



COMMUNE DE ROSSINIÈRE
RÉVISION DU PACOM

**Complément annexe au règlement sur le plan
d'affectation communal (RPACOM)**

Janvier 2024



Table des matières

1. Introduction

2. Définitions

2.1 Indice d'utilisation du sol (IUS)

2.2 Indice d'occupation du sol (IOS)

2.3 Indice de masse (IM)

2.4 Hauteur totale

2.5 Périmètre d'implantation des constructions

2.6 Potentiel de transformation

3. Autres termes



AIDE À L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Cet annexe au règlement sur le plan d'affectation communal (RPACOM) a pour objectif de soutenir l'Autorité compétente dans l'application de son règlement.

Par exemple, les indices utilisés pour la mesure d'utilisation du sol (IUS, IOS, IM) sont définis et illustrer à l'aide d'exemple sur le territoire communal de Rossinière.

Ce document évolutif pourra être affiné au fur et à mesure par la Commune si nécessaire.

La plupart des définitions et schémas sont issus des lois et normes en matière de mesures et d'aménagements suivants :

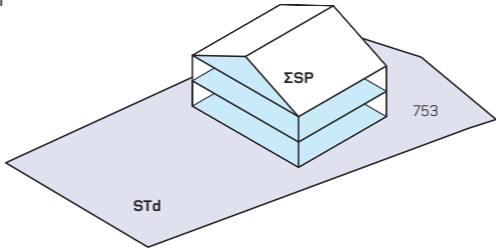
- > SN 504 416 (SIA 416)
« Surfaces et volumes des bâtiments »
- > SN 504 421 (SIA 421)
« Aménagement du territoire – Mesures de l'utilisation du sol »
- > L' Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)

Parcelle n° 753



Estimation :

$\Sigma SP = 110 \times 3 = 330 \text{ m}^2$
 $STd = 800 \text{ m}^2$
 $IUS = 0.41$



INDICE D’UTILISATION DU SOL (IUS)

L’indice d’utilisation du sol (IUS) mesure l’intensité de l’utilisation du sol. Il permet de définir le caractère de l’ordre des constructions d’une zone.

L’indice d’utilisation du sol est le rapport entre la somme des surfaces de plancher déterminantes (SPd) et la surface de terrain déterminante (STd).

Dans le cadre du règlement de la Commune de Rossinière, l’IUS s’applique aux zones d’habitation de faible densité A et B .

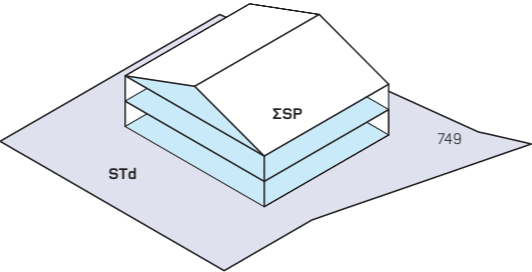
$IUS = \Sigma SPd / STd$

Parcelle n° 749



Estimation :

$\Sigma SP = 205 \times 3 = 615 \text{ m}^2$
 $STd = 1'064 \text{ m}^2$
 $IUS = 0.58$

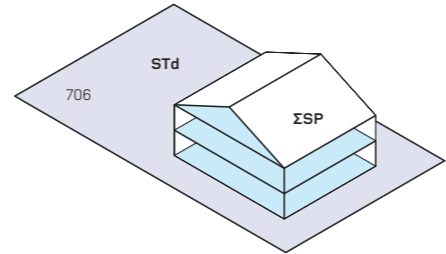


Parcelle n° 706



Estimation :

$\Sigma SP = 100 \times 3 = 300 \text{ m}^2$
 $STd = 802 \text{ m}^2$
 $IUS = 0.37$

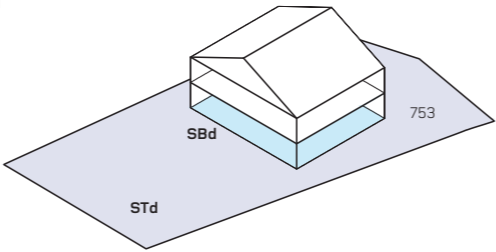


Parcelle n° 753



Estimation :

SdC = 110 m²
STd = 800 m²
IOS = 0.14



INDICE D'OCCUPATION DU SOL (IOS)

L'indice d'occupation du sol (IOS) indique la proportion de la surface occupée par les bâtiments sur un terrain donné.

