MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 21 janvier 2022

PREAVIS N° 2/2022

Adoption du plan d'affectation « Baignade naturelle, Les Mosses » et son règlement

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de soumettre à votre autorité l'adoption du plan d'affectation « Baignade naturelle, Les Mosses » et son règlement.

2. Préambule

En novembre 2016, un groupe de travail a été constitué dans le but d'étudier des pistes pour renforcer l'attractivité de la station des Mosses, notamment en diversifiant l'offre touristique vers des activités 4 saisons. En 2017, le Conseil communal a accordé à la Municipalité, par le biais du préavis 4/2017, un crédit pour l'étude d'un avant-projet de développement d'infrastructures sur le plateau des Mosses. Un bureau a donc été mandaté pour analyser les possibilités de développement. La première étape a permis de caractériser l'environnement socioéconomique de notre région, plus particulièrement l'aspect touristique, et de dresser un bilan de la situation. La seconde étape, quant à elle, a conduit à la description des marchés existants et à l'identification des opportunités dans le domaine du tourisme. Cette analyse a défini des recommandations de projets en termes de prestations et de dimensions.

3. Projet

Pour la réalisation du projet, il est nécessaire de modifier l'affectation des terrains concernés. Il s'agit notamment de destiner une partie de ces terrains en zone affectée à des besoins publics, correspondant ainsi à l'usage hivernal actuel (ski de fond, centre nordique, accueil de diverses manifestations) et au futur usage estival (baignade naturelle).

4. Chronologie

Au printemps 2019, une étude préliminaire a été réalisée afin d'évaluer la possibilité de développer une baignade naturelle.

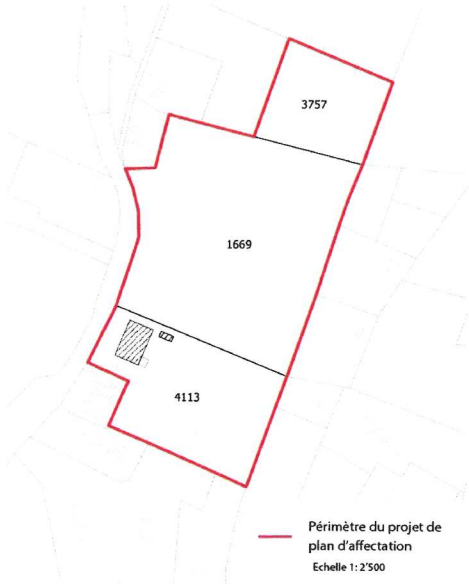
Par la suite, la Municipalité a démarré une procédure d'élaboration d'un plan d'affectation en parallèle à l'organisation d'un concours d'architecture.

5. Disponibilités foncières

Les parcelles RF 1669 et RF 4113, propriété communale, ainsi qu'une surface de terrain de 5'000 m^2 à détacher de la parcelle RF 3757 au lieu-dit « Es Preises », Les Mosses, promise-vendue en faveur de la commune (cf. préavis 19/2016), sont donc disponibles pour la réalisation du projet de baignade naturelle.

6. Périmètre du plan d'affectation

Surface totale ~ 2,7 ha.



7. Affectation du nouveau périmètre

Le projet de plan d'affectation définit deux zones d'affectation :

- Zone affectée à des besoins publics (15 LAT).

  Cette zone est destinée en priorité aux équipements publics structurants tels que la baignade naturelle (projet) et le centre nordique (bâtiment existant). Subsidiairement, cette zone comprend des équipements publics communaux, comme les locaux du SDIS situés au rez-de-chaussée du bâtiment de l'Espace nordique (parcelle RF 4113).

- Zone de verdure (15 LAT).

  Cette zone est destinée à assurer un équilibre écologique et participe à la compensation des terrains agricoles utilisés. La topographie de la zone sera modifiée pour favoriser l'aménagement du bassin naturel et pour utiliser localement une partie des matériaux d'excavation. Une fois celle-ci modifiée, la zone sera exploitée de manière extensive avec des prairies, des pâturages et/ou des éléments naturels non agricoles. Le ski de fond y sera autorisé.

8. Procédure

Conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le projet du nouveau plan d'affectation a été soumis aux examens préliminaire et préalable auprès de la direction générale du territoire et du logement (DGTL).

