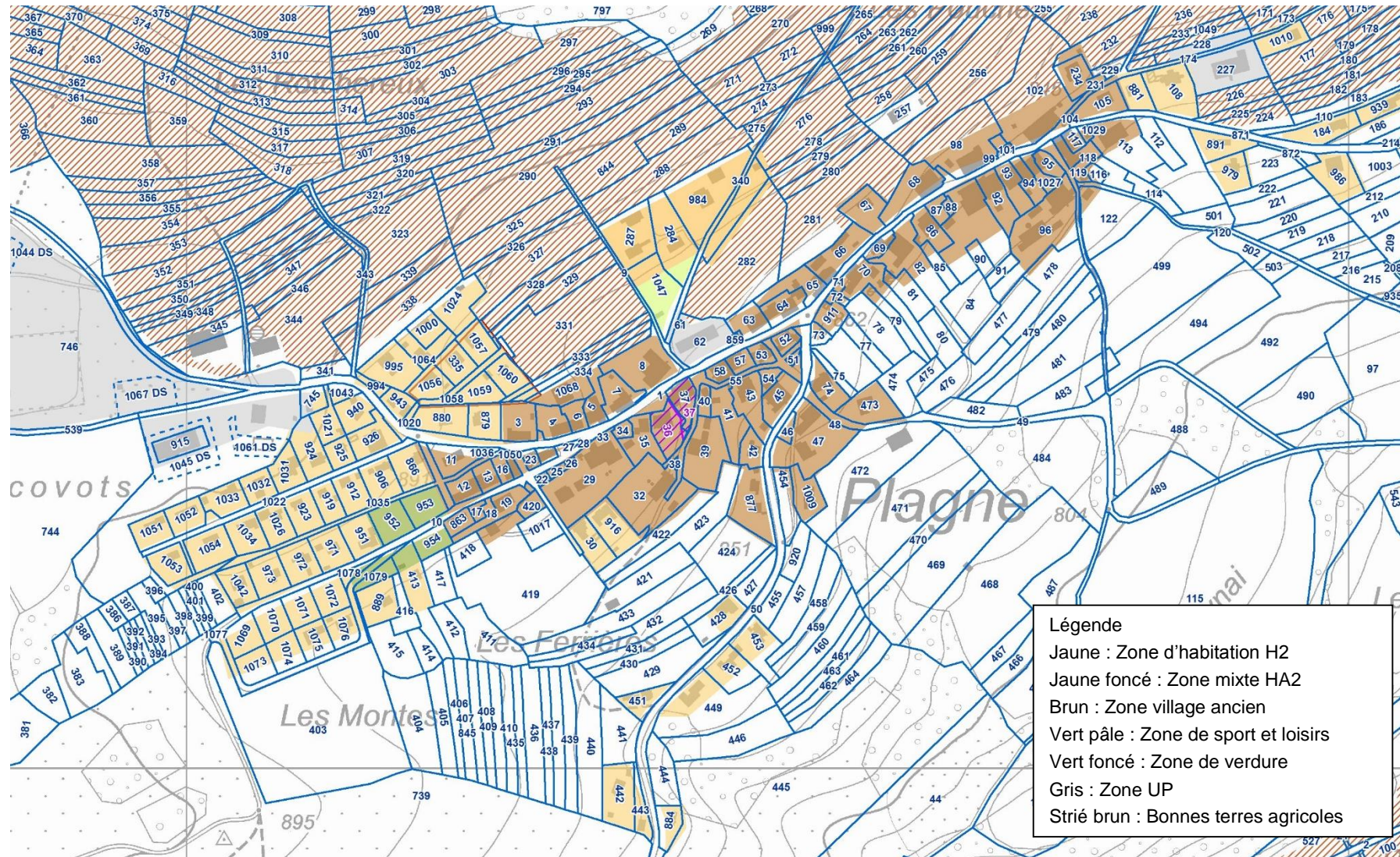


Plan de base Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base

Plans de zones en vigueur **Plagne**

Fiche A 2.1

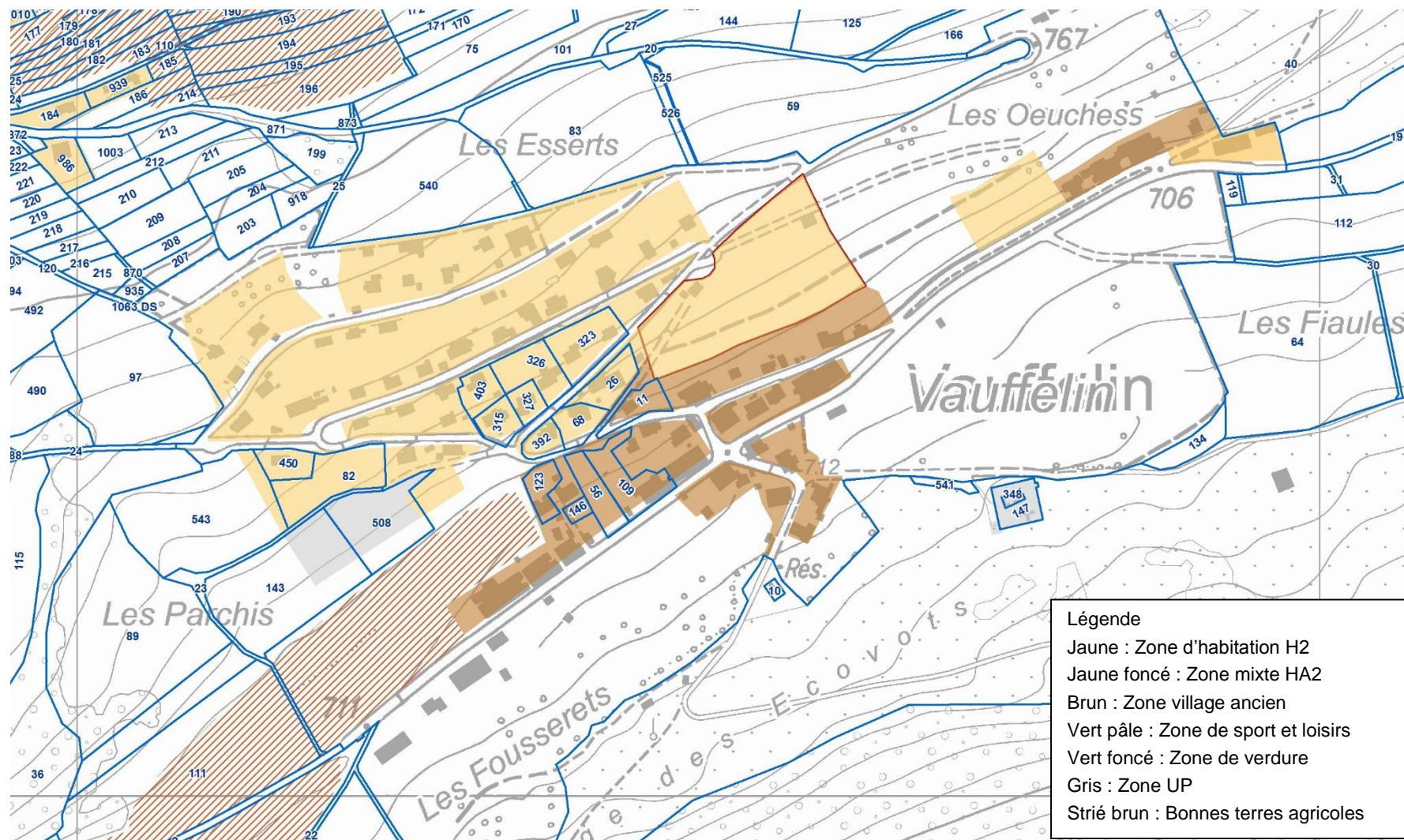


Source : Geoportail be (sans échelle)

Données de base

Plans de zones en vigueur **Vauffelin**

Fiche A 2.2

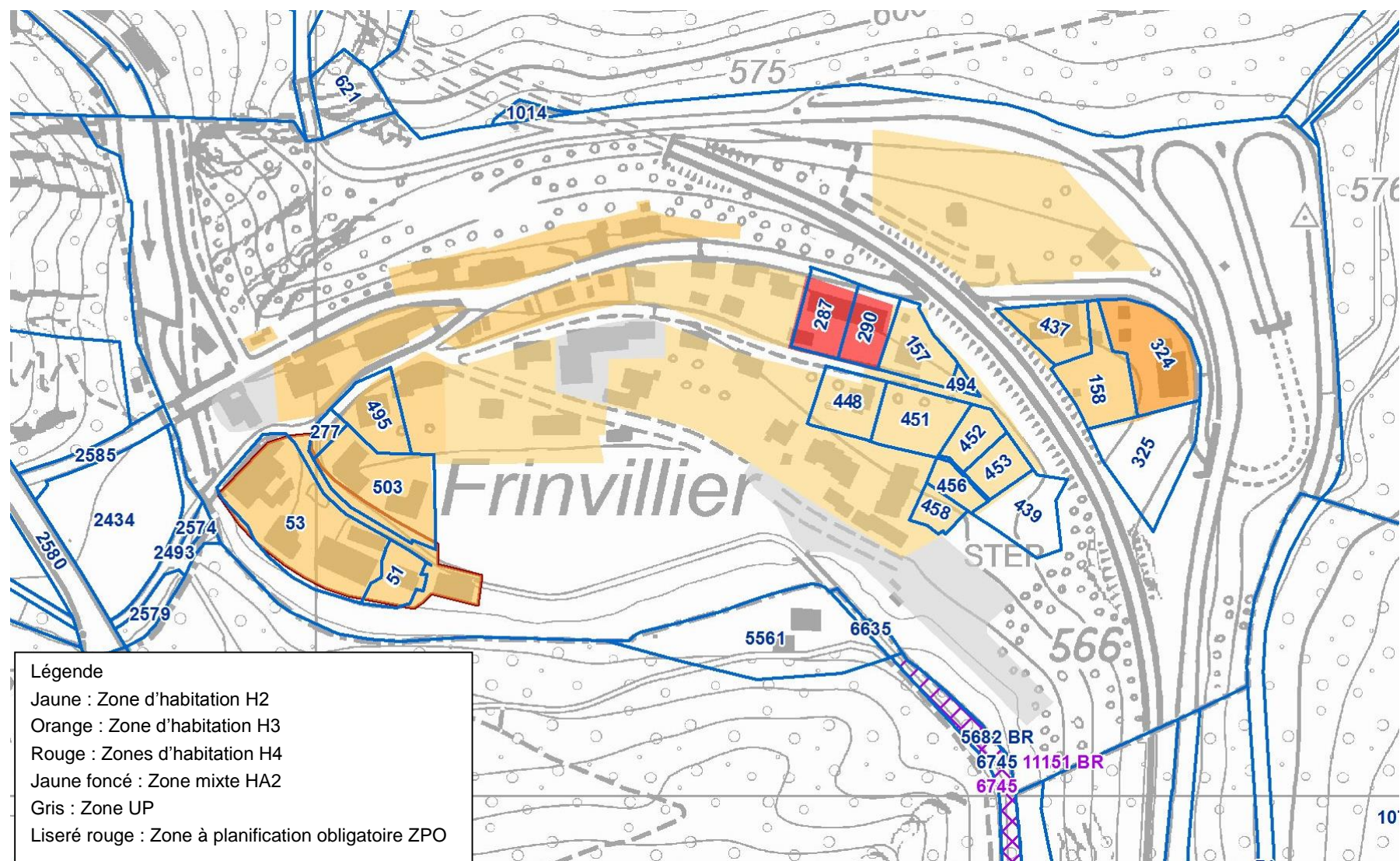


Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base

Plans de zones en vigueur **Frinvillier**

Fiche A 2.3

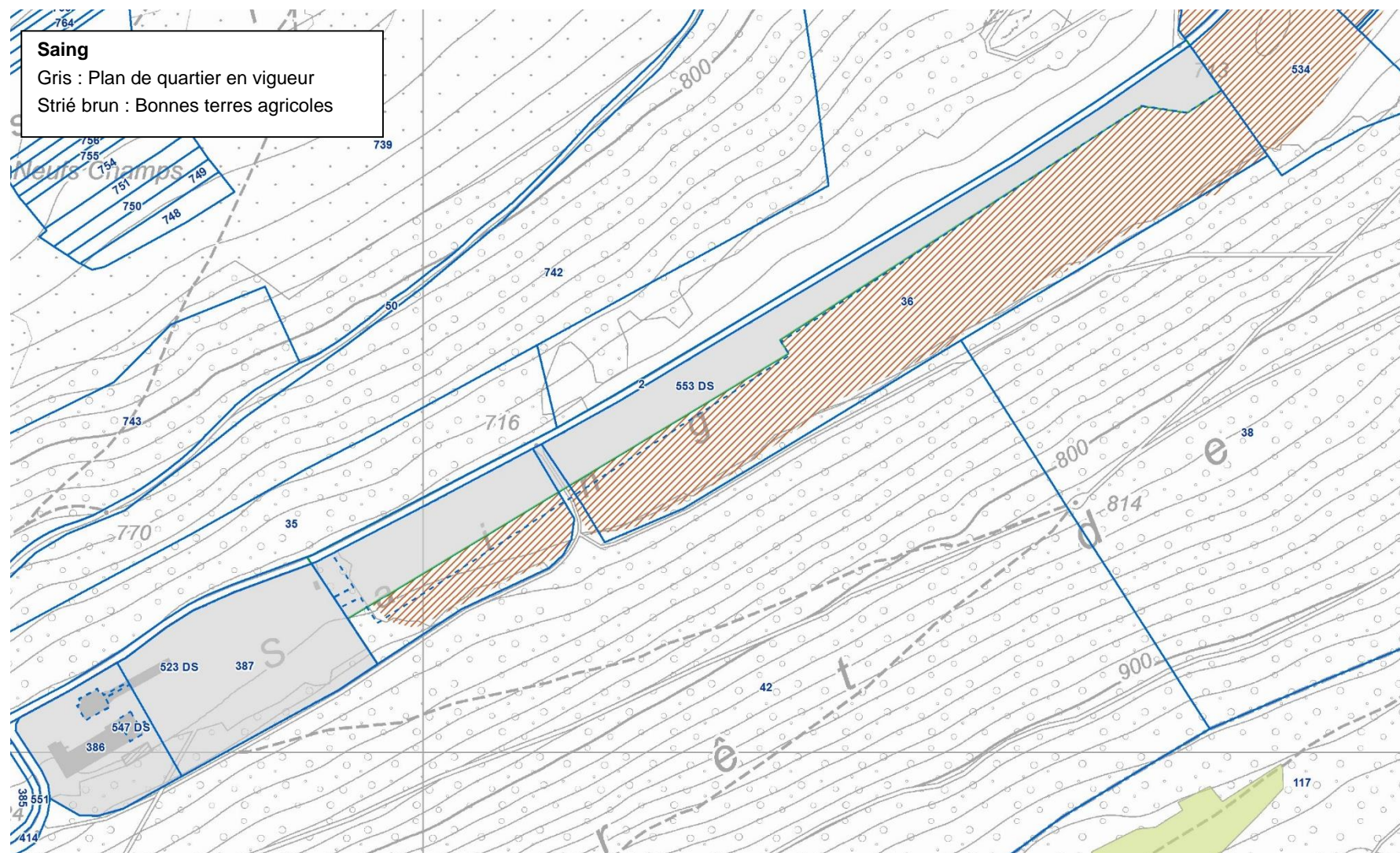


Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base

Plans de zones en vigueur **Saug**

Fiche A 2.4

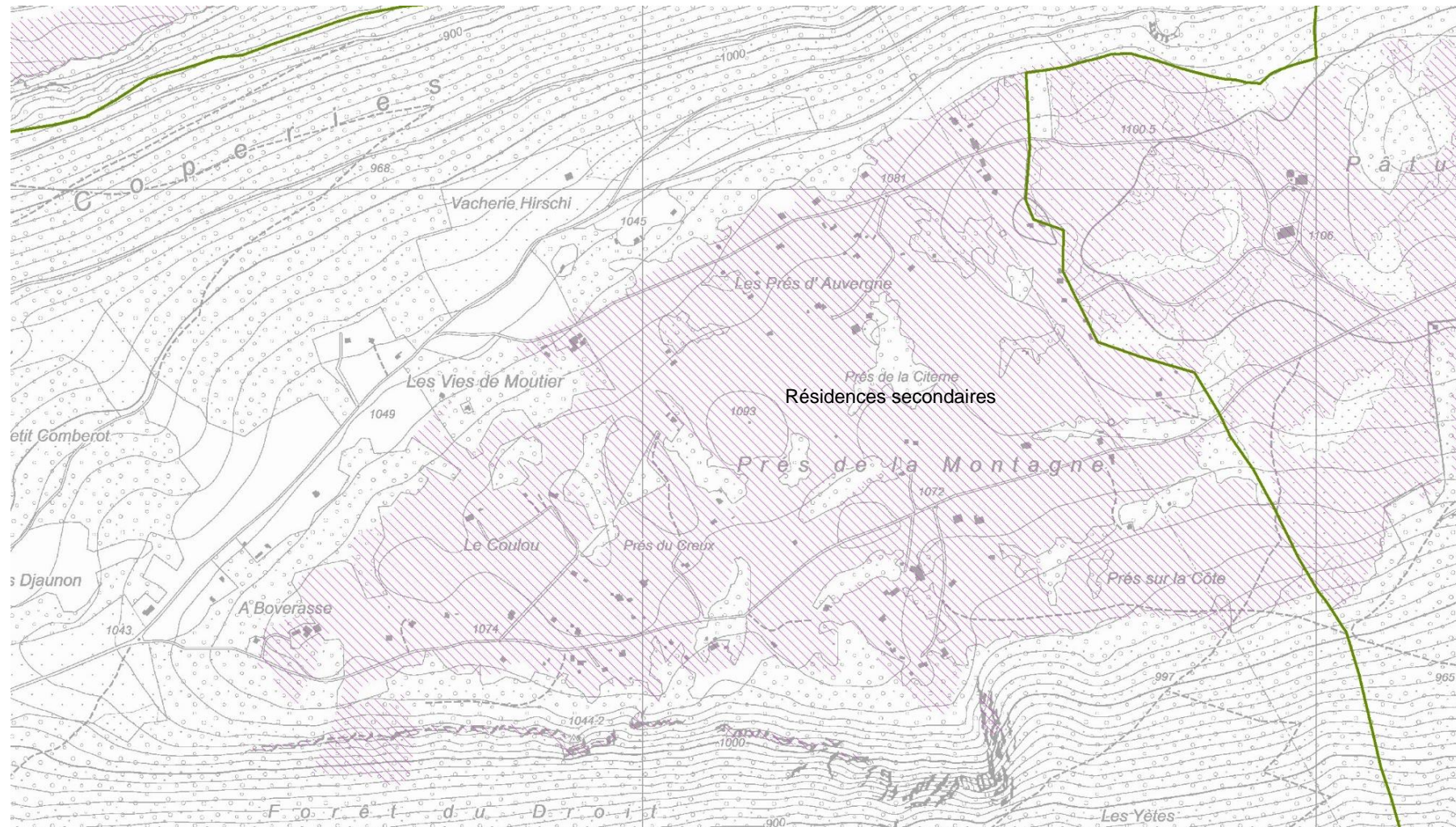


Source : Geoportail.be (sans échelle)

Données de base

Habitat traditionnellement dispersé Montagne de Plagne (Prés de la Montagne)

