— COMMUNE
D'ORMONT —
— DESSOUS

Municipalité

Préavis n° 6-2026 au Conseil communal

Adoption du plan fixant les limites des constructions Parcelle n° 641 à La Comballaz

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet l'adoption du plan fixant les limites des constructions de la parcelle n° 641, sise sur le territoire communal d'Ormont-Dessous.

Ce plan vise à mettre à jour les limites des constructions en vigueur, en particulier le long de la route cantonale, conformément aux exigences légales en matière de sécurité et de gestion du domaine routier.

2. Préambule

La Municipalité a entrepris une révision générale de ses instruments de planification, notamment dans le cadre du futur Plan d'affectation communal (PACom) dont l'entrée en vigueur est prévue à l'horizon 2027.

Dans ce contexte, il est apparu que les limites des constructions actuellement en vigueur, issues du plan d'alignement daté du 15 juillet 1960, ne sont plus adaptées à la situation bâtie actuelle.

En particulier, ces limites traversent le bâtiment existant (ECA n° 332 – Auberge de la Poste à La Comballaz), ce qui engendre des contraintes importantes pour toute transformation de ce bien.

3. Projet

Le périmètre du plan correspond strictement à la parcelle n° 641, d'une surface d'environ 1'035 m².

Le projet consiste à :

- ✓ radier partiellement les anciennes limites des constructions fixées en 1960 ;
- ✓ définir de nouvelles limites adaptées à la situation existante, notamment en évitant qu'elles ne traversent les bâtiments ;
- ✓ garantir les exigences de la loi sur les routes (LRou), notamment en réservant les espaces nécessaires à d'éventuelles adaptations du domaine routier.

4. Motivation de la démarche

Cette modification intervient dans un contexte concret, en anticipation de la révision du PACom.

- ✓ Le propriétaire actuel envisage un projet de transformation du bâtiment existant.
- ✓ La situation actuelle des limites des constructions constitue un frein juridique et technique à la réalisation du projet de transformation. En effet, avec les limites de constructions actuelles, une mention de précarité serait inscrite au registre foncier permettant la démolition du bâtiment une fois rénové aux frais du propriétaire, en cas d'agrandissement de la route, même si un agrandissement n'est pas à l'ordre du jour.

La Municipalité relève par ailleurs que la mise à jour des alignements routiers est prévue de manière globale dans le cadre du futur PACom actuellement en cours d'élaboration. Dans ce contexte, la présente démarche s'inscrit comme une mesure ciblée et anticipée, limitée à la parcelle n° 641, qui permet d'accompagner une évolution concrète du site sans attendre la finalisation de la procédure en lien avec le futur PACom.

Elle vise ainsi à assurer une cohérence entre la situation bâtie existante et les contraintes réglementaires en lien avec les limites des constructions, tout en permettant le traitement d'une situation particulière dans des délais compatibles avec les dynamiques foncières en cours.

Cette approche ne remet pas en cause la réflexion d'ensemble menée à l'échelle communale, mais permet :

- ✓ de clarifier la situation foncière et réglementaire de la parcelle n° 641 ;
- ✓ de lever définitivement les mentions de précarité inscrites au registre foncier après entrée en vigueur du plan ;
- ✓ de faciliter le développement du projet de transformation, sans porter atteinte aux intérêts publics.

Enfin, il est précisé que l'ensemble des frais liés à l'établissement du présent plan est entièrement pris en charge par l'ancien propriétaire de la parcelle n° 641, de sorte que cette démarche n'engendre aucune charge financière pour la commune.

5. Procédure

Le projet de plan fixant les limites des constructions de la parcelle n° 641 a été élaboré entre juillet 2025 et avril 2026.

Conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et de la loi sur les routes (LRou), le projet :

- ✓ a été transmis aux services de l'Etat pour examen préalable en octobre 2025 ;
- ✓ a reçu un préavis positif de la direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) en date du 30 mars 2026 ;
- ✓ a été soumis à enquête publique du 29 avril 2026 au 28 mai 2026. Une séance d'information publique a été organisée le 11 mai 2026 au Sépey durant l'enquête publique.

Lors de l'enquête publique, le projet de plan fixant les limites des constructions de la parcelle n° 641 n'a fait l'objet d'aucune opposition ou observation.

6. Suite de la procédure

Une fois adopté par le Conseil communal, le plan fixant les limites des constructions de la parcelle n° 641 est transmis à la DGMR pour approbation par le département des institutions, de la culture, des infrastructures et des ressources humaines (DICIRH). Le projet est contrôlé une ultime fois par les services cantonaux pour vérifier sa légalité.

La décision du département est notifiée par écrit à la Municipalité.

7. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité considère que :

- ✓ le projet est justifié et proportionné ;
- ✓ il permet une mise à jour nécessaire d'un plan ancien qui est révisée pour le reste du territoire communal dans le cadre du PACom ;
- ✓ il ne porte pas atteinte aux intérêts publics, tout en facilitant une évolution cohérente du site concerné ;
- ✓ il s'inscrit dans une démarche anticipée, en cohérence avec la révision globale prévue dans le cadre du futur PACom.

Dès lors, 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° 6-2026,
- 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'adopter le plan fixant les limites des constructions de la parcelle n° 641;
II. d'autoriser la Municipalité à poursuivre la procédure en vue de mener à bien le projet jusqu'à son entrée en vigueur.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 28 juillet 2026.

Au nom de la Municipalité d'Ormont-Dessous

Le Syndic	La Secrétaire
Rémy Fischer	Isabelle Mermod Gross

Annexe : Plan et rapport explicatif et son annexe

Délégué municipal : M. Rémy Fischer, Syndic

Le Sépey, le 13 juillet 2026

Ormont-Dessous

Coordonnées moyennes : 2'572'690 ; 1'136'590

Plan fixant les limites des constructions
Parcelle n°641

Approuvé par la Municipalité dans sa séance
du 21 avril 2026

Le Vice-Syndic : La Secrétaire :

Rémy Fischer Isabelle Mermod Gross

Soumis à l'enquête publique
du 29/04/2026 au 28/05/2026

Le Vice-Syndic : La Secrétaire :

Rémy Fischer Isabelle Mermod Gross

Adopté par le Conseil communal dans sa séance
du _____

Le Président : La Secrétaire :

Yves Chollet Deborah Mamin

Approuvé par le Département compétent.

Lausanne, le _____

La Cheffe du Département :