En date du 16 juillet 2021, la Municipalité a reçu un préavis favorable au vu des thématiques jugées conformes et sous réserve d'adaptations à apporter. La DGTL a dès lors invité la commune à poursuivre la procédure tout en tenant compte des indications contenues dans les préavis des services cantonaux.

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 20 novembre au 19 décembre 2021 et n'a suscité aucune opposition ou remarque. En outre, une séance d'information publique a été organisée le 23 novembre 2021 à l'Espace nordique aux Mosses.

9. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

vu le préavis municipal n° 2/2022 du 21 janvier 2022 ;
ouï le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire ;
considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- **d'adopter le plan d'affectation « Baignade naturelle, Les Mosses » et son règlement ;**
- **d'autoriser la Municipalité de poursuivre la procédure en vue de mener à bien le projet jusqu'à son entrée en vigueur.**

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique — La Secrétaire

Gretel Ginier — Isabelle Mermod Gross

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 25 janvier 2022

Déléguée municipale : Mme Gretel Ginier, Syndique

Annexe : Plan et règlement

Ormont-Dessous

Coordonnées moyennes : 2'574'200 ; 1'138'700

Plan d'affectation « Baignade naturelle », Les Mosses

Plan

14 octobre 2021 – Version pour enquête publique

Approuvé par la Municipalité dans sa séance

du - 2 NOV. 2021

La Syndique : La Secrétaire :

Gretel Ginier Isabelle Mermod Gross

Soumis à l'enquête publique

du 20 NOV. 2021 au 19 DEC. 2021.

La Syndique : La Secrétaire :

Gretel Ginier Isabelle Mermod Gross

Adopté par le Conseil communal dans sa séance

du _____.

Le Président : La Secrétaire :

Approuvé par le Département compétent.

Lausanne, le _____.

Marc Chablaix Deborah Borloz La Cheffe du Département : _____

Entré en vigueur le _____

AUTHENTIFICATION

Plan de base et liste des propriétaires établis conformément aux données cadastrales et du Registre Foncier du 14.10.2021 vérifiés par:

GÉO SOLUTIONS SA

Authentifié le 25.10.2021

Etienne FOLLOZ
ing. HES / géom. officiel

LISTE DES PROPRIÉTAIRES

1669	Commune d'Ormont-Dessous
3757	Mundler Arlette pour 1/3 Nicole Michel pour 1/3 Communauté héréditaire pour 1/3 - Ruef Catherine - Von der Mühll Didier - Von der Mühll Sophie - Von der Mühll Yves
4113	Commune d'Ormont-Dessous

