

Commune d'Ormont-Dessus

Coordonnées moyennes : 2'578'300 / 1'133'300



Plan d'affectation

Diablerets centre

Rapport d'aménagement 47 OAT

24 novembre 2023

PROJET

PROJET

Pour traiter :

Repetti sàrl

Rue industrielle 16

1820 Montreux

021 961 1356

info@repetti.ch

Table des matières

1. Informations générales.....	5
1.1 Présentation résumée.....	5
1.2 Bordereau des pièces.....	13
2. Recevabilité.....	14
3. Justification.....	18
3.1 Périmètre du plan d'affectation et justification de l'affectation.....	18
3.2 Caractéristiques du projet futur.....	23
4. Conformité.....	28
4.1 Dimensionnement de la zone à bâtir.....	28
4.2 Mobilité.....	36
4.3 Patrimoine culturel.....	38
4.4 Patrimoine naturel.....	40
4.5 Protection de l'homme et de l'environnement.....	41
5. Annexes.....	49

Lexique

BRZB	Bilan des réserves en zone à bâtir
CDN	Carte des dangers naturels
DGIP-MS	Direction générale des immeubles et du patrimoine – Monuments et sites
DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
DP	Domaine public
ERE	Espace réservé aux eaux
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
MPGA	Modification du Plan général d'affectation
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPrPCI	Loi cantonale sur la protection du patrimoine culturel et immobilier
LRou	Loi cantonale sur les routes
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OEaux	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
PA	Plan d'affectation
PDCn	Plan directeur cantonal
PDR	Plan directeur régional
REC	Réseau écologique cantonal
SB	Surface bâtie
SDT	Service du développement territorial
SPd	Surface de plancher déterminante
TIBS	Territoire d'intérêt biologique supérieur
TU	Territoire urbanisé

1. Informations générales

1.1 Présentation résumée

La Municipalité d'Ormont-Dessus 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 (révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) et révision de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)). Pour initier cette révision, la Municipalité a établi une vision communale dans laquelle elle définit la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir. En complément, elle a réalisé en 2016 une première série de dézonages de terrains non construits en zone à bâtir (« dézonages rapides ») et établi une zone réservée sur les principales autres réserves en zone à bâtir surdimensionnées. En 2019, les recours ayant tous été traités, les premiers dézonages et la zone réservée sont entrées en vigueur. La Municipalité a alors lancé la révision complète des plans d'affectation communaux en commençant par le périmètre de centre régional qui concentre la majorité des enjeux liés aux équipements touristiques, aux hôtels, et à la parahôtellerie. La Municipalité a prévu de traiter le périmètre hors centre de la commune dans un second temps.

Dans ce contexte, l'objectif du présent projet de Plan d'affectation (PA) Diablerets centre est de réviser l'affectation du périmètre de centre régional des Diablerets afin de l'adapter à ces nouvelles dispositions, aux usages actuels du territoire, aux dangers naturels et aux objectifs de protection patrimoniale. Le périmètre de centre régional est délimité par le PDCn et par le Plan directeur communal (PDCoM) du 6 septembre 2017.

En particulier, la Municipalité a réalisé une pesée d'intérêts dans laquelle elle met en perspective le développement du village des Diablerets avec sa protection en termes paysagers, urbanistiques et architecturaux ainsi que sa croissance en lien avec le développement démographique, économique et l'activité touristique. En parallèle, elle entend préserver la vitalité du village en permettant de nouvelles constructions ou l'agrandissement de constructions existantes selon des principes ciblés d'intégration paysagère et architecturale. La croissance potentielle résultante est proportionnelle à la taille et au potentiel d'accueil du village en regard des dispositions cantonales en termes de dimensionnement de la zone à bâtir (mesure A11 du PDCn) et des possibilités offertes par le Plan directeur régional des Alpes vaudoises (PDRt-AV).

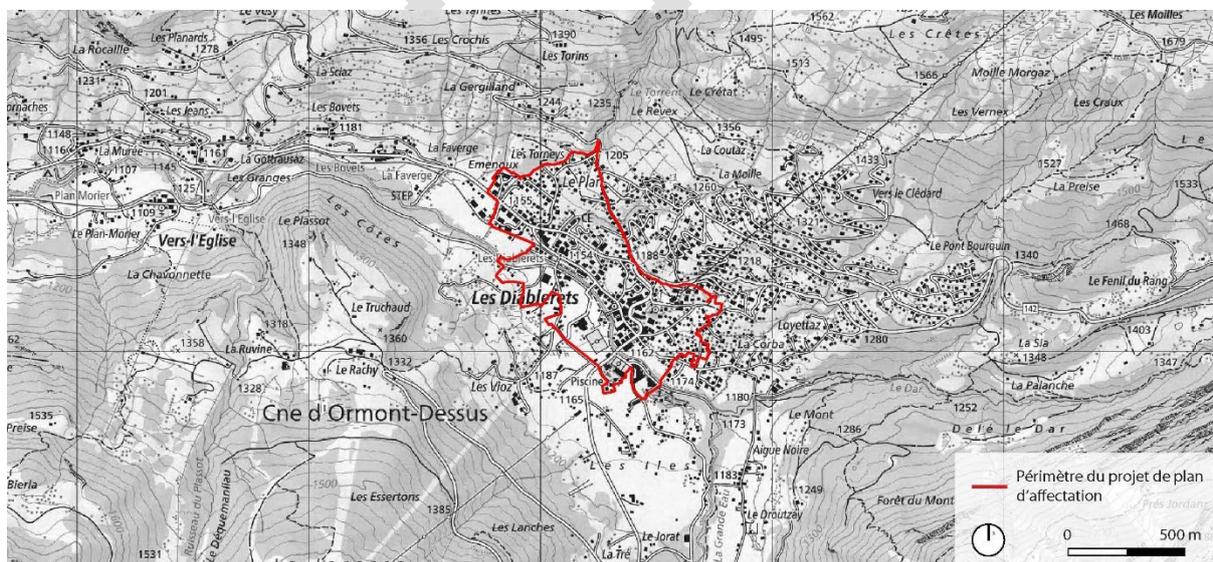


Figure 1 - Plan de situation

Exigences fédérales

Les deux principales bases légales fédérales régissant l'affectation du sol sont la LAT et l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT).

La révision de la LAT est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. Les buts et principes s'appliquant au projet de PA peuvent être résumés ainsi :

- protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage (art. 1, al. 2, let. a, LAT) ;
- orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée (art. 1, al. 2, let. a^{bis}, LAT) ;
- créer un milieu bâti compact (art. 1, al. 2, let. b, LAT) ;
- créer et maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques (art. 1, al. 2, let. b^{bis}, LAT) ;
- favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie (art. 1, al. 2, let. c, LAT) ;
- réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier les surfaces d'assolement (art. 3, al. 2, let. a, LAT) ;
- veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (art. 3, al. 2, let. b, LAT) ;
- tenir libres les bords des lacs et des cours d'eau et de faciliter au public l'accès aux rives et le passage le long de celles-ci (art. 3, al. 2, let. c, LAT) ;
- conserver les sites naturels et les territoires servant au délassement (art. 3, al. 2, let. d, LAT) ;
- maintenir la forêt dans ses diverses fonctions (art. 3, al. 2, let. e, LAT) ;
- répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics (art. 3, al. 3, let. a, LAT) ;
- prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat (art. 3, al. 3, let. a^{bis}, LAT) ;
- préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles et incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations (art. 3, al. 3, let. b, LAT) ;
- maintenir ou créer des voies cyclables et des chemins pour piétons (art. 3, al. 3, let. c, LAT) ;
- ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres (art. 3, al. 3, let. e, LAT).

Planifications cantonales et régionales

Sur le plan cantonal, on trouve comme base légale la LATC, son règlement d'application (RLATC), ainsi que le PDCn. Au niveau régional, le PDRt-AV, mis en vigueur le 19 janvier 2022, définit la stratégie territoriale en matière d'aménagement touristique pour les communes des Alpes vaudoises.

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

La révision de la LATC est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018. Elle a pour but d'organiser l'aménagement du territoire cantonal ainsi que l'utilisation judicieuse et mesurée du sol, conformément aux buts et principes des articles 1 et 3 de la LAT.

Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PDCn a été entièrement révisé en 2008. La 4^{ème} adaptation du PDCn a été adoptée le 20 juin 2017 par le Grand Conseil et approuvée le 31 janvier 2018 par le Conseil fédéral,

La 4^e adaptation bis du PDCn de 2008 a été approuvée le 20 décembre 2019 par le Conseil fédéral, visant à le mettre en conformité aux nouvelles dispositions de la LAT. Une 4^e adaptation ter, portant sur des modifications spécifiques (zones d'activités, surface d'assolement, etc.), a été approuvée le 7 juillet 2022 par la Confédération.

Les principales mesures du PDCn s'appliquant au projet de PA Diablerets centre sont les suivantes :

Mesure A11 : Zones d'habitation et mixtes

La mesure A11 a pour objectif de redimensionner les zones à bâtir légalisées en fonction des besoins prévus à 15 ans par l'intermédiaire de la révision des plans d'affectation. Pour cela, elle détermine le potentiel d'accueil des centres régionaux à 1.7% de croissance annuelle de la population. Elle définit également, dans les centres et les localités à densifier, une densité minimale (IUS) de 0,625 pour les nouvelles zones d'habitation et mixtes. Par ailleurs, elle précise que la révision des plans d'affectation doit notamment prendre en compte les aspects de préservation de la nature et du paysage ainsi que la maîtrise d'éventuels risques et nuisances. Aux possibilités offertes en termes d'accueil de nouveaux habitants, la mesure A11 autorise les pôles et destinations touristiques à faire valoir, dans le calcul du dimensionnement, les besoins en lits touristiques pour autant que ceux-ci soient définis dans une conception touristique régionale conformément à la mesure D21 et aux dispositions fédérales, notamment à la Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS).

Le dimensionnement de la zone à bâtir du PA Diablerets centre est donc effectué sur la base des possibilités d'accueil allouées par la mesure A11 du PDCn.

	Nombre d'habitants
Mesure A11 du PDCn (1.7% de la population de 2015)	214 habitants
Mesure A11 du PDCn et PDRt-AV (230 lits parahôteliers diffus = 161 équivalents habitants)	161 habitants
Total	375 habitants

La densité minimale exigée de 0.625 pour les zones d'habitation et mixtes dans ce périmètre de centre régional est atteinte. Le potentiel d'habitants supplémentaires s'inscrit dans les perspectives de croissance fixées par le PDCn pour les centres régionaux. Le projet de PA Diablerets centre est ainsi conforme à la mesure A11 du PDCn.

Mesure A25 : Politique de stationnement et plans de mobilité

La mesure A25 : *Politique de stationnement et plans de mobilité* du PDCn précise que les communes mettent en œuvre dans leurs planifications une politique de stationnement coordonnée avec la qualité de desserte par les transports publics.

L'article 15 du règlement du PA Diablerets centre limite le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés et vélos sur la base des normes VSS en vigueur.

Ces normes prenant en compte dans le calcul du nombre de places de stationnement le type d'activité ou d'habitat, l'accessibilité du lieu en véhicule motorisé et la qualité de la desserte en transports publics, le projet de PA Diablerets centre est donc conforme à la mesure A25 du PDCn.

Mesure C11 : Patrimoine culturel et développement régional

La mesure C11 vise la préservation du patrimoine culturel au sens large, qu'il s'agisse des constructions, des ensembles bâtis, des paysages culturels ou des réseaux historiques. Elle précise notamment que les inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel doivent être intégrés dans toutes les planifications.

Le village des Diablerets et ses environs sont inscrits à l'Inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse. La Municipalité a choisi de traiter sa protection patrimoniale dans le projet de PA en limitant la constructibilité de certains secteurs sur la base de dispositions paysagères et architecturales particulières. Pour le surplus, le village des Diablerets est inscrit à plusieurs inventaires de protection du patrimoine culturel, en particulier, l'inventaire fédéral des voies de communication historiques (IVS) ou encore le recensement architectural (inventaires à effet d'alerte).

Le projet de PA Diablerets centre s'appuie sur ces données de base pour délimiter ses zones d'affectation. Il précise ensuite comment la conservation des valeurs patrimoniales doit être assurée dans les dispositions réglementaires. Le projet de PA Diablerets centre est donc conforme à la mesure C11 du PDCn.

Mesure E11 : Patrimoine naturel et développement régional

L'objectif de la mesure E11 est, par une approche, pluridisciplinaire, d'orienter les moyens disponibles pour la biodiversité et la gestion des dangers vers des objectifs sociaux, dont notamment le maintien et l'amélioration du cadre du vie. Il convient donc de mieux utiliser les dynamiques naturelles pour réduire les coûts de gestion du territoire, notamment en augmentant le plus possibles les surfaces proches de leur état naturel. La mesure E11 présente également les différents inventaires culturels et naturels (effet contraignant et effet d'alerte) qui doivent être pris en compte dans le cadre d'une planification.

Le projet de PA Diablerets centre prend en compte différents inventaires à effet d'alerte et les retranscrit. Il s'agit notamment de l'inventaire des Monuments historiques (au travers de la représentation du recensement architectural sur le plan), l'inventaire des voies de communication historique (IVS) et le réseau écologique cantonal. Au travers de différentes dispositions règlementaire, le projet de PA Diablerets centre permet de protéger et conserver ces différents inventaires qui participent à la mise en valeur du village et du paysage dans lequel celui-ci s'insère.

Au vu de l'intégration de différents inventaires, le projet de PA Diablerets centre est conforme à la mesure E11 du PDCn.

Mesure E13 : Dangers naturels gravitaires

La mesure E13 expose les principes d'une gestion intégrée des dangers naturels afin de réduire le risque à un niveau acceptable. Les communes doivent notamment transcrire les cartes des dangers naturels (CDN) dans leurs planifications et prévoir, si nécessaire, des ouvrages de protection pour les secteurs déjà construits.

En raison du contexte géographique (topographie et proximité avec des cours d'eau), la zone à bâtir du PA « Diablerets centre » est concernée par cinq types d'aléa naturel de degrés élevé à résiduel. L'intégration des CDN dans le projet de PA a fait l'objet d'analyses menées par des bureaux spécialisés. Sur cette base, des secteurs de restrictions et des dispositions réglementaires associées ont été définis afin d'assurer la protection des personnes et des biens.

Au travers de la transcription des dangers naturels dans le projet de PA Diablerets centre, ce dernier est conforme à la mesure E13 du PDCn.

Mesure E22 : Réseau écologique cantonal

La mesure E22 du PDCn vise à assurer le maintien et le développement des connexions entre biotopes afin d'assurer la survie à long terme de la faune et participe ainsi au maintien et à la préservation de la biodiversité. L'objectif du réseau écologique cantonal est d'assurer une fonction de réservoirs ou de liaisons biologique afin de réduire les risques d'extinction des espèces prioritaires.

Le projet de PA Diablerets centre est concerné par un territoire d'intérêt biologique supérieur localisé le long du Torrent d'Ayerne. L'établissement d'un espace réservé aux eaux aux abords des cours d'eau qui traversent le périmètre du PA et de la présence d'aires forestière, le TIBS localisé le long du Torrent d'Ayerne est majoritairement affecté en zone de verdure 15 LAT – A. Cette zone étant inconstructible, le projet de PA permet de maintenir ce territoire ainsi que les éventuelles liaisons biologiques qui pourraient y être localisées (pas d'entrave aux mouvements de la faune).

Par les différentes affectations prévues, le projet de PA Diablerets centre est conforme à la mesure E22 du PDCn.

Mesure E24 : Espace réservé aux eaux

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la Loi fédérale sur la protection des eaux (art 36.a LEaux) prévoit que les cantons déterminent l'espace réservé aux eaux superficielles dans l'optique de garantir leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues ainsi que leurs utilisations. La mesure E24 décrit l'importance de sauvegarder un espace suffisant aux lacs et cours d'eau pour permettre à celui-ci de remplir ces différentes fonctions.

La Grande Eau et plusieurs de ses affluents traversent le périmètre du PA Diablerets centre. Un espace réservé aux eaux (ERE) a été défini, pour chacun de ces cours d'eau, dans le cadre de l'élaboration du PA « Diablerets centre », en coordination avec la Direction général de l'Environnement, Division Eau (DGE-Eau).

Par la définition des ERE des différents cours d'eau et la réglementation de leur utilisation, le projet de PA Diablerets centre est conforme à la mesure E24 du PDCn.

Mesure R21 : Tourisme – Alpes vaudoises

La mesure R21 définit la région des Alpes vaudoises en tant que pôle touristique multisites d'importance cantonale. Elle détaille les principaux axes de la Stratégie de diversification touristiques des Alpes vaudoises (2005), qu'il s'agit d'opérationnaliser au moyen d'un projet de territoire. Elle précise les objectifs du projet de territoire et définit la préservation du capital paysager en tant qu'axe majeur de l'attractivité touristique des Alpes vaudoises. Cette mesure du PDCn devra être mise à jour, suite à la mise en vigueur, le 19 janvier 2022, du PDRt-AV.

Le village des Diablerets dispose d'une offre touristique et d'une renommée importante et présente également des qualités paysagères et patrimoniales pouvant contribuer à son attractivité touristique. Le projet de PA Diablerets centre prend en compte les activités touristiques existantes (résidences secondaires, hôtellerie, parahôtellerie, ski de descente, ski de fond et patinoire) dans son plan et son règlement tout en veillant à la préservation des qualités patrimoniales du village.

Le projet de PA Diablerets centre est conforme aux objectifs stratégiques et mesures du PDRt-AV, réalisé dans la continuité de la mesure R21 (voir ci-dessous).

Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (PDRt-AV)

Le PDRt-AV définit la stratégie en matière d'aménagement du territoire concernant le développement touristique des Alpes vaudoises. Il précise les orientations générales et les principes d'aménagement pour chaque type de territoire en fonction de ses spécificités et de son importance touristique. Il permet en outre de réaliser une pesée d'intérêts à plus large échelle afin de veiller à l'intégration territoriale des nouvelles activités et infrastructures touristiques (mobilité, nature et paysage). Le PDRt-AV se compose d'un volet explicatif, d'un volet stratégique (objectifs stratégiques) et d'un volet opérationnel (programme de mesures).

Le village des Diablerets est considéré par le PDRt-AV comme une polarité principale, qui regroupe des constructions hôtelières, parahôtelières, des équipements touristiques structurants, des restaurants, des commerces et des services à la population. Le périmètre du PA Diablerets centre est attenant à des secteurs à usage touristique intensif et semi-intensif. Il est également traversé par plusieurs itinéraires de mobilité douce.

Le village des Diablerets est principalement concerné par quatre objectifs stratégiques du PDRt-AV :

- renforcer le tourisme de séjour dans les polarités principales, au travers d'une offre en lits chauds et des équipements touristiques répondant aux attentes du public cible ;
- favoriser une mobilité multimodale et durable pour accéder aux Alpes vaudoises et s'y déplacer ;
- dans les stations et villages touristiques, aménager des rues centrales attractives pour les piétons, prévoir des infrastructures et espaces publics favorisant les déplacements en modes doux et développer l'utilisation des transports publics ;
- préserver et valoriser les qualités naturelles, paysagères et historico-culturelles des Alpes vaudoises dans le cadre de démarches coordonnées avec les objectifs de développement touristique.

Le projet de PA Diablerets centre est conforme au PDRt-AV en matière d'hébergement touristique. En effet, les zones d'affectation permettant des développements hôteliers et parahôteliers ont été définies sur le plan et limitent la croissance des lits touristiques conformément à l'estimation des besoins définie dans la mesure 1b du PDRt-AV. A noter qu'un solde important de lits hôteliers est encore disponible pour la création de zones hôtelières sur la Commune d'Ormont-Dessus. De plus, le PA Diablerets centre permet le développement d'une rue centrale attractive destinée à dynamiser le cœur de station. Pour le surplus, il veille à ce que ces infrastructures respectent les objectifs de protection des ressources naturelles localisées à proximité (notamment la forêt et les cours d'eau). Par la préservation des qualités paysagères et patrimoniale du village et de ses environs, le projet de PA Diablerets centre contribue également au maintien du capital paysager de la région, axe majeur de l'attractivité touristique des Alpes vaudoises.

