COMMUNE D'ORMONT-DESSOUS

Municipalité

Préavis n° 12-2024 au Conseil communal

Demande de crédit pour financer l'élaboration du plan d'affectation (PA) « Aux Plans », 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 l'élaboration du nouveau plan général d'affectation (PA) « Aux Plans », Le Sépey.

2. Préambule

Le périmètre « Aux Plans » est situé sur tout ou partie des parcelles RF 222, 232, 3617 et 4071 au Sépey, en bordure de la route du Col des Mosses. Le plan d'affectation en vigueur date de 1984 et n'a jamais été construit. Il autorise des constructions très importantes jusqu'à 2 m^3/m^2, d'une hauteur de 6 mètres à la corniche et sans autre limite de taille de bâtiments, qui posent potentiellement des problèmes d'intégration paysagère. Le plan ne prévoit par ailleurs pas d'accès suffisamment large depuis la route cantonale, ni de desserte interne adaptée à la pente.

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) demande de vérifier après 15 ans si les plans doivent être mis à jour (art. 27) et de le faire lorsque les circonstances ont changé. Vu le délai (40 ans) et l'ensemble des nouvelles exigences légales, les circonstances ont largement changé. Le Tribunal fédéral a d'ailleurs récemment pris position dans des cas comparables en estimant que les Municipalités ne pouvaient plus donner des permis de construire sur la base de plans d'affectation datant des années 1980 et jamais réalisés.

Le Système régional de gestion des zones d'activités, en cours de légalisation, confirme le secteur « Aux Plans » comme une zone d'activités régionale. Au vu de ces exigences, la Municipalité souhaite réviser le plan d'affectation « Aux Plans ». Elle se donne comme objectifs de concevoir une zone artisanale bien intégrée au paysage, attractive pour les entreprises et équipée en conséquence au niveau de l'accès depuis la route cantonale, de la desserte interne, de la protection contre les dangers naturels et du respect des exigences environnementales.

3. Approche générale

La Municipalité a réalisé une étude de faisabilité, afin de fixer les objectifs du projet. Cette étude a été réalisée par le bureau d'urbanisme Repetti et a compris différentes coordinations avec l'Etat et avec les propriétaires du site. L'étude de faisabilité a permis de fixer les objectifs suivants à la révision du plan d'affectation :

- Densité cible de 1.5 m^3/m^2 avec une répartition harmonieuse des nouveaux bâtiments.
- Dimension cohérente des bâtiments avec les constructions existantes.
- Destiné aux activités industrielles et artisanales : PME de la construction, PMI du secondaire léger, garages.
- Accès à la route cantonale de largeur 5.5 m, permettant le croisement de poids-lourds.

- Desserte interne du site avec une pente maximale de 10%.
- Soin apporté aux aménagements extérieurs, avec délimitation restrictive des secteurs autorisant le stationnement et les dépôts de matériel en plein air.
- Traitement des exigences environnementales : sols, bruit, dangers naturels, autres.
- Superficie de 14'771 m² avec un potentiel estimé à 50 emplois une fois l'entier du site construit.

4. Méthode proposée

4.1 Avant-projet

L'avant-projet devra préciser les orientations en matière d'affectation et identifier les principales dispositions réglementaires contraignantes pour le développement du site. Certains aspects seront traités en coordination avec les services de l'Etat et/ou nécessiteront l'intervention de spécialistes, notamment, les études de mobilité, le projet d'équipement, l'analyse des dangers naturels et le réseau écologique.

Le site, avec sa topographie et sa visibilité depuis le village et la route, demande de fixer précisément les périmètres d'implantation des futures constructions, leur gabarit, ainsi que les principes d'accès aux bâtiments. Les esquisses d'aménagement produites dans le cadre de l'étude de faisabilité seront affinées au niveau des périmètres d'évolution possible des constructions et des différents espaces d'aménagements extérieurs. Les esquisses devront démontrer le bon fonctionnement du site et la bonne intégration paysagère.

Au début des travaux, les mandataires vont renseigner le questionnaire d'examen préliminaire et le soumettre à la Municipalité pour envoi à l'Etat.

Depuis 2018, la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) exige de mener une démarche participative pour les projets ayant des incidences importantes sur le territoire. Pour ce projet, il est proposé d'organiser une séance publique de présentation et d'échanges autour du projet de zone d'activités.

A l'issue de l'étape, il est attendu une validation de l'avant-projet par la Municipalité, tenant compte des résultats de la séance publique participative.

4.2 Projet

Le projet de plan d'affectation est composé du plan, d'un règlement, du rapport d'aménagement et de l'ensemble des annexes. Comme pour l'avant-projet, certains aspects nécessiteront l'intervention de spécialistes : mobilité, équipement, environnement. Pour ces sujets, il s'agit de vérifications techniques pouvant avoir un effet sur les dispositions réglementaires détaillées. Les autres sujets auront été traités préalablement.

A l'issue de l'étape, il est attendu une validation du projet par la Municipalité qui le soumettra aux services de l'Etat pour examen préalable.

4.3 Législation

Sur la base du retour de l'Etat, les mandataires finaliseront le projet selon les demandes des différents services. Certains points pourront nécessiter des discussions avec la Commue ou avec l'Etat.

Le projet sera alors soumis à l'enquête publique par la Municipalité. Une séance d'information sera organisée au début de l'enquête publique. Le mandataire assurera la présentation technique du projet à cette occasion. A l'issue de l'enquête publique, la Municipalité analysera les éventuelles oppositions et rencontrera les opposants au travers de séances de conciliation.

Une fois les éventuelles oppositions traitées, la Municipalité présentera un préavis au Conseil communal pour adopter le plan et lever les éventuelles oppositions. Le mandataire contribuera à la rédaction du préavis municipal, puis présentera le projet lors d'une séance de la commission du Conseil communal et éventuellement au Conseil communal. Le plan adopté sera transmis au Département pour approbation et ouverture des voies de recours, avant sa mise en vigueur. Il se chargera de l'élaboration des fichiers informatiques NORMAT et de la coordination de ces travaux.

5. Coûts

Prestations urbaniste		70'638.00
Spécialiste environnement		10'045.00
Spécialiste mobilité		11'111.00
Géologue		3'500.00
Ingénieur génie civil		16'221.00
Géomètre		3'000.00
Divers et imprévus		5'000.00
	Sous-total	**119'515.00**
	TVA 8.1%	*9'680.70*
	Total général	**129'195.70**

6. 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.

7. Amortissement

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

8. 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° 12-2024,
- 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 129'195.70 pour financer l'élaboration du plan d'affectation (PA) « Aux Plans », Le Sépey ;
II. d'admettre le mode de financement proposé.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 septembre 2024.

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 2 septembre 2024