Fiche A 2.5

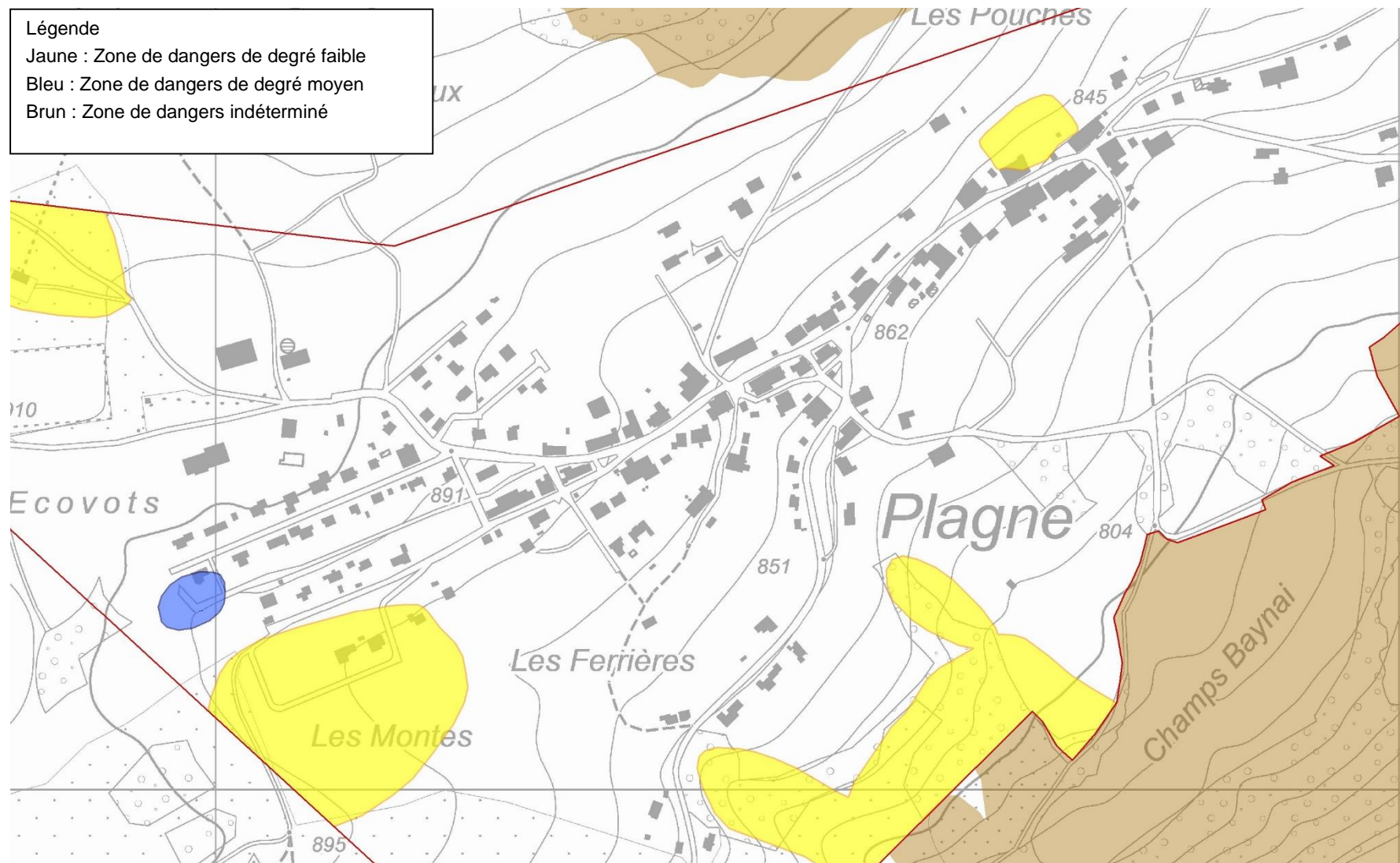


Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base

Carte synoptique des dangers naturels **Plagne**

Fiche A 3.1

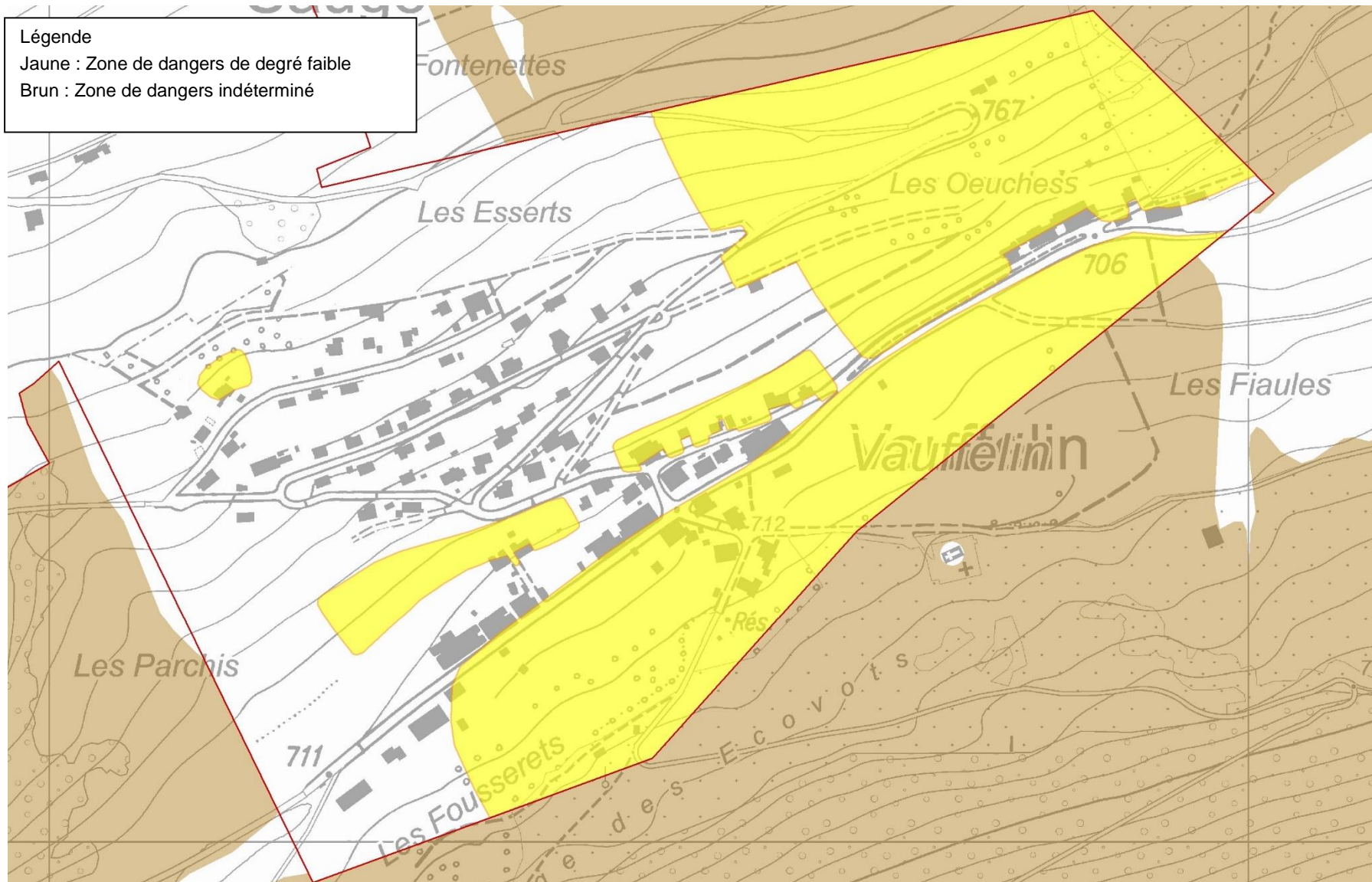


Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base

Carte synoptique des dangers naturels **Vaufelin**

Fiche A 3.2

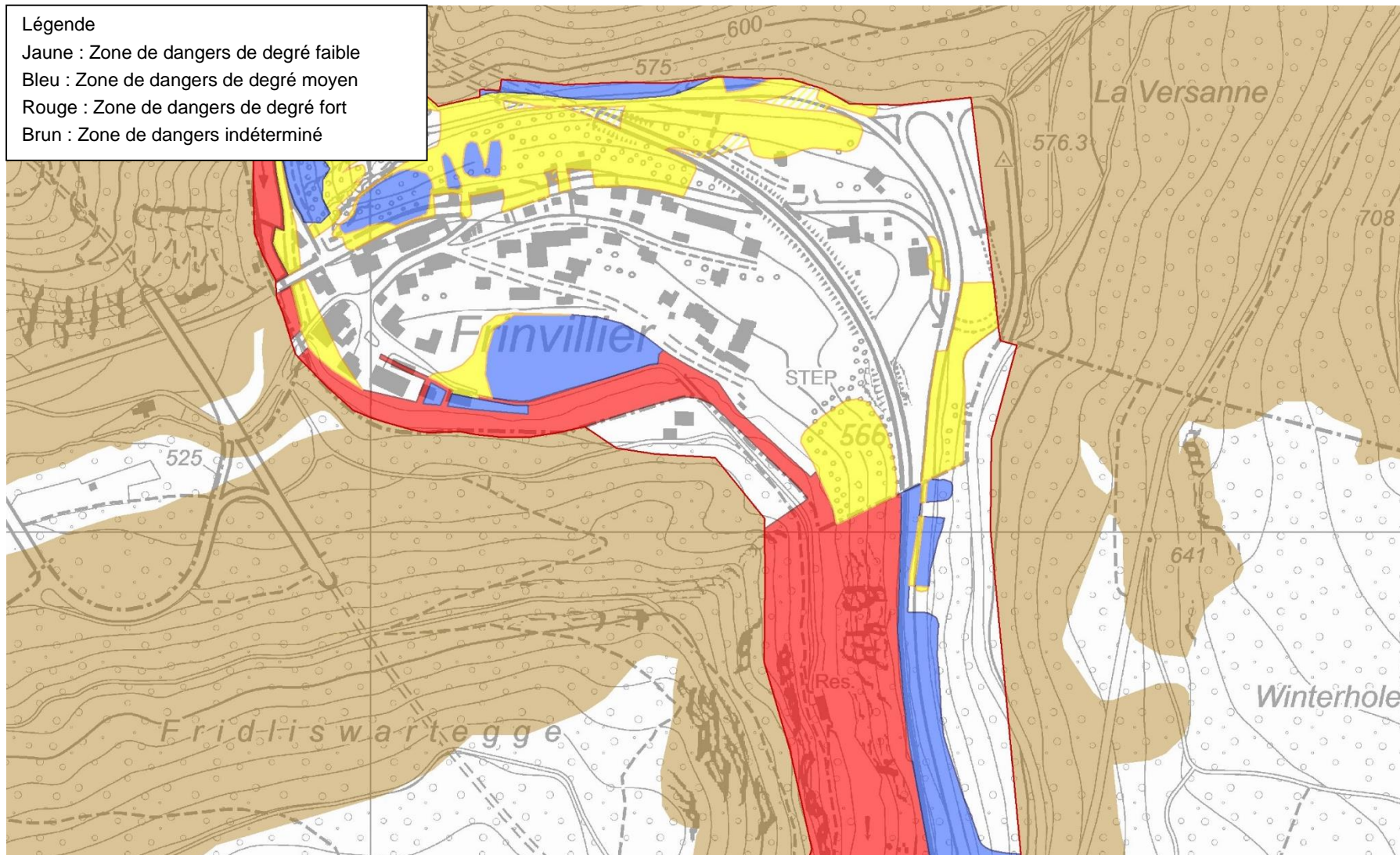


Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base

Carte synoptique des dangers naturels **Frinvillier**

Fiche A 3.3



Source : Geoportail.be (sans échelle)

Données de base

Carte synoptique des dangers naturels **Saing**

Fiche A 3.4

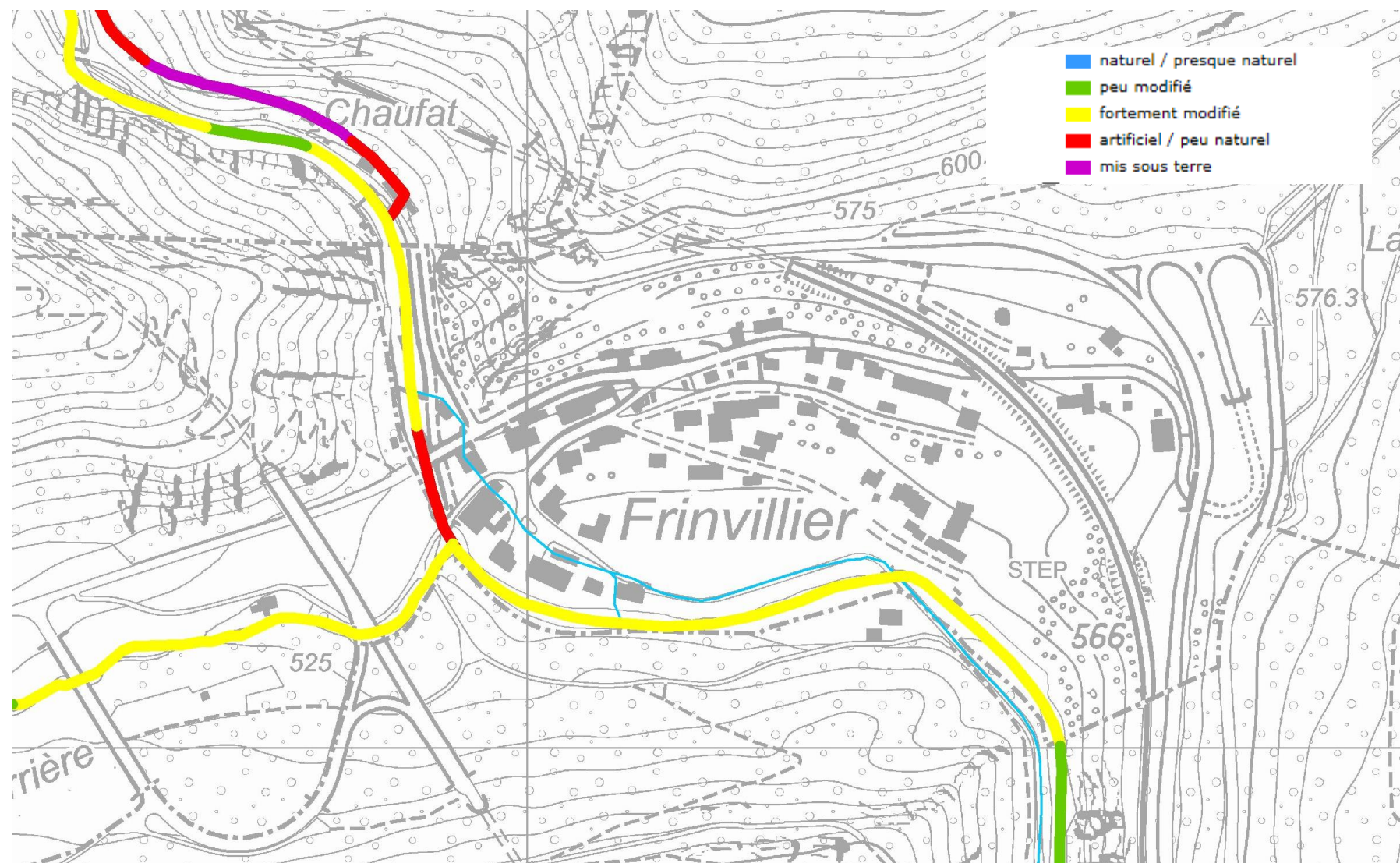


Source Geoportail.be (sans échelle)

