COMMUNE D'ORMONT DESSOUS

Municipalité

Préavis n° 4-2025 au Conseil communal

Demande de crédit pour financer la finalisation des plans d'affectation Ormont-Dessous hors centre (PACom) et Le Sépey

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit pour financer la finalisation des plans d'affectation Ormont-Dessous hors centre (PACom) et Le Sépey

2. Contexte et historique

2.1 Urbanisme

La commune d'Ormont-Dessous révise ses plans d'affectation depuis 2015.

En 2015, un premier mandat a été attribué au bureau d'urbanisme Repetti et a permis :

- d'établir un projet de zone réservée ;
- de modifier le plan général d'affectation (étape de dézonage rapide), adopté par le Conseil communal en octobre 2016 et entré en vigueur en avril 2019 ;
- d'établir une vision communale, précisant les orientations pour la révision complète des plans d'affectation communaux ;
- de réaliser des travaux préparatoires, notamment différentes coordinations avec l'Etat.

Dans ce cadre, la Municipalité a constaté que chaque village de la commune faisait l'objet d'enjeux spécifiques conditionnant les possibilités de réviser l'affectation. Ainsi, elle a pris la décision de réviser les plans d'affectation par étapes :

- Dès 2017 pour La Forclaz ainsi que Cergnat et La Combaz.
- A partir de 2021 pour les Mosses, qui doit respecter le Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (en vigueur dès janvier 2022).
- A partir de 2023 pour le Sépey, qui doit respecter la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (établie depuis 2020 et en cours de légalisation).

En 2020, un second mandat a été octroyé au bureau d'urbanisme Repetti. Ce mandat a permis de mener les travaux suivants :

- Révision complète du plan d'affectation La Forclaz, adopté par le Conseil communal en novembre 2023 et entré en vigueur en septembre 2024.
- Etablissement d'un nouveau plan d'affectation pour Cergnat et La Combaz, adopté par le Conseil communal en novembre 2023 et entré en vigueur en octobre 2024.
- Révision du plan d'affectation Ormont-Dessous hors centre (rendu fin 2024 et en cours d'examen préalable par les services de l'Etat).
- Révision du plan d'affectation Le Sépey (rendu en avril 2025 et en cours d'examen préalable par les services de l'Etat).

Afin de finaliser les travaux, les services de l'Etat ont demandé différents compléments :

- Formaliser les itinéraires touristiques (ski de fond, VTT, vélo, tourisme pédestre) sous forme de servitudes publiques et affectations spécifiques.
- Affecter les biotopes et traiter le patrimoine arborisé selon les exigences de la nouvelle loi cantonale LPrPNP et son règlement.
- Apporter des ajustements aux zones d'affectation.
- Apporter des précisions sur les forêts, en relavant des lisières supplémentaires.
- Apporter des précisions sur les espaces réservés aux eaux et les dangers de ruissellement.

2.2 Ingénierie – Transcription des dangers hydrologiques (inondation et ruissellement)

En 2018, le bureau B+C a réalisé un rapport d'expertise concernant la transcription des dangers naturels dans le Plan général d'affectation (PGA) alors à l'étude. Cette analyse a été réalisée pour les zones à bâtir de l'ensemble de la commune.

Le 13 décembre 2024, le canton de Vaud a transmis son retour de l'examen préalable pour le PACom. Celui-ci considère l'ensemble du territoire communal, à l'exception des localités du Sépey, de la Forclaz, de Cergnat et de la Combaz. Dans le chapitre 9 dédié aux dangers naturels, diverses demandes de modifications et compléments sont listées.

Entre 2018 et 2024, divers changements sont à relever. D'une part, le périmètre du plan d'affectation d'Ormont-Dessous : outre le fait que certaines localités aient été exclues du périmètre du PACom, les limites des zones affectées et leur affectation ont également évolué. D'autre part, des évolutions ont également eu lieu dans les données de base disponibles, les documents de base à considérer et la méthodologie qui en découle. On peut notamment citer :

- La carte de l'aléa ruissellement de surface a été publiée en juillet 2018. Les communes doivent en tenir compte des leurs plan d'affectation.
- Le guide pratique « Evaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP) » a été publié en 2019. Il s'agit du cahier des charges permettant d'établir le rapport d'expertise de la transcription. Le rapport de 2018 ayant été réalisé précédemment, il ne répond que partiellement à ce cahier des charges.
- La « directive sur les standards et objectifs cantonaux de protection (SOP) » a également été publiée en 2019. Celle-ci permet entre autres de « vérifier la compatibilité d'une occupation du sol à une situation de danger ». Elle remplace ainsi les recommandations fédérales de 2005 considérées dans l'analyse de 2018.

Finalement, il est possible que la situation de danger ait évolué depuis la réalisation de leurs cartes en 2014 et leur transcription en 2018, notamment du fait des mesures de sécurisation, évolutions du terrain, etc. Il est également possible que des événements récents, par exemple au cours de l'hiver 2023-2024, ait montré la nécessité de mettre à jour les cartes de danger.

Le présent préavis vise entre autres à répondre aux demandes formulées par le canton afin que le PACom puisse être déposé à l'enquête publique.