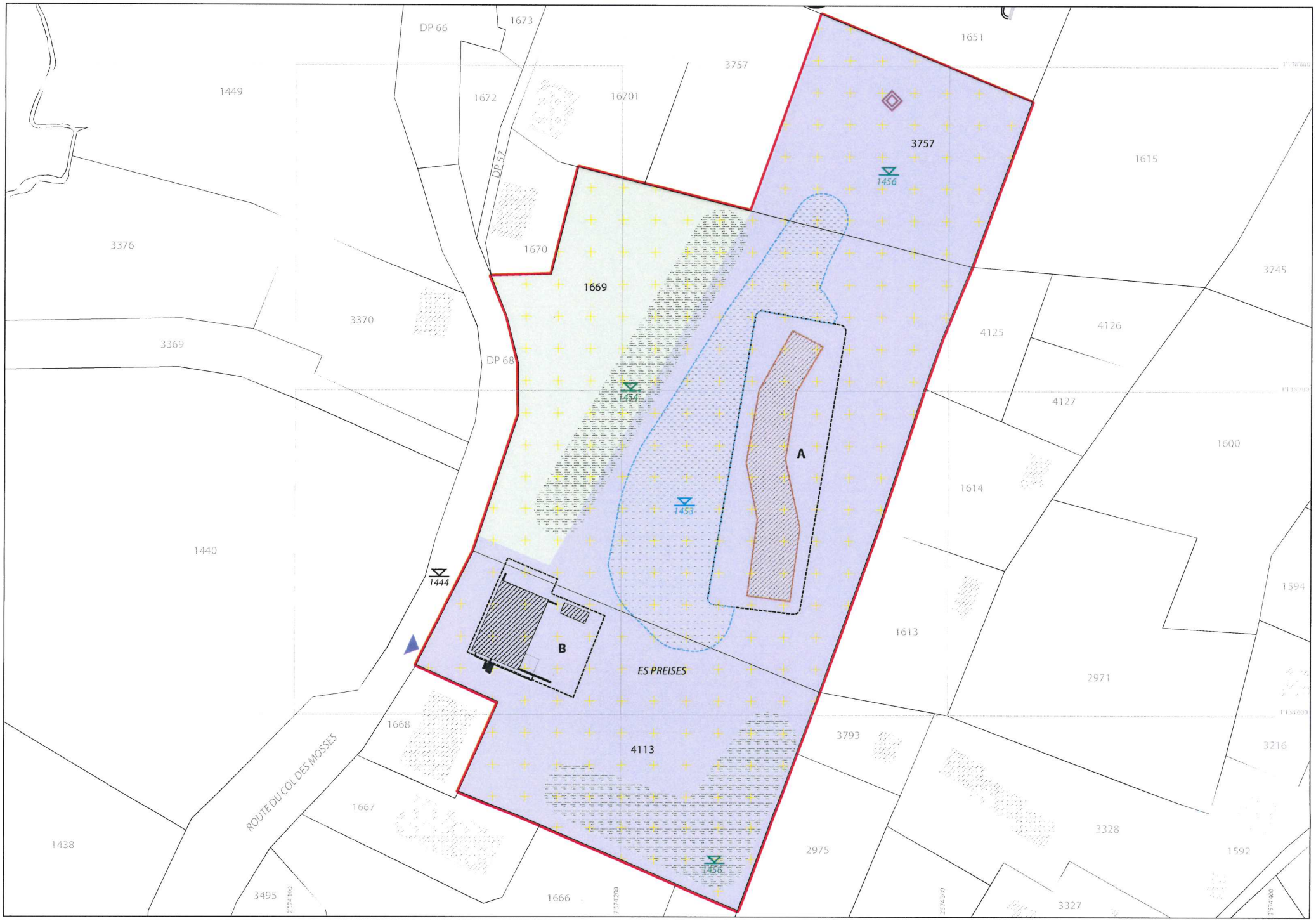
LÉGENDE

- Périmètre de plan d'affectation
- Limite de parcelle
- 123 Numéro de parcelle
- Parcelle concernée par la disponibilité des terrains
- Bâtiment existant
- Bâtiment souterrain existant
- Emprise du nouveau bâtiment (à titre indicatif)
- X Aire d'évolution des constructions
- Zone affectée à des besoins publics 15 LAT
- Zone de verdure 15 LAT
- Accès véhicules d'urgence et livraison
- Aire de baignade naturelle (à titre indicatif)
- Périmètre d'évolution des remblais (à titre indicatif)
- Périmètre du Parc naturel régional Gruyère Pays-d'Enhaut (à titre indicatif)
- XX Altitude du sol actuel (à titre indicatif)
- XX XX Altitude du sol aménagé / de la surface de l'eau (à titre indicatif)

N

1 : 1000

0 50 m


DP 66
1673
1651
1449
1672
16701
3757
DP 57
3757
1615
1456
3376
1670
1669
3745
3370
4125
4126
3369
DP 68
1454
4127
1600
A
1614
1453
1440
1444
1594
B
1613
ES PREISES
2971
1668
3793
3216
4113
ROUTE DU COL DES MOSSES
1667
3328
1438
2975
1592
1456
3495
1666
3327

Ormont-Dessous

Coordonnées moyennes : 2'574'200 ; 1'138'700

Plan d'affectation
« Baignade naturelle », Les Mosses
Règlement

14 octobre 2021 - Version pour enquête publique

Approuvé par la Municipalité dans sa séance

du - 2 NOV. 2021

La Syndique : La Secrétaire :

Gretel Ginier Isabelle Mermod Gross

Soumis à l'enquête publique

du 20 NOV. 2021 au 19 DEC. 2021

La Syndique : La Secrétaire :

Gretel Ginier Isabelle Mermod Gross

Adopté par le Conseil communal d'Ormont-Dessous dans sa séance

du _____

Le Président : La Secrétaire :

Marc Chablaix Deborah Borloz

Approuvé par le Département compétent.