Données de base

Ecomorphologie de cours d'eau Frinvillier

Fiche A 4

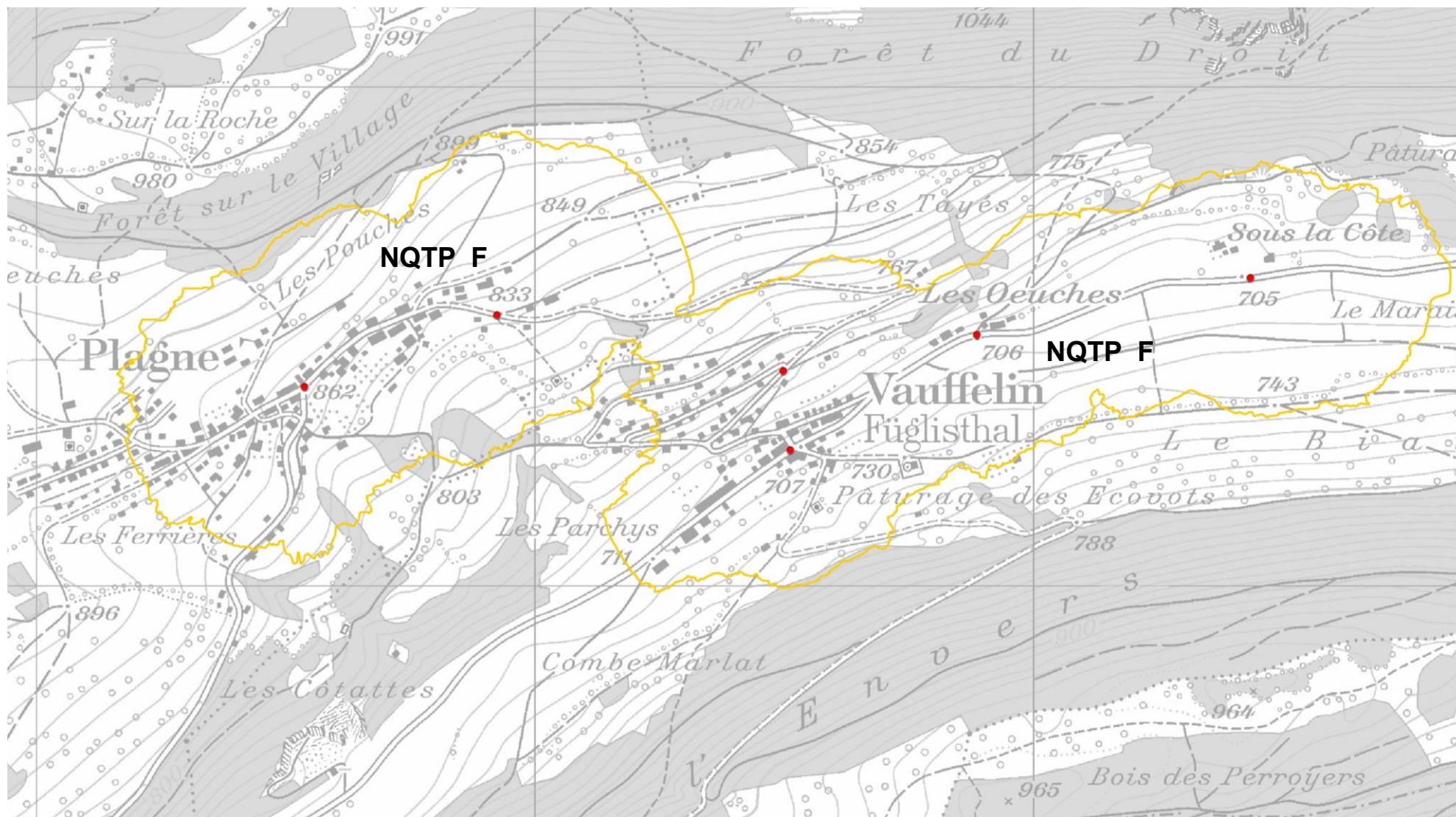


Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base

Qualité de la desserte par les transports publics (NQTP) **Plagne et Vauffelin**

Fiche A 5.1

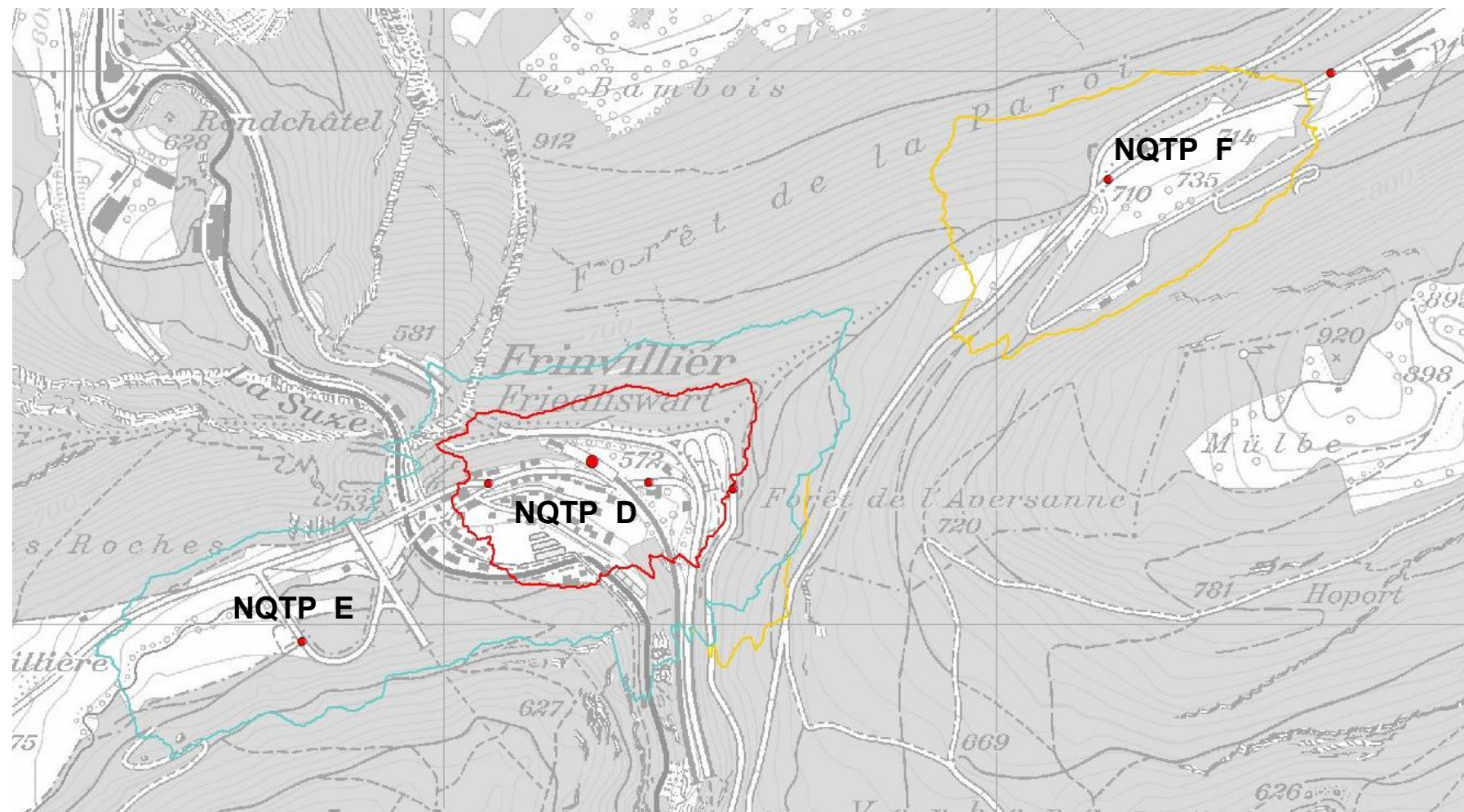


Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base

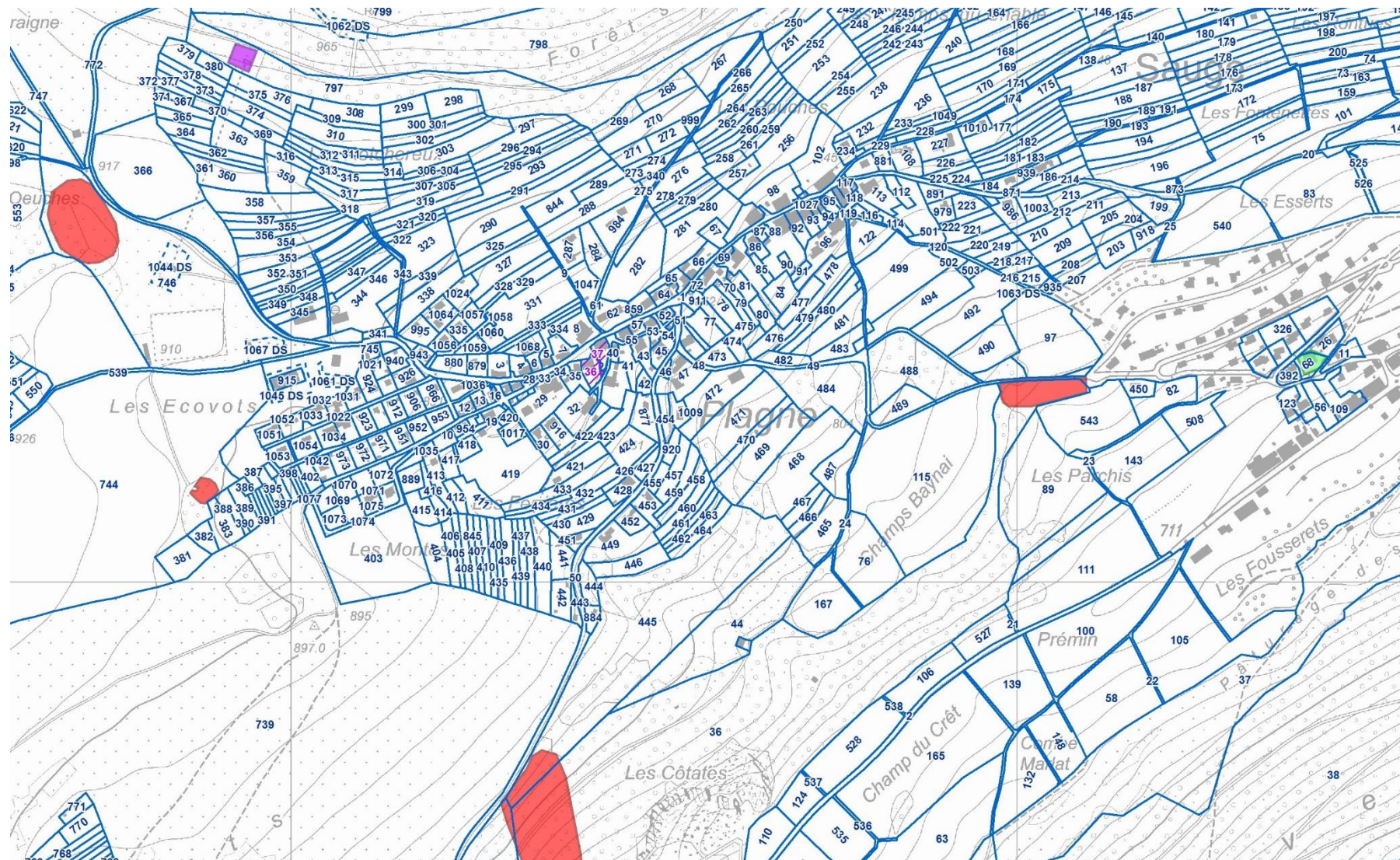
Qualité de la desserte par les transports publics (NQTP) Frinwillier et Saing

Fiche A 5.2



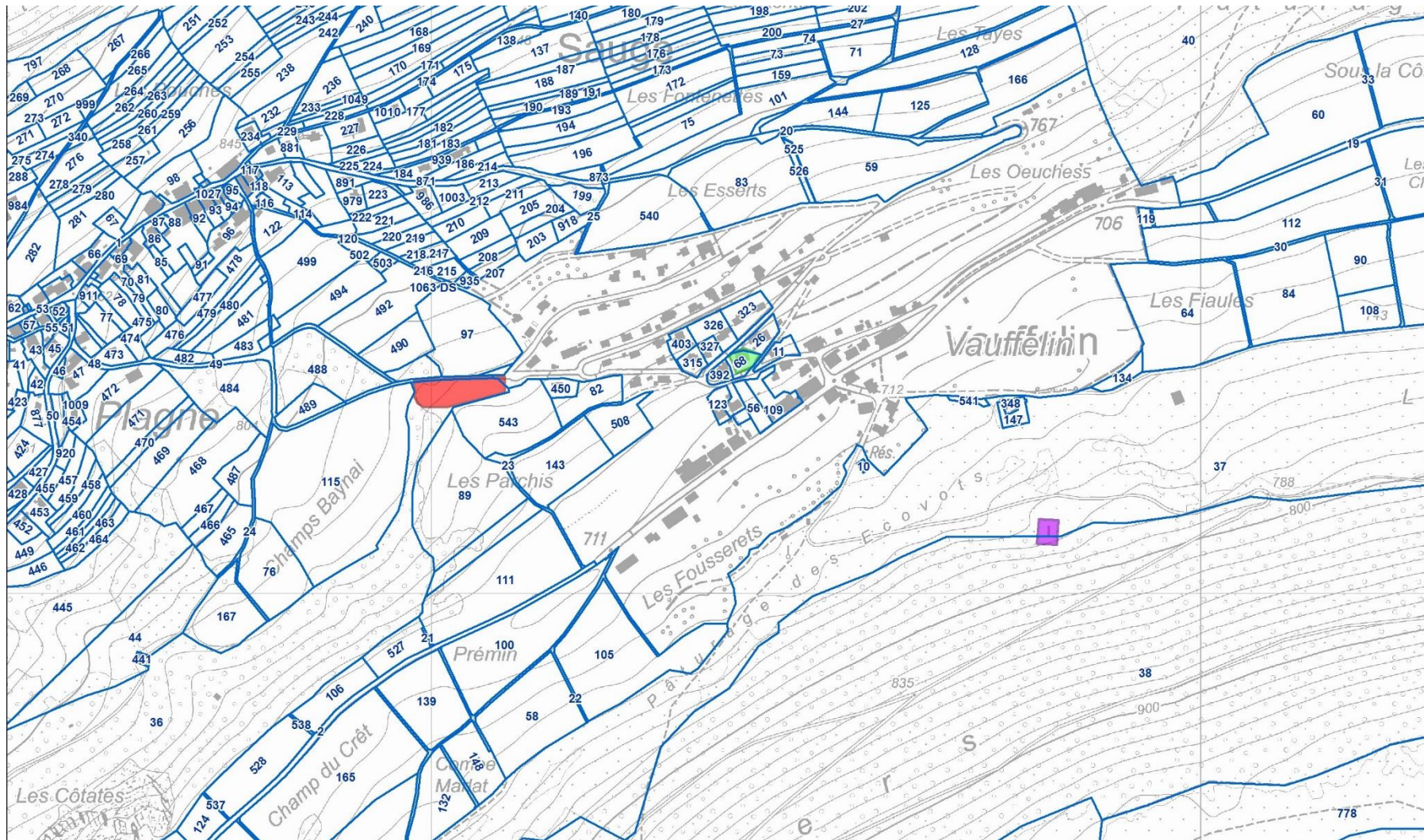
Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base	Sites potentiellement pollués Plagne	Fiche A 6.1
-----------------	---	-------------



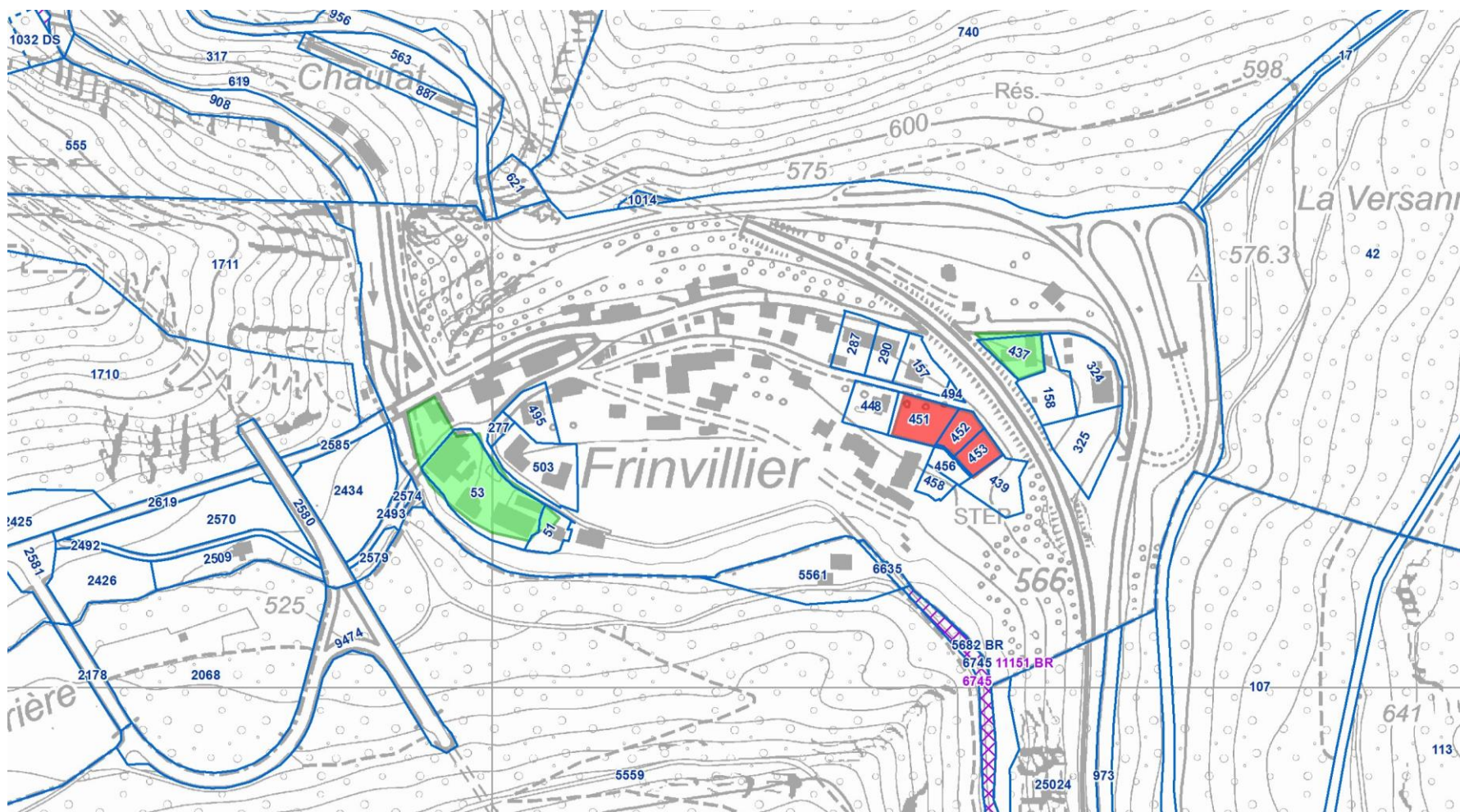
Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base	Sites potentiellement pollués Vauffelin	Fiche A 6.2
-----------------	--	-------------



Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base	Sites potentiellement pollués Frinvillier	Fiche A 6.3
-----------------	--	-------------

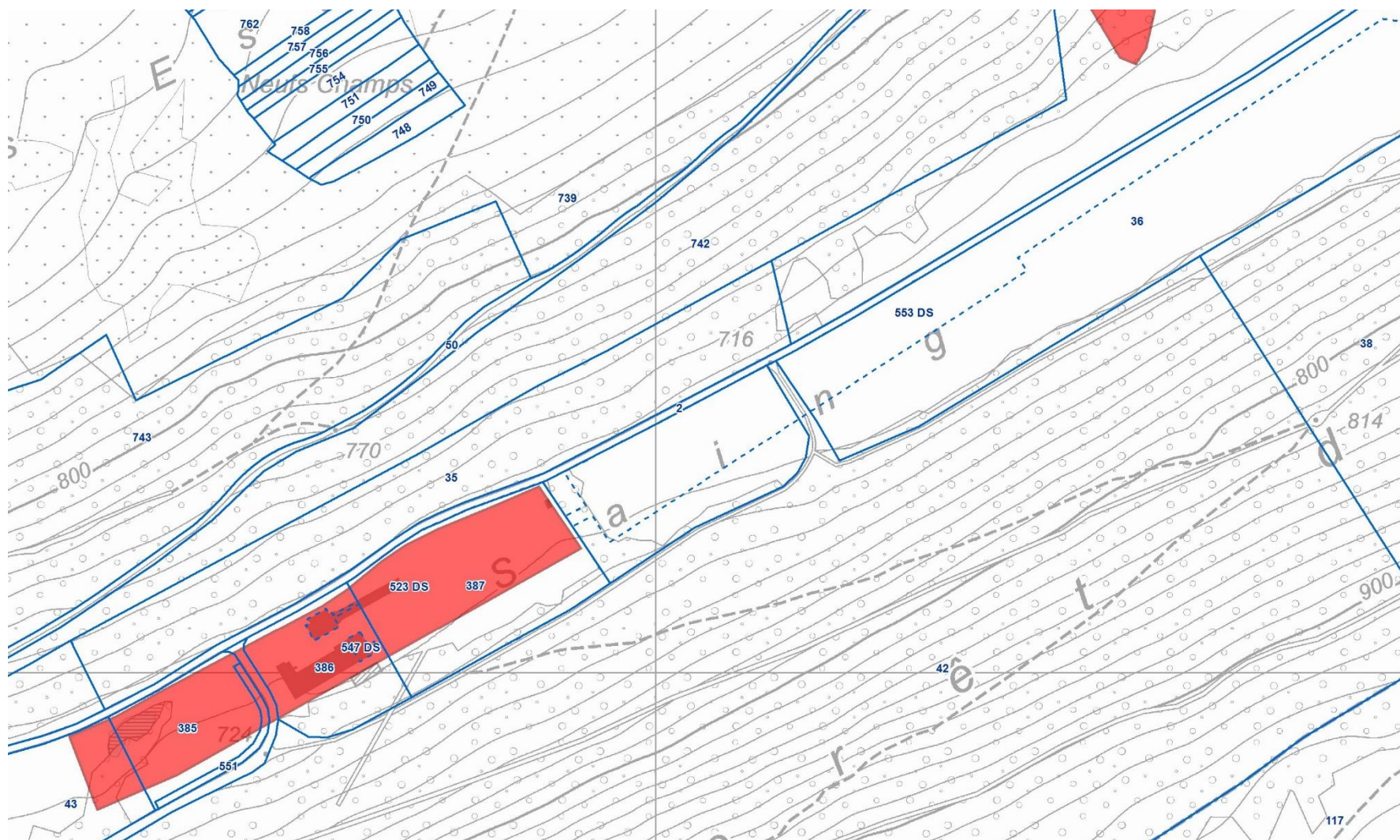


Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base

Sites potentiellement pollués **Saugé**

Fiche A 6.4

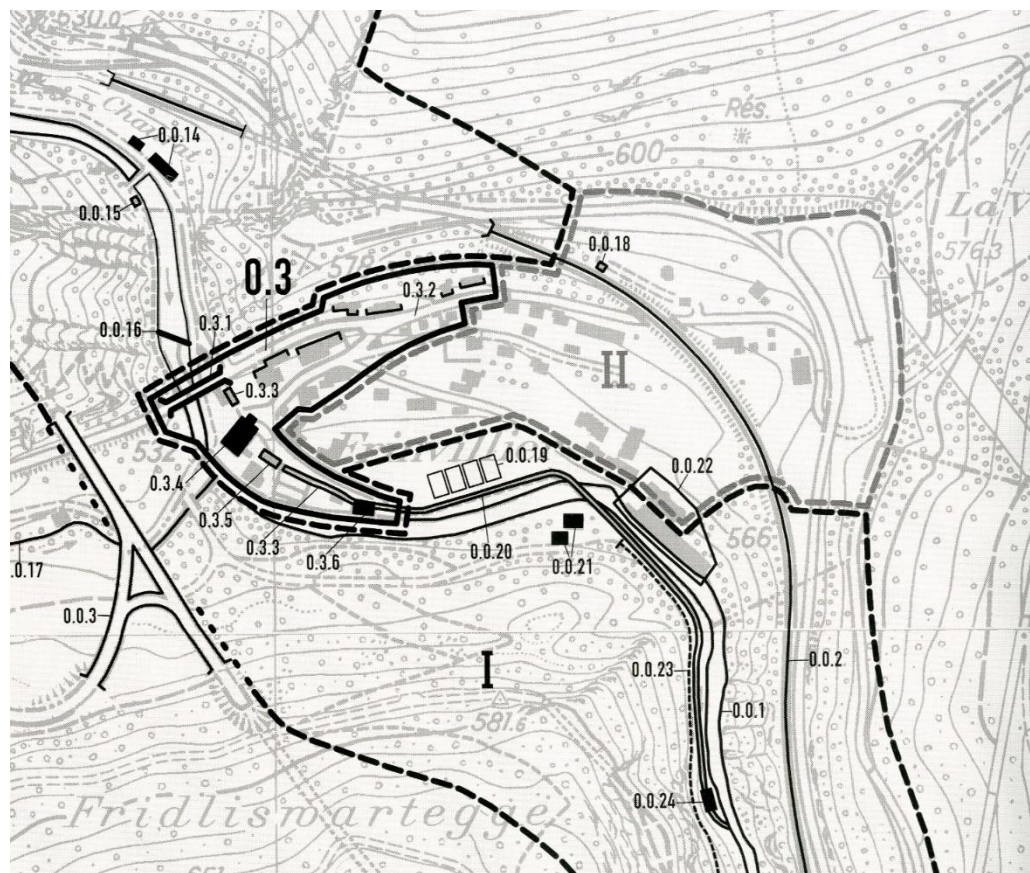


Source Geoportail be (sans échelle)

Données de base

Protection du patrimoine bâti Inventaire ISOS

Fiche A 7

**Inventaire ISOS** (Inventaire des sites construits à protéger en Suisse) 1994**Village de Frinvillier**

Fait partie de l'inventaire fédéral au titre de Gorges de la Suze

Site d'importance nationale

Objet de sauvegarde A :