Stratégie de gestion des zones d'activités (SRGZA) du Chablais vaudois

La stratégie de gestion des zones d'activités (SRGZA) du Chablais vaudois (en cours de planification) définit la stratégie de développement des zones d'activités du Chablais vaudois. L'objectif de la mise en place de la SRGZA du Chablais vaudois est de disposer d'une offre foncière correspondant aux besoins de l'économie tout

en garantissant un usage rationnel et mesuré du sol, conformément aux exigences fédérales et cantonales. La SRGZA est formalisée dans un Plan directeur intercommunal (PDI) sectoriel des zones d'activités.

La SRGZA du Chablais vaudois vise à définir les grandes orientations retenues pour les zones d'activités à l'horizon 2040. Pour ce faire, il traite respectivement de la croissance prévisible des emplois et définit un objectif stratégique général, décliné sous la forme d'objectifs spécifiques. Le volet stratégique est ensuite détaillé, présentant notamment la classification des zones d'activités, leur destination, leur densité-cible, la reconversion / classement de surfaces en zone d'activités ainsi que la reconversion / déclassement de surface de zones d'activités. Le volet opérationnel définit quant à lui les mesures propres à chaque site d'activités.

Dans le cadre de l'établissement de la SRGZA du Chablais vaudois, les zones d'activités du village des Diablerets sont classifiées dans une zone d'activités régionale (ZAR). Cette ZAR est multisite et intercommunale et doit être gérée de manière coordonnée avec les Communes d'Ormont-Dessous (zones d'activités du Sepey) et de Leysin (zone d'activités de Leysin). Le projet de PA Diablerets centre prévoit le maintien des zones d'activités existantes localisées en rive gauche de la Grande Eau, ainsi que les zones d'activités comprises dans le périmètre du PPA Es Galles (planification maintenue). Elle projette également la reconversion en zone ferroviaire 15 LAT de la gare des Diablerets, actuellement affectée en zone d'activités. Les zones d'activités des Diablerets sont destinées à accueillir des activités industrielles et artisanales (activités productives). La densité cible pour les zones d'activités des Diablerets est de 30 équivalent plein temps (EPT) par hectare (ha). Dans leur ensemble (y compris le PPA Es Galles), le potentiel d'accueil d'emplois des zones d'activités des Diablerets est ainsi de l'ordre de 5 EPT. Le projet de PA Diablerets centre prévoit une destination conforme à la SRGZA des zones d'activités comprises à l'intérieur de son périmètre et définit une mesure d'utilisation du sol de 3 m³/m². Au vu de ce qui précède, le projet de PA Diablerets centre et notamment les zones d'activités comprises à l'intérieur du périmètre de ce dernier sont donc conformes à la SRGZA du Chablais vaudois.

Planifications communales

Plan directeur communal (PDCom)

La Municipalité a développé une planification directrice qui a été approuvée partiellement et sous conditions par le Conseil d'Etat en date du 20 mai 2015. Suite à l'évolution des exigences légales fédérales et cantonales en matière d'aménagement du territoire, le PDCom a été modifié afin de pouvoir notamment répondre aux exigences liées au dimensionnement de la zone à bâtir. La modification du PDCom a été approuvée, entièrement et sans condition, le 6 septembre 2017. La modification du PDCom précise les orientations stratégiques en matière de redimensionnement de la zone à bâtir, en se concentrant sur le développement de l'urbanisation vers l'intérieur et l'atteinte des objectifs de croissance attribués par la mesure A11 du PDCn ainsi que les possibilités allouées en termes de lits touristiques par le PDRt-AV.

Plusieurs mesures du PDCom s'appliquent au périmètre de centre régional et peuvent être résumées de la manière suivante :

Objectif	Mesure(s)
Renforcer le centre du village	Créer une « zone de centre » à forte mixité, à l'intérieur de la zone village, en tenant compte des caractéristiques du bâti actuel.

Le projet de PA Diablerets centre affecte la majeure partie du périmètre de centre régional en zone centrale 15 LAT. La zone centrale 15 LAT – A permet d'accueillir une mixité de destination importante (activités moyennement gênante, parahôtellerie diffuse, équipements publics ainsi que l'habitation dans les volumes bâtis existants). La zone centrale 15 LAT – B est quant à elle principalement destinée à l'habitation. Néanmoins, elle permet également la parahôtellerie diffuse et les activités compatibles avec l'habitation y sont admise dans une proportion maximale de 35%. Finalement, les caractéristiques architecturales traditionnelles du village des Diablerets sont reprises dans les dispositions réglementaires permettant ainsi de garantir une intégration adéquate des futurs développements dans le tissu bâti existant. Le projet de PA Diablerets centre est donc conforme à cette mesure du PDCom.

Objectif	Mesure(s)
Favoriser, dans le centre du village, l'offre hôtelière et l'habitat permanent.	Favoriser, sur les parcelles communales, les constructions destinées à des activités mixtes (logement / utilité publique).

Comme mentionné ci-dessus, la zone centrale 15 LAT – A permet d’accueillir une mixité importante. Les deux principales parcelles en propriété communale sont affectées en zone centrale 15 LAT – B (parcelle n°4560) et en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – B (parcelle n°2160). Bien que ces deux affectations ne proposent pas une mixité aussi importante que la zone centrale 15 LAT – A, le projet de plan d’affectation est cohérent en termes de localisation des différentes affectations. Pour le surplus, la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – B permet également d’accueillir des activités tertiaires dans les rez-de-chaussée, ce qui a pour conséquence d’augmenter la mixité des destinations que peut accueillir cette affectation. Le projet de PA Diablerets centre est ainsi conforme à cette mesure du PDCOM.

Objectif	Mesure(s)
Adapter le type de zone au caractère actuel du bâti, tout en favorisant une meilleure définition du front bâti de part et d’autre de l’espace rue.	<p>Modifier la limite entre la zone du village et la zone de chalets, en examinant au préalable toutes les conséquences qui en découlent (sur le plan juridique notamment).</p> <p>Définir les nouvelles limites de zones de manière à intégrer l’espace rue dans le même type de zone.</p>

Le projet de PA Diablerets centre permet de délimiter clairement la limite entre la zone centrale et la zone de chalets. En effet, le périmètre de centre régional et donc le périmètre du PA englobe l’ensemble des parcelles affectées en zone centrale 15 LAT et le projet de PACOM Ormont-Dessus (en cours de planification) traite de la zone de chalets. Quelques parcelles affectées actuellement en zone de chalets par le plan en vigueur sont intégrés au PA Diablerets centre. Il s’agit des parcelles localisées le long de la Grande Eau, en face de l’Hôtel Les Sources et de l’Eurotel Victoria Les Diablerets (parcelles n°2232, 2233, 2234, 2235, 7399, 7400 et 7401). Concernant la définition de front bâti, le projet de PA indique les limites de constructions en lien avec les domaines publics routier et précise, dans les dispositions réglementaires, que les bâtiments sont orientés selon la situation générale du secteur où ils s’implantent, en principe avec des façades pignons parallèles aux rues qu’ils bordent ou aux courbes de niveau. Le projet de PA Diablerets centre est ainsi conforme à ces mesures du PDCOM.

Objectif	Mesure(s)
Développer les secteurs réservés à l’habitat permanent à l’intérieur du périmètre de centre.	<p>Assurer la disponibilité effective des nouveaux terrains qui seront affectés à la zone à bâtir.</p> <p>Renforcer des corridors de verdure permettant d’assurer la protection de la nature [...].</p> <p>Tenir compte des dangers naturels et au besoin, garantir la protection contre les dangers.</p>

Le développement de résidence secondaire est limité par la Loi sur les résidences secondaires (LRS). Le projet de PA ne permet pas le développement de nouvelle résidence secondaire dans le périmètre de centre régional. Ainsi l’habitat permanent est privilégié. Le projet de PA centre inscrit, dans les dispositions réglementaires, un article sur la disponibilité des terrains non-bâti. Cette disposition indique que les parcelles constructibles non-bâties doivent être construites dans un délai de 12 ans à compter de l’entrée en vigueur du plan. Au-delà de ce délai, une mesure fiscale est appliquée par la Commune (pour le détail, cf. art. 5 du projet de règlement). Le projet de PA affecte en zone de verdure 15 LAT -A les abords des cours d’eau ainsi que les 10 m à la lisière forestière. La zone de verdure 15 LAT – A étant inconstructible et devant être gérée de manière extensive, ceci a pour conséquence de garantir que les abords des espaces naturels et qui sont bien souvent des corridors de faune ne se trouvent pas coupés par des constructions ou aménagement. Finalement, le projet de PA transcrit les différents aléas naturels (danger d’inondation, danger de glissement superficiel spontané, danger de glissement profond permanent, danger d’effondrement et danger d’avalanche) dans le projet de PA en mettant en place des secteurs de restrictions en fonction de ces différents dangers et définissant les mesures constructibles des différents secteurs de restriction. Le projet de PA Diablerets centre est ainsi conforme à ces mesures du PDCOM.

Objectif	Mesure(s)
Renforcer les structures d'accueil.	Compléter les secteurs d'utilité publique et hôtelier, tout en garantissant le maintien des habitations existantes. Envisager l'extension de la zone d'accueil (hôtel, etc.).

Le projet de PA affecte les différents établissements publics (lieux de culte, école, EMS, Centre des Congrès, piscine et patinoire et centrale électrique) en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Concernant l'accueil touristique, le PA Diablerets centre propose trois différentes zones de tourisme et de loisirs 15 LAT. La zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – A comprend les deux grands établissements hôteliers du village (Hôtel Les Sources et Eurotel Victoria Les Diablerets). La zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – B comprend les établissements hôteliers qui s'insèrent dans le tissu bâti existant et également la parcelle n°2160 qui est actuellement libre de construction. Cette zone d'affectation permet la construction d'établissement hôtelier avec des dimensions similaires aux bâtiments existants de la zone centrale 15 LAT – A, afin d'assurer leur intégration dans le village. Finalement, la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – C est destinée à la parahôtellerie concentrée et comprend la majeure partie des terrains libres de construction localisés à l'intérieur du périmètre de centre régional. Le projet de PA Diablerets centre est ainsi conforme à ces mesures du PDCom.

Objectif	Mesure(s)
Protéger les habitants contre les dangers naturels	Fixer les règles conformes aux dispositions fédérales et cantonales en matière de dangers naturels lors de la révision du PGA ou de l'établissement de plans d'affectation.

Cf. ci-dessus.

Au vu de ce qui précède, le projet de PA Diablerets centre est conforme au PDCom.

Plans d'affectation

Jusqu'ici l'affectation du territoire de la commune d'Ormont-Dessus est régi par l'intermédiaire du Plan d'extension (PE) communal approuvé le 10 septembre 1982. Outre le PE communal, certains secteurs du projet de PA Diablerets centre sont régis par les Plans partiels d'affectation (PPA) suivants :

Aux Isles – Les Diablerets	Plan partiel d'affectation (PPA), 12.09.1975
Aux Isles	Plan partiel d'affectation (PPA), 11.07.1979
Au Plan (parcelles 4560 et 2050)	Plan partiel d'affectation (PPA), 14.08.1985
Au Scex Roux (parcelles 2143 et 2144)	Plan d'extension partiel (PEP), 18.09.1987
Au Scex Roux – Aux Isles	Modification du plan d'extension (MPE), 19.06.1987
Au Plan (parcelle 2017)	Plan partiel d'affectation (PPA), 12.02.1988
Les Isles	Plan partiel d'affectation (PPA), 17.06.1988
Es Poses (parcelle 2230)	Plan partiel d'affectation (PPA), 09.11.1988

Le périmètre de projet est actuellement affecté à la zone du village des Diablerets, la zone de chalets, la zone mixte, la zone artisanale, la zone hôtelière, la zone d'utilité publique, la zone d'installations sportives, la zone de verdure, à la zone agricole et à l'aire forestière.

Le projet de PA Diablerets centre abroge l'ensemble de ces différents plans d'affectation en vigueur ainsi qu'une partie de la « feuille 2 » du PE communal. Ces plans étant obsolètes au regard des évolutions techniques et légales en matière d'aménagement du territoire, le projet de PA Diablerets centre modifie donc l'affectation afin d'être conforme aux nouvelles exigences fédérales et cantonales ainsi qu'aux planifications directrices régionales (PDRT-AV et SRGZA du Chablais vaudois) et au PDCom.

Le projet de PA Diablerets centre s'insère dans la continuité de ces planifications. Il affine le territoire urbanisé pour délimiter la zone à bâtir, en fonction de constructions réalisées entre temps. Le projet de PA concrétise également les principes de développement fixés dans le PDCom en confirmant ou modifiant l'affectation du

sol, en lien avec les conditions locales (environnementales et économiques). Enfin, il intègre les décisions liées à la MPGA et établit une pesée d'intérêts concernant l'affectation future des parcelles en zone réservée.

Modification du plan d'extension communal (MPE) et zones réservée (ZR)

Comme mentionné précédemment, la Municipalité a également procédé à la modification de son PE communal (MPE), approuvé le 26 octobre 2017. Cette modification a été réalisée dans l'optique de concrétiser les orientations du PDCOM et procéder à des dézonages rapides des terrains non conformes aux buts et principes de la LAT. La Municipalité a également mis en place une zone réservée communale, approuvée le 27 octobre 2017, bloquant les constructions sur les parcelles concernées pour une durée de 5 ans, prolongeable de 3 ans.

Servitudes

Le périmètre du projet de PA est concerné par de nombreuses servitudes. Afin de pérenniser les accès aux habitations et les dessertes collectives, le projet de PA Diablerets centre s'est notamment basé sur les servitudes d'accès public et privé pour définir des secteurs de circulation. Cette démarche est détaillée dans les chapitres 2 et 3.2.

Chronologie

Examen préliminaire

Le projet de PA Diablerets centre a été soumis à l'examen préliminaire le 16 juillet 2019.

Coordination

Une séance avec l'Unité des dangers naturels (UDN) ainsi que la Direction générale de l'environnement (DGE) s'est déroulée le 6 juillet 2020 afin de traiter de la question de l'intégration des dangers naturels au projet de PA Diablerets centre.

Une séance de coordination avec la DGTL et la DGIP-MS s'est tenue le 20 août 2020 et portait sur la prise en compte des éléments patrimoniaux dans le projet de PA ainsi que du dimensionnement de la zone à bâtir.

Participation

Une séance participative a été organisée par la Municipalité le 4 juillet 2022. L'objectif de cette séance était de présenter aux participants le projet de plan d'affectation Diablerets centre. Après avoir présenté le cadre légal de l'aménagement du territoire, le contexte communal ainsi que le projet de PA Diablerets centre, des questions, sous la forme d'un vote interactif, ont été posées aux participants. Ces questions portaient sur les grands principes de la police des constructions (hauteur, distance aux limites, toitures, etc.), les principes d'aménagement de la zone centrale A, les principes d'aménagement de la zone de tourisme et de loisirs C et sur les principes d'aménagement de la zone de très faible densité (patrimoine).

Cette séance participative aura été l'occasion de permettre à la population de se prononcer sur le projet de PA Diablerets centre et à la Municipalité et son mandataire d'intégrer, dans la mesure du possible, les remarques au projet de PA.

Examen préalable

Le projet de PA a été finalisé durant les années 2021-2022 pour être ensuite déposé à l'examen préalable en date du 9 août 2022.

1.2 Bordereau des pièces

1. Plan du projet de PA Diablerets centre
2. Règlement du projet de PA Diablerets centre

2. Recevabilité

Acteurs du projet

La Municipalité de la commune d'Ormont-Dessous est l'initiatrice du projet.

Le bureau Repetti sàrl est le mandataire principal du projet.

Plusieurs bureaux ont été mandatés pour réaliser des études externes :

- B+C Ingénieurs SA (dangers hydrologiques) ;
- BEG SA (dangers géologiques) ;
- Sivalplus SA (dangers d'avalanches) ;
- Géo-solutions ingénieurs SA (relevé des lisières forestières et authentification de la base cadastrale).

Information, concertation, participation

Conformément aux art. 4 LAT et 2 LATC, les autorités veillent à faire participer de manière adéquate la population à l'établissement des planifications les concernant.

Dans le cadre de l'élaboration du projet de PA Diablerets centre, les propriétaires particulièrement impactés ont été conviés à trois différentes séances afin de les informer du devenir de leur bien-fonds. Une première séance d'information a eu lieu le 22 mars 2022 avec les propriétaires concernés par un dézonage (retour en zone agricole ou passage d'une importante partie du bien-fonds en zone de verdure). Une deuxième séance d'information s'est déroulée le 28 mars 2022 avec les propriétaires concernés par un changement d'affectation vers une zone touristique. Une troisième et dernière séance d'information s'est tenue le 4 avril 2022 avec les propriétaires dont les biens-fonds font partie de noyaux patrimoniaux.

Pour le surplus, une délégation du Conseil communal ainsi que des personnes actives dans le milieu de la construction (architecte, géomètre, menuiserie, charpente, etc.) ont été conviés à des séances de travail en vue d'affiner le projet de règlement du PA Diablerets centre. Ces séances auront permis de préciser certains éléments règlementaires afin d'aboutir à un outil de travail qui soit cohérent et à même de répondre aux attentes des personnes qui seront amenées à l'utiliser.

Finalement, la Municipalité a organisé le 4 juillet 2022, une séance participative. Cette séance avait pour objectif de présenter à la population le projet de PA Diablerets centre et de connaître leur position sur certains points. D'une manière générale, les grands principes de la police des constructions et les principes d'aménagement de la zone centrale A sont bien accueilli par les participants. Les questions liées aux principes d'aménagement de la zone de tourisme et de loisirs C (parahôtellerie) et de la zone de très faible densité (patrimoine) ont suscité des interrogations notamment sur les possibilités de développement de ces deux zones d'affectation. La Municipalité, en collaboration avec son mandataire, a, dans la mesure du possible, intégré les remarques des participants dans le projet de PA Diablerets centre afin d'aboutir à un projet consensuel.

Etat de l'équipement

L'art. 53 LATC définit l'équipement technique des zones à bâtir avec les réseaux suivants : voies d'accès, alimentation en eau, évacuation des eaux et approvisionnement en énergie.

Le périmètre du PA Diablerets centre est alimenté par le réseau communal électrique et raccordé au réseau d'eau potable. Les eaux usées sont traitées par le réseau communal. Quant aux eaux claires, elles sont évacuées par l'intermédiaire du réseau communal et par infiltration. Le village des Diablerets est équipé d'une STEP.

Concernant l'accessibilité, les biens-fonds du périmètre de centre régional des Diablerets disposent soit d'un accès direct au domaine public (DP), d'une servitude d'accès ou d'accès à bien plaire.

Disponibilité foncière

Conformément à l'art. 52 LATC, la commune doit établir des mesures pour assurer la disponibilité foncière des terrains affectés en zone à bâtir.