Lausanne,

le _____

La Cheffe du Département : _____

Entré en vigueur le _____

Urbanisme – REG A & FSU I 1820 Montreux

repetti sàrl

Sommaire

1. Dispositions générales 2
2. Dispositions particulières 3
3. Zone affectée à des besoins publics 15 LAT 5
4. Zone de verdure 15 LAT 7
5. Dispositions finales 8

Règlement établi par le bureau Repetti sàrl, urbaniste REG A, FSU à Montreux.

Rue Industrielle 16
1820 Montreux
021 961 13 56
info@repetti.ch

1. Dispositions générales

But du plan

article 1

[1] Le présent plan d'affectation a pour but de permettre le développement d'une baignade naturelle et du centre nordique, ainsi que des infrastructures annexes pour l'accueil des visiteurs.

Périmètre

article 2

[1] Les dispositions du règlement s'appliquent au périmètre figuré sur le plan.

Affectation

article 3

[1] Le présent plan d'affectation affecte le périmètre à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT et à la zone de verdure 15 LAT.

Disponibilité des terrains

article 4

[1] La mise à l'enquête du permis de construire pour la baignade naturelle interviendra au plus tard dans les trois ans après l'entrée en vigueur du plan d'affectation. Si cette condition n'est pas remplie ou que le permis de construire perd sa validité, la parcelle n°3757 retournera à la zone agricole.

[2] La Municipalité peut prolonger ce délai de deux ans.

Degré de sensibilité au bruit

article 5

[1] Le degré de sensibilité au bruit DS II est attribué à l'ensemble du périmètre.

2. Dispositions particulières

Parc naturel régional

article 6

1 Le périmètre du plan est entièrement compris dans le parc naturel régional Gruyère Pays d'Enhaut.

Il est régi par les dispositions de l'Ordonnance sur les parcs d'importance nationale (OParcs).

Accès et stationnement

article 7

Parkings à vélos

1 Le nombre de places de stationnement pour vélos est conforme aux normes professionnelles en vigueur.

2 Les places de stationnement pour vélos courtes durées sont situées proches de l'entrée principale du site.

3 Les places de stationnement pour vélos offrent des systèmes efficaces contre le vol et sont abritées.

Accès

4 L'accès pour les véhicules d'urgence et de livraison est figuré sur le plan et doit respecter les normes et les directives en vigueur.

Gestion des eaux

article 8

Séparation des eaux

1 Les eaux claires sont séparées des eaux usées.

Evacuation des eaux claires

2 Les eaux claires sont évacuées de façon préférentielle par infiltration dans le sous-sol, conformément au plan général d'évacuation des eaux.

Protection contre le bruit

article 9

1 Les locaux à usage sensible au bruit respecteront les normes d'exposition au bruit routier.

Patrimoine archéologique

article 10

Sondages

1 Une campagne de sondages archéologiques doit être effectuée avant le début de tous travaux de décapage de sols.

Fouilles archéologiques

2 En cas de découvertes de vestiges dignes d'intérêt, une fouille archéologique des dits vestiges pourra être requise par l'Archéologie cantonale.

Modification du terrain aménagé

article 11

Destination [1] L'altitude du terrain naturel peut être modifiée pour l'aménagement de la baignade, la réutilisation sur site des matériaux d'excavation, la protection du site contre le vent et tout autre besoin lié à l'exploitation du site.

Concept d'aménagement [2] La modification du terrain naturel fait l'objet d'un concept d'ensemble établi par un architecte paysagiste.

Périmètre de remblais [3] Des périmètres d'évolution des remblais sont figurés sur le plan à titre indicatif. Ils servent à la protection contre le vent et contre le bruit. Pour ces périmètres, tout ou partie des matériaux d'excavation pour l'aménagement de la baignade sont utilisés.

Altitude du terrain [4] L'élévation du futur terrain aménagé figure sur le plan à titre indicatif.

Définitions

article 12

Surface bâtie [1] La surface bâtie se rapporte à la norme SIA en vigueur.

Faîte [2] Le faîte est la ligne de rencontre haute des deux pans d'une toiture. Il est la partie la plus haute des constructions.

3. Zone affectée à des besoins publics 15 LAT

Destination

article 13

1 La zone affectée à des besoins publics est destinée en priorité aux équipements touristiques structurants comme la baignade naturelle et le centre nordique. Cette zone est subsidiairement destinée à des équipements publics communaux, notamment les locaux du service de défense contre l'incendie et de secours (SDIS).

