MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 11 novembre 2021

PREAVIS N° 13/2021

Demande de crédit pour financer la phase II de l'étude dédiée au développement d'infrastructures sur le plateau des Mosses

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de solliciter un crédit de CHF 225'185.00 pour financer la phase II de l'étude dédiée au projet de développement d'infrastructures touristiques sur le plateau des Mosses.

2. Historique

En date du 22 juin 2017 le Conseil communal a accordé à la Municipalité un crédit de CHF 107'000.00 pour l'étude d'un avant-projet qui a permis, dans un premier temps, une analyse de marché et, dans un second temps, le financement d'un appel d'offres pour un avant-projet partiel d'aménagement comprenant notamment le départ des pistes de ski de fond en hiver, des activités estivales avec un bassin de baignade naturelle, une aire de pique-nique et de jeux et un restaurant ouvert toute l'année.

Le service cantonal de promotion, de l'économie et de l'innovation (SPEI) a octroyé une aide à fonds perdu correspondant à 70% du coût de cette étude.

Au terme d'une procédure de sélection, l'avant-projet conçu par l'équipe DUO architectes paysagistes et FAZ architectes a séduit le comité d'évaluation par sa simplicité, sa sensibilité architecturale et son intégration harmonieuse dans le paysage. Il propose la création d'un bâtiment, implanté sur le plateau des Mosses et bordant un bassin de baignade naturelle.

La Municipalité requiert aujourd'hui l'octroi du crédit nécessaire à la poursuite de l'étude.

3. Résultat de l'avant-projet

L'avant-projet répond pleinement aux objectifs et principes du développement 4 saisons planifié dans la stratégie Alpes vaudoises 2020.

Notamment :

→ Renforcer l'attractivité de la commune en diversifiant l'offre par un projet mixte d'installations touristiques.

→ Diversifier les prestations touristiques pour attirer et fidéliser les visiteurs.

→ Valoriser la station et renouveler son attractivité.

→ Favoriser le développement d'une infrastructure touristique originale, complémentaire, respectueuse de l'environnement, adaptée aux besoins actuels et destinée à une clientèle ciblée, en priorité la population de proximité et les hôtes séjournant dans la commune.

→ Stimuler l'économie de la région par la création d'emplois, l'augmentation du nombre de visiteurs et l'accroissement des recettes touristiques.

→ Prolonger les périodes touristiques et proposer des activités variées.

Suite à la demande du département des finances de l'Etat de Vaud un business plan a été réalisé. Il a non seulement fait évoluer le projet, mais également soulevé la nécessité de travailler à la refonte du règlement de la taxe de séjour.

4. Phase II, consolidation de l'avant-projet et étude du projet définitif

La phase II a pour but de faire évoluer l'avant-projet conçu par l'équipe DUO architectes paysagistes et FAZ architectes. Elle permettrait ainsi de définir les exigences techniques nécessaires à la réalisation tout en tenant compte des requêtes du maître d'ouvrage. Cette phase se déroulerait en étroite collaboration avec les acteurs concernés et financerait aussi bien les prestations d'architectes que les mandats d'ingénieurs civils et d'ingénieurs chauffage-ventilation-sanitaires-électricité (CVSE).

4.1. Aspects techniques

4.1.1. Description du site

Le site est localisé en bordure de la route cantonale et intègre le centre nordique existant. Il bénéficie des places de stationnement présentes le long de la route cantonale et de l'arrêt des transports publics à 300 mètres.

Le secteur comprend deux parcelles propriété communale et une parcelle privée, promise-vendue (voir préavis 19/2016, demande de crédit pour l'acquisition d'une surface de terrain de 5'000 m^2 à détacher de la parcelle RF 3757 au lieu-dit « Es Preises » Les Mosses) d'une surface totale d'environ 2,7 hectares.



4.1.2. Affectation du périmètre

Les parcelles comprises dans le périmètre du projet sont actuellement affectées de la manière suivante :

→ Parcelle n°1669

- Zone de développement à aménager par plans spéciaux (PPA Les Mosses, 1996), équivalente à de la zone à bâtir nécessitant une étape d'affectation supplémentaire et destinée à l'extension et au développement des Mosses. Sa constructibilité est subordonnée à la légalisation du plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier.
- Zone réservée (ZR 2019), instaurée afin de conserver les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. Elle doit permettre d'assurer une utilisation rationnelle et cohérente du sol et d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir selon la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Conformément à la vision communale, la zone réservée a pour but in fine de réduire les réserves en zones d'habitation et mixtes, notamment en affectant une partie des parcelles concernées en zones de sport et de loisirs d'extérieurs.

