COMMUNE D'ORMONT DESSOUS

Municipalité

Préavis n° 15-2023 au Conseil communal

Demande de crédit pour financer la transformation du refuge du Carroz aux Mosses

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

1. Objet du préavis

Par le présent préavis la Municipalité sollicite l'octroi d'un crédit destiné à financer la rénovation du chalet « Le Carroz », ECA 878, parcelle RF 1715 aux Mosses.

2. Préambule

Le refuge du Carroz n'a pas fait l'objet de rénovation depuis les quelques travaux de premières nécessités effectués en 1983. Ces transformations se résumaient à la réfection de la toiture, divers travaux de maçonnerie et de menuiserie (portes, fenêtres, isolation et lambrissage), aménagement du chemin d'accès ainsi qu'à une légère réfection des installations sanitaires.

3. Etat des lieux

La fiche du recensement architectural du canton de Vaud de 1970 qualifie ce bien-fonds de « refuge » et le classe en note 2. L'ensemble du volume étant protégé, un dialogue soutenu avec la division monuments et sites de la direction générale des immeubles et du patrimoine a été nécessaire tout au long du développement du projet.

Le chalet est actuellement dans un état de conservation moyen offrant aux utilisateurs un confort relatif et un équipement sommaire. Valorisé principalement par le cadre naturel offert par sa situation, il permet l'organisation de petits évènements. Aucun espace couvert ou dortoir n'est existant à ce jour.

La borne intérieure retrace la fonction première du volume et conservera sa place d'importance.

Le madrier a été réalisé sur des fondations en moellons et le sol se résume à un dallage en béton accueillant différents revêtements. Le caractère principal du bâtiment se distingue par l'imposante toiture en tavillons. La charpente, quant à elle, propose une qualité d'exécution et d'assemblage intéressante, mais peu exploitée.

D'un point de vue technique, le chalet est alimenté en électricité par une turbine vétuste et un petit réseau d'eaux usées est relié à une fosse septique. Ces équipements ne correspondent plus aux standards actuels.

Le bâtiment compte actuellement deux salles d'environ 33.6 m2 chacune, dont l'une est équipée d'une petite cuisine archaïque, d'une partie écurie de 57.4 m2 et de sanitaires occupant les 6.3 m2 restant.

Les locaux sont mis en location dans le cadre d'évènements privés entre les mois de mai et d'octobre, l'utilisation étant impossible en période hivernale à cause du froid (gel des conduites et absence d'isolation). Les quelque CHF 2'200.00 de produits annuels de location révèlent une rentabilité modeste du bâtiment, d'autant que ce chiffre n'a pas été atteint depuis la pandémie. En outre, les demandes de locations sont davantage orientées vers des locaux mieux équipés avec possibilité d'y passer la nuit.

4. Situation

La Municipalité souhaite revaloriser un patrimoine communal respectueux de l'environnement et adapté aux besoins actuels. Situé dans la zone régie par le PAC 292A, le chalet du Carroz est soumis à un cadre légal contraignant qui stipule un équilibre durable entre la protection d'un site marécageux d'importance nationale et la poursuite des activités humaines. Partant de ce postulat, aucune modification ne sera apportée aux abords du bâtiment et les transformations envisagées se résument uniquement à la partie intérieure.

Il est espéré que ce projet favorise l'utilisation de ce refuge typique en milieu naturel destiné à une clientèle large qui serait, tel qu'actuellement, dédié à la location « grand public » pour des évènements organisés par les habitants et les hôtes de la commune.

L'amélioration de la qualité du bâtiment permettrait également le développement du tourisme quatre saisons par son usage annuel et sa singularité dans l'offre d'hébergement collectif. Ainsi, il est attendu que l'augmentation du nombre de visiteurs et l'accroissement des recettes touristiques stimulent l'économie de la région.

La commune a d'ores et déjà soumis un projet de transformation du refuge à l'enquête publique entre les 14 septembre et 13 octobre 2022. Cette dernière n'a fait l'objet d'aucune opposition ni remarque, le permis de construire a ainsi pu être délivré le 3 février dernier.

5. Descriptif des travaux envisagés

Le projet propose une utilisation rationnelle du volume. La partie chauffée est réduite au stricte nécessaire, permettant ainsi de consacrer un espace couvert non chauffé dans l'ancienne écurie avec charpente apparente.

Des légers travaux de maçonnerie sont prévus pour les espaces sanitaires et cuisine.