Le projet de PA permet la valorisation d'un certain nombre de bien-fonds au moyen de dispositions réglementaires en matière d'utilisation du sol qui s'appliquent :

1. aux parcelles non-bâties ;

Les parcelles concernées sont indiquées sur le plan et listées ci-dessous :

N° de parcelle	Propriétaire(s)	N° de parcelle	Propriétaire(s)
2057	Jean-Pierre Périat et Michel Périat	3475	Marylise Stucki (Mermod)
2050	Le Rachy sàrl	4184	Charlotte Vernet (Pictet)
2111	Myriam Schweizer (Berruex)	4550	Philippe Martin
2160	Commune d'Ormont-Dessus	4560	Corinne Aubert (Mermod)
2166	Denise Pichard (Haldi)	4576	Andrea Oliva
2209	Commune d'Ormont-Dessus	4629	Michel Borghi
2210	Commune d'Ormont-Dessus	4728	Sandrine Ribes (Grisoni), Carine Jaggi et Marjorie Jaggi Pesenti
2348	Matthias Büsser et Valérie Büsser (Marion)	5428	Marc Henry Weber et Thierry Jacques Clifford Weber
2355	Roland Loos et Fabienne Pascale Marie-José Loos Gogniat	7302	Mary-Claude Busset (Henchoz)
2364	Philippe Bertrand Destraz	7399	Francine Pichard
2366	Philippe Bertrand Destraz et Monika Wagen	7401	Francine Pichard, Henri Pichard, Sébastien Pichard, Adeline Pichard et Gil Pichard
2367	Philippe Bertrand Destraz et Monika Wagen		

Ces parcelles font l'objet d'une disposition règlementaire basée sur l'art. 52 LATC : les parcelles constructibles non-bâties doivent être construites dans les 12 années suivant l'entrée en vigueur du projet de PA. Au-delà de ce délai, ils sont soumis à une taxe d'incitation basée sur la valeur fiscale du terrain (1% la première année augmentée de 0.5% par année jusqu'à un maximum de 5%). La taxe cesse d'être exigible dès le premier jour de l'enquête publique du projet. Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de validité du permis de construire, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception. Pour le surplus, la taxe n'est plus exigible lorsque les 60% des droits à bâtir ont été réalisés.

Démarche liée

Lisières forestières statiques

Le projet de PA fait figurer les lisières forestières statiques à moins de 10 mètres de la zone à bâtir. Celles-ci ont été déterminées ou confirmées par l'inspecteur forestier en date du 10 juin 2020. Le projet de PA constitue donc le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts au sens de la législation forestière fédérale, en zone à bâtir et dans la bande des 10 m confinant celle-ci. Ces lisières font l'objet d'une mise à l'enquête simultanée au projet de PA Diablerets centre.

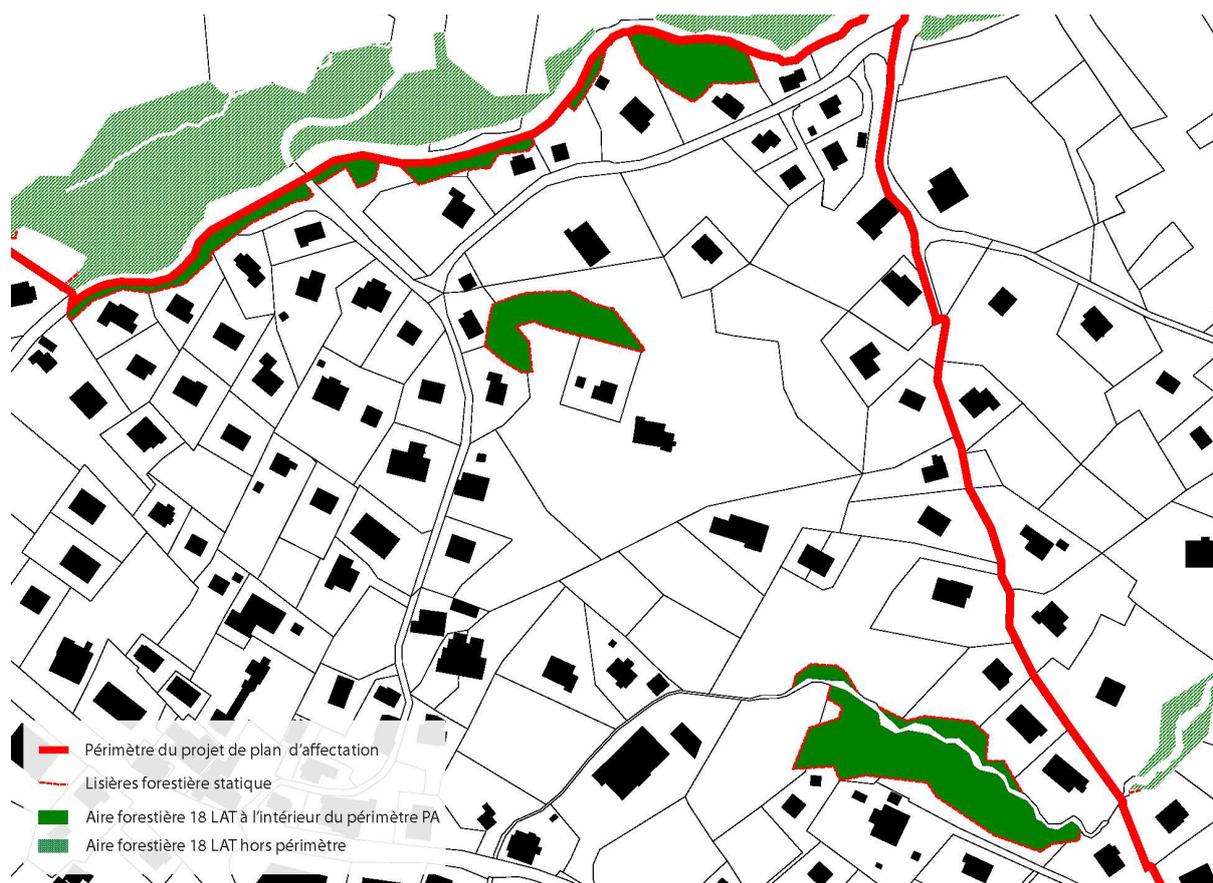


Figure 2 – Extrait de plan des limites forestières statiques à légaliser

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.

La commune d'Ormont-Dessus fait l'objet d'un Plan d'extension partiel fixant les limites des constructions (1988). Le projet de PA radie, en partie, les limites des constructions fixées par ce plan et en propose de nouvelles, adaptées à l'évolution du village dans le temps. La nouvelle limite des constructions est fixée sur la base des distances préconisées par l'art. 36 Lrou. Afin de maintenir la structure urbanistique traditionnelle du village, en particulier pour les bâtiments implantés à proximité directe des routes, une distance de 1.5 m entre l'emprise au sol des bâtiments et la limite des constructions est réservée permettant de prendre en compte certains éléments techniques et architecturaux des bâtiments (avant-toits, galeries, etc.).

La modification des limites des constructions en vigueur fait l'objet d'une mise à l'enquête simultanée au projet de PA Diablerets centre.

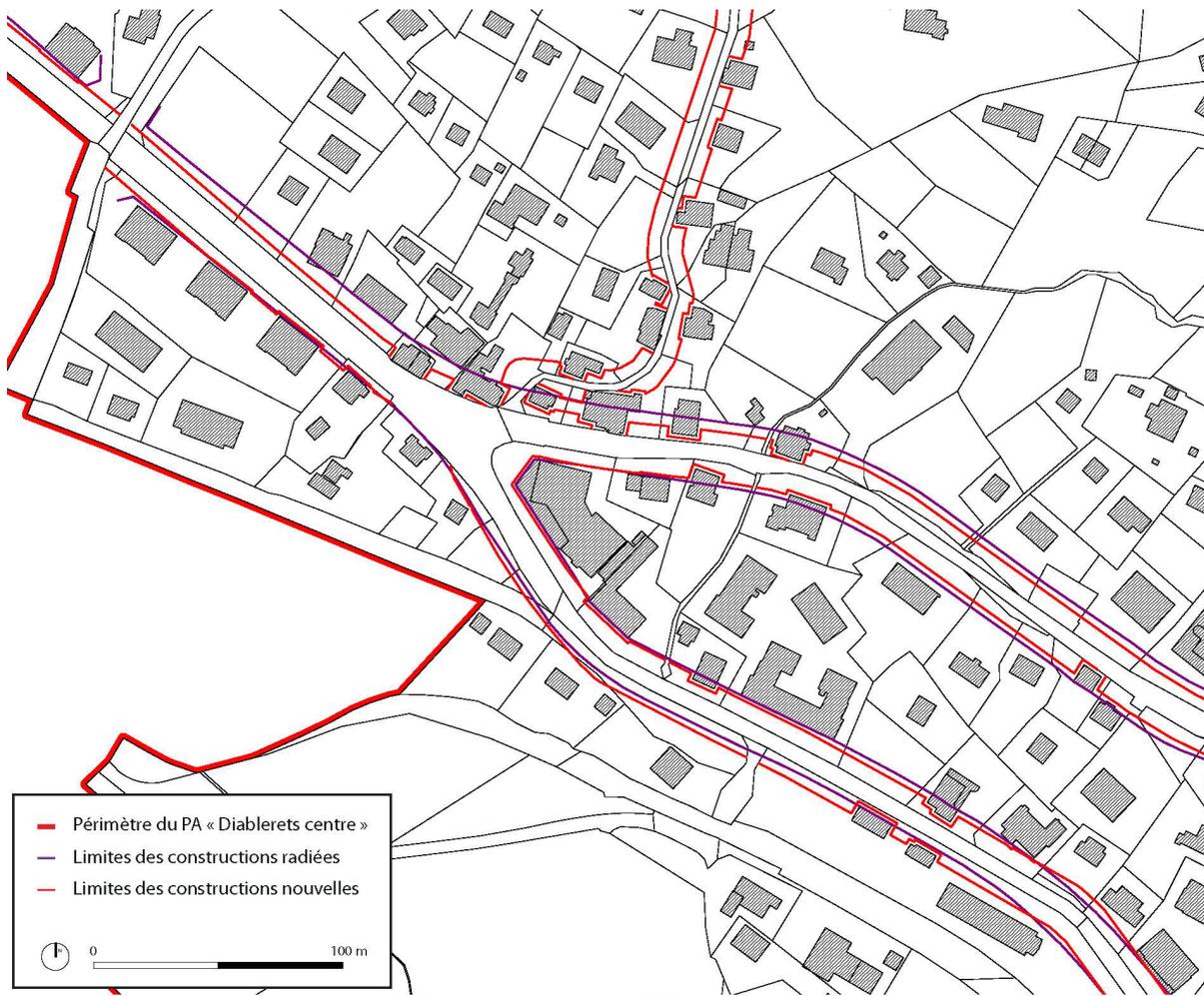


Figure 3 - Extrait de plan des limites des constructions

3. Justification

3.1 Périmètre du plan d'affectation et justification de l'affectation

Périmètre du plan d'affectation légalisé

Le périmètre du projet de PA Diablerets centre couvre l'ensemble du périmètre de centre régional des Diablerets. La superficie du périmètre s'élève à environ 51 hectares.

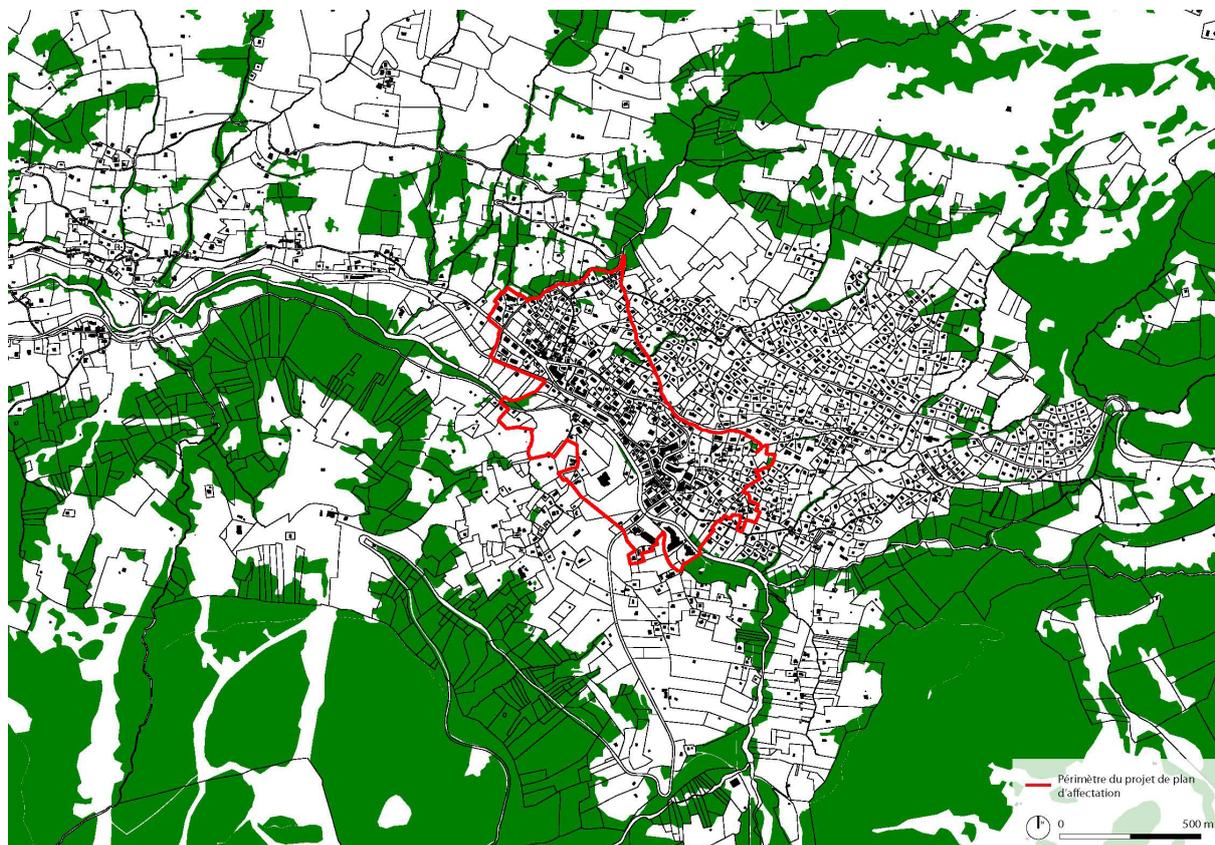


Figure 4 - Périmètre du PA Diablerets centre

Territoire urbanisé

La délimitation de la zone à bâtir se base sur le territoire urbanisé (TU). Le TU correspond à l'espace largement bâti, regroupant les constructions essentiellement destinées à l'habitation, aux activités économiques, aux services et aux équipements. La délimitation du TU répond, conformément à la fiche d'application de la DGTL de février 2019, aux critères suivants :

- ensemble bâti réunissant en principe un groupe de bâtiments d'au moins dix habitations permanentes ;
- bâtiments distants de moins de 50 m les uns des autres ;
- exclusion des espaces vides de plus de 2'500 m² situés en milieu bâti ;
- intégration des espaces aménagés, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine ;
- délimitation en fonction du foncier et de l'occupation du sol (jardins, éléments construits, voies de communication, unités paysagères, etc.).

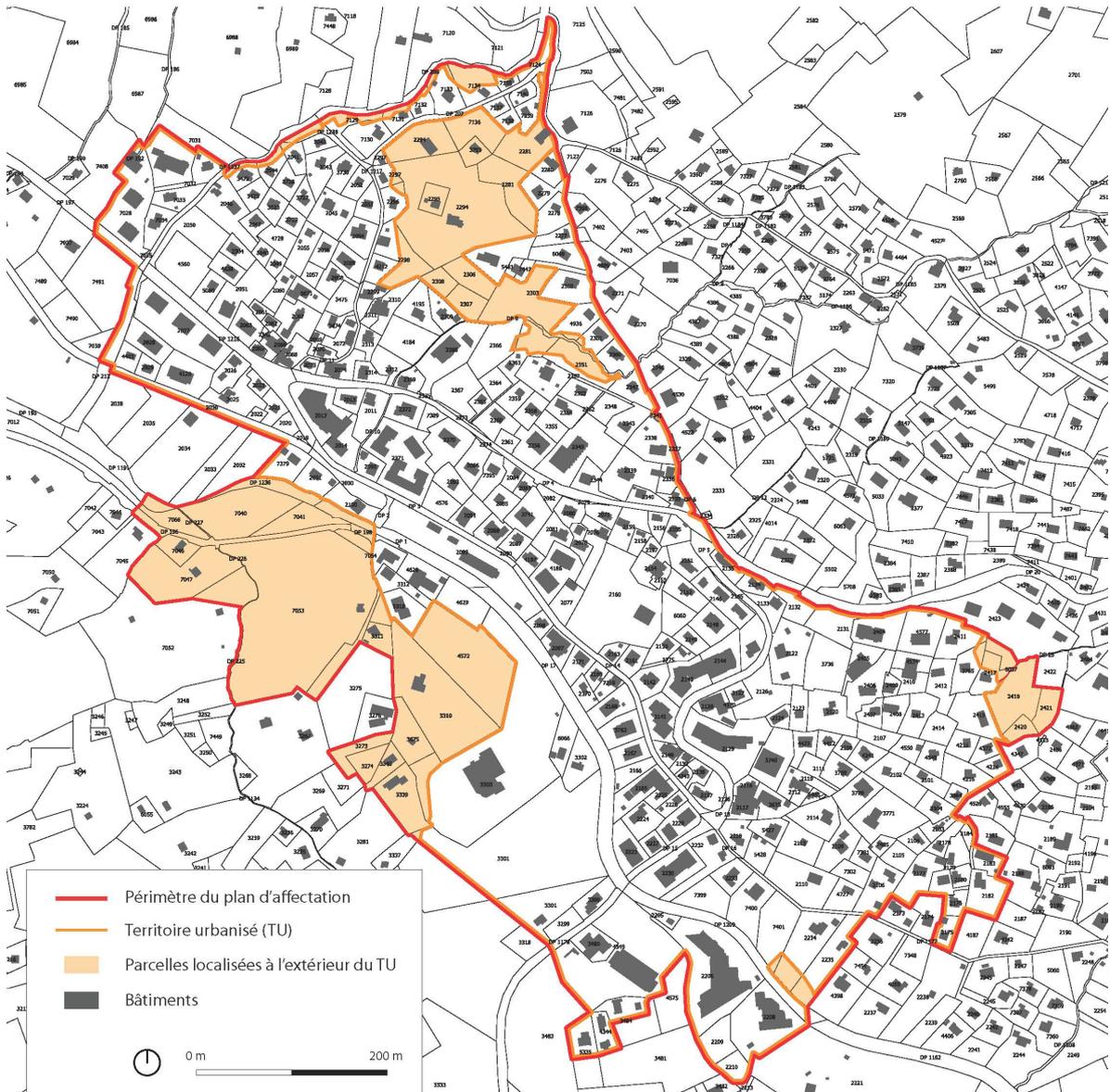


Figure 5 - Territoire urbanisé

Affectation du périmètre

Le projet de PA définit 16 zones d'affectation :

- zone centrale 15 LAT - A ;
- zone centrale B 15 LAT - B ;
- zone d'habitation de très faible densité 15 LAT ;
- zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - A ;
- zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - B ;
- zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - C ;
- zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - D ;
- zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - E ;
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A ;
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B ;
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT - C ;
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT - D ;
- zone d'activités économiques 15 LAT ;
- zone de verdure 15 LAT - A ;
- zone de verdure 15 LAT - B ;

- zone de desserte 15 LAT ;
- zone ferroviaire 15 LAT ;
- zone agricole 16 LAT
- zone des eaux 17 LAT ;
- zone de desserte 18 LAT ;
- aire forestière 18 LAT.

Le projet de PA définit 12 contenus superposés à l'affectation :

- secteur de restrictions liés aux dangers naturels – restrictions couloir de crue de la Grande Eau ;
- secteur de restrictions liés aux dangers naturels – restrictions générales inondations ;
- secteur de restrictions liés aux dangers naturels – restrictions générales glissements superficiels spontanés ;
- secteur de restrictions liés aux dangers naturels – restrictions générales glissements profonds permanents ;
- secteur de restrictions liés aux dangers naturels – restrictions générales effondrements ;
- secteur de restrictions liés aux dangers naturels – restrictions générales avalanches ;
- secteur de restriction du site bâti 17 LAT ;
- autre zone superposé – Espace réservé aux eaux ;
- autre zone superposé – Secteur de circulation ;
- autre périmètre superposé – Aire de verdure extensive ;
- autre contenu linéaire – Chemin piéton ;
- autre contenu ponctuel – Parcelle concernée par la disponibilité des terrains non bâtis.