3. Travaux planifiés

3.1 Urbanisme

Les travaux à réaliser jusqu'à enquête publique du PACom Ormont-Dessous hors centre et du PA Le Sépey peuvent être résumés ainsi :

Territoire communal :

- Clarification des demandes des services de l'Etat, y compris coordinations nécessaires.
- Expertise danger de ruissellement et transcription dans les plans d'affectation.
- Transcription des zones de protection des eaux souterraines et ajustements des espaces réservés aux eaux.
- Relevé de lisières forestières, ajustements et précisions à apporter à l'aire forestière et aux lisières forestières.
- Inventaire des itinéraires touristiques (ski de fond, VTT, randonnée pédestre et mobilité douce) et de leur statut formel.
- Elaboration de « projets routiers » pour les projets de servitudes publiques liées aux itinéraires touristiques (plans et rapports explicatifs).
- Informations aux propriétaires concernés par les servitudes des itinéraires touristiques.
- Examen préalable de la DGMR et coordinations pour les itinéraires touristiques.

PACom Ormont-Dessous hors centre :

- Finalisation du PACom en vue de sa mise à l'enquête publique.
- Passage de la parcelle n° 1397 au domaine public des routes (géomètre).

PA Le Sépey :

- Finalisation du PA Le Sépey en vue de sa mise à l'enquête publique.

3.2 Ingénierie – Transcription des dangers hydrologiques (inondation et ruissellement)

Les prestations sont divisées en 3 groupes.

1. Mise à jour et adaptation du rapport de 2018 selon le retour de l'examen préalable, notamment en tenant compte des évolutions du PACom et du retour de l'examen préalable :
    a. Mise à jour du PACom selon dernière version adaptée suite à l'examen préalable.
    b. Analyse et modification selon retour de l'examen préalable, éventuelle coordination avec le canton et/ou l'urbaniste.
    c. Analyse pour les affectations « sensibles » (catégorie S selon SOP).
    d. Mise à jour des secteurs de restrictions et des articles réglementaires, en coordination avec l'urbaniste.

2. Prise en compte du ruissellement de surface : intégration de l'aléa ruissellement de surface selon la demande formulée par la DGE-EAU dans le retour de l'examen préalable :
    a. Visite de terrain.
    b. Analyse des secteurs touchés et de la pertinence de considérer ce processus.
    c. Définition/adaptation des secteurs de restrictions et ajout/adaptation des articles réglementaires, en coordination avec l'urbaniste.

3. Mise à jour « complète » de l'expertise : notamment considérer le cahier des charges de l'ERPP et les standard & objectifs de protection (SOP) du canton. Si le concept de l'analyse reste globalement identique, cela implique de compléter/adapter l'ensemble du rapport :
   a. Reprise de l'analyse et du rapport au format ERPP.
   b. Adaptation des objectifs de protection et analyse SOP.
   c. Vérification de l'actualisation des données de base, notamment des CDN, sur la base d'une visite de terrain. Un échange sera également réalisé avec la commune et le canton, voire les riverains, afin de vérifier l'éventuelle survenue d'événements récents.

Les deux premiers groupes de prestations visent à répondre aux demandes formulées par le canton lors de l'examen préalable alors que le troisième groupe de prestations n'est pas formellement demandé par le canton. On notera toutefois que le fait de déposer un document ne répondant pas aux dernières directives et dont les données de base n'ont pas été vérifiées pourrait potentiellement entraîner des retards lors de l'enquête publique, c'est pourquoi ces coûts sont inclus dans le présent préavis à titre préventif.

4. Coûts (TVA incluse)

Frais antérieurs à la mise à l'enquête

Prestations urbaniste	47'500.00
Relevés complémentaires de lisières forestières	3'250.00
Plans de servitudes pour les réseaux touristiques	4'650.00
Passage au domaine public routier de la parcelle n° 1397	2'000.00
Authentification de la base cadastrale	5'200.00
Mises à jour des expertises et intégration du ruissellement	6'900.00
Divers et imprévus	5'000.00
Total	**74'500.00**

Frais ultérieurs à la mise à l'enquête

Honoraires urbaniste *(CHF 170.00 par heure)*	2'000.00
Etablissement du fichier NORMAT 2	15'150.00
Total	**17'150.00**
Total général	**91'650.00**

Jusqu'à présent, les demandes de crédits liés aux plans d'affectation ne comprenaient pas les frais ultérieurs à la mise à l'enquête, tels que le traitement des oppositions ou la normalisation des données de l'aménagement du territoire (directive cantonale « NORMAT » harmonisant les données d'affectation du sol des communes). Ces coûts étant de plus en plus importants, ils sont désormais appréciés comme des investissements et donc inclus dans les coûts listés ci-dessus.

5. Financement

Cette dépense sera financée par la trésorerie courante ou le recours à un emprunt, demeurant dans les limites fixées par le plafond d'endettement adopté par le Conseil communal.

6. Amortissement

L'amortissement sera échelonné sur une période de 10 ans.

7. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

le Conseil communal d'Ormont-Dessous

- vu le préavis municipal n° 4-2025,
- après avoir pris connaissance du rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire,
- considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

décide

I. d'accorder un crédit de CHF 91'650.00 pour financer la finalisation des plans d'affectation Ormont-Dessous hors centre (PACom) et Le Sépey ;
II. d'admettre le mode de financement proposé.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 6 mai 2025.

Au nom de la Municipalité d'Ormont-Dessous

La Syndique	La Secrétaire
Gretel Ginier	Isabelle Mermod Gross

Déléguée municipale : Mme Gretel Ginier, Syndique

Le Sépey, le 30 avril 2025