La réalisation d'une nouvelle enveloppe thermique composée de laine de roche et de fibre de bois, doublée par des lames d'épicéa de la région, forme le corps principal des travaux de construction en bois. La laine de roche permettra une mise en place de qualité sur le madrier irrégulier et la fibre de bois apportera une densité plus importante permettant un déphasage intéressant à l'ensemble de la composition. Le plafond sera traité de manière similaire.

Le sol sera quant à lui traité de manière plus succincte afin d'éviter la modification des seuils et couvertes de toutes les ouvertures. Une rupture thermique sera réalisée avec la mise en place d'un plancher en épicéa valorisant ce matériau local.

Un fourneau permettra de chauffer l'espace principal. La borne, équipée d'un velux, offrira une ventilation naturelle efficace à cet espace. Des percements permettront la diffusion de la chaleur dans les espaces dortoir et sanitaires.

Les espaces d'eaux seront restreints et réalisés au minimum des besoins pour un refuge de 20 personnes. Leurs emplacements seront préservés afin de favoriser la récupération des équipements. Des WC séparés permettront de répondre aux besoins de la salle de vie et du couvert intérieur. La salle d'eau principale sera accessible depuis le dortoir.

L'approvisionnement en eau étant assuré, il n'est pas proposé à ce stade de système de récupération d'eau de pluie devant être traitée pour un usage au robinet. Une installation d'épuration des eaux devra être réalisée afin de répondre aux règlementations en vigueur de la zone.

Un arbre solaire sera érigé aux abords du chalet, une fouille devra être réalisée afin de le relier au bâtiment. L'énergie accumulée par les batteries permettra d'éclairer les espaces de vie et le couvert intérieur. Un « centre » de charge pour les appareils externes sera proposé afin d'éviter un équipement trop important dans l'ensemble du volume.

Une cuisine équipée de taille moyenne située dans la pièce de vie principale permettra de desservir facilement les tables intérieures ainsi que l'espace couvert à l'arrière. Le refuge pouvant accueillir 20 personnes pour la nuit, elle est imaginée pour répondre à ce besoin premier.

L'ensemble du mobilier restera dans la ligne du projet, pragmatique et local. Le dortoir sera réalisé en épicéa sur mesure afin d'optimiser l'espace à disposition. Les quelques tables nécessaires pourront également être réalisées par le menuiser dans le but de souligner la mise en avant d'un savoir-faire local

6. Coûts du projet

Les coûts de rénovation du bâtiment se résument comme suit :

Travaux préparatoires			
Adaptation des bâtiments		**CHF**	**10'231.50**
Bâtiment			
Maçonnerie, canalisation et construction bois		CHF	53'365.35
Fenêtres et étanchéité		CHF	18'093.60
Installations électriques		CHF	16'155.00
Installations de chauffage		CHF	23'694.00
Installations sanitaire et cuisine		CHF	41'033.70
Aménagements intérieurs 1		CHF	48'034.20
Aménagements intérieurs 2		CHF	40'626.60
Honoraires		CHF	90'360.30
	Total	**CHF**	**331'362.75**
Equipements d'exploitation			
Installations électriques		CHF	36'618.00
Installations sanitaires		CHF	26'925.00
	Total	**CHF**	**63'543.00**
Aménagements extérieurs			
Mise en forme du terrain		**CHF**	**6'462.00**
Frais secondaires			
Autorisations, taxes		CHF	16'604.85
Assurances		CHF	3'769.50
Provisions et réserves		CHF	16'155.00
	Total	**CHF**	**36'529.35**
Ameublement et décoration			
Meubles		CHF	14'862.60
Luminaires		CHF	3'683.35
	Total	**CHF**	**18'545.95**
	TVA 8.1%	**CHF**	**37'800.65**
	Total général TTC	**CHF**	**468'407.80**

7. Financement

La loi sur l'appui au développement économique (LADE) a d'ores et déjà annoncé soutenir le projet. Sont attendus une aide à fonds perdu à hauteur de 20% et un prêt sans intérêt permettant une avance de fonds couvrant 50% des travaux.

Il est proposé de financer le montant à charge de la commune de CHF 374'726.25 par le fonds de réserve pour bâtiments locatifs, affichant un solde disponible de CHF 380'000.00.

L'emprunt sans intérêt sera remboursé sur 15 ans. Le solde sera quant à lui financé par la trésorerie courante ou par un second emprunt demeurant toutefois dans les limites fixées par le plafond d'endettement adopté par le Conseil communal.