Périmètres d'implantation des constructions

article 14

1 Les bâtiments s'implantent à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions sous réserve des constructions souterraines, aménagements et équipements de loisirs en plein air.

Constructions

article 15

Intégration 1 Les constructions et aménagements doivent s'intégrer harmonieusement à l'ensemble.

Façades 2 Les façades sont majoritairement en bois.

Couverture 3 Le recouvrement des toitures est autorisé avec des tuiles, plaques, tavillons et bardeaux de bois, ardoise, fibrociment ou métal. Ces matériaux seront de couleur non brillante et s'inscrivant dans la dominante de la région.

L'utilisation d'éléments préfabriqués est autorisée.

Le recouvrement des toitures avec de la tôle ondulée est interdit.

Les superstructures sont limitées au strict nécessaire.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

Les toitures peuvent être partiellement ou entièrement recouvertes de tuiles solaires ou de panneaux solaires encastrés de forme géométrique simple.

Avant-toits 4 Les avant-toits sont obligatoires et continus, parallèles aux façades.

Périmètre d'implantation des constructions A

article 16

Mesure d'utilisation du sol 1 La mesure d'utilisation du sol est définie par une surface bâtie maximale de 1'300 m^2 pour le périmètre d'implantation des constructions A.

Hauteur des constructions 2 La hauteur au faîte est au maximum de 6.5 m.

Toiture 3 La toiture du bâtiment est à pans.

Périmètre d'implantation des constructions B

article 17

Mesure d'utilisation du sol [1] La mesure d'utilisation du sol est définie par une surface bâtie maximale de 600 m² pour le périmètre d'implantation des constructions B.

Hauteur des constructions [2] La hauteur apparente de la façade aval (au faîte) est fixée à 15 m au maximum.

Toiture [3] La toiture du bâtiment est à pans. La pente est comprise entre 20° et 50°.

Aire de baignade

article 18

Destination [1] L'aire de baignade est destinée à l'implantation de la baignade naturelle.

Périmètre [2] L'assiette de l'aire de baignade figure sur le plan à titre indicatif.

Altitude [3] L'altitude de la surface de l'eau figure sur le plan à titre indicatif.

Energie [4] Pour le chauffage de la baignade naturelle seuls les énergies renouvelables ou des rejets de chaleur inutilisables autrement peuvent être employés.

Aménagements extérieurs

article 19

Plantations [1] Au minimum 5 arbres doivent être plantés dans la zone répondant à des besoins publics. Les plantations sont réalisées avec des essences indigènes adaptées à la région.

Aménagements et petites constructions [2] En dehors des périmètres d'implantation des constructions, les aménagements et petites constructions de type mur, escalier, cheminement, terrasse, mobilier sont autorisés.

Ils devront être intégrés dans le paysage et s'inspirer de l'architecture de la région. L'utilisation des matériaux intégrés au site comme le bois et les pierres naturelles sera privilégiée.

4. Zone de verdure 15 LAT

Destination

article 20

1 Cette zone est destinée à assurer l'équilibre écologique et à la sauvegarde du paysage et des espaces de délassement.

Utilisation

article 21

1 Cette zone est exploitée de manière extensive, avec par exemple des prairies ou pâturages extensifs ou éléments naturels non agricoles. Le ski de fond y est autorisé.

Construction

article 22

1 Les constructions et chemins en dur sont interdits dans cette zone.

Accès ski de fond

article 23

1 Les aménagements liés à un franchissement de la route cantonale pour le ski de fond sont autorisés.
Ce franchissement est adapté à l'usage des piétons et cyclistes.

5. Dispositions finales

Dérogations

article 24

[1] A titre exceptionnel et dans les limites du droit cantonal, la Municipalité peut autoriser une dérogation aux dispositions du présent plan d'affectation.

Abrogation

article 25

[1] Le présent plan d'affectation abroge dans les limites de son périmètre toute disposition antérieure, en particulier :

- Plan partiel d'affectation Les Mosses (17.04.1996)
- Modification du plan partiel d'affectation les Mosses (03.05.2007)
- Modification du plan général d'affectation (24.04.2019)

Approbation et entrée en vigueur

article 26

[1] Le plan d'affectation entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions.