



## MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

**Au Conseil communal  
d'Ormont-Dessous**

Le Sépey, le 23 janvier 2007

### ***PREAVIS N° 280/2007***

#### ***Modifications du plan partiel d'affectation « Les Mosses » créant la « Zone Centre 2 » et l'article 49 de son Règlement spécial***

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

#### **1. Résumé**

Le préavis dont il est question aujourd'hui est la suite logique de la récente décision du Conseil communal (préavis No 206/2006 du 8 mars 2006) d'acquérir une surface de terrain pour la construction du futur bâtiment mixte pour le Service du feu et une structure d'accueil pour l'Espace Nordique des Alpes Vaudoises (ENAV), d'une part.

D'autre part, l'augmentation du coefficient répond à une demande formulée par les propriétaires et il met en concordance la situation de fait avec la situation de droit, dans certains cas.

Le projet consiste en :

- l'affectation de la zone de la surface nécessaire à la construction précitée ;
- la modification du règlement spécial augmentant le coefficient d'occupation du sol (COS).

Les objectifs sont :

- **revaloriser le « centre »** des Mosses par une meilleure occupation du sol ;
- **redéfinir le coefficient d'occupation du sol** dans le souci d'une occupation rationnelle et cohérente ;
- **renforcer la « zone centre »** comme **secteur stratégique** de la station ;
- **confirmer la diversité touristique** de la station.

En outre, les modifications proposées vont dans le sens des éléments de concept évoqués dans l'étude Furger (*Avenir des remontées mécaniques des Alpes vaudoises*) dans l'idée de **renforcer la position des Mosses** comme centre touristique (combinaison de la réalisation du centre nordique avec le complément de l'offre de ski par pistes en altitude <sup>1</sup>).

## **2. Projet**

### *Affectation de la zone*

La surface nécessaire à la construction envisagée est actuellement colloquée en « zone de développement à aménager par plan spécial ».

Le projet propose, en conséquence, de l'inclure à la zone centre du plan partiel d'affectation Les Mosses du 17 avril 1996 dont la destination est la suivante :

*« Article 47 – Cette zone est destinée à l'habitation, aux commerces, aux établissements de caractère touristique, ainsi qu'à leurs annexes.*

*Sont autorisés comme locaux commerciaux au sens du présent règlement, outre les magasins de vente proprement dit, les bureaux ouverts au public, tels que banques, agences de voyage, etc., les constructions d'utilité publique et d'équipements collectifs, les établissements hôteliers, les salles de spectacles ou de divertissement, les installations sportives (à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments) ainsi que les entreprises artisanales non gênantes pour les tiers pour autant que ces activités n'impliquent pas de nuisances excessives pouvant porter préjudice à l'habitation. »*

On voit donc par ce qui précède que le projet de construction en étude sera compatible avec la destination de la zone.

En annexe <sup>1</sup> vous trouverez le plan technique où figure le projet soumis à l'enquête publique.

Relevons que le solde de la parcelle communale (acquise le 30 mai 2006) sera incluse dans l'étude d'affectation du solde du périmètre à développer.

### *Coefficient d'occupation du sol (COS) <sup>2</sup>*

Le coefficient actuel est de 1/5 soit 0.2 et il fut décidé en 1996.

---

<sup>1</sup> Extrait du rapport Furger

<sup>2</sup> On rappelle que le COS est le rapport est la proportion de la surface bâtie par rapport à la surface de la parcelle.

Afin de revaloriser la zone centre des Mosses par une meilleure occupation du sol, il y a lieu de redéfinir le COS dans le souci d'une occupation rationnelle et cohérente. D'autre part, l'adaptation du coefficient met la situation de fait en rapport avec la situation de droit les bâtiments existants dépassant le coefficient actuel (mise en conformité). Référence aux objectifs ci-dessus indiqués.

C'est pourquoi il est nécessaire d'adapter la possibilité de construire pour permettre précisément le développement amplement souhaité de la station du Col des Mosses. La nouvelle teneur de l'article 49 sera :

*Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 0.4 au maximum.*

### **3. Procédure**

#### *Généralités*

Les projets présentés à votre approbation sont soumis à la procédure fixée dans la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) qui se résume par les étapes suivantes :

- Etude du projet
- Avis préalable de l'Etat
- Enquête publique
- Décision de l'organe délibérant (Conseil communal ou général)
- Approbation cantonale

#### *Avis préalable et enquête publique*

L'Etat a délivré un préavis favorable lequel a été suivi d'une enquête publique ouverte du 28 novembre 2006 au 11 janvier 2007.

L'enquête publique n'a suscité ni oppositions ni observations de tiers.

### **4. Conclusions**

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à voter les conclusions suivantes :

## LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

- Vu** le préavis municipal no 280/2007 du 23 janvier 2007,
- Où** le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,
- Considérant** que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

### D é c i d e

- **d'adopter le projet de modification du plan partiel d'affectation « Les Mosses » en créant la «Zone Centre 2 ».**
- **d'abroger l'article 49 du Règlement spécial actuellement en vigueur et de lui donner désormais la teneur suivante :**  
***Le coefficient d'occupation du sol (COS) est de 0.4 au maximum.***
- **de charger la Municipalité de soumettre la décision du Conseil communal à l'approbation de l'Autorité cantonale compétente.**

\*==\*==\*==\*

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

La Syndic  
  
Annie Oguey

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



Le Secrétaire  
  
René Parrat

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 31 janvier 2007

Délégué municipal : M. Philippe Parisod, Municipal

Réf. : 8016

Annexe :

<sup>1</sup> Plan d'enquête du projet de modification du PPA Les Mosses