Pont en pierre

Ancienne fabrique de pâte de bois

Ancien bâtiment d'artisanat par-dessus le canal

Grande retenue avec passerelle en fer

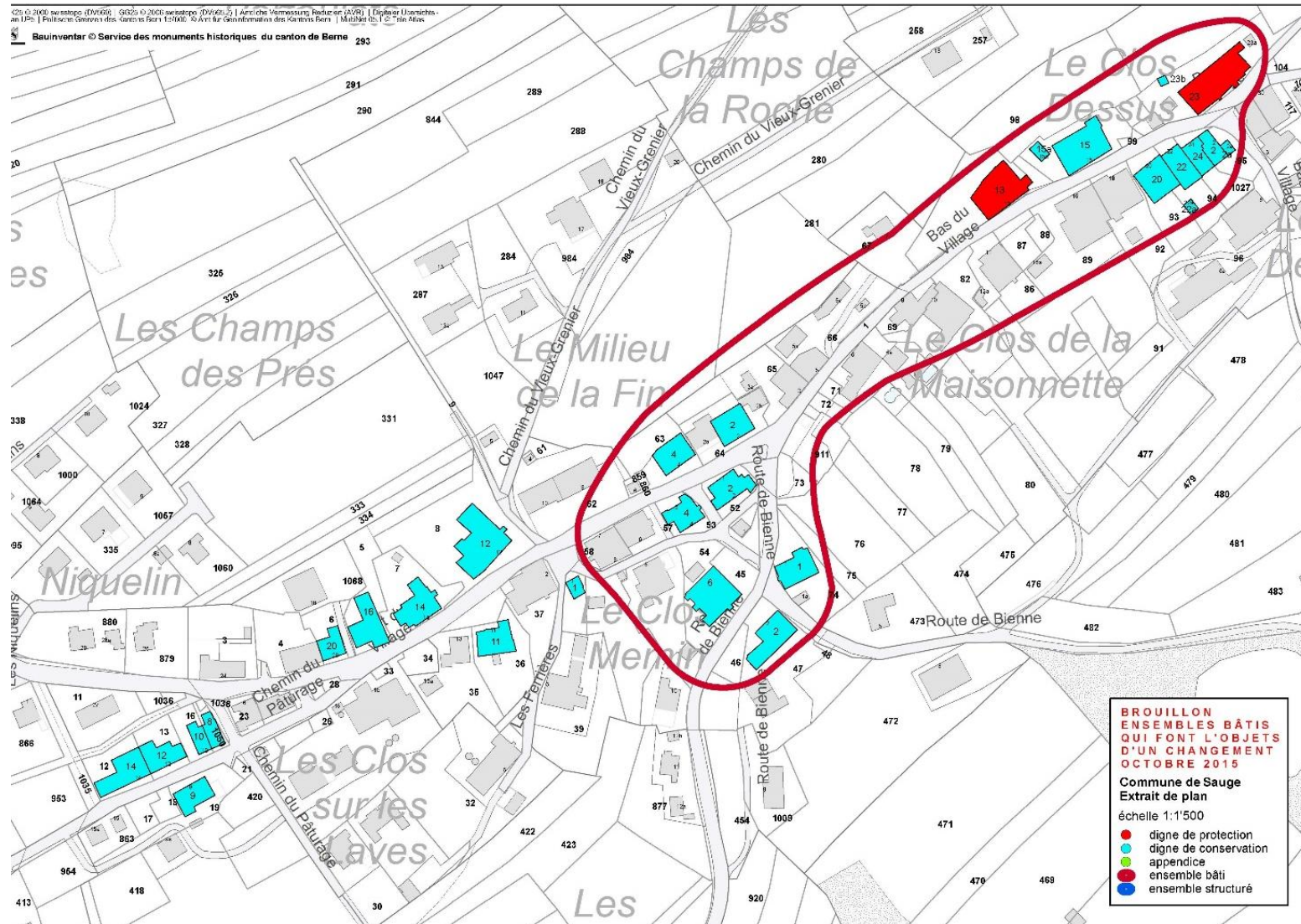
Villages de Plagne et de Vauffelin

Villages d'importance régionale

Données de base

Recensement architectural RA **Plagne**

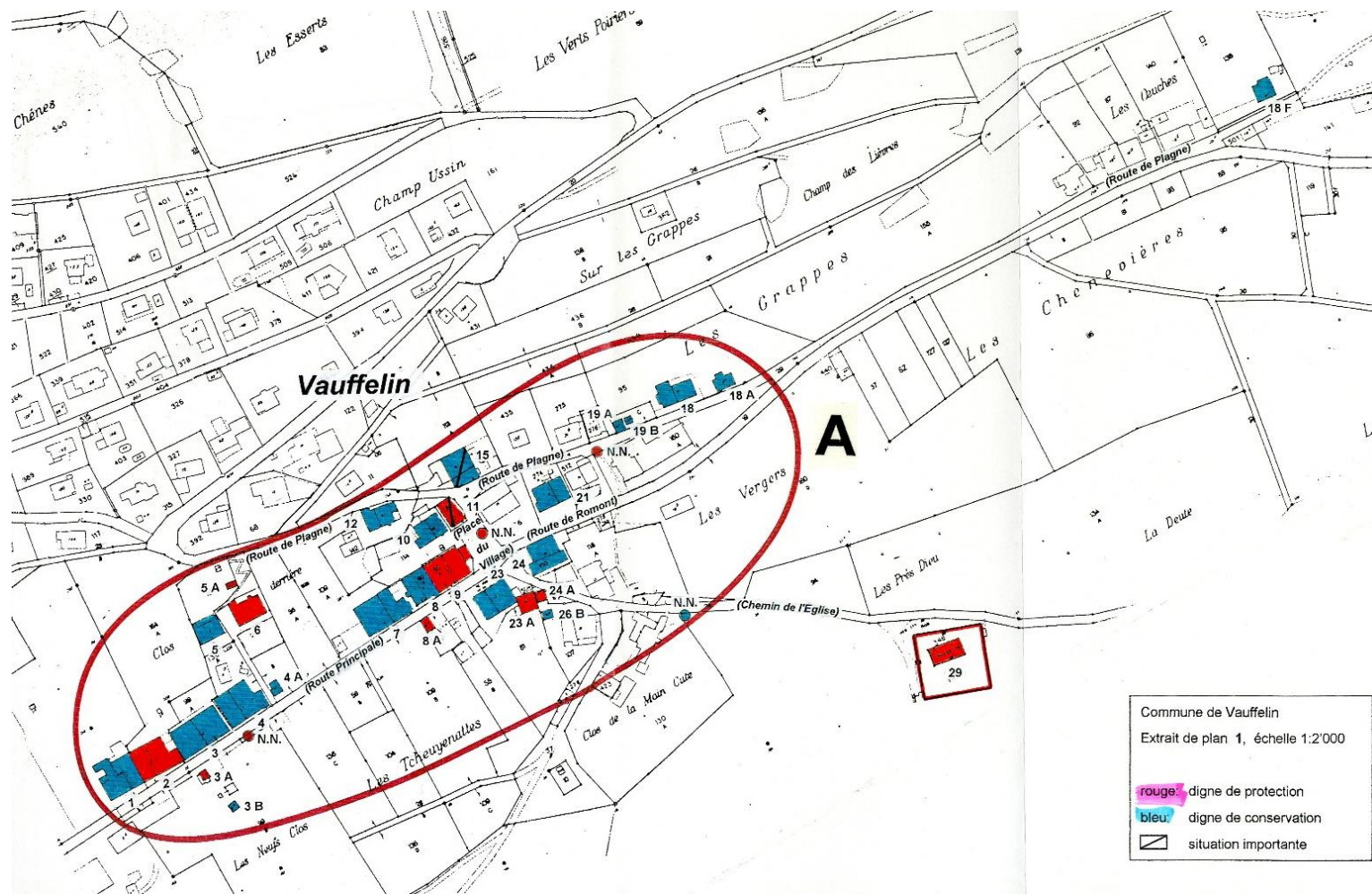
Fiche A 8.1



Données de base

Recensement architectural RA **Vauffelin**

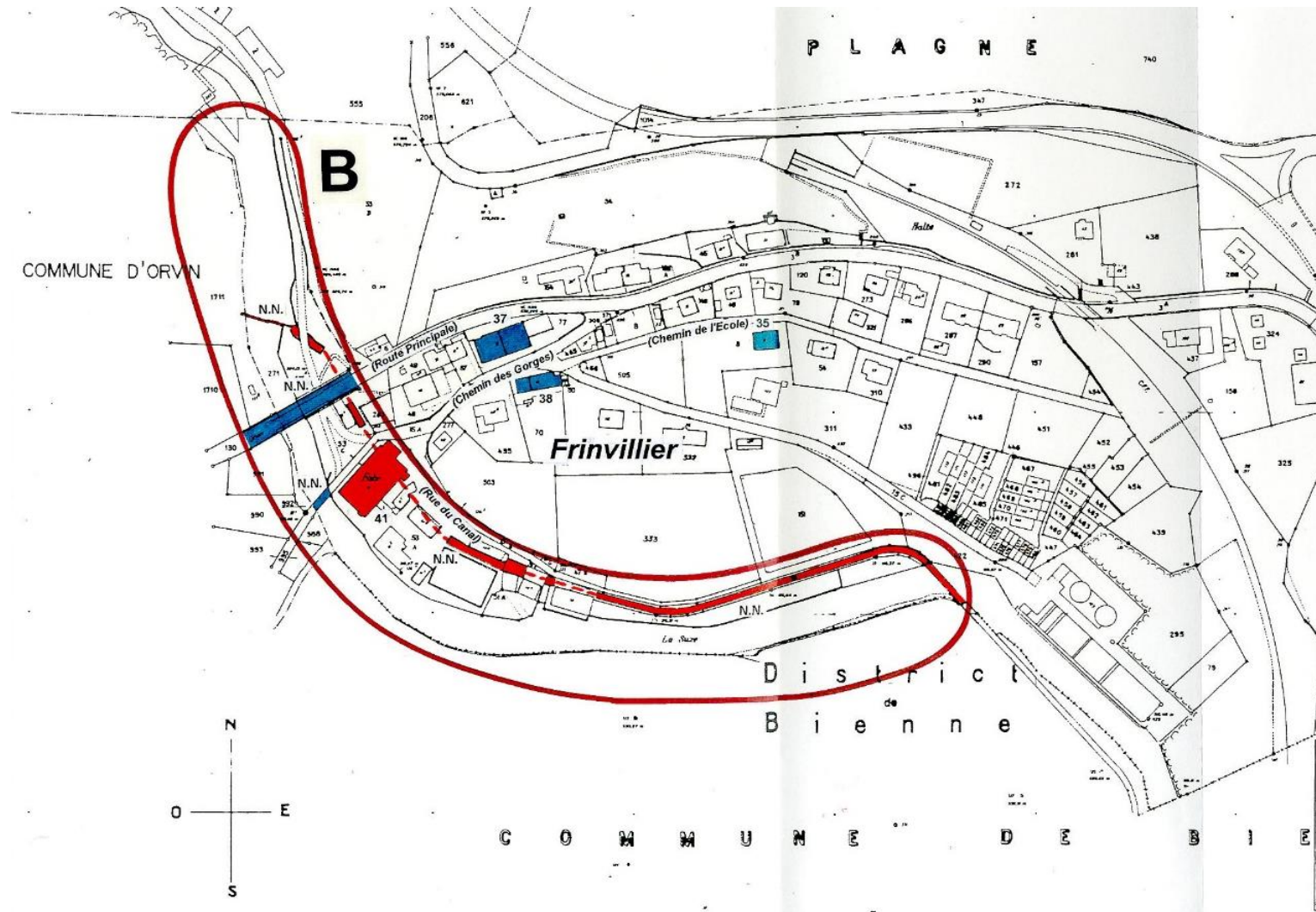
Fiche A 8.2



Données de base

Recensement architectural RA Frinvillier

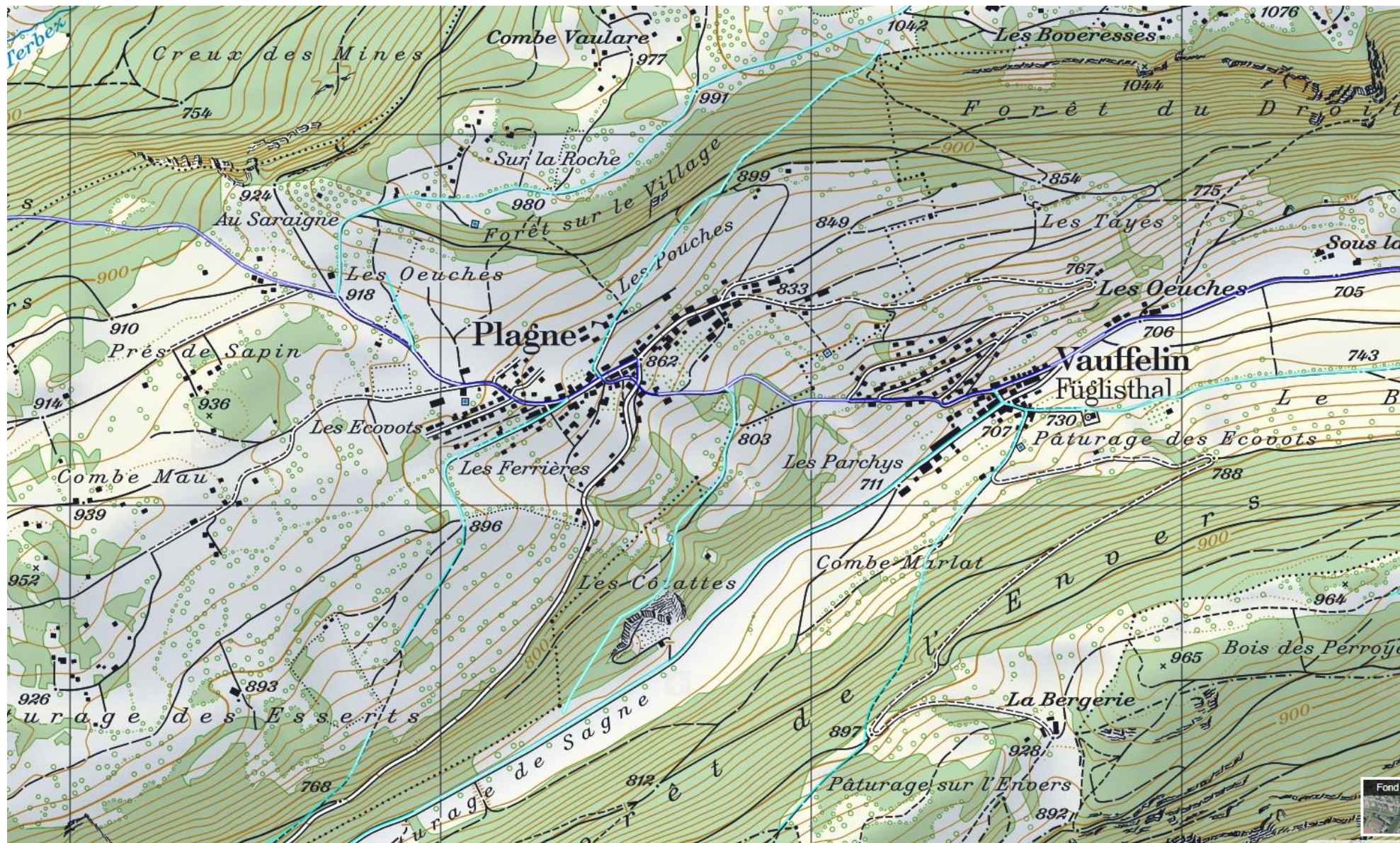
Fiche A 8.3



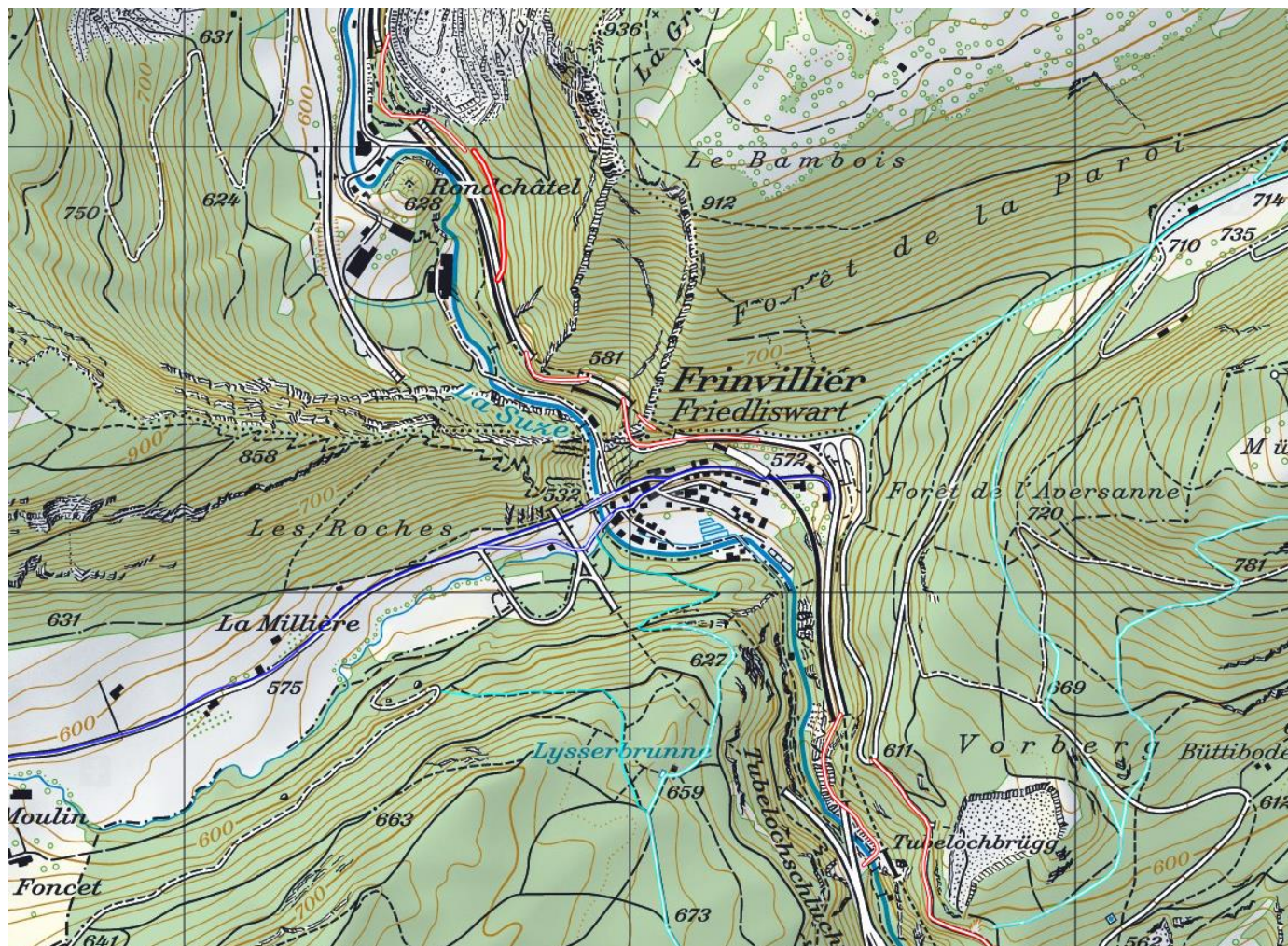
Données de base

Inventaire des voies de communication en Suisse IVS **Plagne – Vauffelin**

Fiche A 9.1

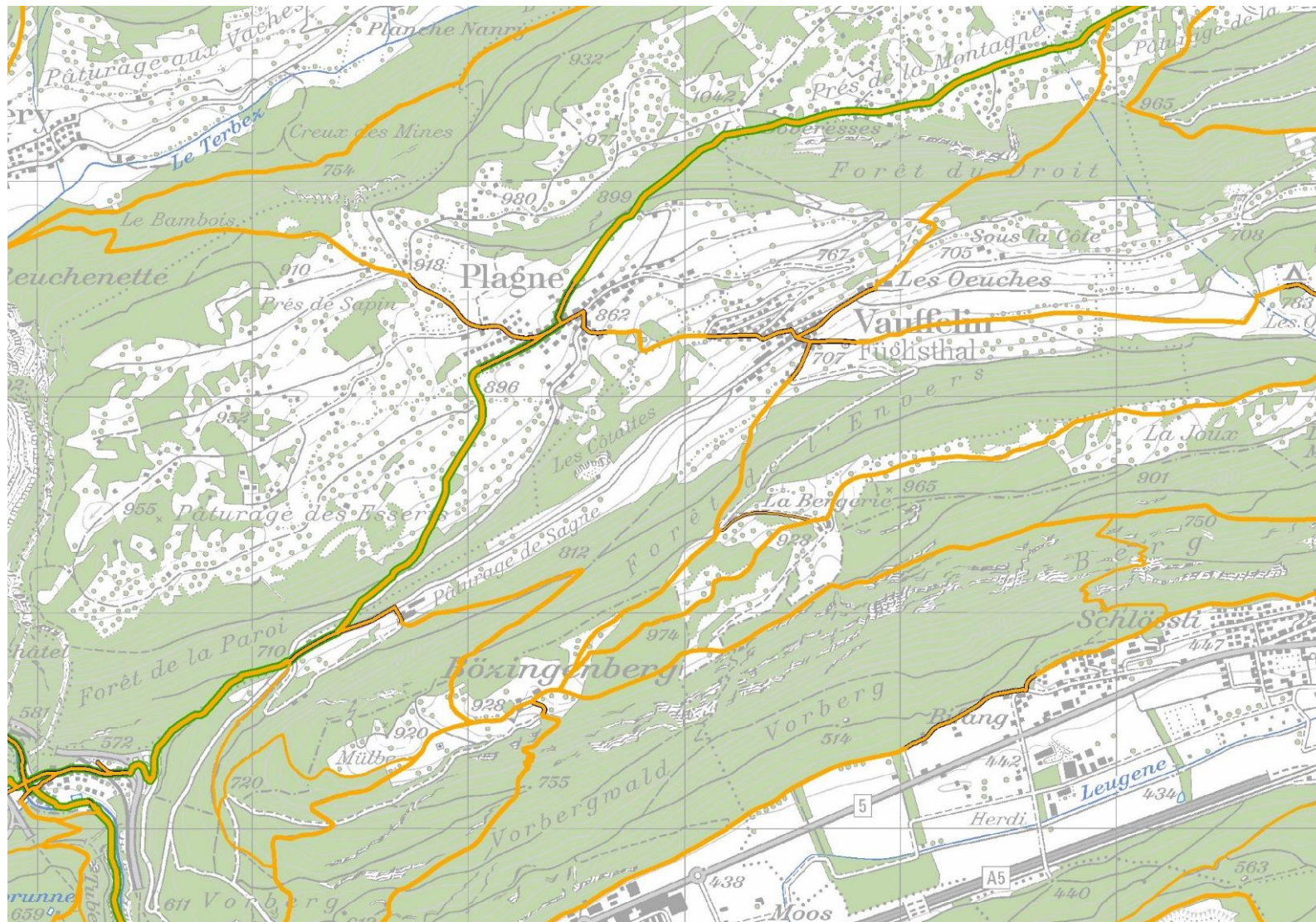


Données de base

Inventaire des voies de communication en Suisse IVS **Frinvillier****Fiche A 9.2**

L'inventaire fédéral mentionne le tracé de l'ancienne route des Gorges à Frinvillier comme objet d'importance nationale.

Les autres tracés sur le territoire communal sont considérés comme d'importance régionale et locale.