Il définit le rapport entre les surfaces occupées au sol par les bâtiments principaux, les dépendances et les constructions annexes d'une part et la surface de terrain déterminante (STd) d'autre part.

Les dépendances de peu d'importance au sens de l'article 39 RLATC ne comptent pas dans le calcul de l'indice d'occupation du sol. De plus, l'art. 68b RLATC s'applique.

L'indice d'occupation du sol (IOS) est le rapport entre la surface bâtie déterminante (SBd) et la surface de terrain déterminante (STd).

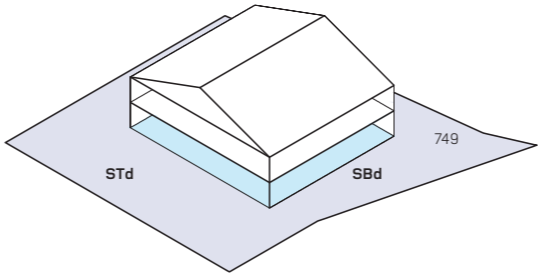
$$IOS = SBd / STd$$

Parcelle n° 749



Estimation :

SdC = 205 m²
STd = 1'064 m²
IOS = 0.19

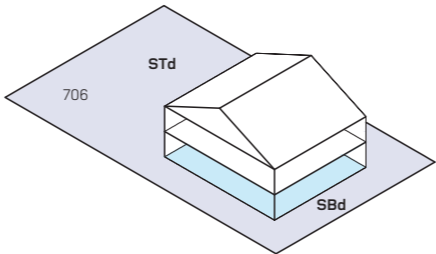


Parcelle n° 706



Estimation :

SdC = 100 m²
STd = 802 m²
IOS = 0.12

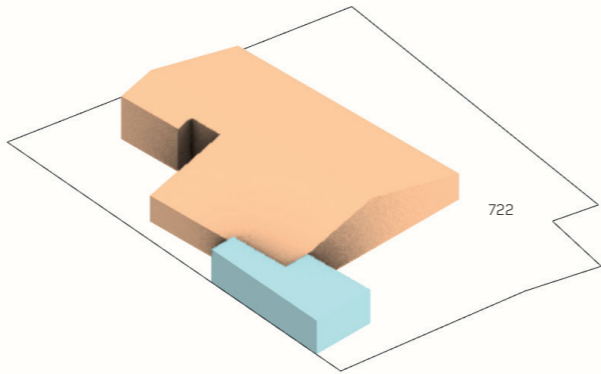


Parcelle n° 722



Estimation :

$$VBr = 4'260 \text{ m}^3 + 680 \text{ m}^3 = 4'940 \text{ m}^3$$
$$STd = 2'320 \text{ m}^2$$
$$IM = 4'940 / 2'320 = 2.1 \text{ m}^3 / \text{m}^2$$



INDICE DE MASSE (IM)

L'indice de masse (IM), ou indice du volume bâti (IVB) est utilisé pour mesurer l'intensité de l'utilisation du sol en fonction du volume des constructions.

Cet indice indique le rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr) et la surface de terrain déterminante (STd).

Dans le cadre du règlement de la Commune de Rossinière, l'IM s'applique à la zone d'activités économiques.

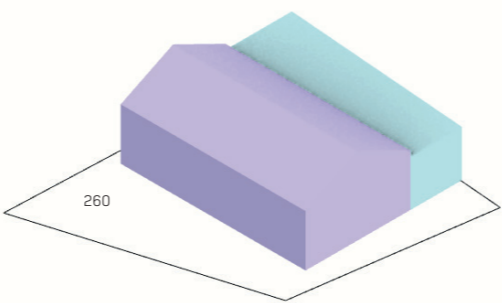
$$IM = VBr / STd$$

Parcelle n° 260



Estimation :

