MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 11 mai 2010

PREAVIS N° 327/2010

Demande de crédit pour l'étude d'un plan partiel d'affectation « Aux Chenevières II », Le Sépey

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Rappel

Lors de votre séance du 9 décembre 2008 vous avez accepté le préavis 299/2008 « Achat des parcelles 163 et 164 sises Aux Chenevières au Sépey », dans le but d'y réaliser des logements à loyers raisonnables et lors de votre séance du 24 juin 2009 vous avez accordé à la Municipalité un crédit de Fr. 40'000.00 destiné à l'étude d'un avant-projet d'immeubles multifamiliaux sur ces parcelles.

2. Démarches

Au courant de l'année 2009, la Municipalité a contacté un bureau d'architectes pour l'établissement d'une étude de faisabilité et d'un avant-projet d'implantation. Les typologies envisageables ont également été étudiées. Ensuite, la Municipalité s'est approchée d'une coopérative d'utilité publique, afin de mener à bien la réalisation et le financement des opérations, et cette dernière est vivement intéressée à construire des logements à prix abordables au Sépey. Les parcelles RF 163 et 164 se situant sur différentes zones, il est nécessaire d'établir un plan partiel d'affectation. Pour cette réalisation, la Municipalité s'est tournée vers un bureau d'architectes-urbanistes FSU qui a présenté une proposition d'étude et budget.

3. Contexte actuel et statut du sol

Les parcelles RF 163 et 164 couvrent une surface totale de 5'579m^2 (cf. plan de situation et statut au sol en annexe). La parcelle RF 163 est colloquée pour partie en zone chalets selon le plan des zones de 1983 et, pour l'autre partie, elle est inscrite dans le plan d'extension partiel du village de 1983 également. Ce plan fixe un périmètre d'implantation pour une nouvelle construction.

Pour le reste, un petit bâtiment rural occupe la partie haute de la parcelle. La Municipalité a octroyé un droit d'usage, à bien plaire, pour ce bâtiment qui serait démoli dans le cadre de ce projet.

La parcelle RF 164 est entièrement concernée par le plan d'extension partiel du village de 1983. Celui-ci définit également un périmètre d'implantation.

Les territoires Sud et Est de la parcelle RF 163 sont affectés à une zone mixte (artisanat-chalet) conformément au plan partiel d'affectation « Aux Chenevières » approuvé par le Conseil d'Etat en 1988.

4. Objectifs recherchés

Face aux fortes pressions immobilières dans la région, la Municipalité souhaite tout mettre en œuvre pour maintenir voire accroître sur son territoire, une population résidente, représentant un panel diversifié de classes d'âge.

Pour l'heure, le programme envisage une vingtaine de logements, composé de 2, 3, 4.5 et 5 pièces. Il prévoit par ailleurs, un stationnement sous couvert, pour une vingtaine de places.

5. Dossier à mettre en œuvre

Afin d'être conforme aux directives légales en matière d'aménagement du territoire, le dossier à mettre en œuvre comprendra :

- le plan partiel d'affectation (PPA)
- le règlement sur le plan partiel d'affectation
- le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT (Ordonnance sur l'aménagement du territoire, justification du projet)

L'élaboration du PPA se basera notamment sur les démarches engagées dans le cadre de la faisabilité architecturale du projet, réalisé à ce jour par l'architecte en charge du programme.

A ce titre, le dossier du PPA sera accompagné d'un "guide de conception" permettant notamment de pérenniser les réflexions déjà largement engagées quant aux principes d'implantation, d'organisation du sol et de typologies étudiées.

Le guide de conception est un document d'aide à la décision, de compétence municipale. Il n'est dès lors pas transmis à l'examen préalable des services cantonaux, ni soumis à l'enquête publique

6. Organisation de l'étude et projet de PPA

L'étude du PPA "Aux Chenevières II" est organisée selon 3 phases de travail (cf. schéma de procédure en annexe).

7. Coût

Le budget présenté par le bureau d'architectes-urbanistes FSU est établi sur la base d'une estimation du temps consacré à l'élaboration des phases 1 et 2, jusqu'au dépôt du dossier à l'enquête publique.

Une réserve est prévue pour une éventuelle phase 1bis (examen complémentaire) et un montant est prévu pour la procédure après enquête.

Phases 1 et 2	Fr.	38'000.00
Phase 1bis	*Fr.*	*6'000.00*
Procédure après enquête	*Fr.*	*7'000.00*
Frais	Fr.	2'000.00
Total	**Fr.**	**53'000.00 hors TVA**

8. Financement

La PPA « Aux Chenevières II » sera financé par les liquidités. L'investissement sera amorti sur 5 ans.