Source Geoportail.be (sans échelle)

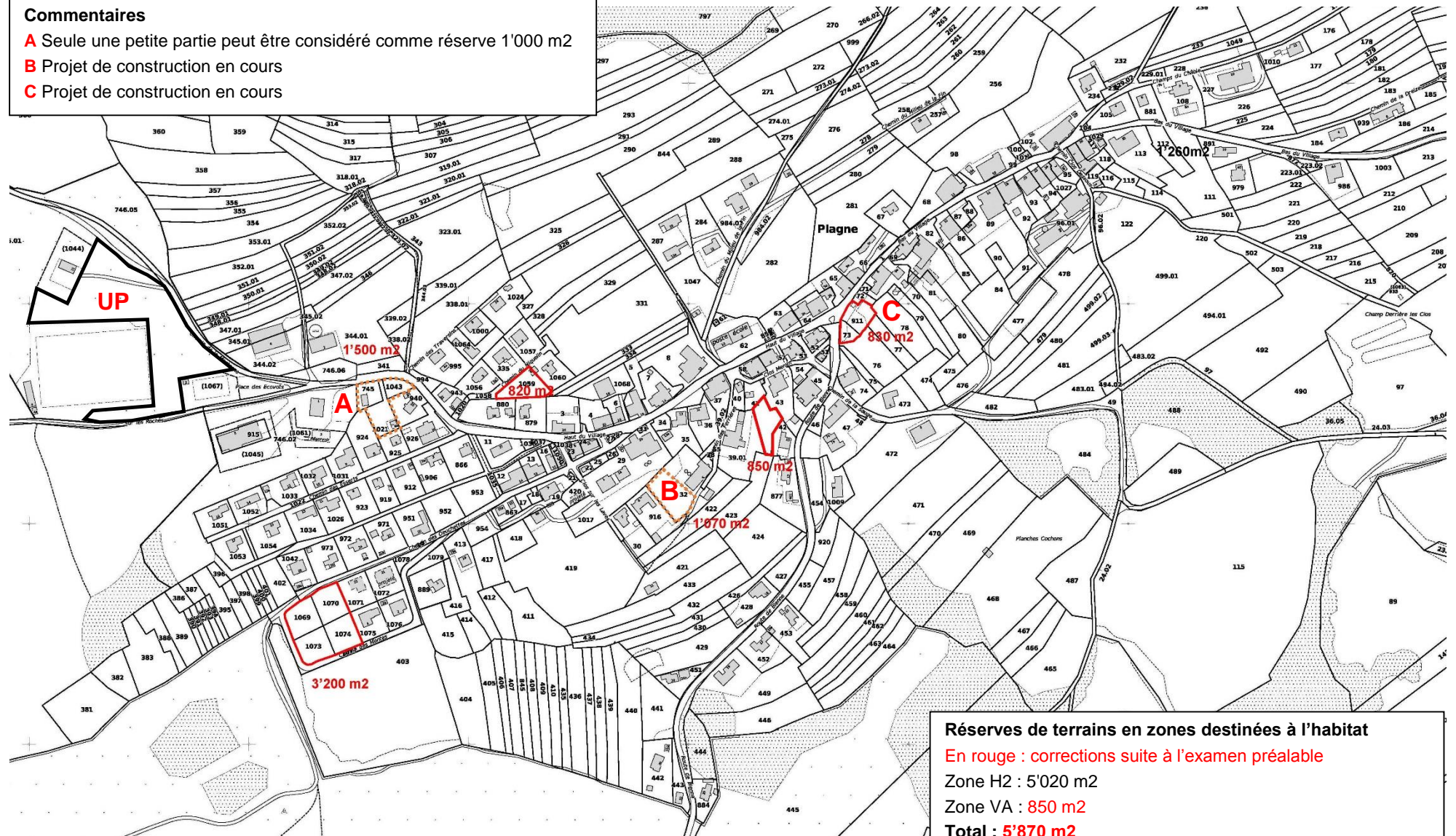
Analyse

Réserves de terrain en zones à bâtir au plan de zones en vigueur **Plagne**

Fiche B.1.1

Commentaires

- A** Seule une petite partie peut être considéré comme réserve 1'000 m²
- B** Projet de construction en cours
- C** Projet de construction en cours

**Réserves de terrains en zones destinées à l'habitat**

En rouge : corrections suite à l'examen préalable

Zone H2 : 5'020 m²Zone VA : 850 m²**Total : 5'870 m²**

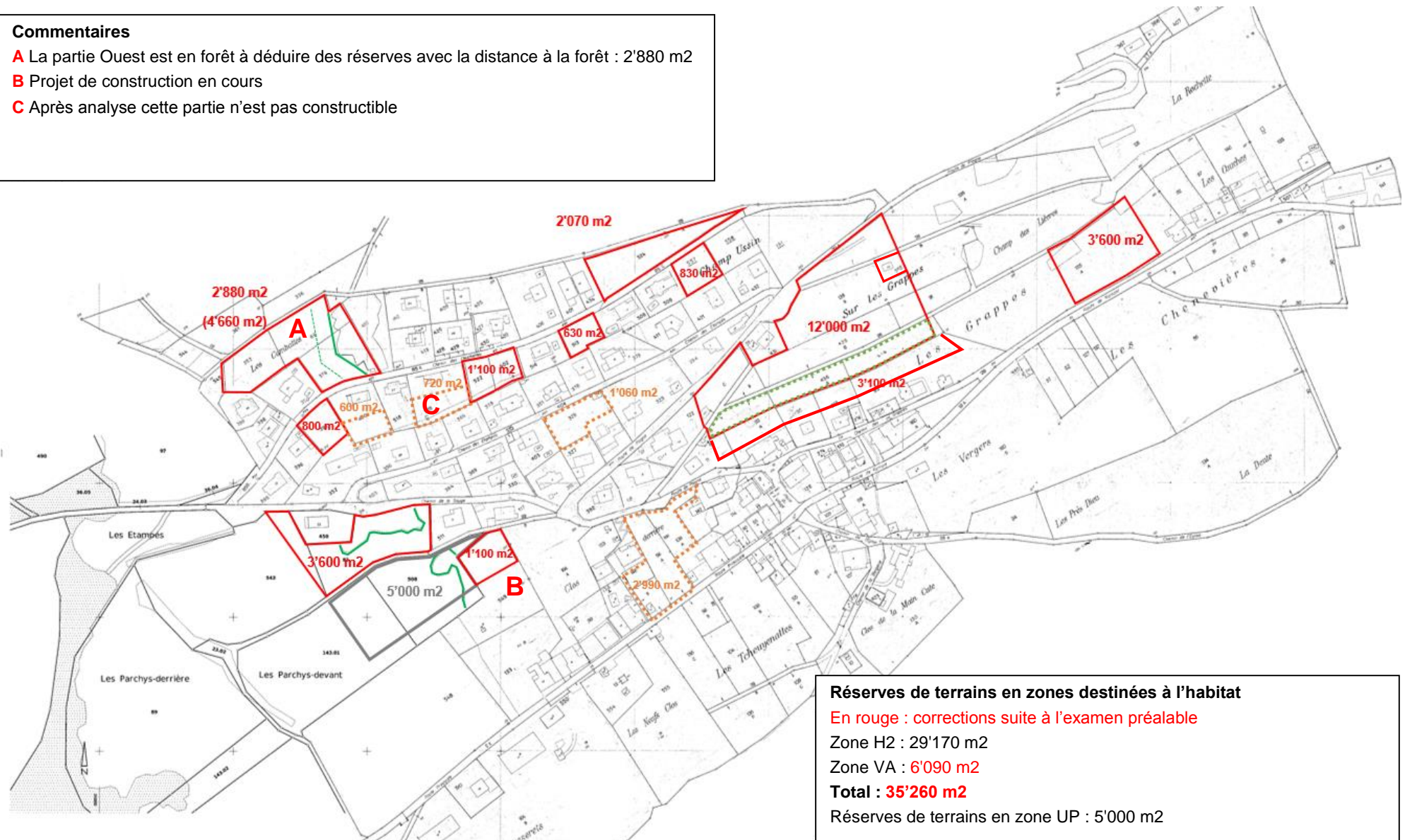
Analyse

Réserves de terrain en zones à bâtir au plan de zones en vigueur **Vauffelin**

Fiche B.1.2

Commentaires

- A** La partie Ouest est en forêt à déduire des réserves avec la distance à la forêt : 2'880 m²
- B** Projet de construction en cours
- C** Après analyse cette partie n'est pas constructible



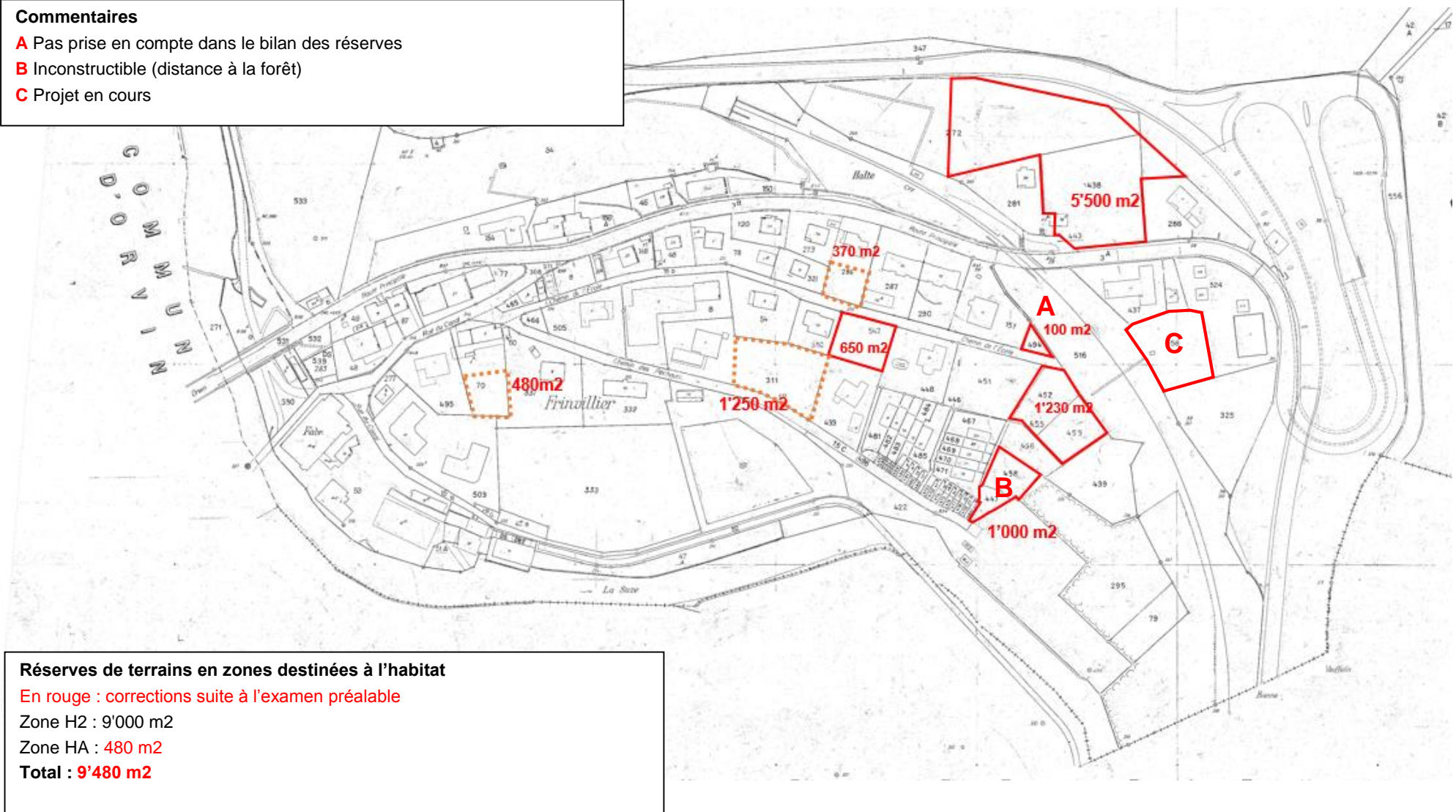
Analyse

Réserves de terrain en zones à bâtir au plan de zones en vigueur **Frinwillier**

Fiche B.1.3

Commentaires

- A** Pas prise en compte dans le bilan des réserves
- B** Inconstructible (distance à la forêt)
- C** Projet en cours

**Réserves de terrains en zones destinées à l'habitat**

En rouge : corrections suite à l'examen préalable

Zone H2 : 9'000 m²Zone HA : 480 m²**Total : 9'480 m²**

Analyse

Réserves de terrain en zones à bâtir au plan de zones en vigueur **Bilan Sauge**

Fiche B.1.4



Vauffelin

Frinvillier

Bilan – Etat octobre 2015

En rouge : corrections suite à l'examen préalable

Zone d'habitation

Plagne : 5'020 m² Vauffelin : 29'170 m² Frinvillier : 9'000 m²Total : 43'190 m²

Zone mixte

Plagne : 850 m² Vauffelin : 6'090 m² Frinvillier : 480 m²Total : 7'420 m²

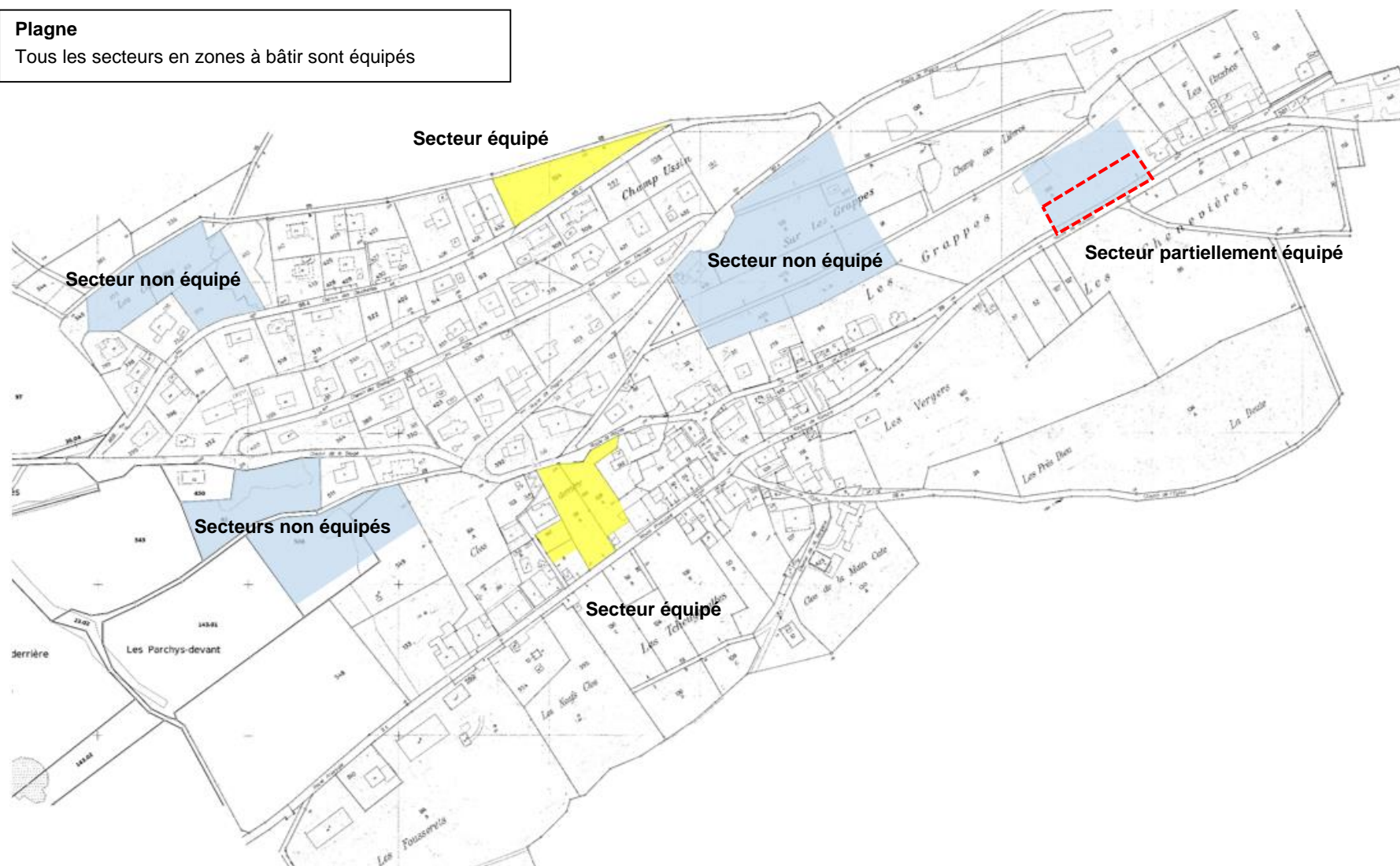
Total des réserves de terrains destinés à l'habitation

Sauge : 50'610 m² > 5,06 ha

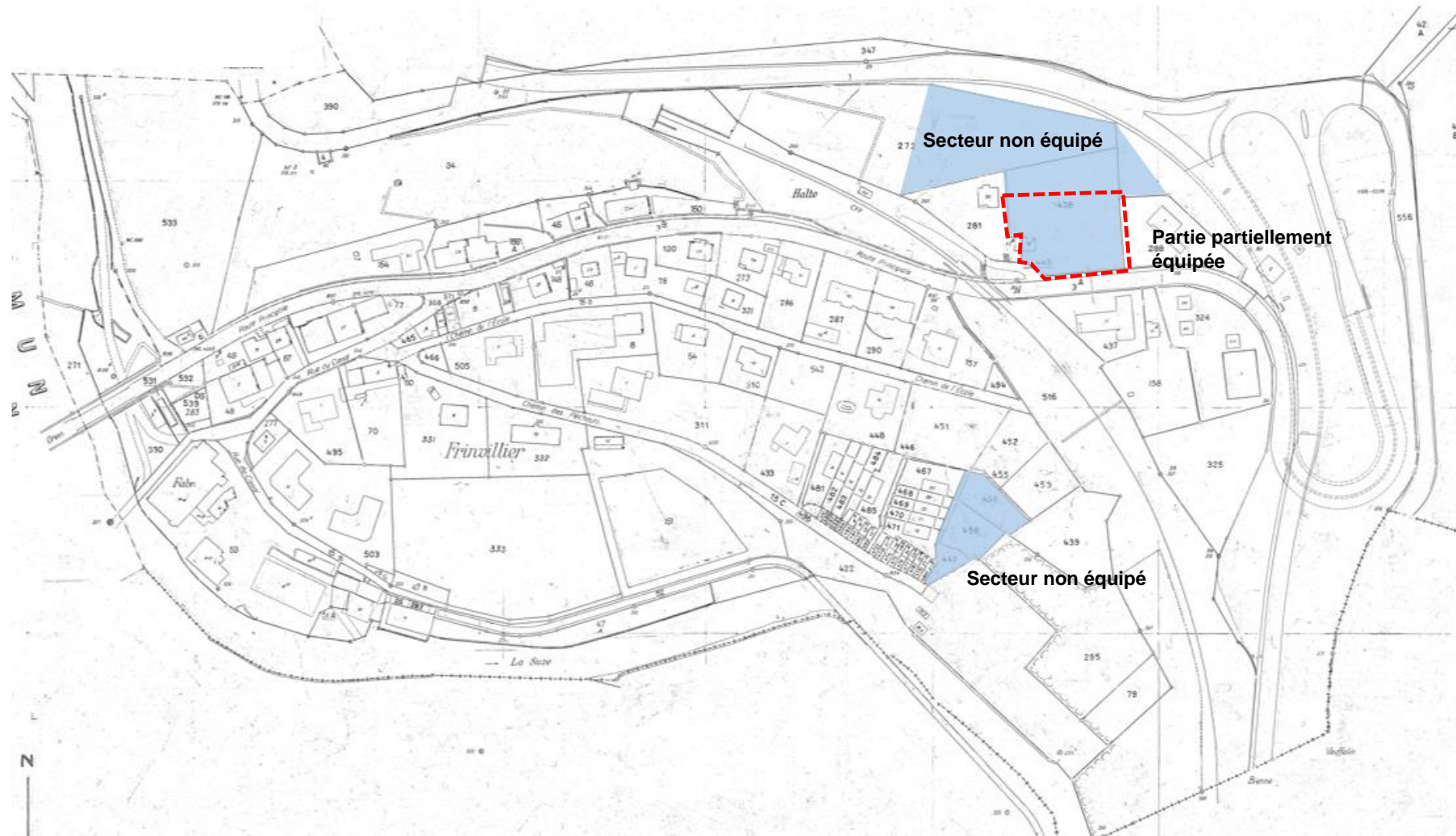
Analyse

Etat de l'équipement – Zones non construites **Plagne - Vauffelin****Fiche B.2.1****Plagne**