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° 15-2023,
- 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 à la Municipalité un crédit de CHF 468'407.80 pour financer les travaux de transformation du refuge du Carroz aux Mosses, sous déduction des éventuelles subventions ;
II. d'admettre le mode de financement proposé.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 31 octobre 2023.

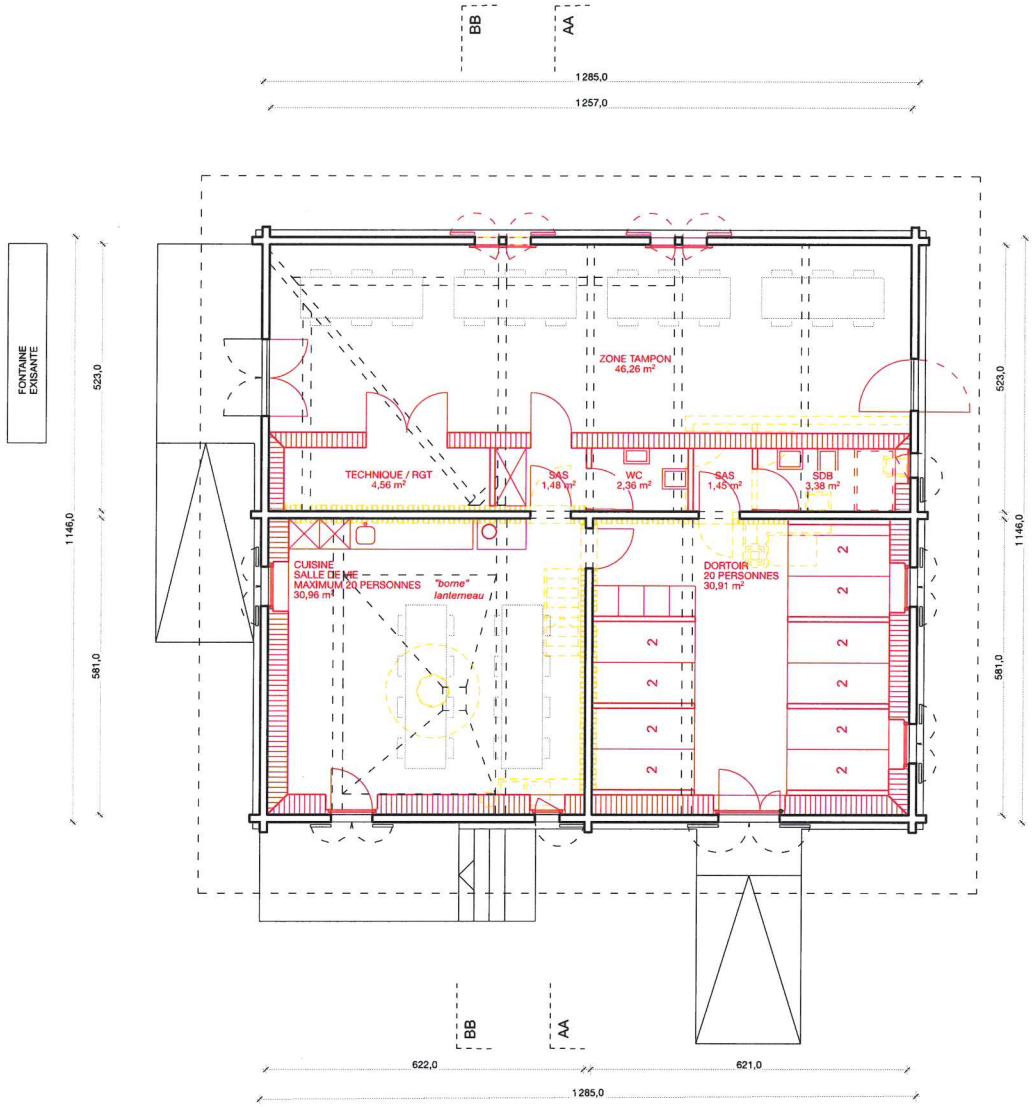
Au nom de la Municipalité d'Ormont-Dessous

La Syndique	La Secrétaire
Gretel Ginier	Isabelle Mermod Gross

Déléguée municipale : Mme Gretel Ginier, Syndique

Annexes : Plan du REZ
Coupe façade

Le Sépey, le 27 octobre 2023



N

0 1 2 3 4 5

1:100

REZ

102
TRANSFORMATION D'UN CHALET D'ALPAGE
CHALET LE CARROZ
En Lioson
chemin du Carroz
1863 Ormont-Dessous
parcelle n°1715

MAITRE D'OUVRAGE
Commune d'Ormont-Dessous
chemin du Planchamp 2
1863 Ormont-Dessous