Les montants engagés pour les honoraires de l'architecte (cf. préavis 305/2009) et l'étude du PPA « Aux Chenevières II » seront ajoutés à la valeur du terrain et le montant total sera intégré à la part communale de la future société coopérative.

9. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à voter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

Vu le préavis municipal no 327/2010 du 11 mai 2010,

Ouï le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet,

Considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour,

DECIDE

- **D'accorder à la Municipalité un crédit de Fr. 53'000.00 destiné au financement de l'élaboration du PPA « Aux Chenevières II », au Sépey.**
- **D'admettre le mode de financement proposé.**
- **D'amortir cet investissement sur 5 ans.**

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

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndic

Annie Oguey

La Secrétaire

Isabelle Mermod Gross

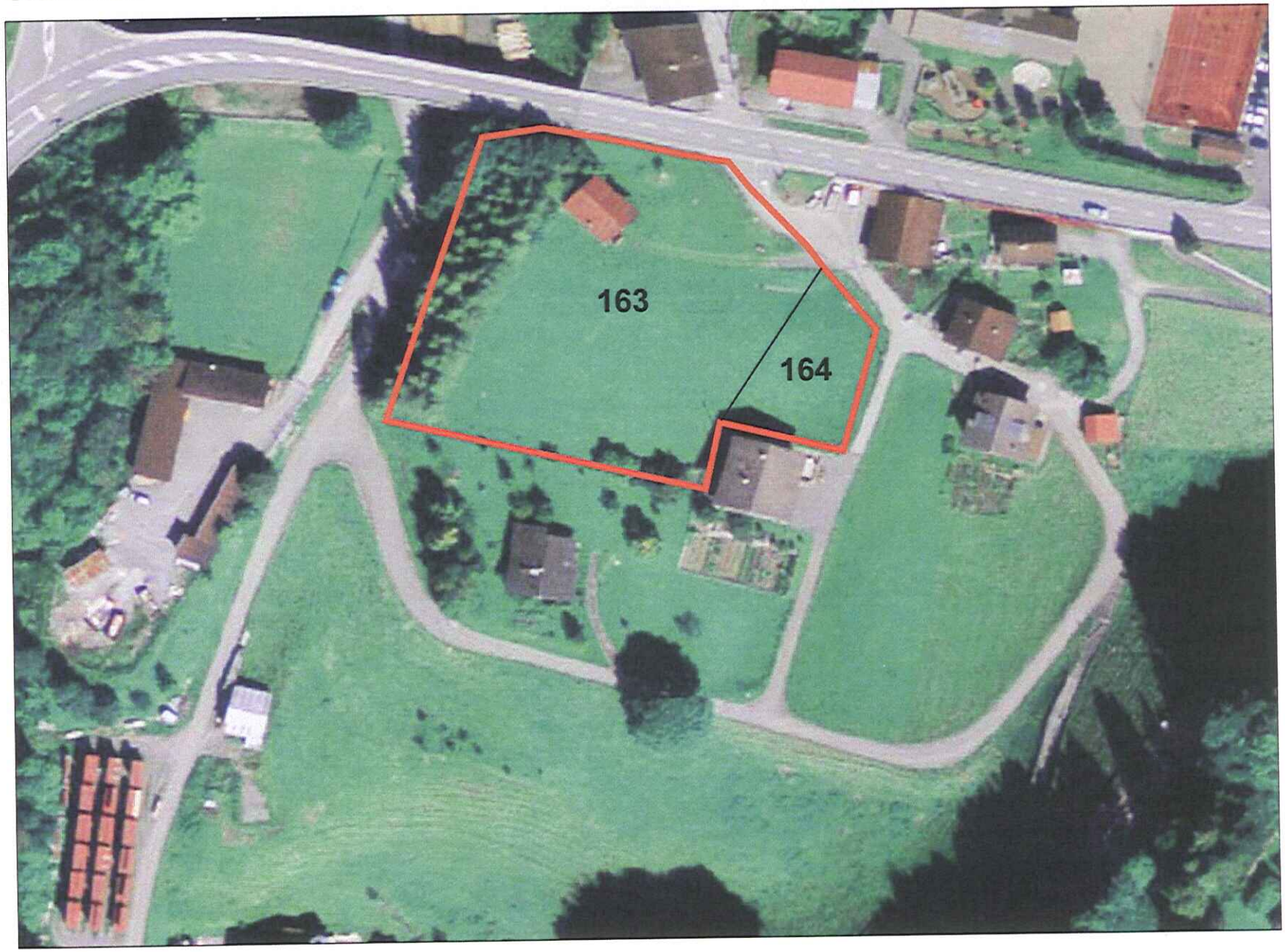
Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 18 mai 2010