Tous les secteurs en zones à bâtir sont équipés



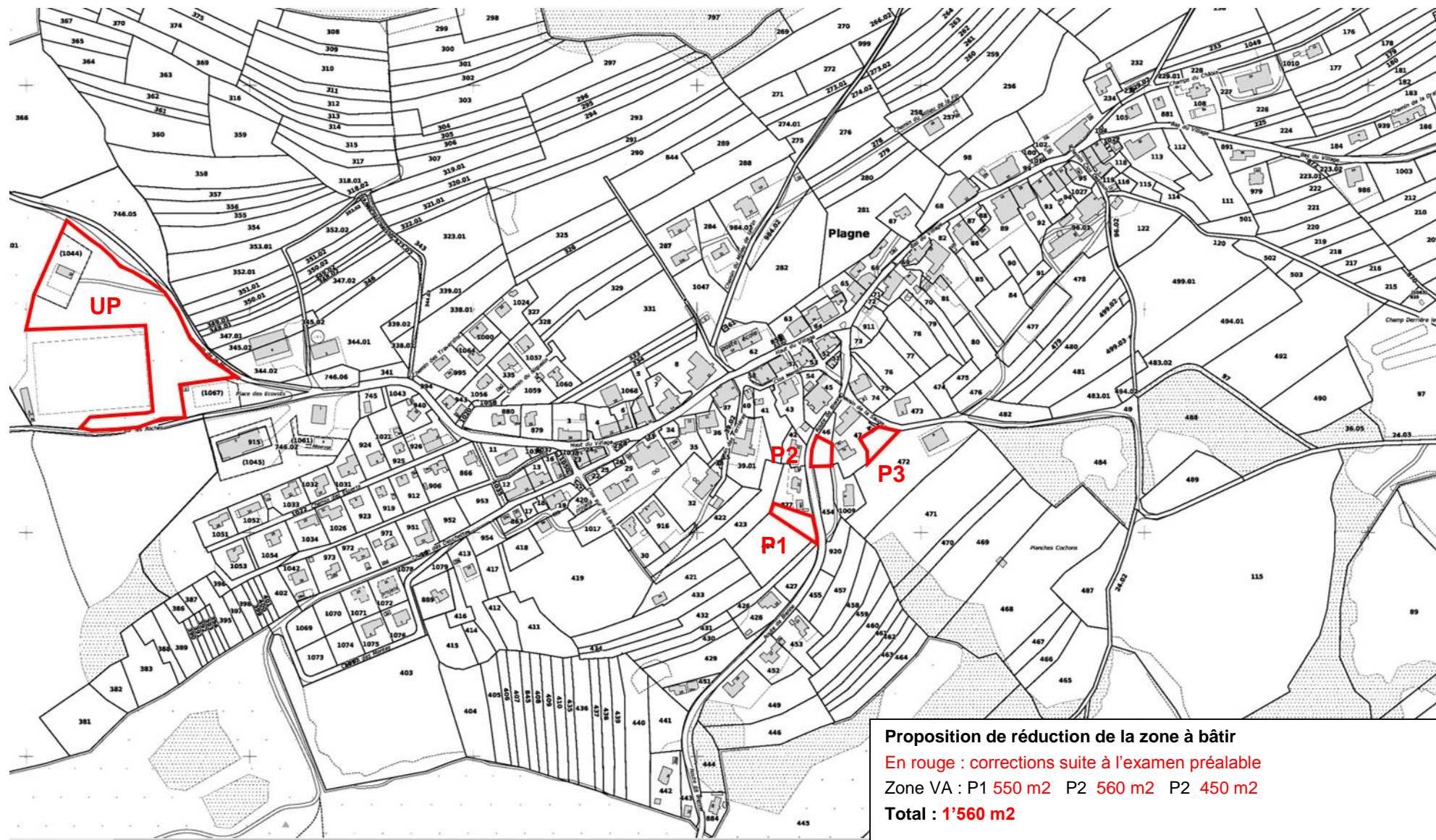
Analyse	Etat de l'équipement – Zones non construites Frinvillier	Fiche B.2.2
---------	---	--------------------



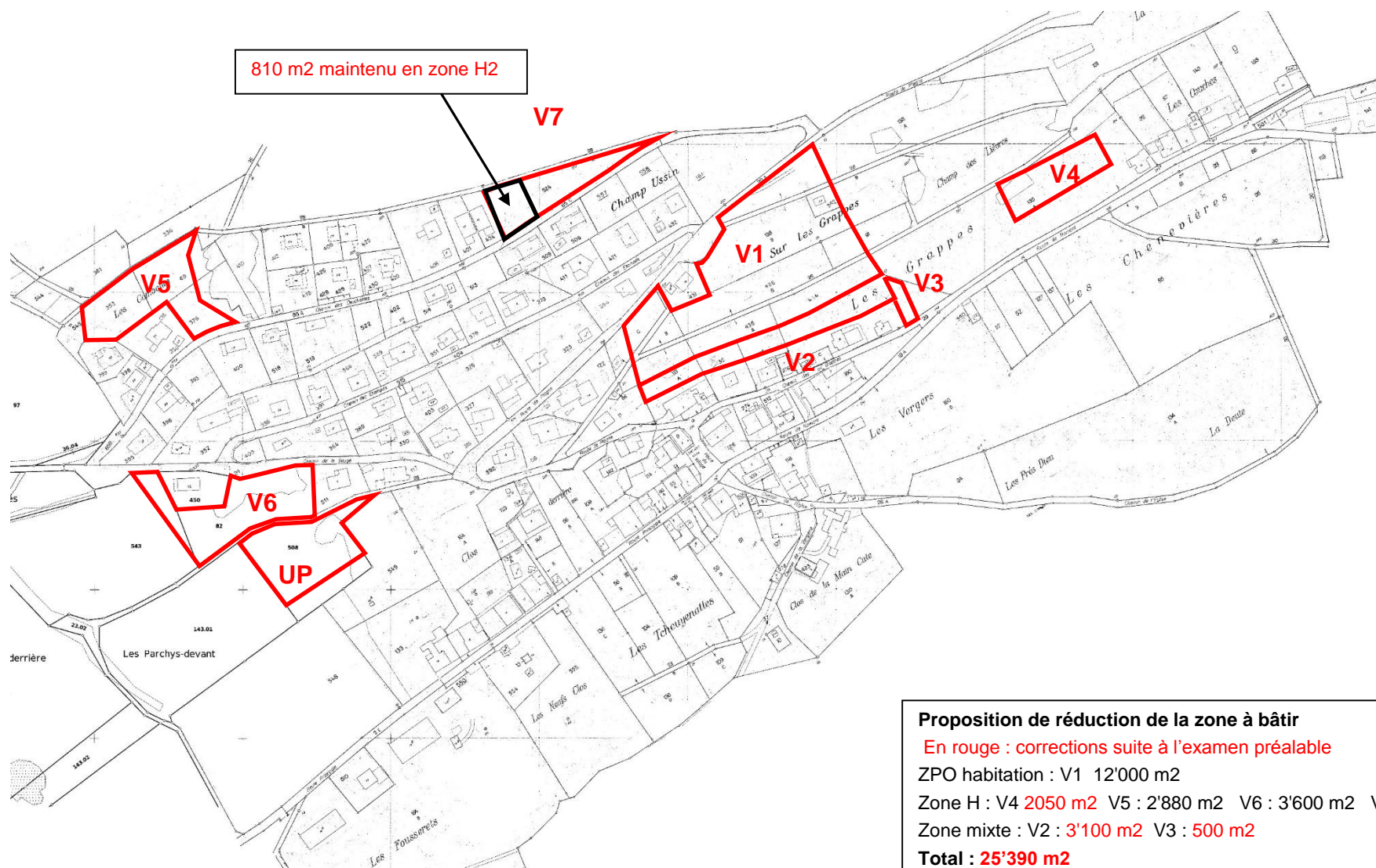
Analyse

Potentiel de réduction de la zone à bâtir **Plagne**

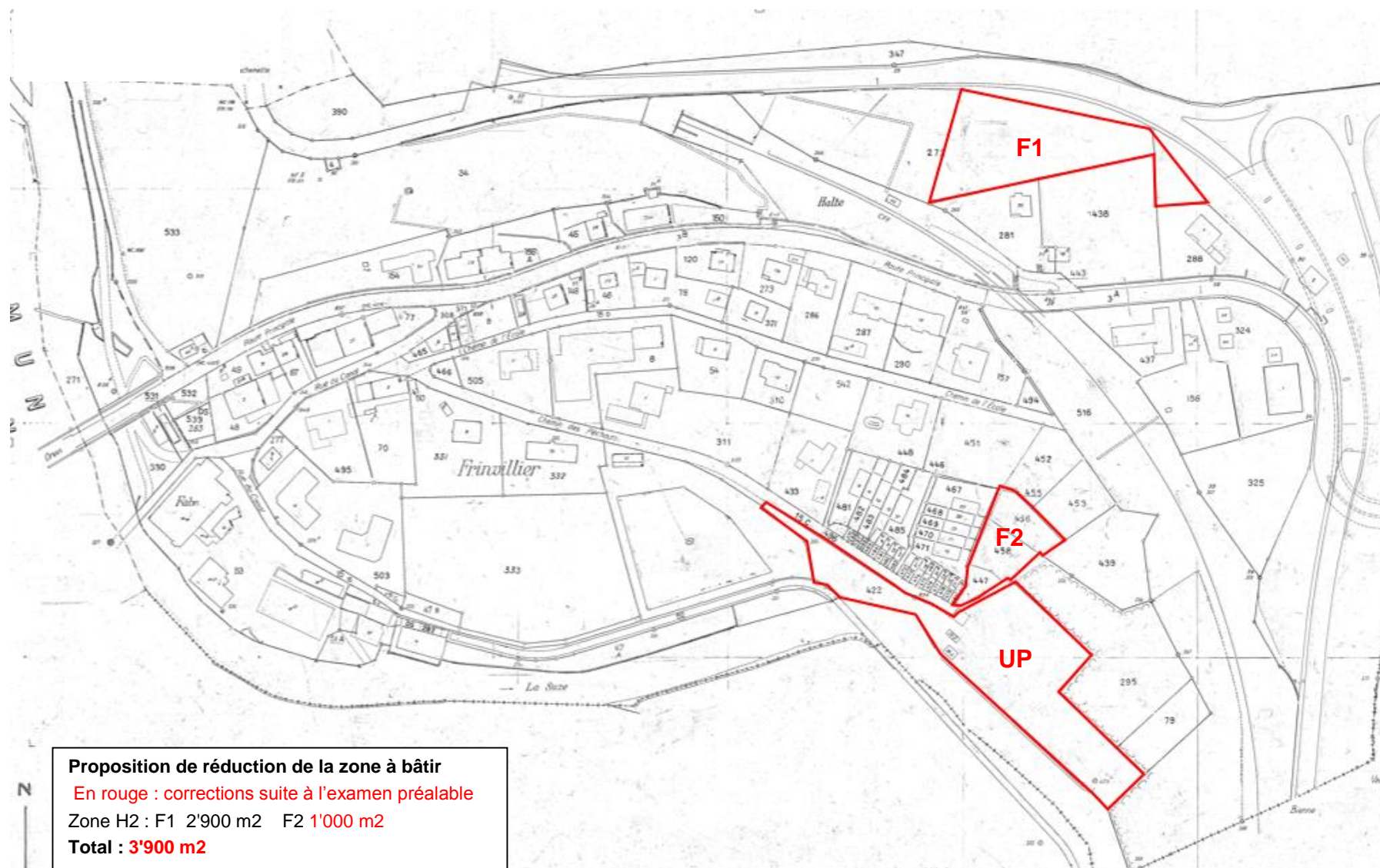
Fiche B.3.1



Analyse

Potentiel de réduction de la zone à bâtir **Vaufelin****Fiche B.3.2**

Analyse

Potentiel de réduction de la zone à bâtir **Frinwillier****Fiche B.3.2**

Analyse	Potentiel de réduction de la zone à bâtir Vauffelin / Frinvillier	Fiche B.3.3
---------	--	--------------------

Vauffelin		
Secteur V1	Zone à planification obligatoire ZPO Parcelles no 138 A, 138B, 91, 435, 113B et A, 444,	Equipement technique : Le secteur n'est pas équipé Coût de l'équipement disproportionné par rapport à la demande : Env. CHF 800.000. -
Secteur V2	Zone Village ancien VA Parcelles no 113, 35, 275, 95	Zone intermédiaire inconstructible en raison de la topographie et de l'accessibilité A plus long terme, si la ZPO est réintroduite cette surface fera office de zone verte intermédiaire
Secteur V4	Zone d'habitation H2 Parcelle no 155	La partie supérieure du secteur Les Grappes n'est pas équipée (accès et infrastructures techniques). La topographie (forte pente) et la proximité de la forêt empêche une utilisation rationnelle. Les coûts de l'équipement sont dissuasifs
Secteur V5	Zone d'habitation H2 Parcelles no 253, 376, 69	Le secteur n'est pas équipé Il se situe en bordure de la zone à bâtir et à proximité d'une forêt
Secteur V6	Zone d'habitation H2 Parcelle no 82	Le secteur n'est pas équipé (l'accès et l'évacuation des eaux devraient se faire depuis le bas (Sud) Il présente une topographie inappropriée pour des constructions rationnelles et un bosquet important à préservé
Secteur V7	Zone d'habitation H2 Parcelle no 524	Le secteur est équipé Il se situe en bordure de la zone à bâtir Une partie (ouest) est maintenue en zone H2 (surface d'une parcelle)
Secteur UP	Zone d'utilité publique Parcelle no	La zone d'utilité publique n'est pas située au bon endroit. Pas équipée et en terrain pentu. Les coûts de l'équipement serait trop élevés est disproportionnés
Frinvillier		
Secteur F1	Zone d'habitation H2 Parcelles no	Partie supérieure non équipée / Accès problématique / Topographie peu propice à la construction Les coûts d'équipement sont disproportionnés en regard d'une utilisation rationnelle du terrain. Elle se situe en bordure de zone à bâtir à proximité de la route A16
Secteur F2	Zone d'habitation H2 Parcelles no 143.01	Le secteur n'est pas équipé. De par la topographie, l'exiguïté de sa surface et la limite proche de la forêt, ce secteur n'est pas constructible. Il est actuellement utilisé pour les loisirs et la détente, affectation qui pourrait être reprise au nouveau PAL.

Révision

Projet de plan de zones **Plagne**

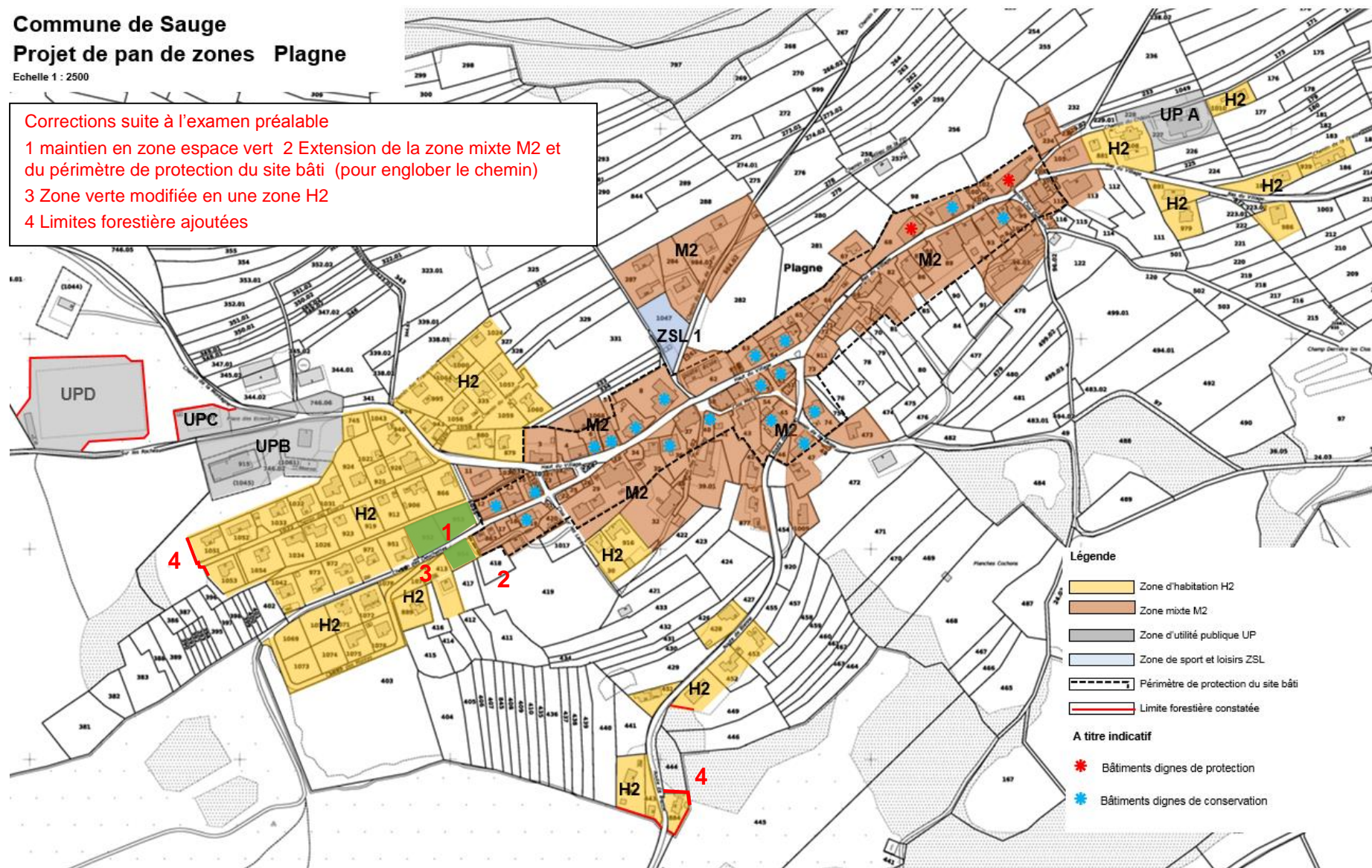
Fiche C.1.1

Commune de Sauge Projet de pan de zones **Plagne**

Echelle 1 : 2500

Corrections suite à l'examen préalable

- 1 maintien en zone espace vert
- 2 Extension de la zone mixte M2 et du périmètre de protection du site bâti (pour englober le chemin)
- 3 Zone verte modifiée en une zone H2
- 4 Limites forestière ajoutées



0m 50m

Révision

Projet de plan de zones **Vauffelin et Saing**

Fiche C.1.2

Commune de Sauge

Projet de pan de zones Vauffelin

Echelle 1 : 2500

Légende

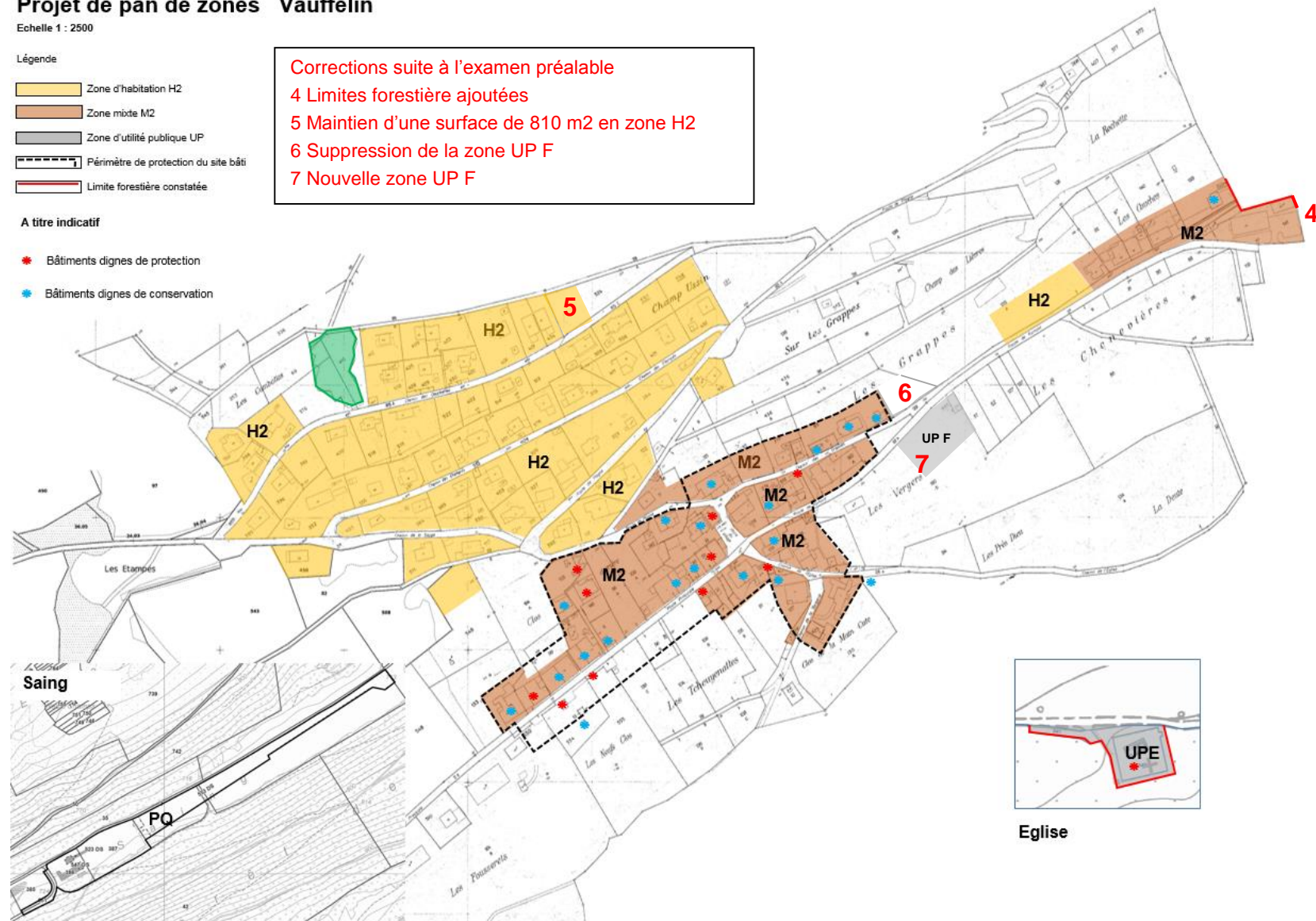
- Zone d'habitation H2
- Zone mixte M2
- Zone d'utilité publique UP
- Périmètre de protection du site bâti
- Limite forestière constatée

A titre indicatif

- * Bâtiments dignes de protection
- * Bâtiments dignes de conservation

Corrections suite à l'examen préalable

- 4 Limites forestière ajoutées
- 5 Maintien d'une surface de 810 m² en zone H2
- 6 Suppression de la zone UP F
- 7 Nouvelle zone UP F