Entré en vigueur le _____

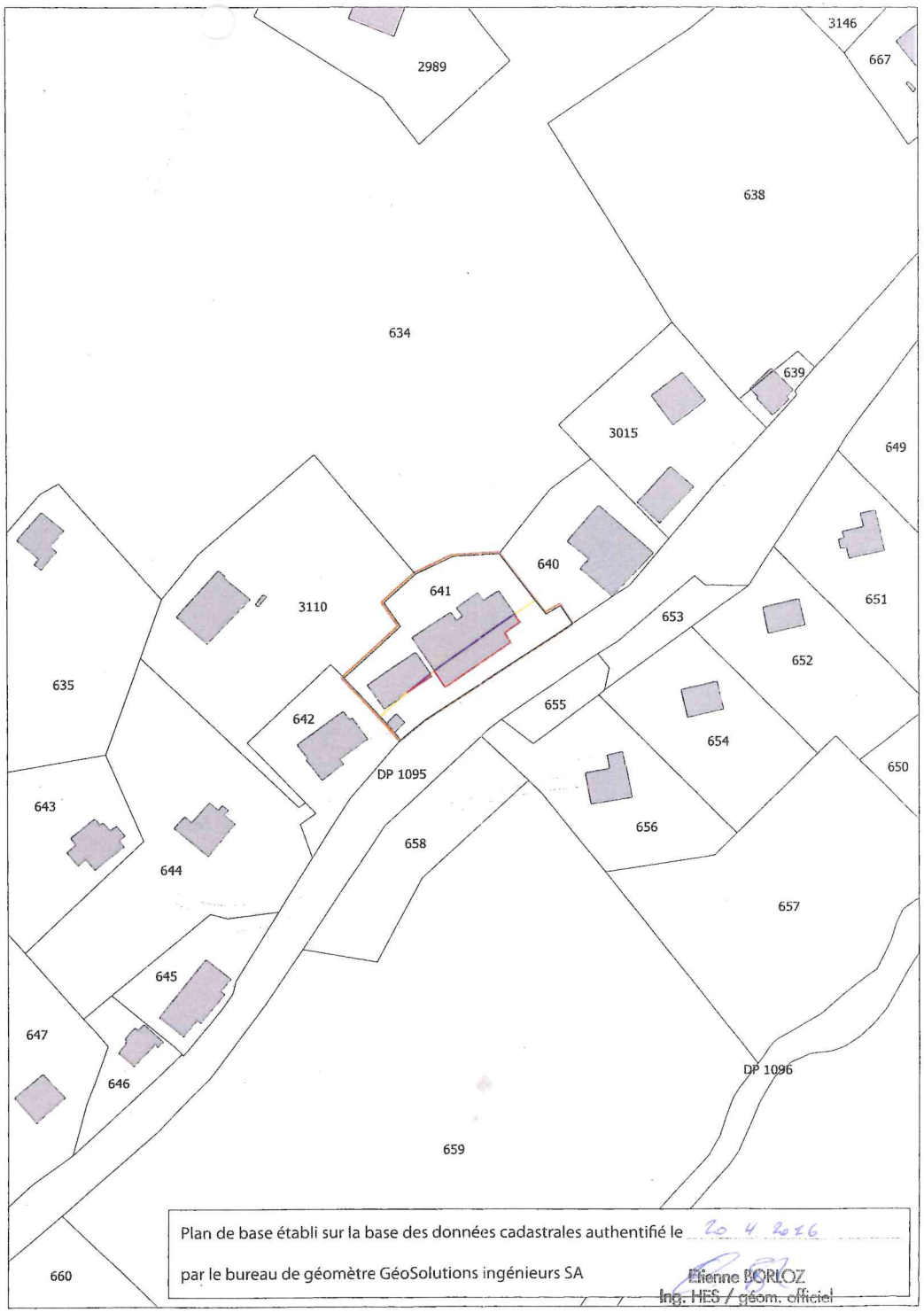
LEGENDE

- Périmètre du plan fixant les limites des constructions de la parcelle n°641
- Limites des constructions maintenues (15.07.1960)
- Limites des constructions nouvelles
- Limites des constructions radiées (15.07.1960)

Echelle : 1: 1'000 0 20 m

Urbanisme – REG A & FSU I 1820 Montreux

repetti sàrl



Plan de base établi sur la base des données cadastrales authentifié le 20.4.2026

par le bureau de géomètre GéoSolutions ingénieurs SA

Etienne BORLOZ
Ing. HES / géom. officiel

Commune d'Ormont-Dessous

Coordonnées moyennes : 2'572'690 / 1'136'590

Plan fixant les limites des constructions parcelle n°641

Rapport explicatif

13 avril 2026

Urbanistes - REG A & FSU | 1820 Montreux

repetti sàrl

Pour traiter :
Repetti sàrl
Rue industrielle 16
1820 Montreux
021 961 13 56
info@repetti.ch

1. Introduction

La Municipalité d'Ormont-Dessous entreprend la révision complète de ses plans d'affectation communaux afin de se mettre en conformité avec l'évolution des exigences techniques et légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire. Dans le cadre de cette révision, elle projette de mettre à jour l'ensemble des limites de constructions en vigueur comprises dans le périmètre de cette planification. La révision de l'ensemble du territoire hors centre de la Commune d'Ormont-Dessous s'effectue au travers du PACom Ormont-Dessous et sa mise en vigueur est prévue pour 2027.

Un projet de rénovation du bâtiment ECA n°332 (Auberge de la Poste) sis sur la parcelle n°641 est en cours d'élaboration. Le bâtiment susmentionné est traversé par la limite des constructions en vigueur. Dans ce contexte et au vu de l'urgence lié au projet de rénovation, la Municipalité a décidé de procéder à une mise à jour des limites des constructions en vigueur grevant la parcelle n°641. Le présent plan fixant les limites des constructions de la parcelle n°641 a ainsi été établi pour permettre une anticipation de la modification des limites de constructions en vigueur .

2. Projet

Périmètre du plan fixant la limite des constructions

Le périmètre du plan fixant la limite des constructions de la parcelle n°641 se limite aux limites parcellaires du bien-fonds susmentionné. La surface du périmètre est de 1'035 m^2.



Figure 1 – Plan de situation

Modifications des limites des constructions

Conformément à la loi cantonale sur les routes (LRou), il est nécessaire de respecter une limite des constructions afin de ménager les espaces nécessaires à la construction ou modification de route, dans le but de garantir la circulation routière.

Le périmètre du plan fixant la limite des constructions de la parcelle n°641 fait l'objet d'un plan fixant les limites des constructions. Il s'agit du plan d'alignement des constructions « Section A la Comballaz limite de Château d'Oex » mis en vigueur le 15 juillet 1960.

Le projet de plan fixant la limite des constructions de la parcelle n°641 radie, en partie, les limites des constructions fixées par le plan en vigueur et en propose de nouvelles, adaptées à l'évolution du village dans le temps. Les nouvelles limites des constructions sont fixées sur la base de celles en vigueur et sont adaptés lorsque celles-ci traversent un bâtiment existant. Ceci permettra au propriétaire de demander la radiation, suite à l'entrée en vigueur du plan fixant les limites des constructions de la parcelle n°641, des mentions de précarité de construction et de transformation inscrites au registre foncier.