Zone à bâtir (15 LAT)

Zones d'habitation et mixtes

Le projet de PA est composé de trois différentes zones d'habitation et mixtes, la zone centrale 15 LAT - A, la zone centrale 15 LAT - B et la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

La zone centrale 15 LAT - B correspond à la zone à bâtir située le long des principales rues du centre du village des Diablerets (Rue de la Gare, Rue des Ormonts et Route du Col de la Croix). Les volumes construits existants peuvent être entièrement habitables, affectés aux activités compatibles avec l'habitation, à la parahôtellerie diffuse (au sens de l'art. 7 al. 2 de la Loi fédérale sur les résidences secondaires), à l'hébergement avec service hôtelier (au sens de l'art. 8 de la Loi fédérale sur les résidences secondaires) et aux équipements publics. Les nouvelles constructions ainsi que les agrandissements de bâtiments sont destinés aux activités (secondaires et tertiaires compatibles avec l'habitation) et aux équipements publics. Pour le surplus, la parahôtellerie diffuse ainsi que l'hébergement avec service hôtelier sont autorisés dans les étages des nouvelles constructions ou agrandissements. L'indice d'utilisation du sol (IUS) de cette zone d'affectation est de 0.625. Le degré de sensibilité au bruit pour la zone centrale 15 LAT - A est DS III.

La zone centrale 15 LAT - B comprend la majorité des habitations existantes du village des Diablerets. Cette zone à bâtir est destinée principalement à l'habitation. La parahôtellerie diffuse y est admise. Pour le surplus, les activités moyennement gênantes y sont autorisées dans une proportion maximale de 35% des surfaces de plancher déterminantes (SPd). L'IUS de cette zone d'affectation est de 0.625. Le degré de sensibilité au bruit pour la zone centrale 15 LAT - B est DS III.

La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT correspond aux trois ensembles construits (ensembles construits 0.1 à 0.3) constitués de chalets typiques du 17^{ème} au 19^{ème} siècle qui sont inscrits à l'Inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse des Diablerets, avec un objectif de sauvegarde A. Cette zone est destinée principalement à l'habitation. La parahôtellerie diffuse y est admise. Les activités moyennement gênantes y sont autorisées pour un maximum de 20% des SPd. Afin de conserver et protéger les qualités patrimoniales de ces ensembles construits, le projet de PA permet que les constructions existantes de cette zone à bâtir présentent une densité inférieure à celle exigée par la mesure A11 du PDCn, conformément à la prise de position du 9 novembre 2020 de la DGTL et de la DGIP-MS. Un secteur de protection du site bâti 17 LAT est appliqué sur l'ensemble de cette zone à bâtir 15 LAT. La mesure d'utilisation du sol est limitée aux gabarits des constructions existantes. Le degré de sensibilité au bruit pour la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT est DS III.

Zones de tourisme et loisirs

Le projet de PA est composé de cinq différentes zones de tourisme et loisirs, à savoir la zone de tourisme et loisirs 15 LAT - A, la zone de tourisme et loisirs 15 LAT - B, la zone de tourisme et loisirs 15 LAT - C, la zone de tourisme et loisirs 15 LAT - D et la zone de tourisme et loisirs 15 LAT - E,

La zone de tourisme et loisirs 15 LAT - A correspond aux deux importants établissements hôteliers localisés en rive gauche de la Grande Eau, soit l'Eurotel Victoria Les Diablerets et l'Hôtel des Sources ainsi que les parcelles n°2209 et 2210 libre de construction. Cette zone à bâtir est donc principalement destinée aux activités hôtelières, à l'hébergement avec service hôtelier ainsi qu'aux autres formes d'accueil touristique collectif (village-vacances, auberge de jeunesse, colonie, etc.). Les activités tertiaires y soient admises dans les rez-de-chaussée. L'IUS de cette zone d'affectation est de 2. Le degré de sensibilité au bruit pour la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - A est un DS III.

La zone de tourisme et loisirs 15 LAT - B correspond aux autres établissements hôteliers localisés à l'intérieur du périmètre du PA Diablerets centre (Hôtel Le Chamoix, Auberge de la Poste, Hôtel-Restaurant Les Lilas) ainsi qu'une partie de la parcelle n°2160 libre de construction. Cette zone d'affectation est destinée à accueillir des établissements hôteliers dont les gabarits sont sensiblement similaires aux gabarits des constructions du village des Diablerets. Dans ce contexte, elle est destinée aux activités hôtelières, à l'hébergement avec service hôtelier ainsi qu'aux autres formes d'accueil touristique collectif (village-vacances, auberge de jeunesse, colonie, etc.). Les activités tertiaires y sont admises dans les rez-de-chaussée. L'IUS de cette zone d'affectation est de 1.5. Le degré de sensibilité au bruit de la zone de tourisme et loisirs 15 LAT - B est un DS III.

La zone de tourisme et loisirs 15 LAT - C correspond à la zone à bâtir destinée à la parahôtellerie. Les parcelles qui composent cette zone d'affectation sont localisées au centre du village des Diablerets et dans le cœur de station défini par le PDRt-AV afin de favoriser les déplacements piétons des touristes de la station. Le développement d'établissements parahôtelières en dehors du périmètre de centre régional ne sera pas permis lors de la révision de l'affectation du territoire hors centre de la commune d'Ormont-Dessus (PACom Ormont-Dessus en cours de planification). L'IUS de cette zone d'affectation est de 0.625 et le degré de sensibilité au bruit est un DS III.

La zone de tourisme et loisirs 15 LAT - D comprend les parcelles n°2132, 2405 et 3736, localisées à proximité du départ de la télécabine d'Isenau. Cette zone d'affectation est destinée à l'exploitation et l'entretien des pistes de sports d'hiver, aux installations en lien avec la pratique du ski et les aménagements en lien avec la pratique du VTT et de la randonnée pédestre. Des activités de service, telles que buvettes, guichets touristiques et locaux administratifs liés et le stationnement public y sont autorisés. L'IUS de la zone de tourisme et loisirs 15 LAT - D est de 0.35 et son degré de sensibilité au bruit est un DS III.

La zone de tourisme et loisirs 15 LAT - E comprend la parcelle n°2131 où passe la piste de ski qui descend à l'intérieur du village depuis Isenau. Cette zone d'affectation est destinée à l'exploitation et l'entretien des pistes de sports d'hiver, aux installations en lien avec la pratique du ski et les aménagements en lien avec la pratique du VTT et de la randonnée pédestre. La zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - E est inconstructible et son degré de sensibilité au bruit est un DS III.

Zones affectées à des besoins publics

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A est destinée à l'implantation d'infrastructures publiques et parapubliques telles que bâtiments publics, sportifs, sociaux, socio-éducatif, socio-culturel et techniques. Les activités de services telles que buvettes, guichets touristiques et locaux administratifs sont autorisés. L'ensemble des parcelles concernées par cette affectation sont construites. La mesure d'utilisation du sol est caractérisée par un indice de masse (IM) de 4 m³/m² et le degré de sensibilité au bruit est un DS III.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT - B est destinée à l'implantation d'infrastructures publiques et parapubliques sportives telles que centres sportifs, piscine, halles de tennis. Des activités de services, telles que buvettes, guichets touristiques et locaux administratifs liés, sont autorisés. La parcelle concernée par cette affectation est construite et aménagée. L'indice de masse de cette zone d'affectation est de 3 m³/m² et le degré de sensibilité au bruit est un DS III.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT - C est destinée à l'implantation d'infrastructures publiques et parapubliques en lien avec la production d'énergie ainsi que les éléments techniques et les aménagements liés. La parcelle concernée par cette affectation est construite et aménagée. L'indice de masse de cette zone d'affectation est de 2 m³/m² et le degré de sensibilité au bruit est un DS III.

La zone affectée à des besoins publics 15 LAT - D est destinée aux installations extérieures de type terrain de sport, parc public et parking public. Les bâtiments existants présents dans cette zone d'affectation peuvent être entretenus, transformés et reconstruits dans leur implantation et gabarits existants. Les places de stationnement existantes peuvent être entretenues et aménagées. Le degré de sensibilité au bruit de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT - D est un DS III.

Les activités de services telles que buvettes, guichets touristiques, locaux administratifs liés sont autorisés. Cette zone d'affectation est inconstructible sous réserve des bâtiments et installations liées aux activités de sport et de loisirs et au stationnement qui prennent place dans cette zone.

Zones d'activités économiques

La zone d'activités économiques 15 LAT du PA Diablerets centre est localisée en rive gauche de la Grande Eau. Elle comprend les parcelles bâties actuellement affectées en zone artisanale. Cette zone d'affectation est destinée aux activités artisanales. Des surfaces de services liées aux activités artisanales, telles que cafétérias, locaux administratifs, locaux de vente y sont admises dans une proportion maximale de 33%. Les surfaces affectées en logement sont au bénéfice de la situation acquise. La mesure d'utilisation du sol de cette zone d'affectation est définie par un indice de masse (IM) de 3 m³/m². Le degré de sensibilité au bruit de la zone d'activités économiques 15 LAT est un DS III.

Zone de verdure

La zone de verdure 15 LAT – A correspond aux terrains compris à l'intérieur de l'espace réservé aux eaux ainsi qu'à ceux localisés à moins de 10 mètres des lisières forestières. Elle permet de réglementer l'usage du sol de manière à protéger les valeurs naturelles des cours d'eau et de leurs rives ainsi que les lisières forestières où d'importants enjeux environnementaux y sont présents (biodiversité, liaisons biologiques, etc.). La zone de verdure 15 LAT – A est inconstructible sous réserve des installations au bénéfice de la situation acquise et des installations imposées par leur destination et servant des intérêts publics. Le degré de sensibilité au bruit de la zone de verdure 15 LAT - A est un DS III.

La zone de verdure 15 LAT - B correspond aux petites parcelles localisées à proximité directe du domaine public des routes. Cette zone d'affectation est ainsi destinée au maintien d'espaces de dégagement. Elle est inconstructible sous réserve des installations au bénéfice de la situation acquise, des installations imposées par leur destination et servant des intérêts publics et des édifices et aménagements liés au déassement public et privé. Le degré de sensibilité au bruit de la zone de verdure 15 LAT - B est un DS III.

Zone de desserte et zone ferroviaire

La zone de desserte 15 LAT est correspond aux domaines publics des routes (DP routes) en zone à bâtir. Le degré de sensibilité au bruit de la zone de desserte 15 LAT est un DS III.

La zone ferroviaire 15 LAT est destinée aux infrastructures ferroviaires en lien avec la gare des Diablerets. Le degré de sensibilité au bruit de la zone ferroviaire 15 LAT est un DS III.

Zone agricole (16 LAT)

Les terrains agricoles localisés à l'extérieur du TU sont affectés en zone agricole 16 LAT. Cette zone est destinée à l'agriculture, à assurer l'équilibre écologique et à la sauvegarde du paysage et des espaces de déassement. L'utilisation et la constructibilité de cette zone d'affectation est définie par le droit fédéral et cantonal. Le degré de sensibilité au bruit de la zone agricole 16 LAT est un DS III.

Zones à protéger (17 LAT)

La zone des eaux 17 LAT affectent les domaines publics des eaux (DP eaux) cantonaux destinés aux cours d'eau. Les DP eaux couvrant des cours d'eau existants sont affectés à la zone des eaux 17 LAT. Cette zone a pour objectif de préserver ces espaces naturels et est destinée à la gestion des eaux publiques ainsi qu'aux constructions et aménagement liés à l'utilisation et à la protection contre les eaux. Le degré de sensibilité au bruit de la zone des eaux 17 LAT est un DS III.

Autres zones (18 LAT)

La zone de desserte 18 LAT est destinée aux DP routes localisés en dehors de la zone à bâtir. Le degré de sensibilité au bruit de la zone de desserte 18 LAT est un DS III.

L'aire forestière 18 LAT est destinée à la conservation des forêts et de leurs fonctions. Les limites forestières statiques à légaliser sont figurées à moins de 10 m de la zone à bâtir. Au-delà de ces 10 m, l'aire forestière est représentée à titre indicatif. Le degré de sensibilité au bruit de l'aire forestière 18 LAT est un DS III.

Résumé de la mesure d'utilisation du sol et du degré de sensibilité au bruit

En zone à bâtir 15 LAT, les mesures d'utilisation du sol et degrés de sensibilité au bruit sont les suivants :

Zone d'affectation	Mesure d'utilisation du sol	Degré de sensibilité au bruit
Zone centrale 15 LAT – A	IUS : 0.625	DS III
Zone centrale 15 LAT – B	IUS : 0.625	DS III
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	Gabarits existants	DS III
Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - A	IUS : 2	DS III
Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – B	IUS : 1.5	DS III
Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – C	IUS : 0.625	DS III
Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – D	IUS : 0.35	DS III
Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – E	Inconstructible	DS III
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A	IM : 4 m ³ /m ²	DS III
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B	IM : 3 m ³ /m ²	DS III
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C	IM : 2 m ³ /m ²	DS III
Zone affectée à des besoins publics 15 LAT – D	Gabarits existants	DS III
Zone d'activités économiques 15 LAT	IM : 3 m ³ /m ²	DS III
Zone de verdure 15 LAT – A	Inconstructible	DS III
Zone de verdure 15 LAT – B	Inconstructible	DS III
Zone de desserte 15 LAT	Dispositions cantonales	DS III
Zone ferroviaire 15 LAT	Dispositions fédérales	DS III
Zone agricole 16 LAT	Dispositions fédérales et cantonales	DS III
Zone des eaux 17 LAT	Dispositions fédérales et cantonales	DS III
Zone de desserte 18 LAT	Dispositions cantonales	DS III
Aire forestière 18 LAT	Dispositions fédérales et cantonales	DS III

3.2 Caractéristiques du projet futur

Création et maintien d'un milieu bâti

Le projet de PA Diablerets centre est le fruit d'une pesée d'intérêts entre la préservation et le développement du milieu bâti en tenant compte du paysage naturel. A grande échelle, il répond à l'important surdimensionnement des zones à bâtir du territoire communal localisées dans le périmètre de centre régional. A plus petite échelle, il permet de mener une réflexion sur la préservation du patrimoine et de la typologie des constructions du village des Diablerets, dans la continuité des orientations retenues par les plans d'affectation actuels.

En parallèle, le projet de PA traite des autres enjeux ayant des effets sur l'organisation du territoire afin d'assurer un développement cohérent du village et conformes aux législations et normes en vigueur.

Localisation des activités

Activités touristiques

Le développement des activités touristiques est prévu dans le PA Diablerets centre conformément aux possibilités allouées par le PDRt-AV et aux dispositions de LRS. Les possibilités de développement d'activités touristiques prévues dans le cadre du PA Diablerets centre sont localisées à l'intérieur du cœur de station défini par le PDRt-AV. Différentes catégories d'hébergements hôteliers et parahôteliers ont été définis et peuvent être résumés de la manière suivante :

Dénomination de l'accueil touristique	Type d'activités touristiques
Activité hôtelière	Hébergement hôtelier
Hébergement avec service hôtelier	Hébergement au sens de l'art. 8 LRS
Autres formes d'accueil touristique collectif	Hébergement de type village-vacances, auberge de jeunesse, colonie, etc.
Parahôtellerie	Hébergement de type village-vacances, auberge de jeunesse, colonie, autre forme d'accueil touristique collectif parahôtelier et forme d'hébergement touristique conformes aux art. 7, al. 2 et 8 LRS
Parahôtellerie diffuse	Forme d'hébergement touristique conforme à l'art. 7, al. 2 LRS.

Dans ce contexte, les différentes zones d'affectation permettent l'accueil d'activités touristiques de la manière suivante :

Zone d'affectation	Activités touristiques admises
Zone centrale A 15 LAT	<u>Constructions existantes</u> : parahôtellerie et hébergement avec service hôtelier <u>Dans les étages des nouvelles constructions</u> : parahôtellerie diffuse et hébergement avec service hôtelier
Zone centrale B 15 LAT	Parahôtellerie diffuse Construction affectée au tourisme au bénéfice de la situation acquise
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	Parahôtellerie diffuse Construction affectée au tourisme au bénéfice de la situation acquise
Zone de tourisme et loisirs A 15 LAT	Activité hôtelière, hébergement avec service hôtelier et autres formes d'accueil touristique collectif
Zone de tourisme et loisirs B 15 LAT	Activité hôtelière, hébergement avec service hôtelier et autres formes d'accueil touristique collectif
Zone de tourisme et loisirs C 15 LAT	Parahôtellerie

Zone d'activités économiques

L'ensemble des zones d'activités maintenue dans le périmètre du PA Diablerets centre sont localisées en rive gauche de la Grande Eau. Conformément à la SRGZA du Chablais vaudois (en cours de planification), le projet de PA reconverti l'actuelle zone d'activités localisés sur la parcelle de la gare des Diablerets en zone ferroviaire 15 LAT. De plus, la densité cible fixée par la SRGZA du Chablais vaudois est de l'ordre de 30 équivalent plein temps (EPT)/ha. La zone d'activités économiques maintenue en rive gauche de la Grande Eau permettra, à terme, d'accueillir ainsi environ 5 nouveaux EPT.

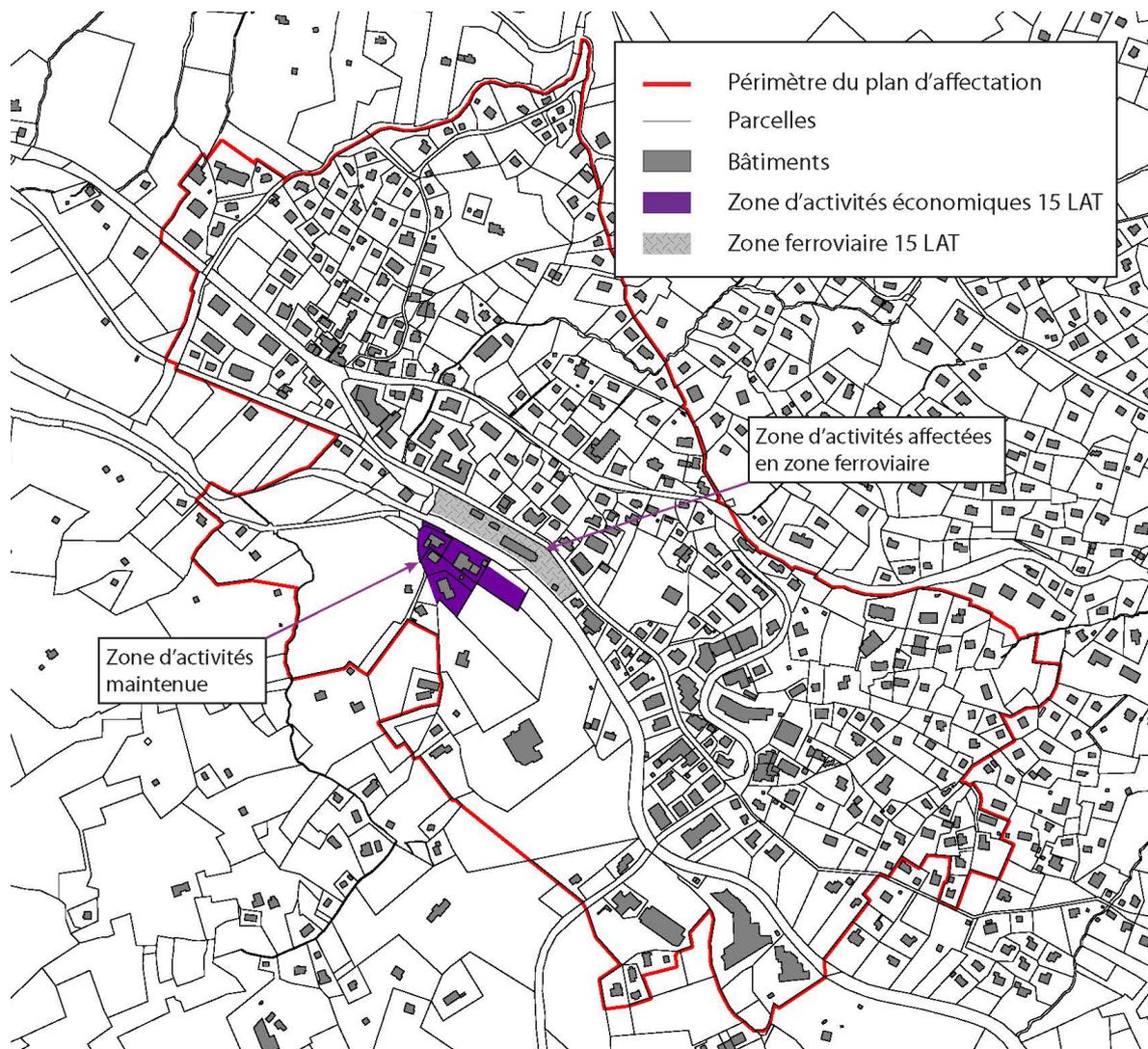


Figure 6 - Localisation des zones d'activités du PA Diablerets centre

Principes d'organisation spatiale et intégration du projet dans le paysage

Le centre du village des Diablerets est composé d'un tissu bâti relativement dense le long des principaux axes de communication (rue de la Gare, route du Pillon, rue des Ormonts et route du Col de la Croix). Ce tissu dense regroupe la majorité des bâtiments avec affectation mixte (zone centrale 15 LAT - A) et des établissements hôteliers présentant des gabarits similaires aux habitations (zone de tourisme et loisirs 15 LAT - B). De part et d'autre de ce tissu bâti dense, deux ensembles bâtis destinés principalement à l'habitation et aux résidences touristiques sont localisés d'une part à proximité du chemin du Plan et d'autre part le long des chemins de la Chapelle et du Creux (zone centrale 15 LAT - B, zone d'habitation de très faible densité 15 LAT et zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - C). Les maisons sont séparées les unes des autres par des jardins et autres surfaces privatives (terrasses, etc.) et sont parfois implantées en bordure directe des voies de desserte, participant ainsi à définir l'espace-rue. Au nord-est du périmètre du PA, un espace libre de construction considéré par l'Inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse des Diablerets comme une échappée dans l'environnement est affecté en zone agricole 16 LAT. L'espace au sud de la Grande Eau est occupé par bâtiment public tels que la Maison des Congrès (zone affectée à des besoins publics 15 LAT - A) et des

installations et aménagements sportifs tels que terrains de football et de tennis, piscine, etc. (zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B et zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C), par des établissements hôteliers importants (zone de tourisme et loisirs 15 LAT - A) ainsi que par des constructions liées à des activités artisanales (zone d'activités économique 15 LAT).