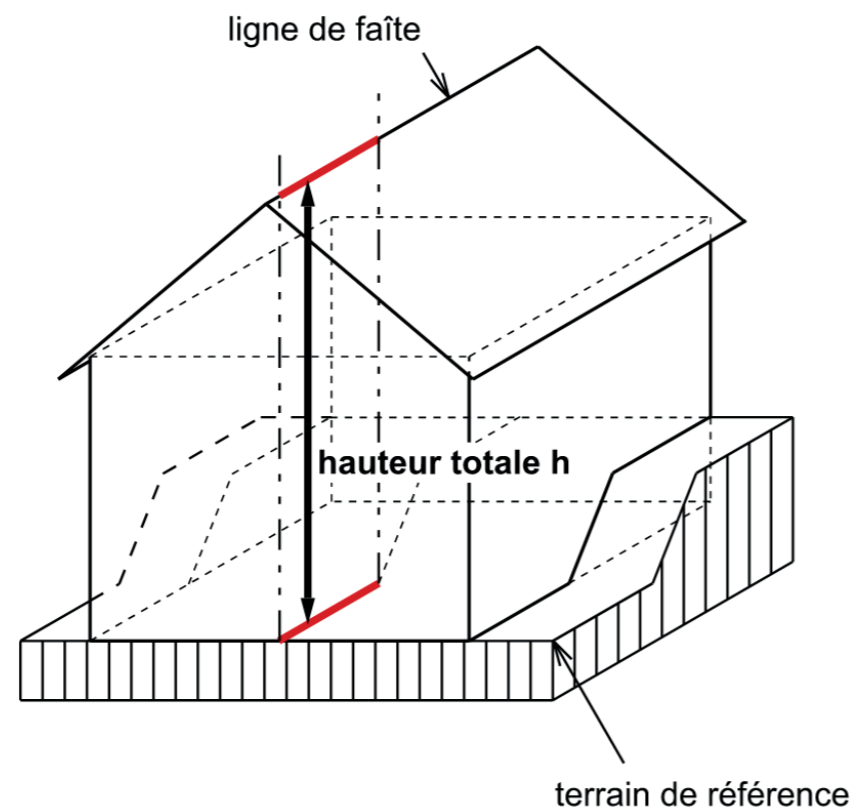
$$VBr = 1'150 \text{ m}^3 + 405 \text{ m}^3 = 1'555 \text{ m}^3$$
$$STd = 460 \text{ m}^2$$
$$IM = 1'555 / 460 = 3.4 \text{ m}^3 / \text{m}^2$$



HAUTEUR TOTALE

La hauteur totale est la hauteur mesurée entre le faîte du toit et le terrain de référence au pied de la façade la plus haute (en règle générale la façade aval).

Le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire.



Extrait du plan au 1 : 500 « potentiels de densification / transformation en zone centrale 15 LAT »



PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le périmètre d'implantation des constructions est la surface sur laquelle peuvent s'implanter un ou plusieurs nouveaux bâtiments. Cette surface est donc plus grande que la surface au sol occupée par le/s future/s bâtiment/s.

Définie pour chaque périmètre sur le plan au 1 : 500, la surface de plancher déterminante (SPd) maximale est la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux.

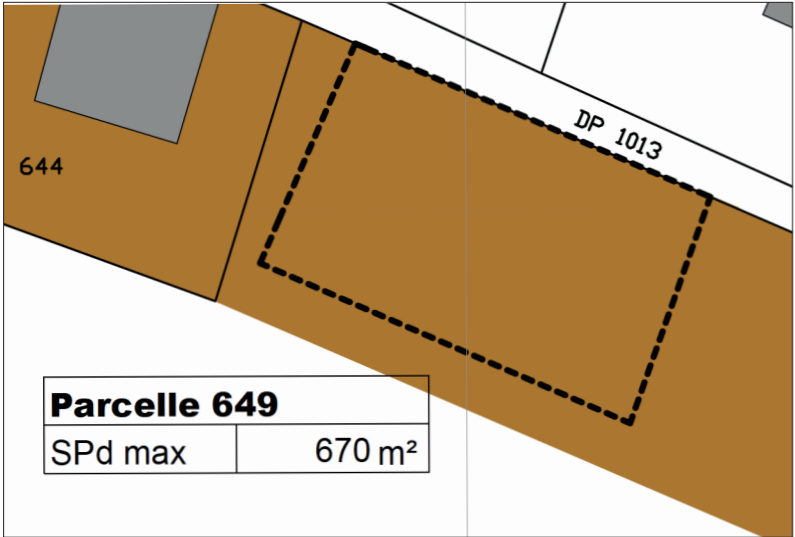
N'entrent pas dans le calcul de SPd les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la valeur minimale légale ainsi que les surfaces utiles secondaires (SUS) et les surfaces d'installations (SI) selon la norme SIA 416.