Figure 2 - Photographie des constructions sises sur la parcelle n°641 (google street view)

3. Annexe

- Préavis de l'examen préalable de la DGMR du 30 mars 2026

canton de vaud
LIBERTE ET PATRIE

Direction générale de
la mobilité et des routes DGMR
Division finances et support

Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Municipalité de la
Commune d'Ormont-Dessous
Maison de Commune
Chemin du Planchamp 2
1863 Le Sépey

Courriel : daniela.cabiddu@vd.ch
Tél. : 021 316 70 57

N/Réf. : /PR246'570/LC/CD
V/Réf. : M. L. Chapuis

Lausanne, le 30 mars 2026

PREAVIS POSITIF

Commune d'Ormont-Dessous – RC 705 B-P ET – Parcelle 641
Projet de modification de la limite de construction (LCR) de la parcelle 641 sise le long de la RC 705 B-P sur le territoire de la Commune d'Ormont-Dessous

Monsieur le Syndic,
Messieurs les Conseillers municipaux,

Nous accusons réception de la demande d'examen préalable du 24 octobre 2025 de la part du bureau Repetti concernant l'objet cité en titre.

Conformément aux dispositions de l'article 37 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) et l'article 3, alinéa 3 de la loi sur les routes (LRou ; BLV 725.1), les services intéressés ont examiné ce plan fixant la limite des constructions et se sont déterminés comme suit :

DIRECTION GENERALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT

Direction de l'aménagement

Pas de remarque.

Direction des autorisations de construire

Domaine hors zones à bâtir

Selon le plan d'affectation communal, la parcelle n° 641 est affectée à la zone « Périmètres des agglomérations à traiter par plans spéciaux La Comballaz ».

S'agissant de modifier la limite des constructions par rapport à la route cantonale, aucune construction n'est prévue sur ce bien-fonds par le biais de cette procédure.

En conséquence, l'autorité cantonale en charge de l'aménagement du territoire compétente en matière de constructions hors de la zone à bâtir n'a pas d'autorisation à délivrer.

DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DIREV)

Division assainissement urbain et rural (AUR)

Pas de remarque.

DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DIRNA)

Division ressource en eau et en économie hydraulique (EH)

Eaux de surface, usages et force hydraulique

Dangers naturels : conforme sous conditions

Base légale :
Art. 89 et 20 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11)

Conditions et charges :

- Nous relevons que la parcelle est touchée par une zone de danger moyen selon la carte actuelle inondation. Nous rappelons que le propriétaire est seul responsable, à l´entière décharge de l´Etat de Vaud, des dégâts éventuels dont le cours d´eau serait l´objet ou la cause ;
- Nous relevons également que la parcelle est soumise à l'aléa ruissellement selon la carte élaborée en 2018 par l'Office fédéral de l'environnement ;
- Aucun report de danger n'est acceptable.

Division géologie, sols, déchets et eaux souterraines

Eaux souterraines (HG)

Pas de remarque.

Division biodiversité et paysage (BIODIV)

Pas de remarque.

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division planification (P)

Pas de remarque.

Division infrastructures (IR)

Cellule bruit et LHand

Pas de remarque.

Section ingénierie routière

Pas de remarque.

Division finances et support

Date de la limite des constructions (LCR) – Conforme

Il faut indiquer dans la légende la date du plan de limite des constructions (LCR) pour les limites radiées et maintenues, à savoir le 15.07.1960.

LCR - Géodonnées – Conforme

Pour mettre à jour sa base de données informatique sur les limites des constructions des routes (LCR), nous demandons que les données informatiques sur les LCR soient fournies en format INTERLIS conformément à la Directive pour l'établissement des plans fixant les limites des constructions (LCR).

Lorsque les LCR sont définies par un plan suivant la procédure de la loi sur les routes (LRou ; BLV 725.01), les géodonnées doivent être transmises à l'adresse interlis.dgmr@vd.ch.

Division entretien - Voyer (ER-Voyer)

Pas de remarque.

Division entretien (ER)

Pas de remarque.

DIRECTION GENERALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

Direction de l'archéologie cantonale (ARCHE)

Pas de remarque.

Direction des monuments et sites (DMS)

Pas de remarque.

Conclusion et suite de la procédure :

En synthèse de l'examen préalable susmentionné, la Direction générale de la mobilité et des routes préavise favorablement ce projet de modification du plan fixant la limite de construction de la parcelle 641 sise le long de la RC 705 B-P.

Ce plan fixant la limite de construction fera l'objet d'une enquête publique et devra être soumis à l'adoption du Conseil Communal, conformément aux articles 38 ss de la LATC.

Tout droit du Département des institutions, de la culture, des infrastructures et des ressources humaines (DICIRH) pour l'approbation définitive demeure expressément réservé.

En restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Messieurs les Conseillers municipaux, nos meilleures salutations.

Responsable de la Section juridique et du Domaine public

Florence Burdet Kamerzin

Chef de la division finances et support

Jonas Anklin

Copies numériques:

- Bureau Repetti (info@repetti.ch)
- Services consultés
- DGMR – Planification/Management des transports
- DGMR – Infrastructures routières : MM. J. Bernasconi, Y. Christinet, S. Debossens
- DGMR – Finances et support : M. O. Gindroz
- Voyer de l'arrondissement de l'Est : M. M. Gheza
- Archives