Figure 7 – Photographie du village des Diablerets (Rue des Ormonts)

Typologie des constructions principales

Les bâtiments du village possèdent généralement un soubassement en maçonnerie et un à deux niveaux supérieurs en madriers. Ils sont le plus souvent implantés de manière perpendiculaire aux courbes de niveau, le pignon principal faisant face à la vue ou orientés avec pignon sur rue. Quelques bâtiments sont également orientés de manière parallèle aux courbes de niveaux.



Figure 8 : Typologie des constructions existantes (zone centrale 15 LAT - B)



Figure 9 : Typologie des constructions existantes (zone centrale 15 LAT - B)

Le projet de PA définit plusieurs dispositions architecturales pour l'ensemble des zones d'affectation concernant la transformation, l'agrandissement et la construction de bâtiments, de manière à assurer leur intégration dans le tissu existant. Elles portent en particulier sur les aspects de contiguïté, d'orientation, de volumétrie et de matérialité. L'implantation des bâtiments est contrainte par des distances aux limites et entre bâtiments à respecter ainsi que par les limites de construction. Le gabarit et la volumétrie des bâtiments sont définis d'une part par un IUS et d'autre part par une largeur de façade pignon maximale (25 m), une profondeur de la façade latérale comprise entre 50 et 200% de la largeur de la façade pignon et au maximum 30 m. La hauteur au faîte de la façade pignon avale est au maximum de 15 m et ne peut être supérieure au 75% de la largeur de la façade pignon, permettant de conserver la typologie classique des Ormonts avec des chalets plus larges que haut. Les toitures sont à deux pans avec une pente comprise en 35 et 45%. Le recouvrement des toitures est autorisé avec des tuiles, plaques, tavillons et bardeaux de bois. Ces matériaux sont de couleur non-brillante et s'inscrivent dans la dominante de la région. Les façades des bâtiments sont en bois ou revêtues de bois et les soubassements peuvent être en maçonnerie, dans une teinte s'inscrivant dans la dominante de la région. Les galeries et balcons sont autorisés jusqu'à 2 m de profondeur. Les toitures sont à deux pans et les avant-toits sont obligatoires et compris entre 1 et 2.5 m. De plus, les avant-toits doivent dépasser d'au moins 30 cm des saillies en façades. Les superstructures sont limitées au strict nécessaire.

Des dispositions particulières sont par ailleurs prévues pour les objets et constructions inventoriés (secteur de protection du site bâti 17 LAT, recensement architectural et IVS).

Typologie des constructions secondaires

La construction de dépendances et de constructions souterraines est également réglementée. Les constructions souterraines sont autorisées pour autant qu'elles ne modifient pas la configuration générale du terrain. En zone à bâtir, la surface bâtie des dépendances est limitée à 40m².

Stationnement

Le nombre de places de stationnement doit être conforme aux normes en vigueur. Le stationnement de véhicules destinés à la vente est par ailleurs interdit. La zone à bâtir autorise l'aménagement de places de stationnement construites, couvertes (non-fermées) ou en plein air.

Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs liés aux circulations internes, au stationnement des véhicules motorisés et vélos, à la gestion des déchets et les petits aménagements tels murets, pergolas, mobiliers urbains, installations de jeux de plein air, etc. sont autorisés.

4. Conformité

4.1 Dimensionnement de la zone à bâtir

Suite à l'entrée en vigueur de la LAT en 2014, les communes sont tenues de planifier leurs zones à bâtir pour répondre aux besoins démographiques et économiques à quinze ans. La mesure A11 du PDCn précise les possibilités de croissance pour la zone d'habitation et mixte en fonction de la classification des espaces du canton. Les communes prennent en compte cette estimation des besoins dans la révision de leurs PA.

Selon le bilan des réserves en zone à bâtir (BRZB) daté du 31 décembre 2020, les besoins en zones d'habitation et mixtes du périmètre de centre régional des Diablerets sont estimés à 214 habitants.

A la croissance allouée par la mesure A11 du PDCn s'ajoute les possibilités offertes par le PDR touristiques des Alpes vaudoises en termes de lits touristiques. Selon la fiche « 1b Polarité principale des Diablerets » du PDRt-AV, la croissance en parahôtellerie diffuse est de 230 lits. Toujours selon le PDRt-AV, les besoins en lits touristiques pour la parahôtellerie diffuse peuvent être convertis en équivalent-habitant et être pris en compte dans le potentiel de croissance en habitants au sens de la mesure A11 du PDCn. La surface de plancher déterminante (SPd) par lits touristiques a été estimée à 35 m² par lit. Les possibilités allouées par le PDRt-AV pour la parahôtellerie diffuse permettent ainsi d'accroître le potentiel d'accueil de 161 équivalents habitants.

Dans ce contexte, le potentiel d'accueil en habitants et équivalents habitants du PA Diablerets centre est de 375 nouveaux habitants. Les capacités d'accueil au 31.12.2020 (en prenant en compte les dézonages rapides) dans le périmètre de centre régional représentaient 806 habitants, équivalant à une surcapacité de 431 habitants. La zone à bâtir du périmètre de centre régional de la commune d'Ormont-Dessus est par conséquent surdimensionnée.

Concernant le territoire hors centre de la commune d'Ormont-Dessus, les possibilités allouées par la mesure A11 du PDCn sont de 139 nouveaux habitants et les besoins au moment du bilan de 89 habitants (50 habitants supplémentaires ont été accueilli entre 2015 et 2020). Les capacités d'accueil des actuelles zones à bâtir de ce territoire sont quant à elle de 1'442 habitants. Le territoire hors centre est par conséquent largement surdimensionné, de 1'353 habitants. Dans le cadre du projet de PACom Ormont-Dessus (territoire hors centre en cours d'élaboration), d'importantes modifications de l'affectation vont réduire le surdimensionnement susmentionné, mais pas de le supprimer entièrement, tant il reste de réserves incompressibles. Dans ce contexte, le dimensionnement de la zone à bâtir du territoire hors centre de la commune d'Ormont-Dessus sera considéré comme surdimensionné et incompressible.

Au vu de ce qui précède, les deux types de territoire (centre régional et hors centre) peuvent être considérés indépendamment l'un de l'autre en termes de dimensionnement, car il n'est pas envisageable d'augmenter les potentiels dans le centre régional pour répondre à une sous-capacité hors centre qui n'existe pas.

Principes du dimensionnement de la zone d'habitation et mixte

Compte tenu du surdimensionnement du périmètre de centre régional des Diablerets mentionné ci-dessus, la Municipalité a développé un projet de PA, en collaboration avec le bureau mandataire, afin de dimensionner sa zone à bâtir conformément aux exigences légales de la LAT, du PDCn et du PDRt-AV. Pour ce faire, elle s'est appuyée sur les principes suivants (conformément aux exigences légales, aux planifications supérieures et à la fiche d'application du DGTL de février 2019 concernant le dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes) :

1. Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Ces franges sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé (TU) et des noyaux largement bâtis de la commune. Les secteurs qui répondent aux critères des surfaces d'assolement devront être dézonés en priorité et affectés en zone agricole. Les secteurs à protéger pourront être affectés en zone de verdure 15 LAT, en zone de protection du paysage 17 LAT ou en zone de site construit protégé 17 LAT.
2. Affecter en zone agricole les espaces vides de plus de 2'500 m² situés au milieu du territoire urbanisé (brèches). Ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujets à un morcellement agricole (cf. art. 58 al. 2 de la Loi fédérale sur le droit foncier rural (RS 210; LDFR)). Ainsi, leur affectation en tout autre zone que de la zone agricole devra être justifiée.
3. La révision des plans d'affectation doit garantir une densification des zones à bâtir. Dans ce contexte et conformément à la mesure A11 du PDCn, les périmètres de centre et les localités à densifier doivent prévoir un IUS minimal de 0.625.

4. Tenir compte des possibilités de développement touristique alloué par le PDRt-AV. Selon cette planification supérieure, la parahôtellerie diffuse peut être comptabilisée en tant qu'équivalent-habitants et la parahôtellerie concentrée doit prendre place dans une zone spécifique aux développements touristiques (zone de tourisme et loisirs 15 LAT).
5. Dimensionner les zones d'activités économiques 15 LAT conformément à la SRGZA du Chablais vaudois (en cours de planification) et les zones affectées à des besoins publics conformément à des besoins concrets.
6. Tenir compte des éléments naturels (forêt, espace réservé aux eaux, etc.) et des dangers naturels dans la définition des zones à bâtir 15 LAT.
7. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de planification (exemples : espaces publics, vergers, ensembles bâtis remarquables, vues, etc.). Ces secteurs pourront être affectés en zone de verdure 15 LAT, en secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT ou en secteurs de protection du site bâti 17 LAT. Les droits à bâtir existants peuvent également être réduits pour préserver des jardins, des vergers ou des cours dignes d'intérêt. Cela peut se concrétiser notamment par une modification du règlement de la zone concernée (création d'aire inconstructible, de transition, etc.). Toute réduction de droits à bâtir doit cependant rester conforme au développement vers l'intérieur du milieu bâti et au principe d'utilisation rationnelle du sol.
8. Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et, le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur. Exemple : une parcelle dont le propriétaire ne s'engagerait pas à construire dans les 15 ans devra être retirée du territoire constructible. N.B: Une révision partielle d'un plan devra inclure les parcelles vides situées dans le milieu bâti.

Principe n°1

Les règles de délimitation du TU sont expliquées au chapitre 3.1 et la carte du TU du périmètre de centre régional du village des Diablerets figure dans le chapitre susmentionné. Sur cette base, le secteur partiellement bâti (uniquement des constructions agricoles) situé au nord-ouest du périmètre du PA a été déclassé dans le projet de PA (affectation à la zone agricole 16 LAT). Il s'agit des parcelles suivantes :

Parcelle	Déclassement
2281	total
2294	total
2295	total
2298	partiel
2303	partiel
2306	total
2307	total
2308	total
3793	total
7136	total

Pour le surplus, le secteur agricole au sud de la Grande Eau qui est actuellement affecté en zone agricole 16 LAT demeurera affecté en zone agricole 16 LAT.

La délimitation du TU dans le cadre du projet de PA Diablerets centre a également permis d'inclure les parties bâties des parcelles n°3300, 3302, 3484, 4344 et 6066 actuellement affectées en zone intermédiaire et la parcelle n°5335 affectée en zone agricole. En effet, la situation des parcelles n°3300, 3302 et 6066 comprises entre la Grande Eau et des installations d'intérêts publics (Maison des Congrès, terrain de football et stationnement publics permet de justifier leur mise en zone à bâtir. Leur maintien / affectation en zone agricole

16 LAT n'est pas cohérent étant donné qu'elles sont entièrement bâties et aménagées, comprises à l'intérieur du TU et localisées entre deux zones à bâtir existantes (zone centrale 15 LAT – A en rive droite de la Grande Eau et zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A à l'ouest). Leur exploitation par l'agriculture n'est ainsi pas possible. Concernant les parties bâties des parcelles n°3484, 4344 et 5335, ces dernières sont localisées à l'intérieur du territoire urbanisé et dans le périmètre de centre régional. De plus, elles sont entièrement équipées, leur accessibilité s'effectue depuis la zone à bâtir (zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B) et leur mise en zone à bâtir concerne uniquement leur partie construite ainsi que les aménagements extérieurs liés aux bâtiments principaux. De plus et comme il est possible de le constater à la lecture du BRZB du projet de PA Diablerets centre (cf. ci-dessous), l'affectation de ces parcelles en zone à bâtir 15 LAT est conforme à la mesure A11 du PDCn et permettent de répondre aux possibilités allouées de cette dernière en termes d'accueil de nouveaux habitants.

Finalement, il est nécessaire de relever que la délimitation de la zone à bâtir a été adaptée par endroits afin de correspondre à l'occupation effective du sol.

Principes n°2

Les parcelles mentionnées dans le tableau du principe n°1, qui forment un espace vide de plus de 2'500 m², ont été affectées en zone agricole protégée 16 LAT.

Trois autres secteurs non bâtis de plus de 2'500 m² sont présents à l'intérieur du PA Diablerets centre. Il s'agit des secteurs suivants :

- Parcelles n°2050 et 4560 : bien que ces parcelles représentent une surface supérieure à 2'500 m² et pourraient par conséquent être sujette à un morcellement agricole, elles répondent aux besoins en termes de capacité d'accueil du périmètre de centre régional de la commune d'Ormont-Dessus. De plus, une demande de permis de construire est en cours sur la parcelle n°2050.
- Parcelles n°2076, 2077, 2160 et 6060 : la majeure partie de ces terrains se situe dans le secteur de protection du site bâti 17 LAT et est affectée en aire extensive de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (inconstructible).
- Parcelles n°2364, 2366, 2367 et 7530 : la surface de ces quatre parcelles non bâties est de 4'526 m². Bien que les parcelles n°2364, 2366, 2367 et 7530 représentent une surface supérieure à 2'500 m² et pourraient par conséquent être sujettes à un morcellement agricole, ces parcelles répondent aux besoins en termes de capacité d'accueil du périmètre de centre régional de la commune d'Ormont-Dessus, tant en termes d'habitants (parcelle n°2364) que de lits parahôtelières (parcelle n°2366, 2367 et 7530). Pour le surplus, des permis de construire sont en cours sur les parcelles n°2364 et 7530.

Principes n°3

La majeure partie des zones d'habitation et mixtes du projet de PA Diablerets centre présentent un IUS de 0.625. En effet, la mesure d'utilisation du sol de la zone centrale 15 LAT - A ainsi que de la zone centrale 15 LAT - B définit dans le cadre du projet de PA est de 0.625. Conformément à la prise de position de la DGTL et de la DGIP-MS (9 novembre 2020), la mesure d'utilisation du sol de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT peut déroger à l'exigence de la mesure A11 du PDCn. En l'occurrence, celle-ci est définie, pour cette zone d'affectation, par les gabarits existants des constructions afin de préserver les qualités patrimoniales des groupements de chalets identifiés comme noyau d'urbanisation par l'Inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse des Diablerets.

Principes n°4

Le projet de PA Diablerets centre prend en compte, dans le dimensionnement des zones d'habitation et mixtes, du potentiel de développement de lits parahôtelières diffus alloué par le PDRt-AV. Ceci permet l'accueil de 161 équivalent-habitants supplémentaires dans les zones d'habitation et mixte. Comme mentionné précédemment, le projet de PA admet ainsi le développement de lits parahôtelières diffus dans la zone centrale 15 LAT - A, la zone centrale 15 LAT - B ainsi que dans la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

Le PDRt-AV permet le développement de 200 lits parahôtelières concentrés dans une zone spécifique. En effet, le projet de PA Diablerets centre admet le développement de lits parahôtelières dans la zone de tourisme et loisirs 15 LAT - C. Cette zone d'affectation permet d'accueillir environ 165 lits parahôtelières et est donc conforme aux possibilités allouées par le PDRt-AV. Pour le surplus, la mesure d'utilisation du sol de la zone de tourisme et loisirs 15 LAT - C est un IUS de 0.625 afin que les constructions de cette zone d'affectation s'insèrent dans le tissu bâti existant et futur du centre du village des Diablerets.

Principes n°5

Conformément à la SRGZA du Chablais vaudois (en cours de planification), le projet de PA Diablerets centre maintient les zones d'activités économiques 15 LAT présente à l'intérieur du périmètre de révision. Toujours conformément à la SRGZA du Chabalais vaudois, la parcelle n°2099 de la gare des Diablerets, actuellement affectée en zone d'activités artisanales, est affectée en zone ferroviaire 15 LAT. La mesure d'utilisation du sol de cette zone d'affectation est définie par un indice de masse (IM) de $3\text{m}^3/\text{m}^2$ ce qui permettra de respecter la densité cible exigée par la SRGZA du Chablais vaudois, à savoir 30 EPT/ha.

La zone affectée à des besoins publics a été maintenue et adaptée sur la base de l'utilisation réelle du sol (terrain de football, lieu de culte, parc public, stationnement public, etc.). Dans ce contexte, les espaces publics ainsi que les bâtiments publics compris à l'intérieur du périmètre du projet de PA ont également été affectés à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Il s'agit par exemple de la centrale électrique, des églises ou chapelles, du parc alpin ou encore des espaces de stationnement publics. Le projet de PA distingue quatre types de zones affectées à des besoins publics 15 LAT. La zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A, la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B et la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C permettent la construction de bâtiments et infrastructures d'utilité publique alors que la zone affectée à des besoins publics 15 LAT - D admet les installations extérieures de type terrains de sport, piste de ski, parking public et parc public.

Principes n°6

Le projet de PA Diablerets centre tient compte d'une part de la forêt et des cours d'eau et d'autres part des dangers naturels afin de limiter l'impact des activités humaines sur ces éléments naturels et la biodiversité. En fonction de la nature du terrain et des aménagements et constructions existants, une zone de verdure 15 LAT - A, inconstructible, a été définie pour protéger les lisières forestières (limite des 10 m à la forêt) ainsi que les abords des cours d'eau (espaces réservées aux eaux).

Conformément aux exigences en la matière, les dangers naturels qui impactent le périmètre de révision du PA ont été retranscrits. Certains secteurs fortement impactés par des dangers naturels ont été affectés en zone de verdure 15 LAT -A afin de ne pas augmenter l'exposition des personnes et les biens à ces risques.

Principes n°7

Un secteur de protection du site bâti 17 LAT a été appliqué à l'ensemble de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT, permettant de garantir la préservation des qualités patrimoniales des trois groupements de chalets identifiés par l'inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse avec objectif de sauvegarde A.