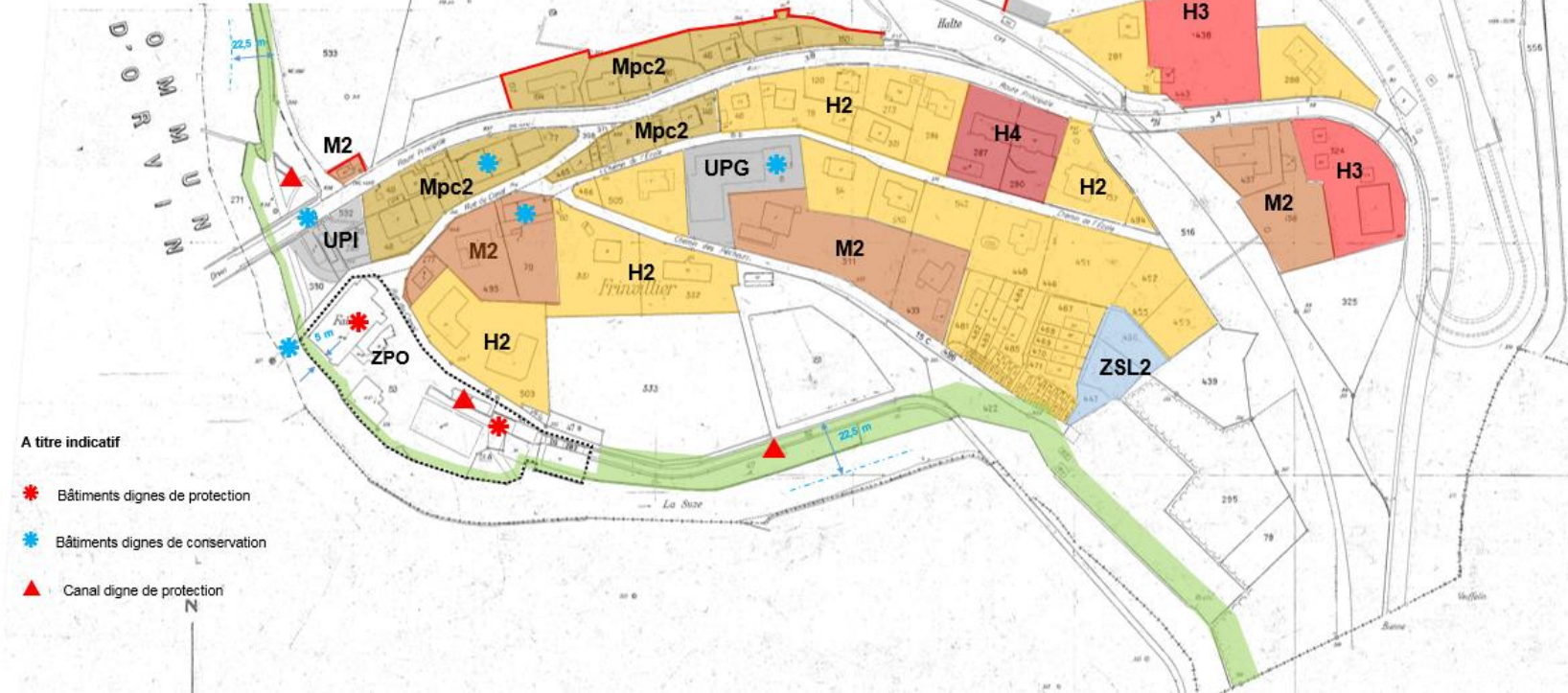
Commune de Sauge
Projet de pan de zones Frinvillier

0 m 50 m



Légende

- Zone d'habitation H2
- Zone d'habitation H3
- Zone d'habitation H4
- Zone mixte à ordre presque contigu Mpc2
- Zone mixte M2
- Zone de sport et loisirs ZSL
- Zone d'utilité publique UP
- Espace réservé aux eaux
- Limite forestière constatée



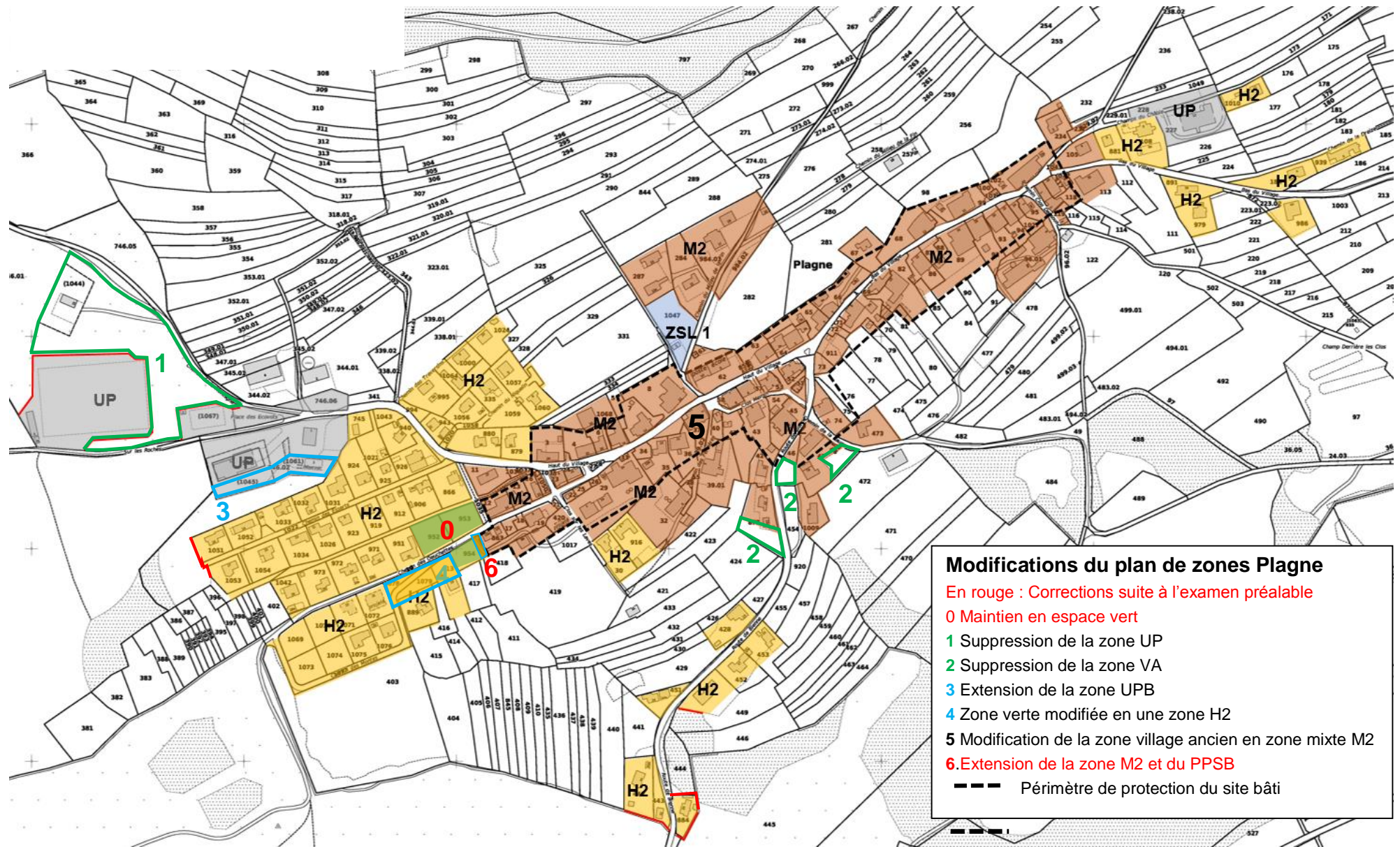
A titre indicatif

- * Bâtiments dignes de protection
- * Bâtiments dignes de conservation
- ▲ Canal digne de protection

Révision

Modifications par rapport au plan de zones en vigueur **Plagne**

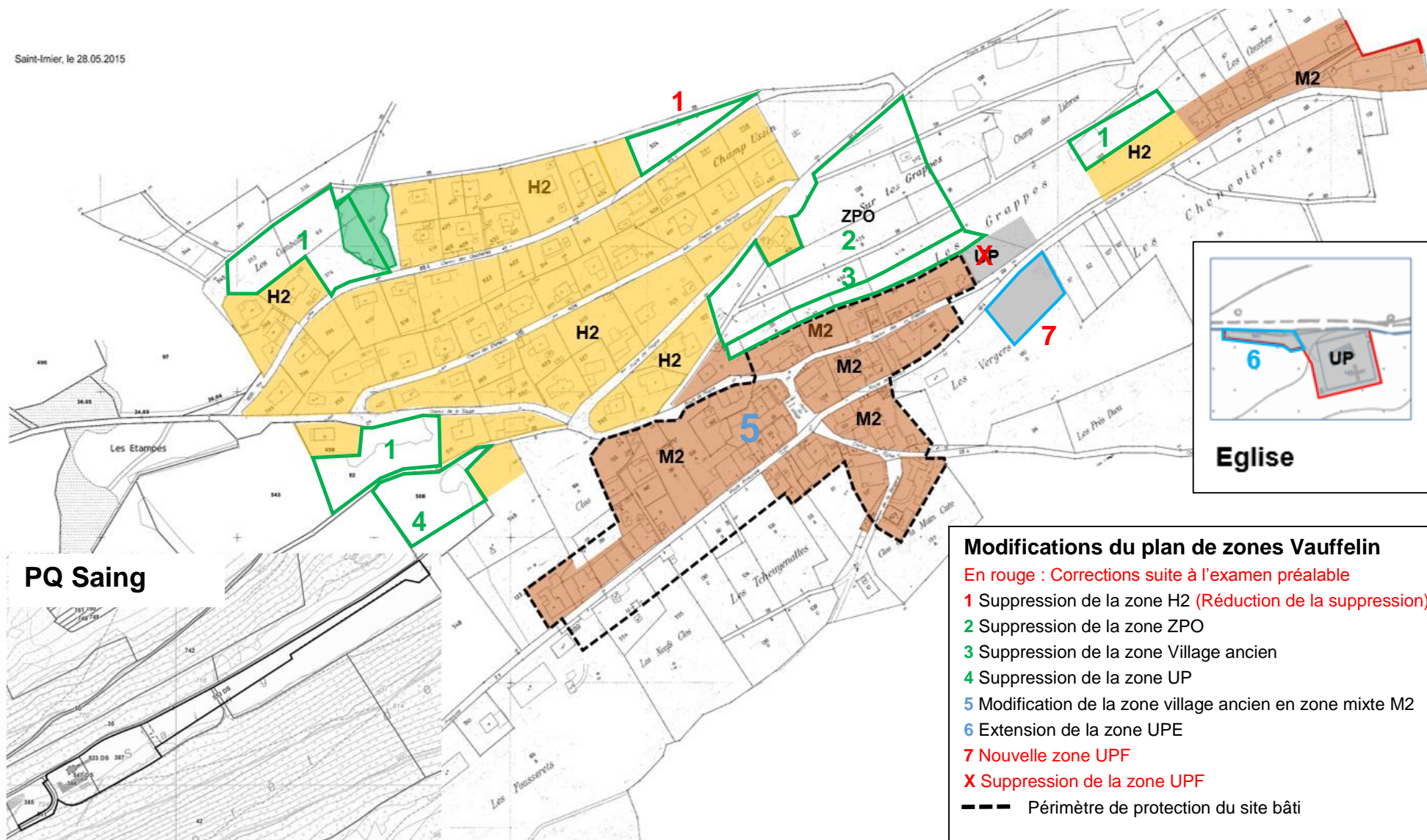
Fiche C.2.1



Révision

Modifications par rapport au plan de zones en vigueur **Vauffelin**

Fiche C.2.2

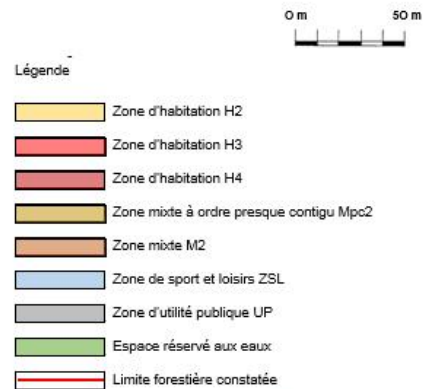


Révision

Modifications par rapport au plan de zones en vigueur **Frinvillier**

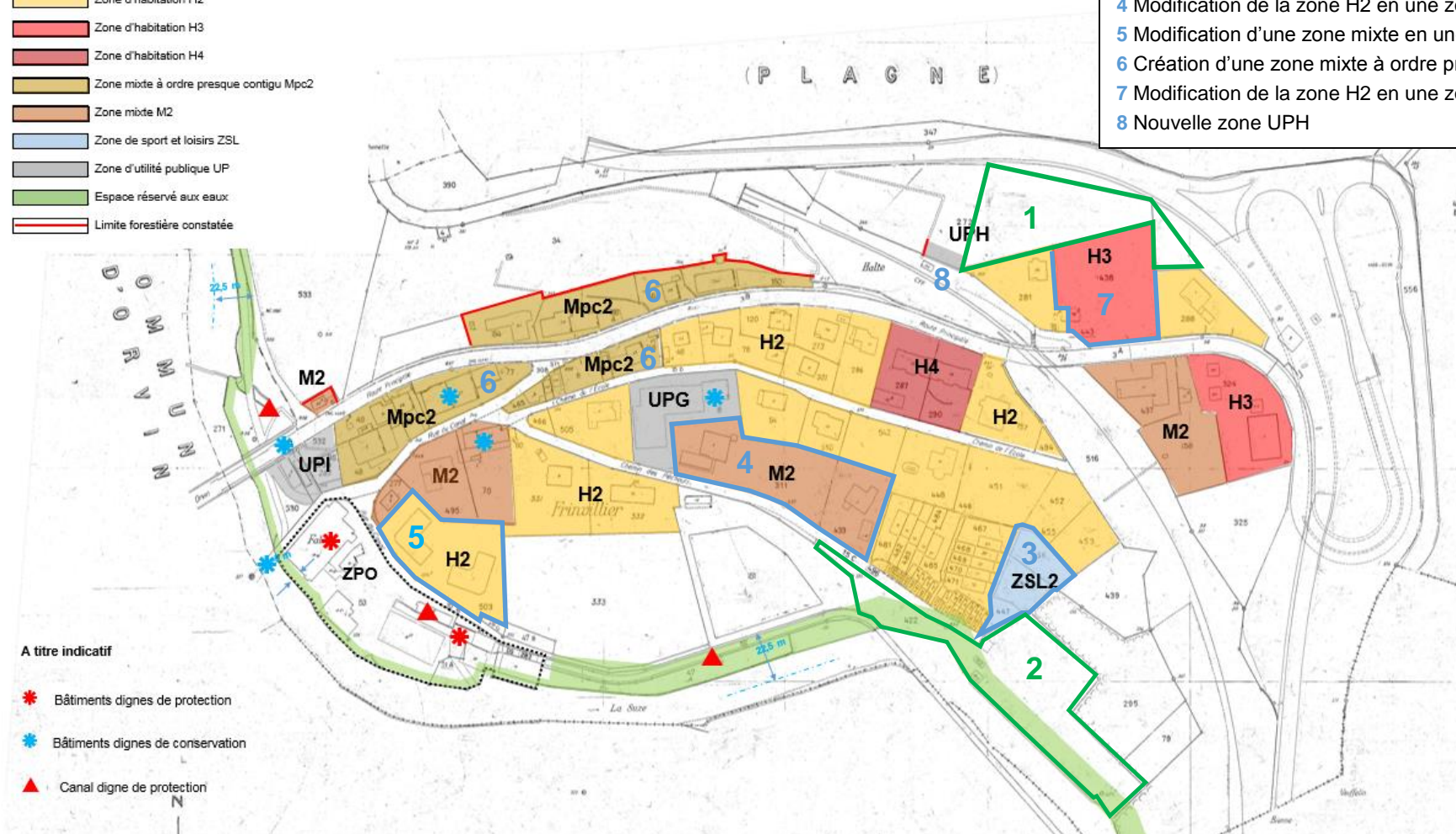
Fiche C.2.3

Commune de Saugé Projet de pan de zones Frinvillier

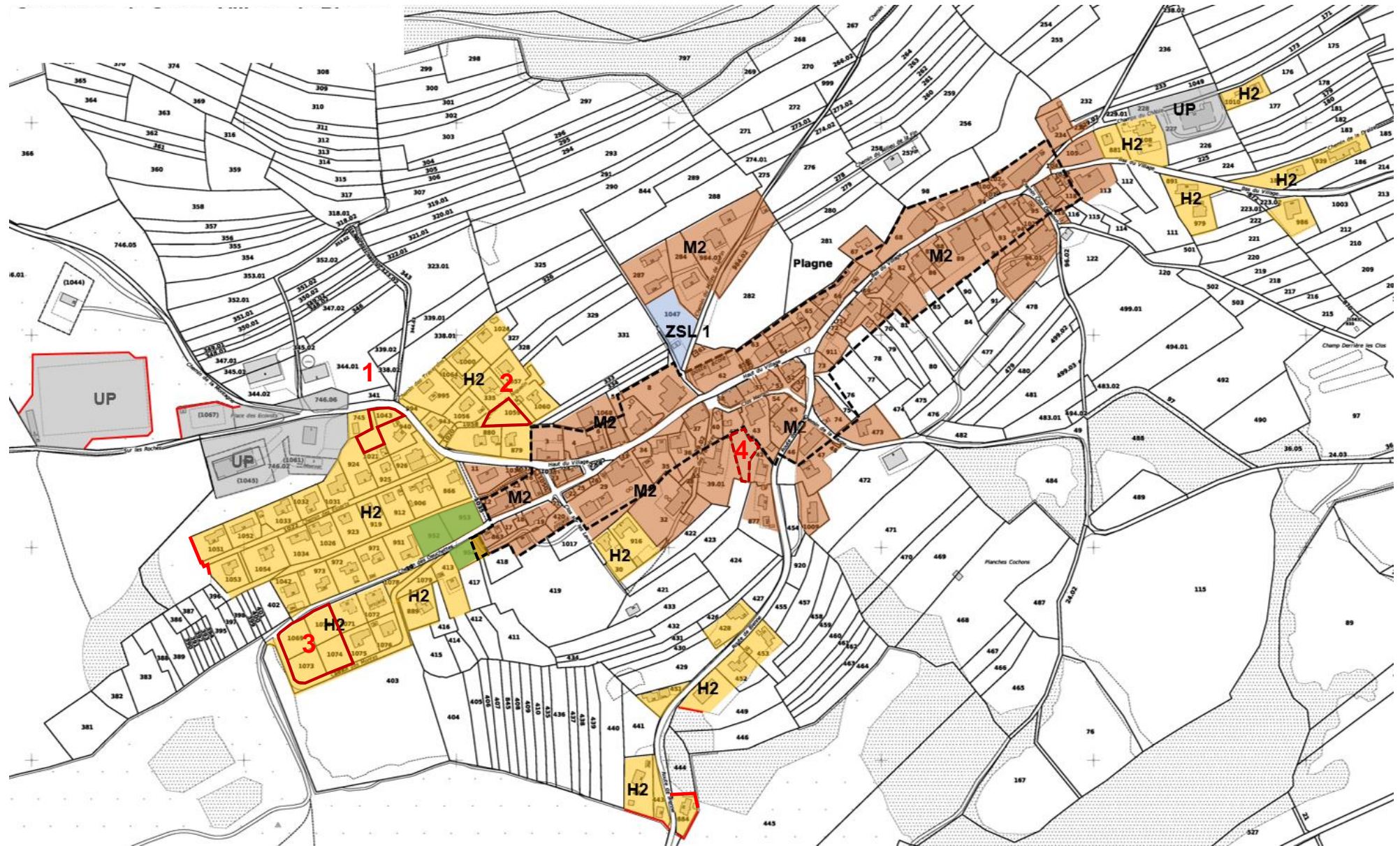


Modifications du plan de zones Frinvillier

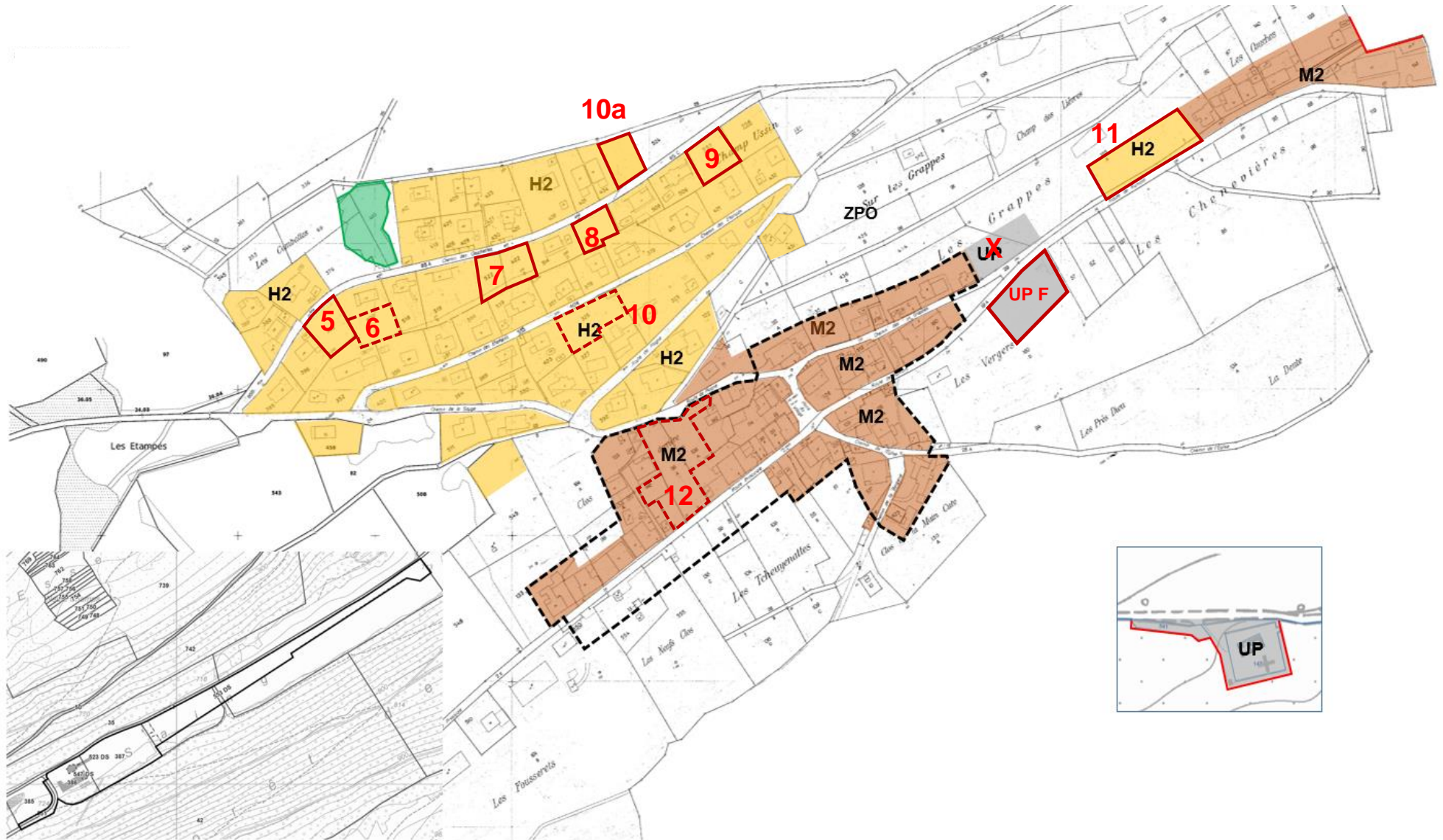
- 1 Suppression de la zone H2
- 2 Suppression de la zone UP
- 3 Modification par la création d'une zone ZSL
- 4 Modification de la zone H2 en une zone mixte M2
- 5 Modification d'une zone mixte en une zone H2
- 6 Création d'une zone mixte à ordre presque contigu
- 7 Modification de la zone H2 en une zone H3
- 8 Nouvelle zone UPH