→ Parcelle n° 3757

- Zone agricole (MPGA 2019), précédemment zone de développement à aménager par plans spéciaux (équivalente à de la zone intermédiaire).

→ Parcelle n° 4113

- Zone centre 2 (MPPA Les Mosses 2007) pour la partie bâtie et aménagée (centre nordique), destinée à l'habitation, aux commerces et aux établissements de caractère touristique.
- Zone de développement à aménager par plans spéciaux (PPA Les Mosses 1996) pour la partie non aménagée.
- Zone réservée (ZR 2019).

En parallèle du travail lié à la demande de crédit pour la phase II de l'étude, la Municipalité a entamé une procédure pour établir un plan d'affectation pour la réalisation du projet de développement d'infrastructures. Celui-ci a fait l'objet d'un accord préliminaire le 15 août 2019. Sur cette base, il a été finalisé puis déposé à l'examen préalable en février 2021. L'enquête sera quant à elle ouverte du 20 novembre au 19 décembre. Ce plan sera ensuite soumis à l'adoption du Conseil communal au printemps 2022.

4.1.3. Démarche liée

Afin de répondre aux enjeux de la mobilité douce et du stationnement aux Mosses, des démarches sont en cours auprès de la direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) afin d'évaluer les options et procédures pour développer des itinéraires attractifs et sécurisés. Le stationnement serait réorganisé en conséquence.

4.2. Aspects développementaux

4.2.1. Dimension environnementale

Le périmètre du projet est entièrement compris dans le parc naturel régional Gruyère Pays-d'Enhaut. La station des Mosses offre des panoramas et des milieux naturels d'exception, dotés d'un vaste site marécageux classé d'importance nationale. Ce projet entretiendrait un lieu identitaire fort avec l'eau.

4.2.2. Dimension économique

Ce projet a pour but d'augmenter l'attractivité de la station des Mosses et vise à obtenir un rayonnement régional. La réorganisation du centre nordique permettrait de satisfaire les besoins actuels et futurs des activités sportives et culturelles. Enfin, l'aménagement d'infrastructures renforcerait les offres touristiques et de loisirs de la commune destinées à tout un chacun.

4.2.3. Dimension sociale

Ce projet offrirait un site de qualité pouvant accueillir des manifestations culturelles et sportives tout en proposant un lieu de détente également propice aux loisirs pour tous.

4.3. Aspects financiers

4.3.1. Estimation d'honoraires

La présente demande de crédit comprend les sommes nécessaires à l'accompagnement des projets d'implantation du bâtiment et des aménagements des espaces publics, y compris la baignade naturelle, et ce jusqu'à leurs réalisations. Les frais de communication et de réalisation de plusieurs sondages sont également inclus.

Prestations prévues :

a) Honoraires architectes et architectes paysagistes

Prise en charge de la direction générale du projet et coordination avec les divers spécialistes techniques.

Ajustement de la phase d'avant-projet : prise en compte des diverses recommandations, notamment pour intégrer les évolutions, les demandes éventuelles du maître d'ouvrage ainsi que les résultats des démarches parallèles en lien avec le projet. Elle permettrait également de procéder aux vérifications de faisabilité technique

et d'en établir une estimation des coûts en lien avec le cahier des charges consolidés et en adéquation avec les besoins réels du projet.

Elaboration d'un projet définitif en menant les coordinations nécessaires avec la commune et les services cantonaux. Les études de détail permettraient de préciser les coûts qui serviraient de référence tout au long du projet.

Dépôt de la demande d'autorisation de construire et mise à l'enquête publique du projet.

Elaboration de plans et de descriptifs détaillés et quantifiés pour les appels d'offres en vue de l'adjudication des travaux (sous réserve de l'accord du Conseil communal pour le crédit de construction). Cela permettrait d'obtenir un coût de construction confronté aux réalités du marché.

Ces prestations sont calculées selon les normes SIA 102 et 105 CHF 430'800.00

b) Honoraires ingénieurs civils

Etudes des travaux en lien avec la gestion du terrassement (mouvement de terre important) et de la structure porteuse de l'ensemble. Dans le cadre du projet baignade naturelle, étude de l'aménagement de surface et de la mise en place du réseau de gestion des eaux sur l'ensemble du site.