Principe n°8

Un article conforme à l'art. 52 LATC est intégré au règlement. En effet, et conformément aux dispositions règlementaires relative à la disponibilité des terrains non-bâties du projet de règlement du PA Diablerets centre, les parcelles non bâties doivent être construites dans un délai de 12 ans. Au-delà de ce délai, une mesure fiscale est appliquée par la Commune et le propriétaire doit s'acquitter d'une taxe d'incitation dont le montant est fixé par rapport à la valeur fiscale du bien-fonds concerné. Cette taxe correspond à 1% de la valeur fiscale la première année, puis est augmentée de 0.5% chaque année jusqu'à un maximum de 5%.

Pesée d'intérêt municipale

En fonction de ces considérations et sur la base des différents principes susmentionnées, la Municipalité a procédé à une pesée des intérêts. Dans le cadre de l'établissement du projet de PA, plusieurs variantes d'affectation ont été avancées. Ces variantes ont permis d'identifier qu'il était possible de dimensionner les différentes zones à bâtir conformément aux planifications supérieures.

En effet, le projet de PA permet de répondre aux besoins en termes d'accueil de nouveaux habitants en zone d'habitation et mixte conformément à la mesure A11 du PDCn. Il permet également de dimensionner de manière conforme le potentiel d'accueil en lits touristiques (lits hôteliers et lits en parahôtellerie concentrée) en regard du PDRt-AV. Finalement, le projet de PA Diablerets centre est conforme au potentiel d'accueil de nouveaux emplois, à la destination des activités et à la densité cible de la SRGZA du Chablais vaudois.

De plus, dans le cadre de sa pesée d'intérêt, la Municipalité a décidé de préserver les qualités patrimoniales du tissu bâti en lien avec l'Inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse en établissant une zone d'affectation spécifique (zone d'habitation de très faible densité 15 LAT) aux noyaux initiaux

d'urbanisation formés par des groupements d'anciens chalets, à laquelle se superpose un secteur de protection du site bâti 17 LAT, garantissant ainsi le maintien des qualités patrimoniales de ces secteurs. L'affectation en zone agricole du secteur localisé au nord-ouest du périmètre du projet de PA permet également de maintenir une échappée dans l'environnement qui participe à la qualité paysagère du village des Diablerets.

En termes de densité, les zones d'habitation et mixtes présentent une mesure d'utilisation du sol définie par un indice d'utilisation du sol de 0.625, qui est conforme à la mesure A11 du PDCn pour un centre régional. Seule la zone d'habitation de très faible densité présente une mesure d'utilisation du sol différente, caractérisée par les volumes bâtis existants. Cette manière de procéder a été coordonnée avec la DGTL et la DGIP pour permettre le maintien et la conservation des qualités patrimoniales des constructions et leurs abords présents dans cette zone d'affectation. Dans sa pesée d'intérêt, la Municipalité a également décidé d'affecter en zone à bâtir l'ensemble des parcelles bâties faisant parties intégrantes du territoire urbanisé. Seules les parties bâties et aménagées de ces parcelles ont été affectées en zone à bâtir avec un indice d'utilisation du sol de 0.625.

Finally, le projet de PA Diablerets centre permet également de sauvegarder et protéger les éléments naturels les plus importants qui sont présents dans son périmètre. Il s'agit notamment des cours d'eau et des forêts ainsi que leurs abords. En effet, le projet de PA a défini, en coordination avec la DGE-Eau et la DGE-Forêt, des espaces inconstructibles aux abords de ces entités naturelles (espaces réservées aux eaux et distance des 10 m à la lisière forestière). Dans ce contexte, les parties de terrain compris dans l'espace réservé aux eaux et les abords des forêts ont été affectées en zone de verdure 15 LAT – A, qui est inconstructibles. La non-constructibilité des abords de ces deux entités naturelles garantit ainsi le maintien des liaisons biologiques ainsi que la colonisation de ces espaces par des espèces végétales indigènes, ce qui renforce la préservation et le développement de la biodiversité dans le périmètre du PA.

Ces différentes pesées d'intérêt de la part de la Municipalité ont donc mené à l'établissement d'un projet de PA cohérent et conforme aux législations et planifications supérieures.

Bilan des réserves en zone à bâtir d'habitation et mixtes

Au vu de ce qui précède, le bilan des réserves en zone à bâtir d'habitation et mixtes peut être résumé de la manière suivante :

A. Besoins	Périmètre de centre régional
Possibilité de développement allouée par la mesure A11	1.7%
Année de référence	2015
Horizon de planification	2036
Population	
Année de référence (31 décembre 2015)	599 habitants
Année de référence (31 décembre 2020)	533 habitants
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon de planification	214 habitants
Possibilité de développement allouée par le PDR des Alpes vaudoises (230 lits parahôteliers diffus = 161 équivalents habitants)	161 habitants
Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11	908 habitants
Besoins au moment du bilan	375 habitants

B. Capacité d'accueil du projet de plan d'affectation		Périmètre de centre régional
Capacité des réserves en zone à bâtir		190 habitants
		+
Potentiel de densification des autres parcelles		562 habitants
Pourcentage du potentiel de densification à utiliser		33%
Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification		185 habitants
		=
Capacités d'accueil au moment du bilan		375 habitants

C. Bilan		Périmètre de centre régional
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins		0 habitant

Au vu du bilan mentionné ci-dessus, le projet de PA Diablerets centre exploite l'ensemble du potentiel alloué par la mesure A11 du PDCn ainsi que le potentiel de lits en parahôtellerie diffuse alloué par la mesure 1b du PDR touristique des Alpes vaudoises. Il est ainsi conforme à la mesure A11 du PDCn et au PDRt-AV.

Bilan des réserves en zone à bâtir de tourisme et loisirs

Au vu des éléments qui précèdent, le bilan des réserves en zone à bâtir de tourisme et loisirs peut être résumé de la manière suivante :

A. Besoins		Périmètre de centre régional
Possibilité de développement allouée par le PDRt-AV :		
Lits hôteliers		715 lits
Lits parahôteliers concentrés		200 lits
Besoins au moment du bilan :		
Lits hôteliers		715 lits
Lits parahôteliers concentrés		200 lits

B. Capacité d'accueil du projet de plan d'affectation		Périmètre de centre régional
Capacité des réserves en zone à bâtir de tourisme et loisirs :		
Potentiel de développement de lits hôteliers		313 lits
Potentiel de développement de lits parahôteliers concentrés		186 lits

C. Bilan		Périmètre de centre régional
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins		
Lits hôteliers		400 lits ¹
Lits parahôteliers concentrés		14 lits

¹ Ce solde pourra être utilisé dans d'autres PA planifiant des besoins touristiques et conformes au PDRt-AV.

Au vu du bilan du potentiel d'accueil des lits touristiques, il est constaté que le projet de PA Diablerets centre permet le développement de la quasi-totalité des lits en parahôtellerie concentrée alloués par le PDRt-AV.

Concernant les lits hôteliers et comme mentionné précédemment, le solde de 585 lits hôteliers devra être développé au travers d'une ou plusieurs planifications spécifiques et sur la base d'un ou de projets de développement hôtelier concrets.

Finalement, le projet de PACom Ormont-Dessus (territoire hors centre) ne permet pas le développement de lits hôteliers ou de lits en parahôtellerie concentrée. Dans ce contexte, le projet de PACom Ormont-Dessus a été pris en compte, conformément au PDRt-AV, dans le cadre du dimensionnement des lits touristiques de la Commune d'Ormont-Dessus.

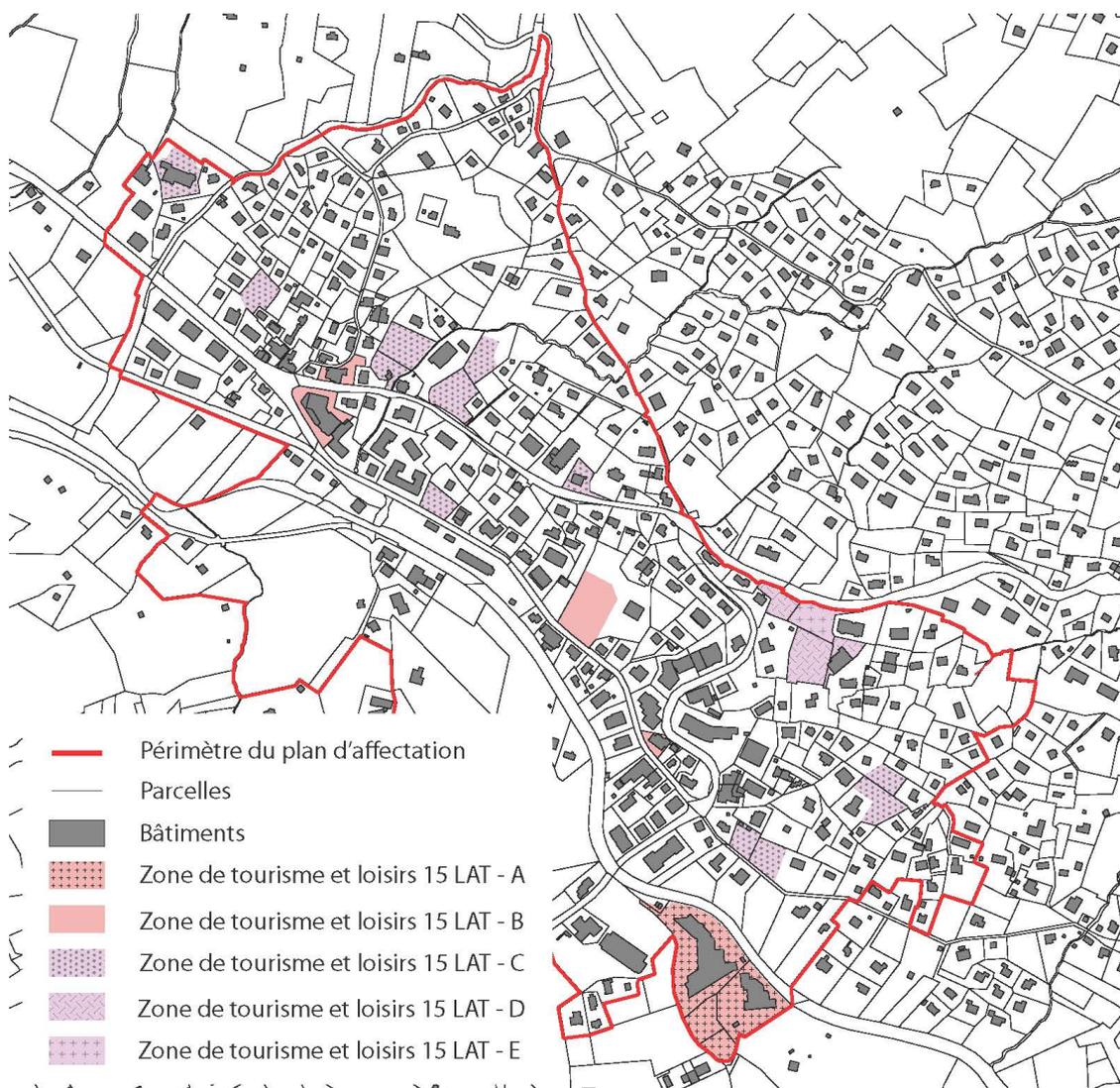


Figure 10 - Localisation des zones de tourisme et de loisirs 15 LAT – A, B, C, D et E

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT

Les différentes parcelles affectées en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A peuvent être décrites comme suit :

N° de parcelle	Occupation
2124	Chapelle des Diablerets
2168	Chapelle catholique St-Bernard de Menton
2349	Etablissement médico-social (EMS) La Résidence
3303	Maison des congrès (centre culturel et sportif)

Au vu de l'occupation de ces parcelles, leur affectation en zone affectée à des besoins publics 15 LAT est cohérente. L'ensemble des parcelles affectée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A sont construites et ne nécessite ainsi pas de justification documentée par des projets prévus à l'horizon de 15 ans.

La parcelle affectée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – B peut être décrite comme suit :

N° de parcelle	Occupation
4349	Installations sportives intérieures et piscine extérieure

Au vu de l'occupation de cette parcelle, son affectation en zone affectée à des besoins publics 15 LAT est cohérente. Cette parcelle est construite et aménagée et ne nécessite donc pas de justification documentée par des projets prévus à l'horizon de 15 ans.

La parcelle affectée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C peut être décrite comme suit :

N° de parcelle	Occupation
2368	Centrale électrique (Romande Énergie)

Au vu de l'occupation de cette parcelle et conformément à la prise de position cantonale de la DGTL du 7 août 2023, son affectation en zone affectée à des besoins publics 15 LAT est cohérente. Cette parcelle est construite et aménagée et ne nécessite donc pas de justification documentée par des projets prévus à l'horizon de 15 ans.

Les différentes parcelles affectées en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – D peuvent être décrites comme suit :

N° de parcelle	Occupation
2126	Jardin alpin Les Tussilages (espace extérieur public)
3301	Terrain de football et ses abords ainsi qu'un pumtrack
3303	Parking public et place de jeux
3299	Parking public
4349	Terrains de tennis extérieurs (patinoire en hiver)

Au vu de l'occupation de ces parcelles, leur affectation en zone affectée à des besoins publics 15 LAT est cohérente. L'ensemble des parcelles affectée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – D sont aménagées conformément à la destination de ladite zone d'affectation et ne nécessite ainsi pas de justification documentée par des projets prévus à l'horizon de 15 ans.

Plus-value

L'art. 64 LATC précise qu'une taxe sur la plus-value doit être exigée en cas d'avantages majeurs résultant de mesures d'aménagement du territoire. Par avantages majeurs, il est notamment entendu le classement d'un terrain en zone à bâtir ou la modification des dispositions réglementaires en zone à bâtir augmentant le potentiel constructible du terrain.

La mesure d'utilisation du sol du règlement actuel est corrélée à la taille des parcelles (distance aux limites, longueur de façade et hauteur maximale), ce qui rend une analyse de densité à l'échelle de la zone à bâtir difficile à mener. Néanmoins, une analyse de densité des constructions existantes a été menée sur une partie de l'actuelle zone du village des Diablerets et l'IUS moyen de cette zone d'affectation est de l'ordre de 0.625. Dans ce contexte, le projet de PA Diablerets centre n'augmente pas de manière significative la constructibilité des terrains actuellement affectés en zone à bâtir 15 LAT. Cependant, plusieurs parcelles comprises à l'intérieur du périmètre du projet de PA Diablerets centre font l'objet d'une plus-value. Certaines parcelles mentionnées ci-dessous font l'objet d'un changement d'affectation leur octroyant, a priori, des possibilités supplémentaires de bâtir. Il s'agit des parcelles qui passent de la zone de chalets vers une zone centrale 15 LAT (augmentation de la mesure d'utilisation du sol) et de la parcelle qui passe de la zone affectée à des besoins publics vers la zone centrale (modification de la destination de la zone). De plus, plusieurs parcelles voient leur statut passablement modifié en passant de la zone intermédiaire ou agricole vers la zone centrale. La situation de ces différentes parcelles peut être décrite de la manière suivante :

N° de parcelle	Affectation en vigueur	Affectation selon PA Diablerets centre
2232	Zone de chalets	Zone centrale 15 LAT - A
2233	Zone de chalets	Zone centrale 15 LAT - B
2234	Zone de chalets	Zone centrale 15 LAT - B
2235	Zone de chalets	Zone centrale 15 LAT - B
2368	Zone de verdure	Zone affectée à des besoins publics 15 LAT - C
3300	Zone intermédiaire	Zone centrale 15 LAT - A
3302	Zone intermédiaire	Zone centrale 15 LAT - B
3480	Zone affectée à des besoins publics	Zone centrale 15 LAT - A
3484	Zone intermédiaire	Zone centrale 15 LAT - B
4344	Zone intermédiaire	Zone centrale 15 LAT - B
5335	Zone agricole	Zone centrale 15 LAT - B
6066	Zone intermédiaire	Zone centrale 15 LAT - B
7399	Zone de chalets	Zone centrale 15 LAT - B
7400	Zone de chalets	Zone centrale 15 LAT - B
7401	Zone de chalets	Zone centrale 15 LAT - B

4.2 Mobilité

Stationnement

Conformément à l'art. 24 LATC, le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés et vélos dans le projet de PA est calculé selon les normes VSS en vigueur. Ces normes prennent notamment en compte le type d'activité et l'accessibilité du lieu pour définir le dimensionnement du stationnement. Au vu du potentiel constructible du projet de PA, l'augmentation du stationnement n'apparaît pas significative à l'échelle du périmètre du PA.

Augmentation de la charge de trafic

L'impact du projet de PA Diablerets centre sur l'augmentation de la charge de trafic est limité. En effet, le projet de PA permet d'accueillir de nouveaux habitants et lits touristiques qui ne devrait pas avoir une influence importante sur la charge de trafic des axes principaux de communication du village des Diablerets.

Transports publics

Conformément à l'art. 18m de la loi fédérale sur les chemins de fer (LCdF), les communes sont tenues de consulter les entreprises ferroviaires en cas de projet situé à proximité de leurs installations.

Le village des Diablerets est desservi par la ligne Aigle-Sépey-Diablerets (ASD) de l'entreprise de Transports Publics du Chablais (TPC). L'arrêt « Les Diablerets » de l'ASD est situé dans le périmètre de projet de PA.

Lors de l'examen préalable du projet de PA, un préavis a été demandé auprès de l'entreprise TPC. Cette dernière, dans son préavis du 30 août 2022, a pris position sur le projet de PA en indiquant qu'elle n'avait pas d'objection à formuler et qu'elle donnait son accord pour le projet tel que présenté. Le préavis de l'entreprise TPC est annexé au présent rapport d'aménagement 47 OAT.

Finalement et à titre informatif, du fait de la présence d'un arrêt de l'ASD dans le périmètre de centre régionale, la qualité de la desserte en transport public du secteur localisé à proximité de la gare des Diablerets est qualifiée de faible par les données issues de l'Office fédérale du développement territorial (ARE).

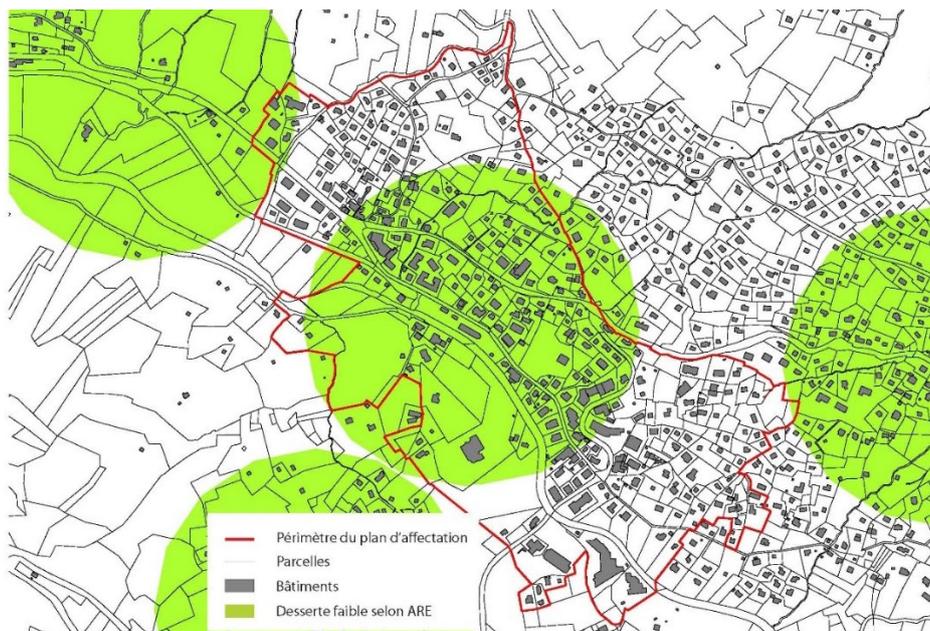


Figure 11 - Qualité de la desserte en transport public selon l'ARE

Mobilité douce

Les itinéraires piétons de l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre sont en partie figurés sur le plan. En effet, seuls les tracés localisés en dehors des DP routes sont illustrés sur le plan. Un article réglementaire garantit la pérennité et la sécurité de ces itinéraires et indique que tout déplacement des tracés ou modification du revêtement est à définir en collaboration avec le département compétent.