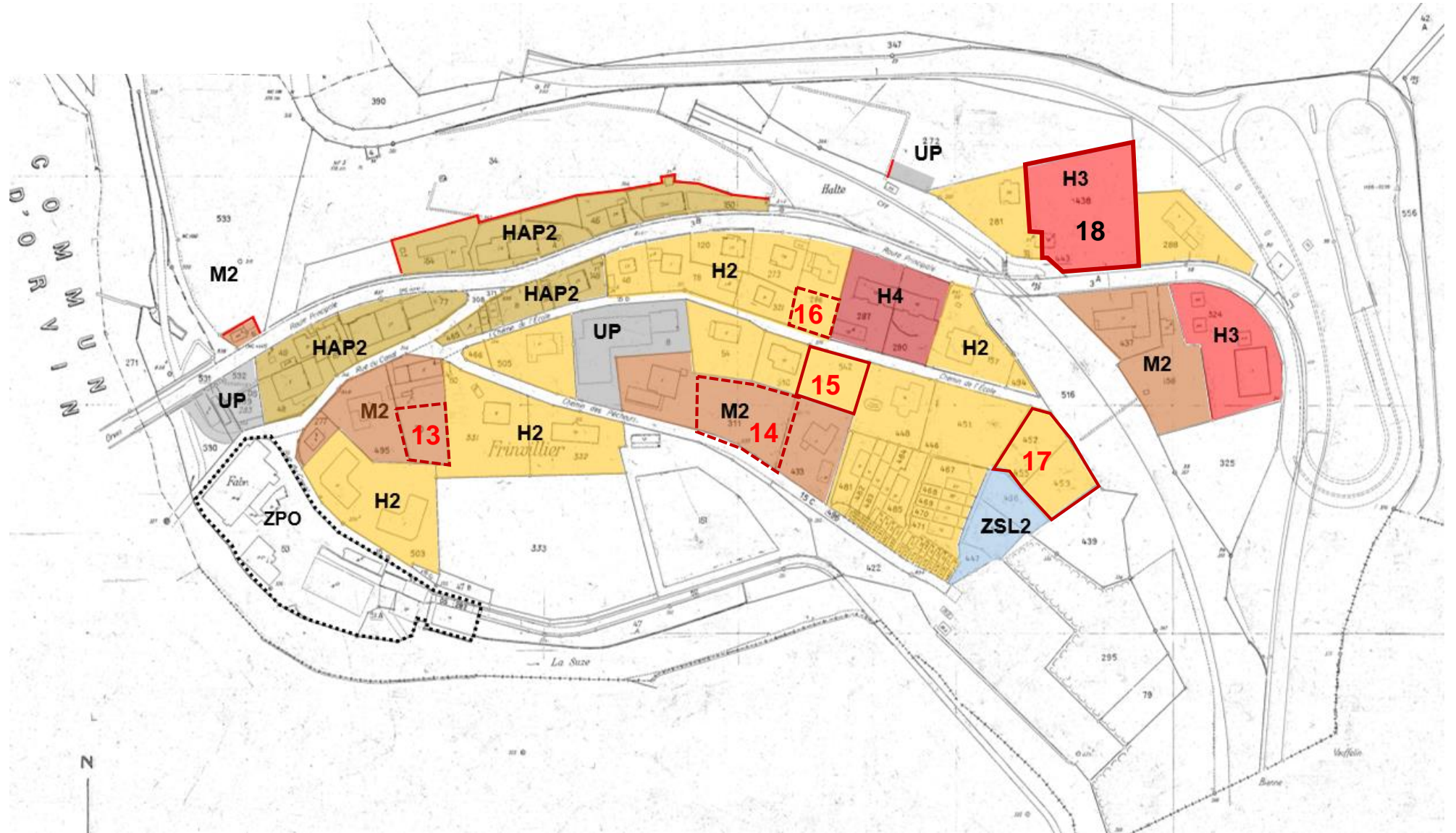
Révision Réserves de terrains en zone d'habitation au nouveau plan de zones **Plagne** Fiche C.3.1



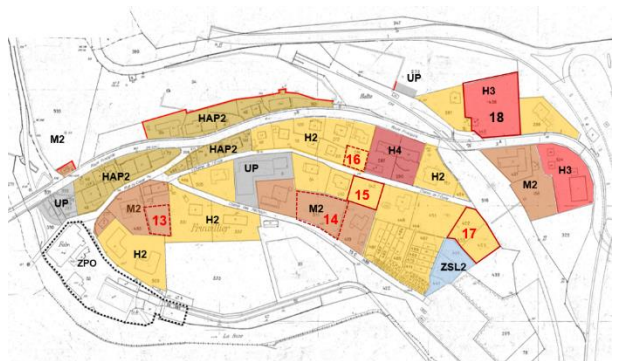
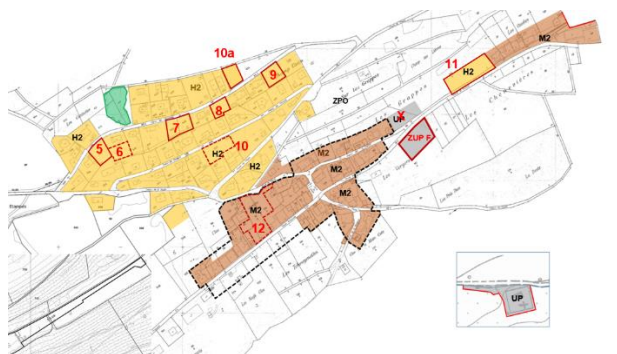
Révision	Réserves de terrains en zone d'habitation au nouveau plan de zones	Vaufelin	Fiche C.3.2
----------	--	----------	-------------



Révision	Réserves de terrains en zone d'habitation au nouveau plan de zones	Frinwillier	Fiche C.3.3
----------	--	-------------	-------------



Révision

Réerves de terrains en zone d'habitation au nouveau plan de zones **Saugue****Fiche C.3.4**

Réerves de terrains en zones à bâtir destinées à l'habitation

En rouge corrections suite à l'examen préalable

No			
Plagne			
1	Zone H2	Parcelles no 1043 et 1021	1'000 m2
2	Zone H2	Parcelle no 1059	820 m2
3	Zone H2	Parcelles no 1069, 1070, 1073, 1074	3'200 m2
4	Zone mixte M2	Parcelle no 41	850 m2
Vauffelin			
5	Zone H2	Parcelle no 393	800 m2
6	Zone H2	Parcelle no 400	600 m2
7	Zone H2	Parcelles no 522 et 402	1'100 m2
8	Zone H2	Parcelle no 513	630 m2
9	Zone H2	Parcelle no 557	830 m2
10	Zone H2	Parcelle no 326	1'060 m2
10a	Zone H2	Parcelle no 524	810 m2
11	Zone H2	Parcelle no 155 2'160 m2	1'900 m2
12	Zone mixte M2	Parcelles no 109, 56, 146, 8	2990 m2
Frinvillier			
13	Zone mixte M2	Parcelle no 70	480 m2
14	Zone mixte M2	Parcelle no 311	1'250 m2
15	Zone H2	Parcelle no 542	650 m2
16	Zone H2	Parcelle no 286	370 m2
17	Zone H2	Parcelles no 452, 253	1'230 m2
18	Zone H3	Parcelle no 438 et Route nationale	2'600 m2

Surface totale : 23'170 m2 > 2,31 ha

Détermination des besoins effectifs en terrains à bâtir destinés au logement

Selon la fiche de mesure du plan directeur cantonal

Zones *HMC construites : 25 ha

Zones HMC non construites : 5,2 ha

Zones HMC : 30,2 ha

Besoins théoriques : 0,9 ha

Besoins effectifs : 0,0

La commune dispose de réserves en terrains à bâtir nettement trop grandes

La révision du plan d'aménagement local doit permettre de réduire impérativement les réserves de terrains à bâtir destinés au logement.

Etat au plan de zones en vigueur adapté en mai 2016

Zones HMC construites : 25,14 ha

Zones HMC non construites : 5,06 ha

Zones HMC : 30,2 ha

Réserves de terrains en zones HMC selon le nouveau plan de zones

Zones *HMC construites : 25,14 ha

Zones HMC non construites : 2,31 ha / Réduction de 2,75 ha

Zones HMC : 27,45 ha

Proportion de zones HMC non construites par rapport à toutes les zones HMC : 8,4 % Donc en dessous de 15% ($2,75/0,2745 = 8,4$)

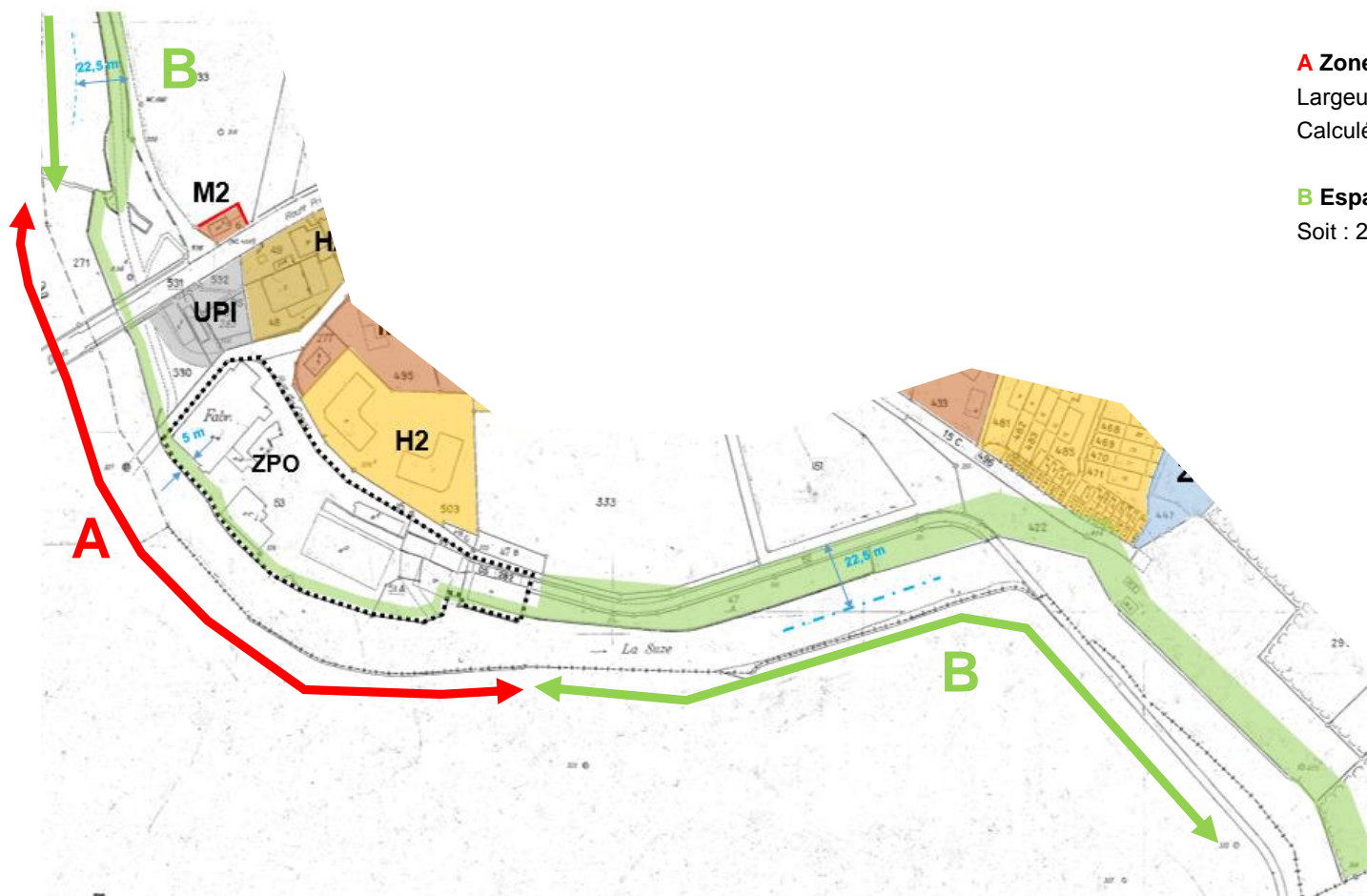
La proportion de zones HMC non construites (2.31 ha) correspond à 256 % des besoins théoriques (0.9 ha) en terrains à bâtir ($2.31 / 0.90 \times 100 = 256$) Donc supérieur à 200 %.

**Zones HMC : Zones d'habitation, mixtes et centrales*

Révision

Espace réservé aux eaux Frinwillier

Fiche C.4

**A Zone densément bâtie**

Largeur de l'espace réservé aux eaux : 5 m
Calculée depuis le mur de la berge

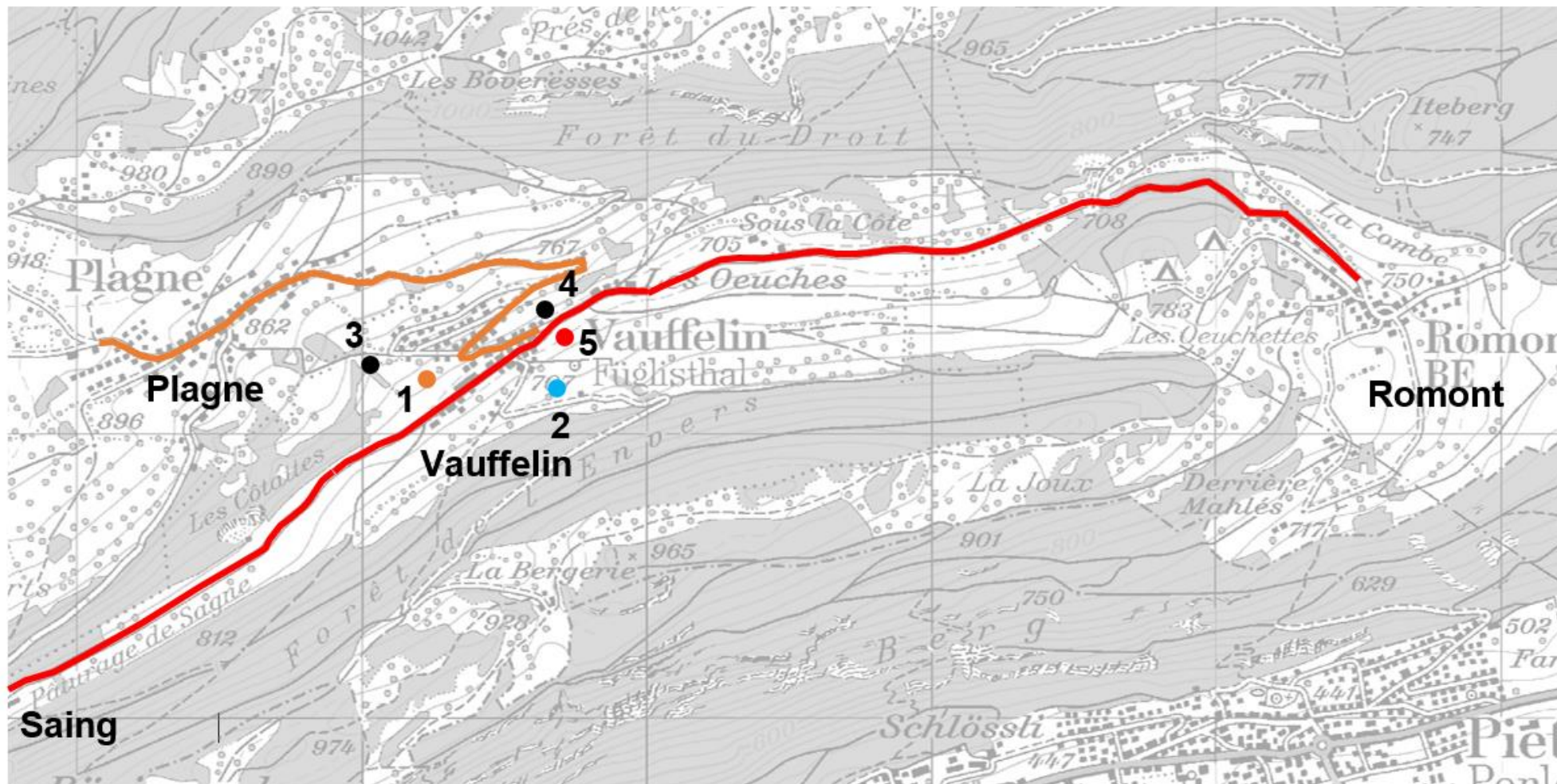
B Espace réservé aux eaux de 45 m (y compris le Suze)

Soit : 22,5 m mesurés depuis l'axe de la rivière

Révision	Nouvelle zone UP F réservée à la construction d'un hangar des pompiers	Fiche C.5
----------	--	-----------

Situation actuelle :

Depuis plusieurs années, le syndicat des pompiers des communes d'Orvin, de Romont et de Sauge cherche la meilleure option pour pouvoir réaliser un hangar pour le secteur d'intervention dans les villages de Plagne, Vauffelin et Romont.



Périmètre et recherche de localisation

Le hangar des pompiers doit se situer à la meilleure distance des trois villages et si possible en bordure de la route cantonale.

Recherche de localisation

1	Situation initiale / Zone UP en vigueur	Cette localisation ne pas favorable à cette affectation en raisons des conditions d'aptitude du site, topographie, accessibilité et équipement à réaliser trop onéreux, etc. Raison pour laquelle, la zone UP est supprimée au projet de la révision du plan de zones.
2	Projet d'une salle paroissiale avec un hangar des pompiers	Ce projet des années 2000 a été abandonné en raison de la protection du site, en particulier de l'ensemble caractéristique de l'église isolée entourée de grands arbres.
3	Site analysé dans le cadre de la révision du PAL	La bourgeoisie était prête à mettre le terrain à disposition pour les pompiers. Après analyse, il se trouve que le site est mal placé, trop excentrique et d'une accessibilité difficile (n'est pas en bordure de la route cantonale).
4	Entrée est du village de Vauffelin	Dans un premier, ce site a été choisi en raison de son emplacement par rapport à l'ensemble des zones d'intervention (il figure aux documents soumis à l'examen préalable) depuis et suite aux critiques du Service des monuments historiques, le syndicat des pompiers estime que ce n'est pas l'emplacement idéal en raison de la topographie (forte pente du terrain) et de la visibilité peu favorable. Cette option est abandonnée.
5	Entrés Est du village de Vauffelin, secteur Les vergers, parcelle no 160	Finally, le choix se porte sur le versant Sud de la route cantonale à l'entrée Est du village de Vauffelin. L'accessibilité est optimale (secteurs d'intervention, accès directe à la route cantonale et bonne visibilité). Par ailleurs, ce secteur comprend déjà la station de pompage. Le dimensionnement de la nouvelle zone UP est défini en fonction du programme d'occupation fourni par le syndicat des pompiers.



Programme d'occupation défini par le syndicat des pompiers**Situation :**

Hangar centré par rapport à Plagne, Romont et la Montagne

Bénéficier d'une surface extérieure pour le stationnement et pour la place de manœuvres

Accessibilité facile pour tout genre de véhicules

Visible par les usagers de la route, sortie avec le maximum de sécurité

Equipement :

2 places pour véhicules d'intervention

1 salle de poste de commandement

1 local technique / atelier

WC et garde-robe

Emplacement pour matériel roulant (remorques)

Surface de rangement du matériel

Estimation de besoins en surface

Bâtiment d'une surface maximale de 450 m² (avec réserves) hauteur possible à 8 m

Surface totale avec place de stationnement, distance à la route, place de manœuvres, etc. max 2'100 m²

Délimitation d'une nouvelle zone UP F