DIRECTION ARCHITECTURALE
eido architectes sàrl
rue de la plaine 40 - 1400 Yverdon-les-Bains
024 426 00 57 - info@eido.ch - www.eido.ch

INFORMATIONS DESSIN
LEGENDES

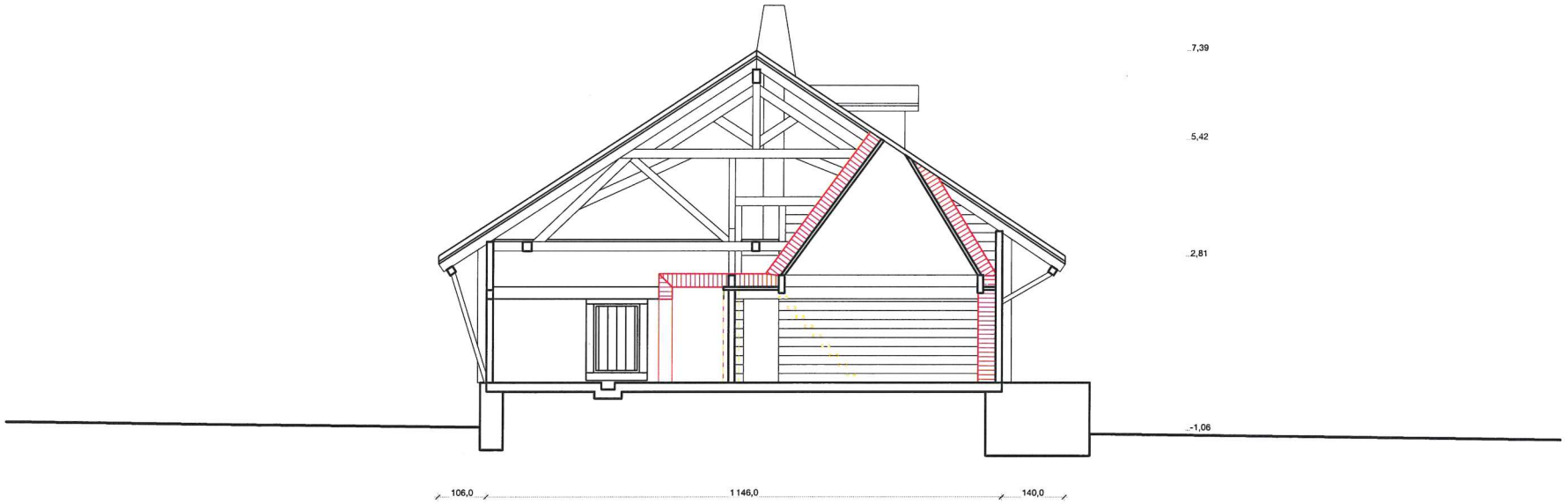
HISTORIQUE
MODIFICATION DES PLANS

04.10.22	4.32	LBO
10.03.23	4.32	DDS

INFORMATIONS DOCUMENT
102.32 PLANS / COUPE 1/100
REZ

FORMAT
A3

© eido architectes sàrl
Tous droits réservés. Reproduction, même partielle interdite sans l'accord écrit de l'auteur



0 1 2 3 4 5

1:100

COUPE

102
TRANSFORMATION D'UN CHALET D'ALPAGE
CHALET LE CARROZ
En Lioson
chemin du Carroz
1863 Ormont-Dessous
parcelle n°1715

MAITRE D'OUVRAGE
Commune d'Ormont-Dessous
chemin du Planchamp 2
1863 Ormont-Dessous

DIRECTION ARCHITECTURALE
eido architectes sàrl
rue de la plaine 40 - 1400 Yverdon-les-Bains
024 426 00 57 - info@eido.ch - www.eido.ch

INFORMATIONS DESSIN
LEGENDES

HISTORIQUE
MODIFICATION DES PLANS

04.10.22	4.32	LBO

INFORMATIONS DOCUMENT
102.32 PLANS / COUPE 1/100
COUPE

FORMAT
A3

© eido architectes sàrl
Tous droits réservés. Reproduction, même partielle interdite sans l'accord écrit de l'auteur