Pour le surplus, deux tronçons SwissMobile de vélo / VTT traversent le périmètre du PA Diablerets centre et sont illustrés sur le plan ci-dessous.

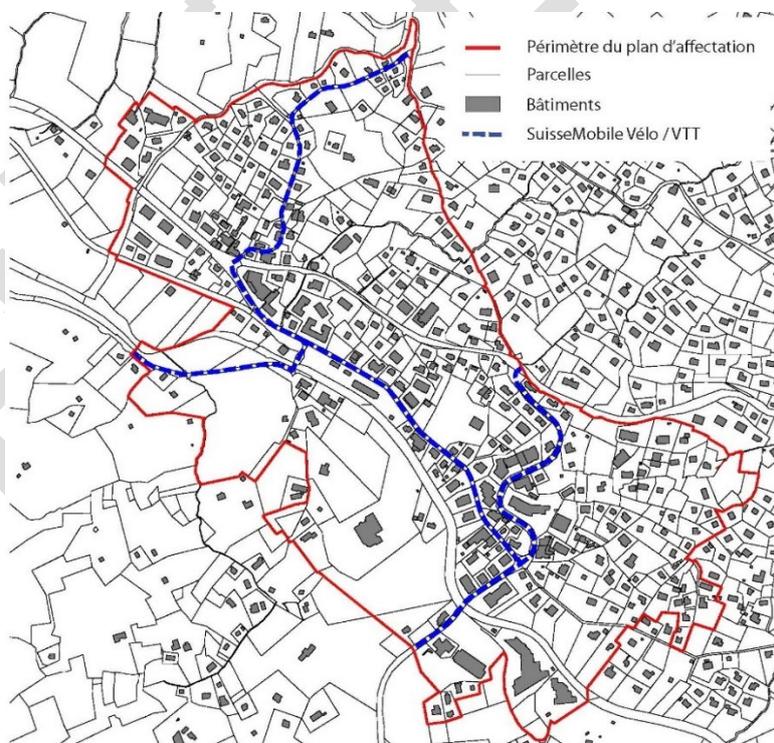


Figure 12 : itinéraire SwissMobile à vélo / VTT

4.3 Patrimoine culturel

Inventaire patrimonial

Le village des Diablerets est inscrit à l'Inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse. Cet inventaire évalue le site dans sa globalité, en fonction des relations que les bâtiments entretiennent entre eux, de la qualité de l'espace entre les bâtiments et de la relation entre l'espace construit et l'environnement proche ou lointain. Il a un effet d'alerte indicatif.

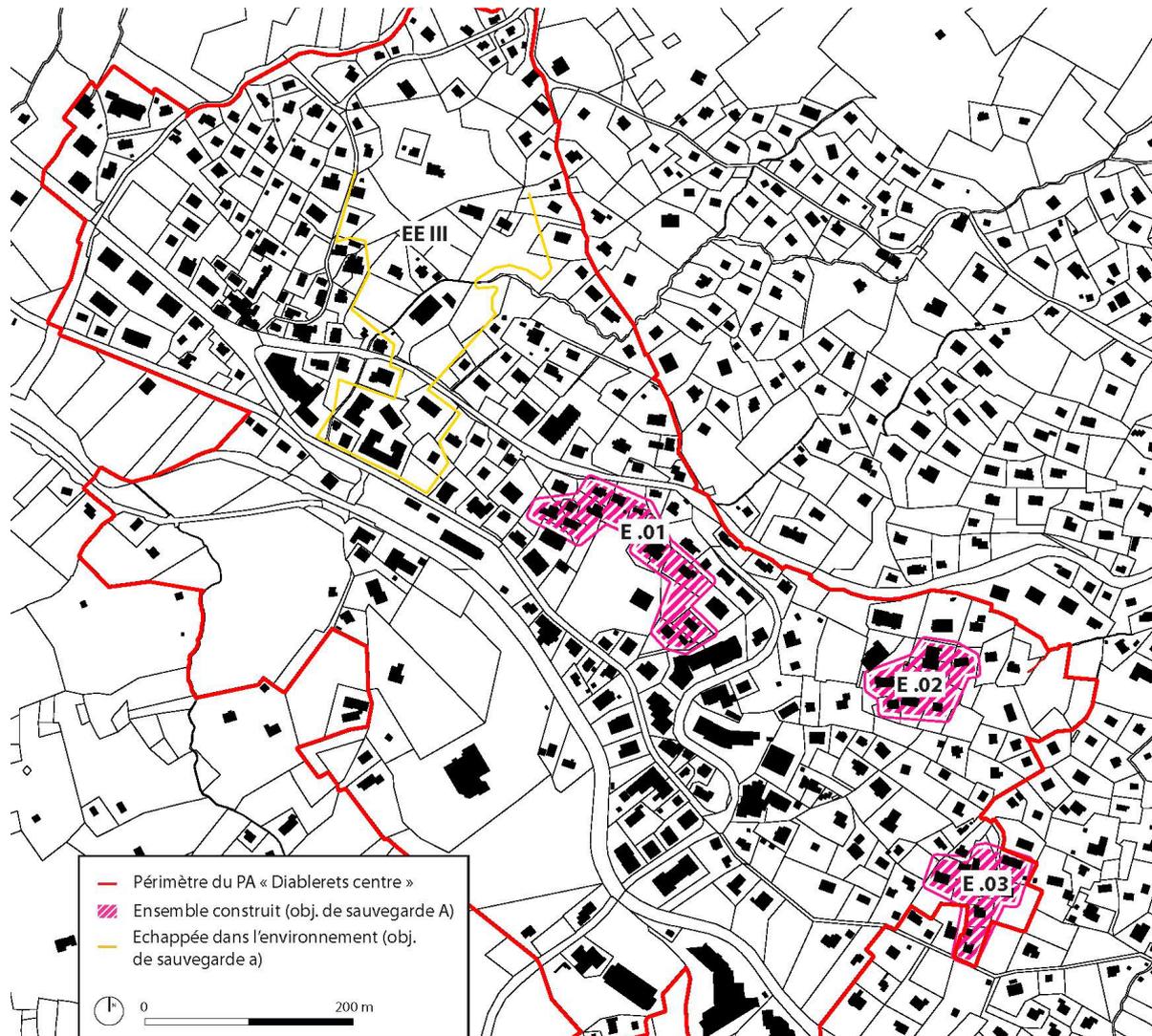


Figure 13 – Ensembles construits de l'Inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse : Les Diablerets

Le projet de PA assure la pesée d'intérêts entre le maintien des qualités patrimoniales du site, dont notamment les ensembles construits E 0.1, E 0.2 et E 0.3 ainsi que l'échappée dans l'environnement EE III, et le développement du village. Les services cantonaux (DGTL et DGIP-MS) ont notamment été associés à cette pesée d'intérêts dans le cadre de l'élaboration du projet.

La délimitation de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT s'appuie sur les ensembles construits (E 0.1 à E 0.3) inscrit à l'Inventaire des sites construits d'importance locale à protéger en Suisse avec objectif de sauvegarde A. Sont notamment réglementés dans ce sens :

- le maintien des gabarits et de l'implantation du bâti existant ;
- le maintien de l'articulation traditionnelle entre espaces bâtis, espaces intermédiaires et espaces viaires ;
- l'utilisation de matériaux permettant de conserver l'esprit architectural du village ;

- le maintien et la conservation des qualités patrimoniales et architecturales par l'établissement d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT. ;
- la protection des bâtiments bénéficiant d'une valeur symbolique et structurante pour du village des Diablerets (cf. ci-dessous le chapitre Recensement architectural) ;
- le maintien des aménagements bordiers caractéristiques des voies de communication historiques (cf. ci-dessous le chapitre Inventaire fédéral des voies de communication historique) ;
- la protection des espaces environnants de qualité au travers d'un périmètre superposé « aire de verdure extensive.

Les dispositions réglementaires de cette zone à bâtir veillent à ce que les constructions, transformations et aménagements se réalisent dans le respect des qualités patrimoniales de ces ensembles construits. Le secteur de protection du site bâti 17 LAT permet également de garantir le maintien et la conservation desdites qualités patrimoniales et architecturales et exige un préavis du Département compétent lors de toute autorisation de construire.

Pour le surplus, la zone agricole 16 LAT localisée au nord-ouest du projet de PA correspond à la partie supérieure de l'échappée dans l'environnement EE III avec objectif de sauvegarde a. Son affectation en zone agricole permet ainsi également la sauvegarde et le maintien de cette espace non construit qui participe à la mise en valeur paysagère du village des Diablerets.

Recensement architectural

Le recensement architectural répertorie les objets qui, conformément à la Loi cantonale sur la protection du patrimoine culturel et immobilier (LPrPCI), méritent d'être sauvegardés au vu de leurs intérêts historiques, esthétiques, scientifiques ou encore éducatifs. La mesure C11 du PDCn précise par ailleurs que le recensement architectural fait partie des données de base à prendre en compte dans les planifications (effet d'alerte).

Le périmètre du projet de PA comprend notamment des bâtiments inscrits au recensement architectural de notes *3* (objets d'intérêt local) et *4* (objet bien intégrés). Ces bâtiments sont figurés sur le plan à titre indicatif. Le règlement du projet de PA précise que les bâtiments en note *3* (objets d'intérêt local) doivent en principe être conservés. Certaines modifications peuvent être apportées aux bâtiments si elles sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. Les bâtiments en note *4* (objet bien intégré) peuvent être modifiés voire faire l'objet de démolition et de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soient respectés le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux.

Inventaire fédéral des voies de communication historiques (IVS)

L'inventaire fédéral des voies de communication historiques est basé sur l'Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS). Il recense les tronçons dont les aménagements sont encore aujourd'hui les témoins de l'histoire.

Plusieurs voies de communication historiques traversent le village des Diablerets. Celles se situant en milieu bâti ont été intégrées au projet de PA, à savoir une partie de la rue de la Gare et de la route du Pillon (DP 1216, tracé historique d'importance régionale avec substance), de la route du Pillon (DP 4, tracé historique d'importance régionale avec substance) et de la rue des Ormonts (DP 5 et 13, tracé historique d'importance locale avec substance). Le règlement du projet de PA prévoit la protection des éléments bordiers constitutifs de la substance de ces voies de communication historiques.

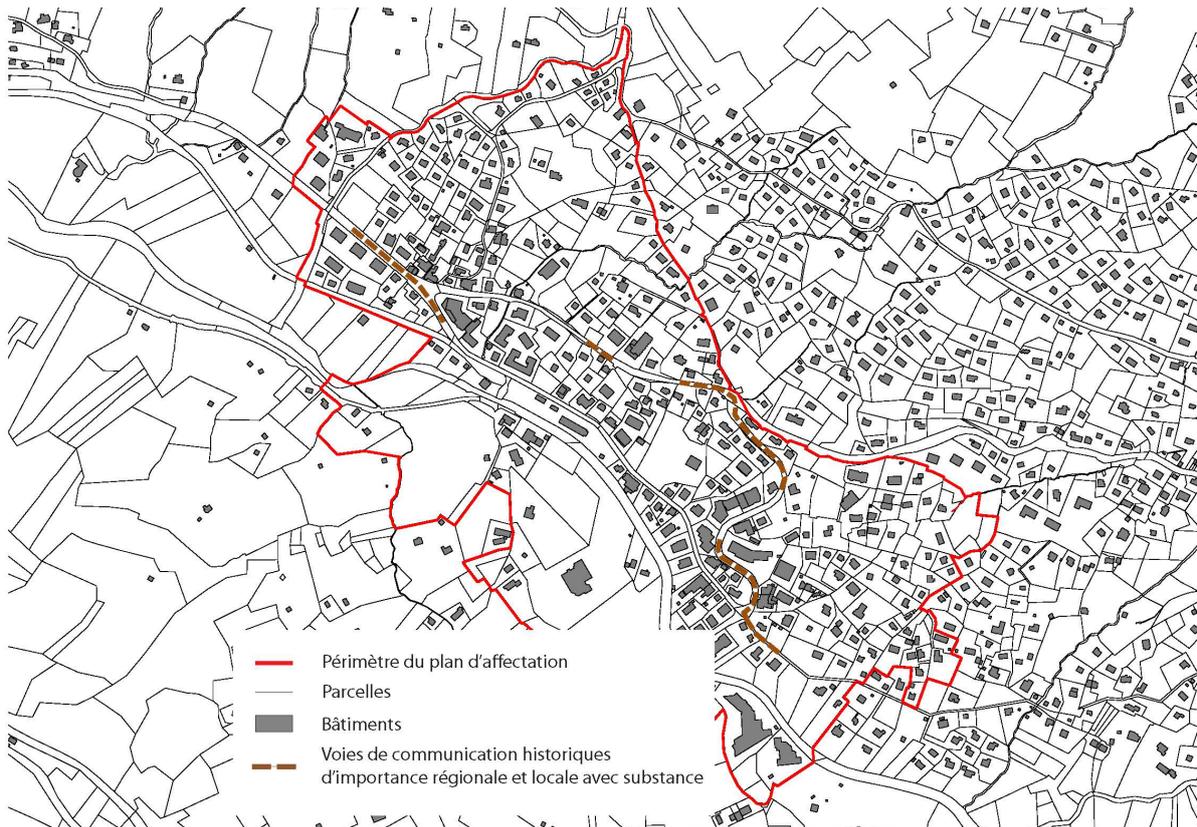


Figure 14 - Localisation des voies de communication historiques d'importance régionale et locale avec substance

Régions archéologiques

Le périmètre du PA Diablerets centre ne comprend pas de régions archéologiques. Néanmoins et conformément à l'art. 41 LPrPCI et à l'art. 14 RLPrPCI, tous travaux dans le sol impactant une surface supérieure à 5'000 m² ou un secteur linéaire supérieur à 1'000 m doivent être annoncés préalablement à la mise à l'enquête publique. En application de l'art. 40, al. 1, LPrPCI, ces travaux doivent faire l'objet d'une autorisation spéciale soumise à charges et conditions, délivrée par le département en charge de la protection du patrimoine culturel immobilier.

Pour le surplus, d'autres vestiges non répertoriés, mais protégés par les art. 3 et 4 LPrPCI pourraient être présent dans le sous-sol. Les terrains contenant ces objets et leurs abords sont également protégés. Un article réglementaire protège les éventuels vestiges en rendant obligatoire une autorisation spéciale de l'Etat pour toute atteinte au sous-sol. La section de l'archéologie cantonale sera ainsi en mesure de prescrire les mesures d'analyse nécessaires afin de déterminer si une éventuelle fouille des vestiges ou leur conservation sur place s'impose.

4.4 Patrimoine naturel

Réseau écologique cantonal

Le réseau écologique cantonal (REC) regroupe un ensemble d'éléments naturels ou semi-naturels articulés en réseau, permettant à la biodiversité de se déplacer et de se développer. Il contribue à mettre en œuvre la stratégie de préservation de la biodiversité à l'échelle cantonale. Le REC se divise en territoires d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) et supérieurs (TIBS) et en liaisons biologiques d'importances suprarégionale et régionale. Il comprend également des espèces d'intérêt particulier aux niveaux local, régional ou cantonal. La mesure E11 du PDCn considère le REC en tant qu'inventaire à effet d'alerte.

Le REC relève un TIBS le long du vallon arborisé formé par le torrent d'Ayerne ainsi qu'à proximité de la forêt à l'ouest du périmètre du PA, au lieu-dit Les Vioz et Au Plan des Galles. Les TIBS font référence aux territoires dont la valeur naturelle est supérieure à la moyenne et qui forment des zones tampons ou des zones relais permettant la continuité du réseau. Le projet de PA prévoit plusieurs mesures permettant d'éviter le morcellement de ces territoires :

- Délimitation d'un ERE sur le torrent d'Ayerne. Afin de permettre le maintien de la continuité du réseau, les zones de verdure 15 LAT - A situées à l'intérieur de l'ERE sont inconstructibles ;
- Constatation de la nature forestière des cordons boisés localisés à l'intérieur du périmètre du PA. La limite des 10 m à la lisière forestière est également inconstructible et dans la mesure du possible affectée en zone de verdure 15 LAT - A.

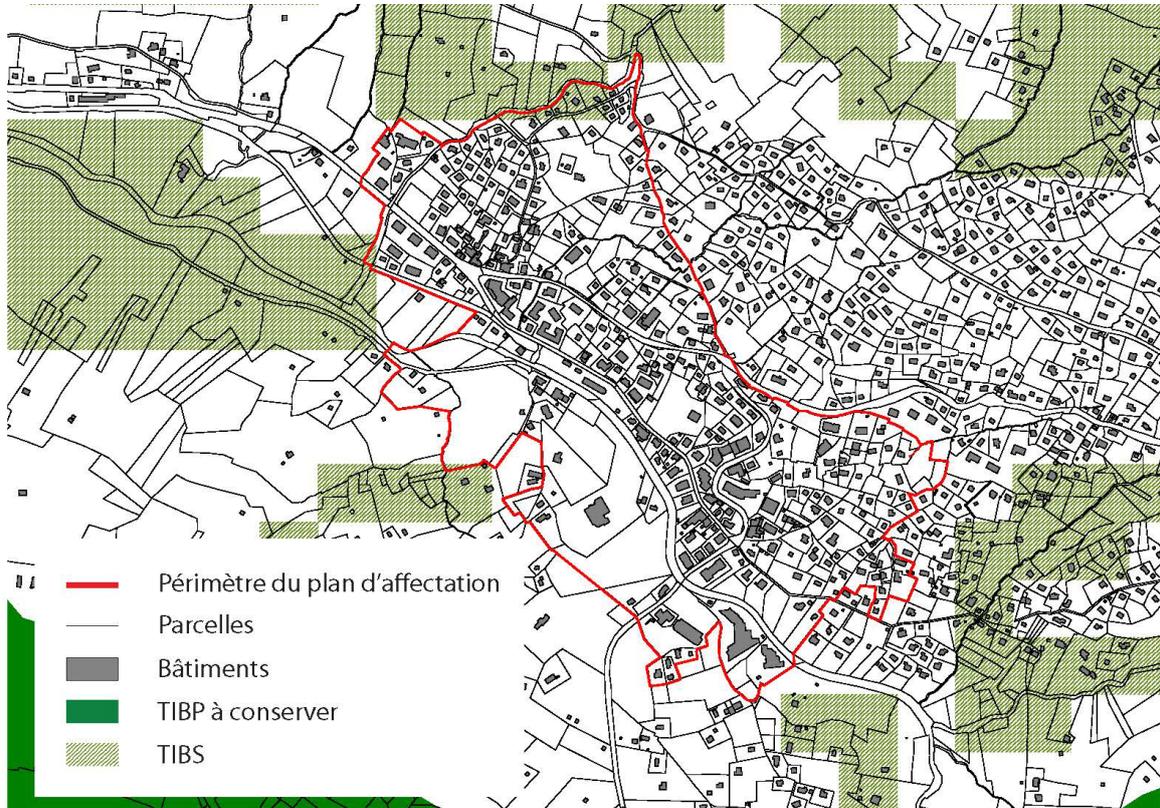


Figure 15 - Plan de la localisation des TIBP et TIBS

Forêt et patrimoine arboré

Les forêts sont protégées dans leur étendue et en tant que milieu naturel, conformément à la Loi fédérale sur les forêts (LFO).

Plusieurs secteurs compris à l'intérieur du périmètre du PA Diablerets centre sont affectés à l'aire forestière 18 LAT. Lorsque celle-ci se situe à moins de 10 m de la zone à bâtir, le relevé des limites forestières statiques est figuré sur le plan (cf. chapitre 2), sur la base des lisières forestières déterminée ou confirmée par l'inspecteur forestier en date du 10 juin 2020. En fonction de la nature du terrain et de la présence d'installations ou d'aménagements, la limite des 10 m à l'aire forestière est affectée en zone de verdure 15 LAT - A afin de préserver les abords des forêts et assurer la continuité des éventuelles liaisons biologiques du REC.