POTENTIELS DE TRANSFORMATION

Des potentiels de transformation ont été identifiés sur le plan au 1 : 500. Définie pour chaque potentiel, la surface de plancher (SP) maximale est la somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toutes part.

La surface de plancher comprend aussi la surface de construction.

Parcelle 649



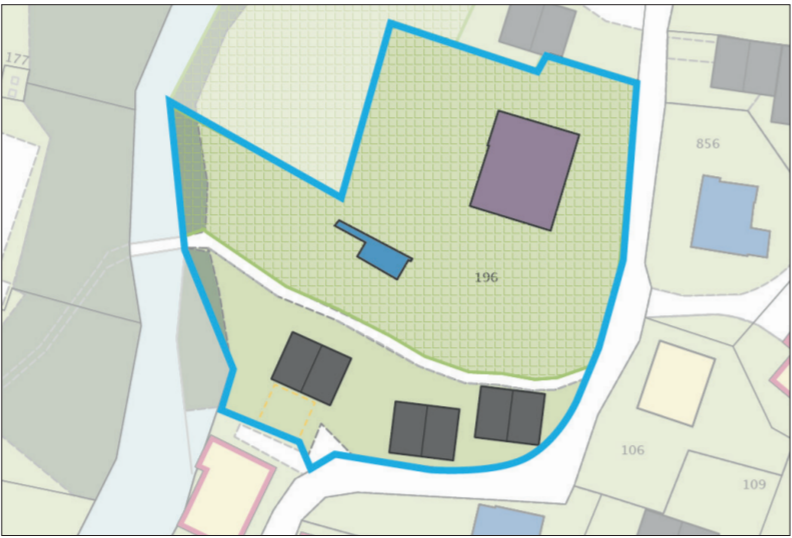
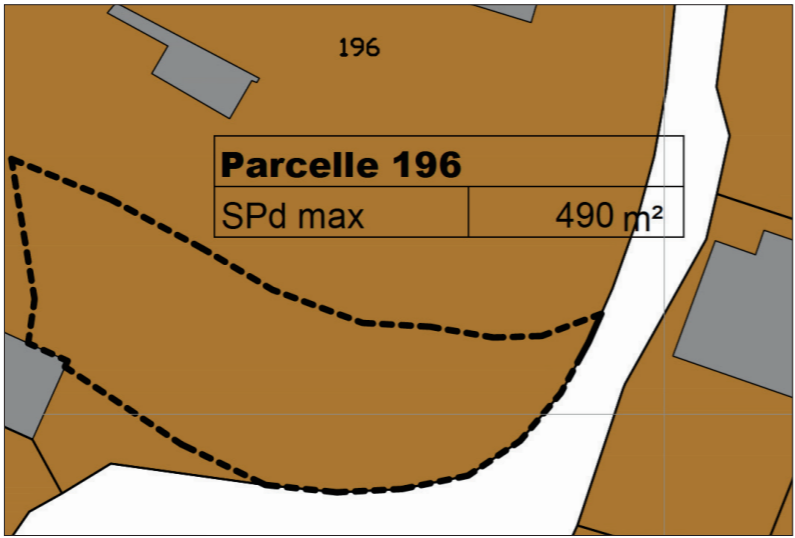
PÉRIMÈTRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS – exemples

Parcelle 649

Surface de plancher déterminante maximum (SPd max) : 670 m²

Exemple :
Surface au sol : 108 + 108 + 108 = 324 m²
Surface de plancher déterminante (SPd) : 216 (2) + 216 (2) + 216 (2) = 648 m²