Ces prestations sont calculées selon la norme SIA 103 CHF 32'310.00

c) Honoraires ingénieurs CVSE

Etudes des systèmes de chauffage du bâtiment, du système de ventilation (vestiaires et restaurant), de l'alimentation et de l'évacuation des eaux ainsi que de la fosse pour séparateur de graisse.

Ces prestations sont calculées selon la norme SIA 108 CHF 43'080.00

d) Honoraires spécialiste baignade

Etude du concept et de la réalisation du bassin à filtration naturelle.

Ces prestations sont calculées selon la norme SIA 108 CHF 32'310.00

e) Sondages géotechniques

Réalisation de plusieurs sondages, analyses des échantillons et établissement d'un rapport sur la nature du terrain et précautions à prendre.

Ces prestations sont calculées selon la norme SIA 106 CHF 53'850.00

f) Urbanisme et communication

Etablissement du plan d'affectation et accompagnement de la démarche d'information à la population, production de documents visuels à l'intention de l'ingénieur civil.

CHF 43'080.00

g) Spécialiste cuisines

Etude du concept et de l'équipement d'une cuisine professionnelle et préparation de l'appel d'offres.

Ces prestations sont calculées selon la norme SIA 108 CHF 16'155.00

h) Assistance du maître d'ouvrage

Supervision de l'équipe d'étude, contrôles de la qualité, des coûts et des délais durant la phase de projet.

CHF 60'000.00

Provisions-réserve 5%	CHF	40'000.00
Total TVA incluse avant les aides	**CHF**	**751'585.00**
Aide à fonds perdu, loi sur l'aide au développement (LADE)	./. CHF	263'200.00
Aide à fonds perdu, loi sur la politique régionale (LPR)	./. CHF	263'200.00
TOTAL	**CHF**	**225'185.00**

4.3.2. Incidence financière

Ce projet a été déposé auprès de l'organisme régional pour une demande d'aide financière au titre de la LADE (art. 20 à 25) et de la LPR en date du 28 septembre 2020. La commission vaudoise d'Aigle Région a préavisé favorablement cette demande de soutien qui a été transmise le 9 octobre 2020 au SPEI pour la suite de la démarche.

Une première version du business plan, demandée par le département des finances, a été transmise au Conseil communal en annexe au procès-verbal de la séance du 29 juin 2021. Le SPEI s'est prononcé favorablement pour un montant total de CHF 526'400.00, soit CHF 263'200.00 aide à fonds perdu LADE et CHF 263'200.00 aide à fonds perdu LPR.

Le solde de cette dépense serait financé par le fonds de réserve pour le tourisme (compte 9282.17). Elle ferait partie intégrante du montant total du futur crédit d'investissement qui serait amorti dès la fin des travaux, conformément à l'article 17 du règlement sur la comptabilité des communes (RCCom).

4.3.3. Amortissement

La Municipalité propose d'amortir le montant de CHF 225'185.00 sur 10 ans, soit CHF 22'518.50 par année.

4.3.4. Plan des investissements

Cette étude figure au plan des investissements de la législature 2021-2026.

5. Echéancier

Phase de crédit d'études, d'enquête et d'appels d'offres

Dépôt et décision du présent préavis au Conseil communal	décembre 2021
Etude du projet définitif	janvier-juillet 2022
Approbation du plan d'affectation baignade naturelle	mars 2022
Mise à l'enquête publique	été 2022
Permis de construire	automne 2022
Procédure marchés publics	automne-hiver 2022

Phase de crédit d'ouvrage et de réalisation

Dépôt du préavis au Conseil communal pour le crédit d'ouvrage	hiver 2023
Début du chantier	printemps 2023
Durée des travaux	18 mois

6. 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° 13/2021 du 11 novembre 2021 ;

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'autoriser la Municipalité de poursuivre l'étude dédiée au développement d'infrastructures sur le plateau des Mosses ;**
- **d'accorder à cet effet un crédit de CHF 225'185.00 ;**
- **d'admettre le mode de financement proposé ;**
- **d'amortir cet investissement sur une durée de 10 ans.**

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 16 novembre 2021

Déléguée municipale : Mme Gretel Ginier, Syndique