Déléguée municipale : Mme Annie Oguey, Syndic

Annexes :

- Plan de situation et statut au sol
- Schéma de procédure

Situation



échelle 1'000

Statut du sol

Légende

Périmètre de l'étude du PPA

Extrait du plan des zones approuvé par le Conseil d'Etat le 06 juillet 1983

zone chalets

Extrait du plan d'extension partiel du village approuvé par le Conseil d'Etat le 06 juillet 1983

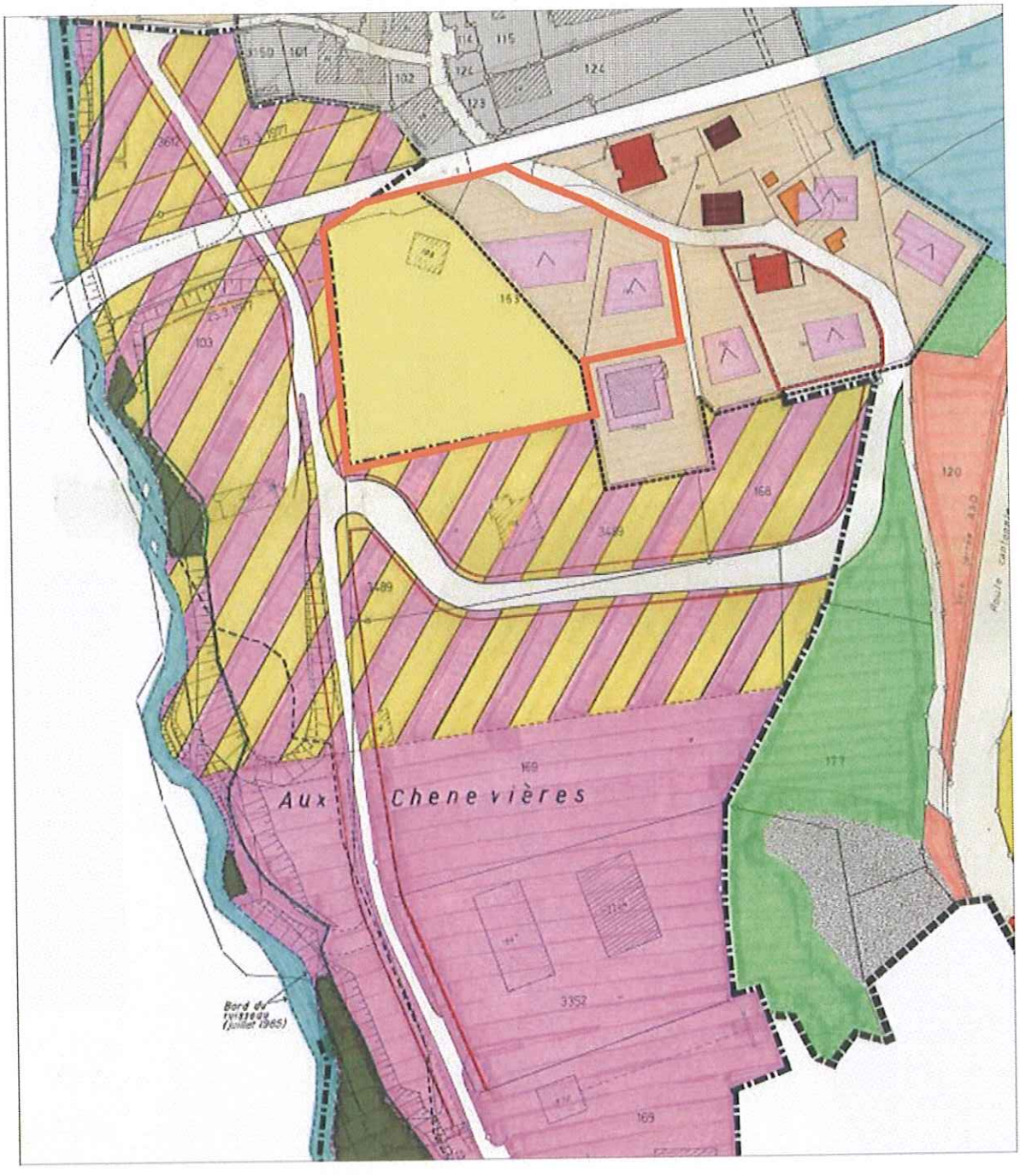
zone d'aménagements extérieurs

périmètres d'implantation - constructions 3 niveaux

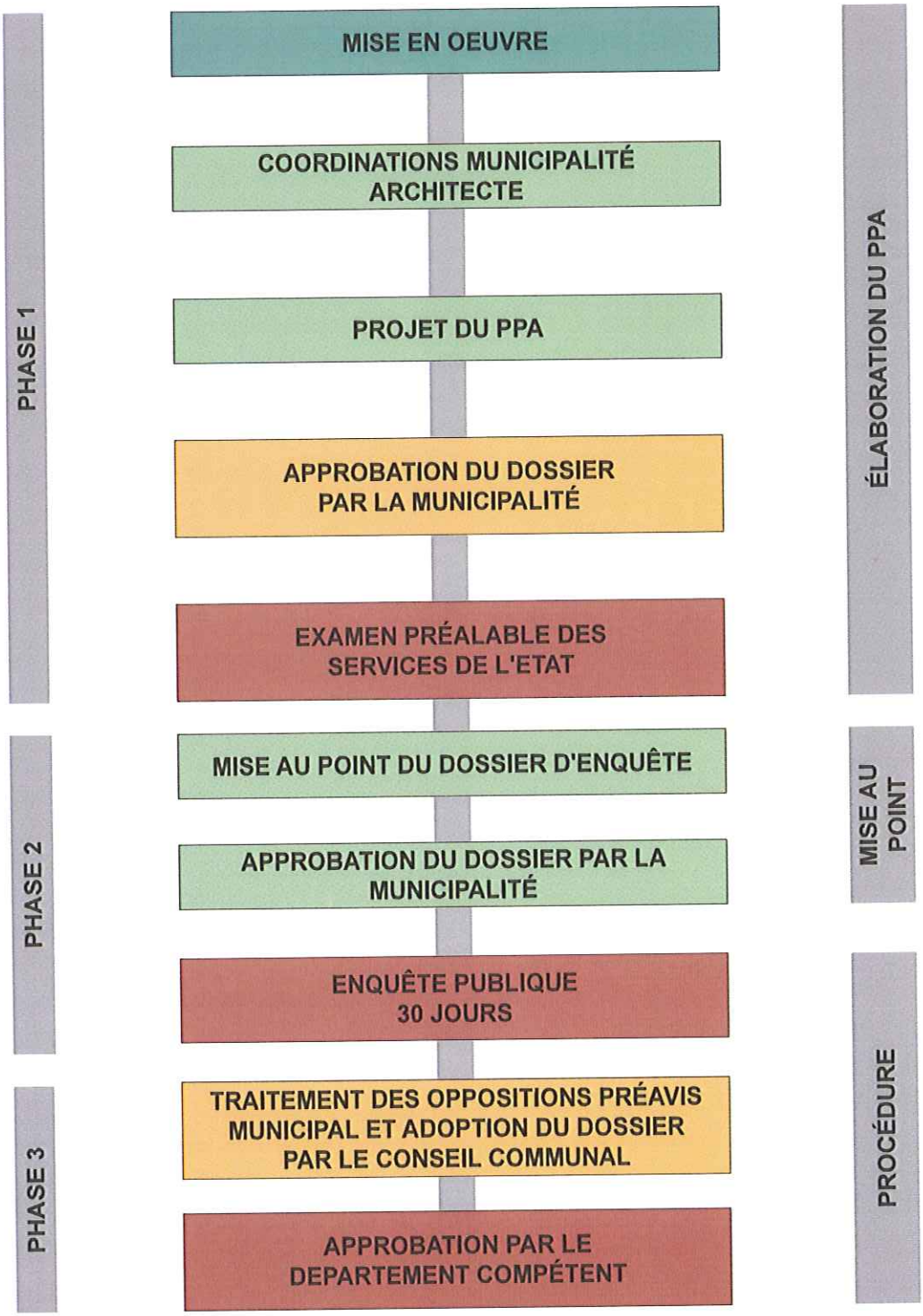
direction des toitures

Extrait du plan partiel d'affectation Aux" Chenevières" approuvé par le Conseil d'Etat le 06 mai1988

zone mixte artisanat - chalet



sans échelle


PHASE 1
PHASE 2
PHASE 3
MISE EN OEUVRE
COORDINATIONS MUNICIPALITÉ ARCHITECTE
PROJET DU PPA
APPROBATION DU DOSSIER PAR LA MUNICIPALITÉ
EXAMEN PRÉALABLE DES SERVICES DE L'ETAT
MISE AU POINT DU DOSSIER D'ENQUÊTE
APPROBATION DU DOSSIER PAR LA MUNICIPALITÉ
ENQUÊTE PUBLIQUE 30 JOURS
TRAITEMENT DES OPPOSITIONS PRÉAVIS MUNICIPAL ET ADOPTION DU DOSSIER PAR LE CONSEIL COMMUNAL
APPROBATION PAR LE DEPARTEMENT COMPÉTENT
ÉLABORATION DU PPA
MISE AU POINT
PROCÉDURE