Parcelle 196

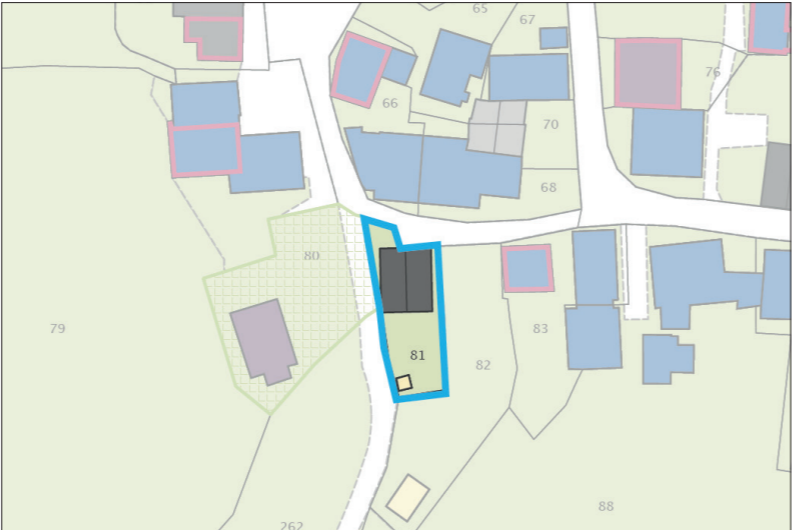
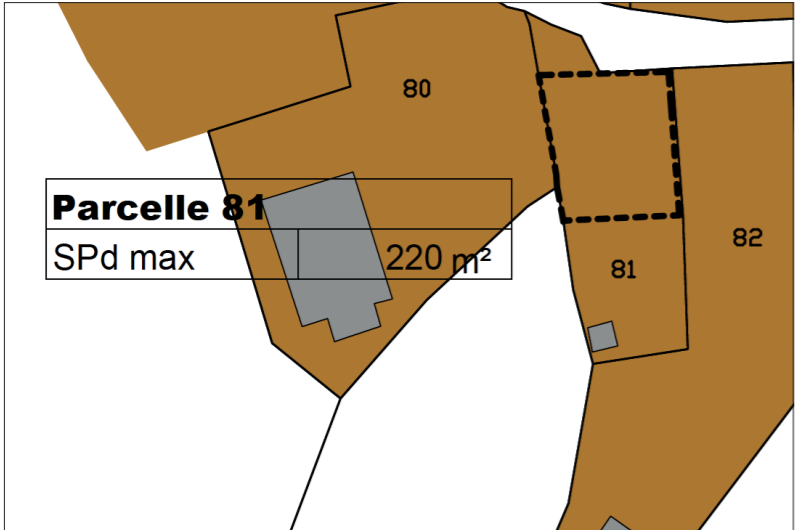


Parcelle 196

Surface de plancher déterminante maximum (SPd max) : 490 m²

Exemple :
Surface au sol : 80 + 80 + 80 = 240 m²
Surface de plancher déterminante (SPd) : 160 (2) + 160 (2) + 160 (2) = 480 m²

Parcelle 81



Parcelle 81

Surface de plancher déterminante maximum (SPd max) : 220 m²

Exemple :
Surface au sol : 80 m²
Surface de plancher déterminante (SPd) : 216 m²

Source :
Étude « Analyse des potentiels à bâtir en zone centrale », 2b

Constructions de type chalet



Constructions de type gruyérien



CONSTRUCTIONS DE TYPE CHALET / GRUYÉRIEN

La distinction entre ces deux types de constructions est faite dans le règlement de la Commune de Rossinière à l'article concernant la zone centrale 15 LAT.

Type chalet : Les constructions de type chalet sont majoritairement en bois avec un soubassement en maçonnerie. Elles sont les constructions les plus anciennes de Rossinière.

Type gruyérien : Les constructions de type gruyérien sont construites en maçonnerie crépie. Généralement construites entre 1850 et 1920, elles sont plus récentes que les bâtiments de type chalet. Par opposition au chalet traditionnel, et en raison de leur parenté, elles sont dites de type gruyérien.



Source :
Plans d'extension partiels du village et de la Frasse (1987)