A noter qu'au sein du périmètre de projet, le règlement communal de protection des arbres classés, approuvé par le département le 27 juin 2005, s'applique pour les arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives non-soumis à la législation forestière.

4.5 Protection de l'homme et de l'environnement

Qualité de l'air

Le projet de PA Diablerets centre ne prévoit pas d'installations ou infrastructures susceptibles de provoquer des atteintes à la qualité de l'air.

Site pollué

Il est entendu par site pollué, un emplacement d'une étendue limitée, pollué par des déchets ou des substances dangereuses pour l'environnement, conformément à l'art. 2 de l'Ordonnance sur les sites

contaminés (OSites) et l'art. 3 de la Loi sur l'assainissement des sites pollués (LASP). Les sites pollués comprennent les éléments suivants :

- Sites de stockage définitifs de déchets.
- Aire d'exploitation.
- Lieux d'accidents.

Le périmètre du PA Diablerets centre comprend deux différents sites pollués inscrit au cadastre des sites pollués qui peuvent être décrits de la manière suivante :

N° EVA	Type de site	Parcelle (s)	Activité
11.2	Aire d'exploitation	2167	Garage Bourdier, commerce de détail de combustibles, carburants
11.5	Aire d'exploitation	2368	Centrale électrique de Romande Energie

La centrale électrique ne nécessite ni surveillance ni assainissement. Le Garage Bourdier nécessite des investigations.

Selon l'art. 9 de la LASP, le changement d'affectation ou d'utilisation d'un site pollué nécessite l'autorisation préalable du département. Dans un tel cas, ce dernier fixe au besoin les conditions à un tel changement. Le projet de PA Diablerets centre n'entraîne pas de modification de l'affectation de la parcelle n°2167 actuellement affectée en zone village et qui est affectée par le projet de PA en zone centrale 15 LAT – A. Le site pollué de la centrale électrique de Romande Energie est quant à lui actuellement affectée en zone de verdure et le projet de PA prévoit de l'affecter en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – C. Dans ce contexte, le projet de PA fait figurer sur le plan les deux sites pollués mentionnés ci-dessus et spécifie dans les dispositions réglementaires que tout projet de construction sur un site pollué est soumis à l'art. 3 OSites. En cas de nécessité d'assainissement, un projet d'assainissement doit être soumis à l'autorité compétente au plus tard avec la demande de permis de construire.

Exposition au bruit

L'OPB a pour objectif de protéger contre le bruit nuisible ou incommode. Elle définit notamment les valeurs limites d'exposition au-delà desquelles les constructions et l'affectation du sol sont soumises à des mesures particulières. Ces valeurs limites sont définies en fonction de la sensibilité de chaque affectation. Le plan d'affectation confirmant en partie des zones à bâtir existantes, ce sont les valeurs limites d'immission définies dans l'OPB qui doivent être appliquées dans ces cas-là. Pour les parcelles n° 3300, 3301, 3302, 3484, 4344, 5335 et 6066, que le projet de PA affecte en zone à bâtir 15 LAT alors qu'elles sont actuellement affectées en zone intermédiaire ou en zone agricole, ce sont les valeurs de planification définies dans l'OPB qui doivent être appliquées.

Le degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'ensemble des zones d'affectation du projet de PA Diablerets centre. Ce degré de sensibilité au bruit est identique à celui actuellement en vigueur.

L'ensemble des parcelles du projet de PA respecte les valeurs limites d'immission, tant celles définies par l'OPB pour les parcelles qui ne changent pas d'affectation que les valeurs de planification pour les parcelles mises en zone à bâtir.

Le projet de PA n'a ainsi pas d'influence sur l'exposition au bruit des parcelles comprises à l'intérieur de son périmètre.

Eaux claires et eaux usées

La gestion des eaux claires et eaux usées permet de tendre vers une meilleure qualité des eaux traitées, en évitant la surcharge du réseau de traitement des eaux usées. La Loi cantonale sur la protection des eaux contre la pollution (LPEP) délègue aux communes la responsabilité de développer et gérer la collecte, l'évacuation et le traitement des eaux sur leur territoire.

Le village des Diablerets est équipé pour la gestion des eaux. Ce secteur est desservi par un réseau de collecteurs communaux entièrement en séparatif qui aboutit à la STEP, situé à l'aval du village au bord de la Grande Eau. Les eaux usées sont traitées par le réseau communal. Quant aux eaux claires, elles sont évacuées par l'intermédiaire du réseau communal et par infiltration. Comme mentionné précédemment, la Commune d'Ormont-Dessus est équipée d'une STEP, qu'il est envisagé de rénover dans les prochaines années. Une des actions prioritaires préconisée par le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) de la Commune d'Ormont-

Dessus est l'élimination des eaux claires permanentes des collecteurs de transport des eaux usées en développant les réseaux de collecte des eaux claires et par infiltration. Le règlement du projet de PA, conformément au PGEE, prescrit une séparation des eaux claires et usées ainsi qu'une évacuation préférentielle des eaux claires par le réseau communal d'évacuation des eaux claires. Pour le surplus, la Commune d'Ormont-Dessus a lancé la révision de son PGEE qui précisera les mesures à prendre sur la base du présent projet de plan d'affectation.

Finalement et au vu de la réduction de la capacité d'accueil de la zone à bâtir, le projet de révision du PA Diablerets centre n'a, a priori, pas d'impact négatif sur l'évacuation et le traitement des eaux.

Eaux souterraines

Le territoire cantonal est divisé en plusieurs zones et secteurs de protection des eaux, dans lesquels s'appliquent des mesures de restriction d'utilisation du sol afin de protéger les eaux souterraines. L'Ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OEaux) précise les mesures de protection des eaux pour chaque zone et secteur.

Le sud du périmètre du PA Diablerets centre est situé en secteur Au et la partie nord en secteur üB. Les secteurs Au protègent les nappes d'eau souterraine exploitables, impliquant notamment une interdiction des constructions au-dessous du niveau moyen des eaux souterraines et une limitation des activités présentant des risques de pollution. Le secteur üB constitue le solde du territoire qui n'est pas en secteur S ou en secteur Au.

Le règlement du projet de PA prescrit l'implantation des constructions souterraines au-dessus du niveau moyen de la nappe pour le secteur de protection des eaux Au.

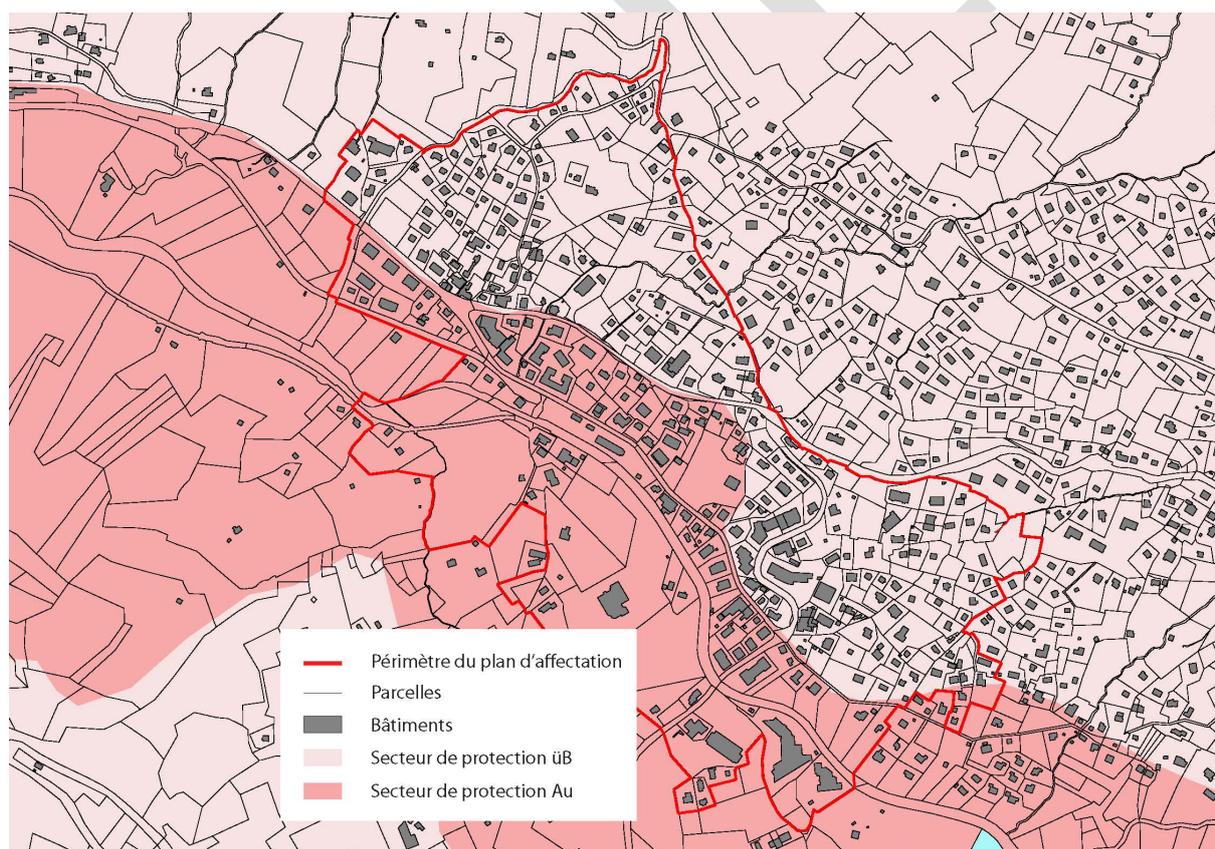


Figure 16 - Secteur de protection des eaux souterraines

Espace réservé aux eaux (ERE)

En application de l'art. 36a de la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux), l'ERE garantit les fonctions naturelles, la protection contre les crues et l'utilisation des eaux superficielles. Les plans d'affectation prennent en compte l'ERE conformément aux directives et recommandations de la Confédération et du Canton. L'OEaux définit les règles de base liées à la délimitation de l'ERE. La délimitation des ERE compris à l'intérieur du projet de PA Diablerets centre a fait l'objet d'une coordination avec la DGE-Eau.

Le périmètre du projet de PA est traversé par la Grande Eau et plusieurs de ses affluents, dont notamment le Torrent d'Ayerne, le Cacaïron, le Ruisseau des Vioz et le cours d'eau du Rachy Dessous. Ces cours d'eau, pour leur partie comprise à l'intérieur du périmètre du PA, ont été affectés à la zone des eaux 17 LAT.

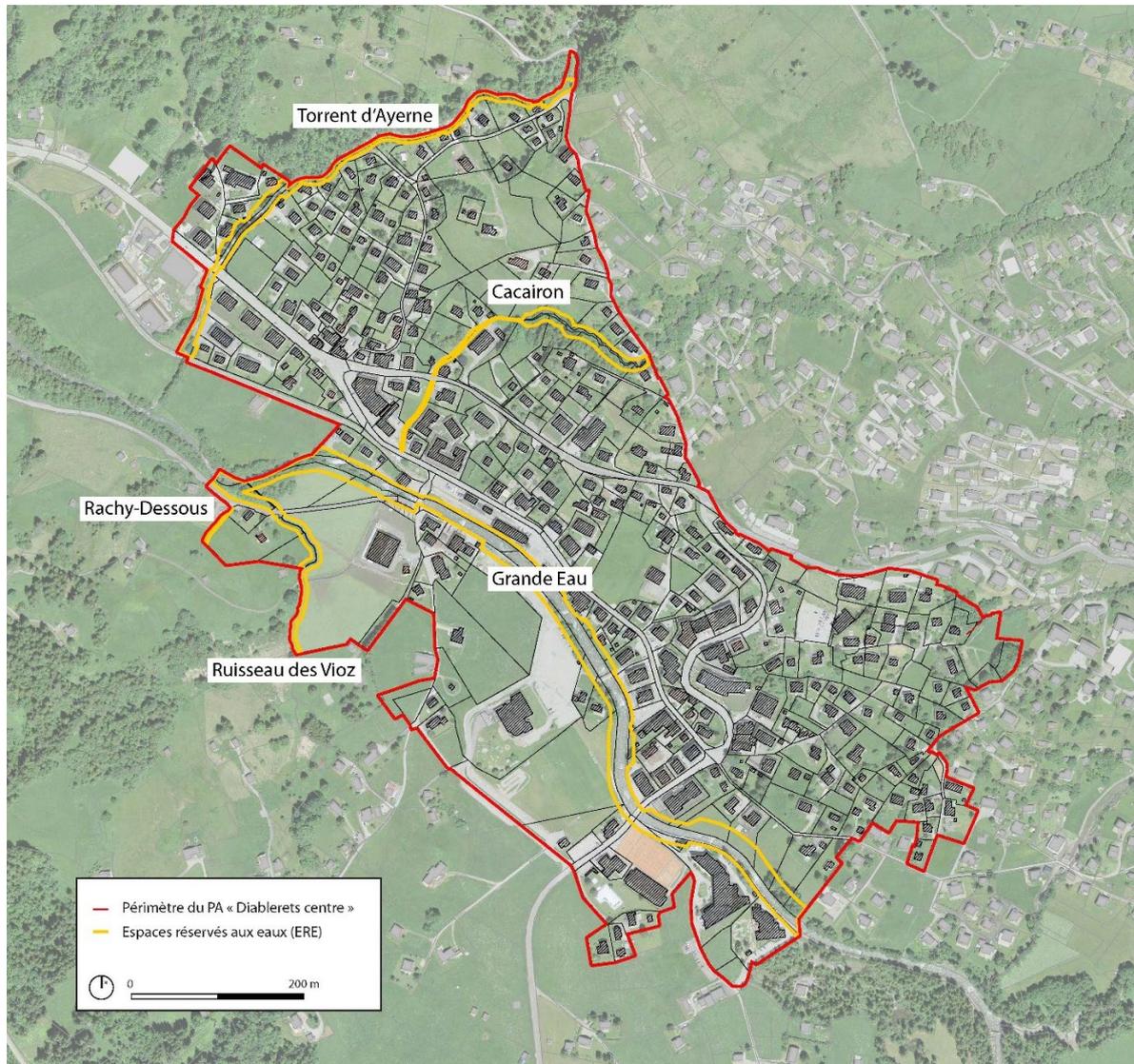


Figure 17 - Délimitation des ERE pour les cours d'eau soumis à ERE

Conformément à l'art. 41a al. 4 let. a, la largeur de l'ERE peut être adaptée en zones densément bâties pour autant que la protection contre les crues soit assurée. Il revient aux cantons d'identifier les zones densément bâties sur la base de critères fixés par la Confédération. La délimitation des ERE dans le périmètre du PA Diablerets centre a été adaptée par endroits à la configuration du terrain et des constructions de la manière suivante :

- adaptation aux objets divers cadastrés (murs de soutènement entre cours d'eau et parcelles) ;

Ces adaptations favorisent le maintien des caractéristiques spatiales et historico-architecturales du tissu villageois en cas de reconstruction des bâtiments ou installations. Les ERE sont figurés sur le plan. Outre l'emprise du cours d'eau (domaine public des eaux) qui est affectée en zone des eaux 17 LAT, les terrains localisés à l'intérieur de l'ERE sont affectés à la zone de verdure 15 LAT - A.

Cours d'eau	Largeur de l'ERE	Commentaire
Grande Eau	30 m	Adaptation de la limite de l'ERE en zone densément bâtie
Cacairon	11 m	Adaptation de la limite de l'ERE selon projet d'entreprise de correction fluviale du Cacairon (ECF Cacairon)
Torrent d'Ayerne	18.25 m	Adaptation de la limite de l'ERE en zone densément bâtie
Ruisseau des Vioz	11 m	-
Cours d'eau du Rachy-Dessous	11 m	-

Dangers naturels

Conformément aux lois et directives fédérales et cantonales en matière de gestion des risques naturels, les communes ont l'obligation de transcrire les données relatives aux dangers naturels dans les plans d'affectation.

Plusieurs bureaux spécialisés ont été mandaté pour effectuer une évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP). Le bureau B+C a été mandaté pour la transcription des dangers hydrologiques (dangers d'inondation), le bureau Sivlaplus SA pour la transcription des dangers nivologiques (dangers d'avalanches) et le bureau BEG SA pour les dangers géologiques (dangers de glissements de terrain spontanés, danger de glissements de terrain permanents et dangers d'effondrements).

La thématique des dangers naturels a été traitée sur la base des données issues des CDN et de connaissances de terrains. Les résultats de ces analyses ont été résumés dans les trois différents rapport ERPP. Les situations de dangers ont ensuite été retranscrites sur le plan et dans le règlement en collaboration avec les différents experts. Les trois rapport ERPP figurent en annexe du présent rapport d'aménagement 47 OAT.

Dangers hydrologiques

Le périmètre du PA Diablerets centre est concerné par des dangers d'inondations par les crues de degrés élevé à résiduel en lien avec la Grande Eau et ses affluents, ainsi que des dangers de ruissellement de surface.

Aucun danger de laves torrentielles n'est relevé dans le périmètre de révision.

Dangers nivologiques

Le périmètre centre du village des Diablerets est concerné, au nord-ouest, par des dangers d'avalanches de degrés moyen à faible.

Dangers géologiques

Le périmètre du PA Diablerets centre est concerné par les dangers géologiques suivants :

- dangers de glissements de terrain permanents de degré moyen à faible ;
- dangers de glissements de terrain spontanés de degrés moyen à résiduel ;
- dangers d'effondrements de degrés faible à résiduel.

Aucun danger de laves torrentielles, de chutes de pierres et blocs et d'éboulements n'est relevé dans le périmètre du PA Diablerets centre.

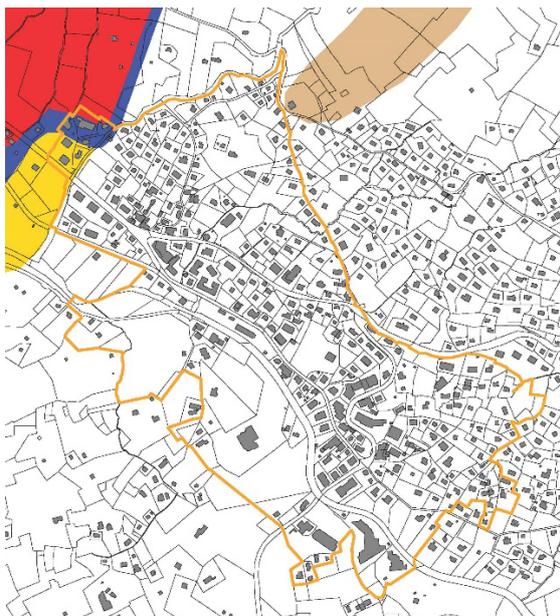


Figure 18 - Carte des dangers d'avalanches

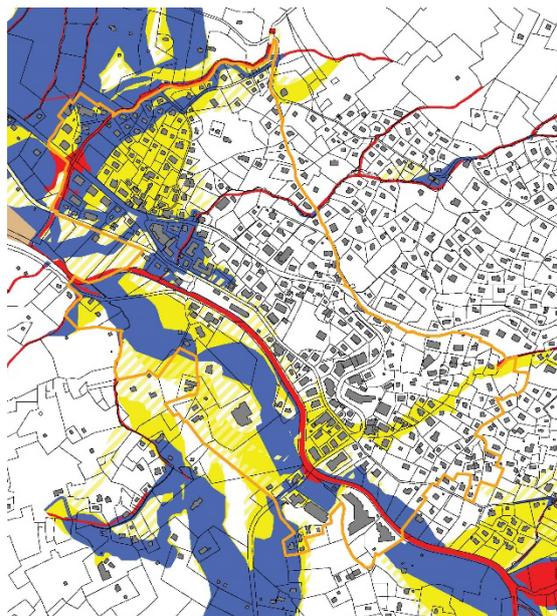


Figure 19 - Carte des dangers d'inondations

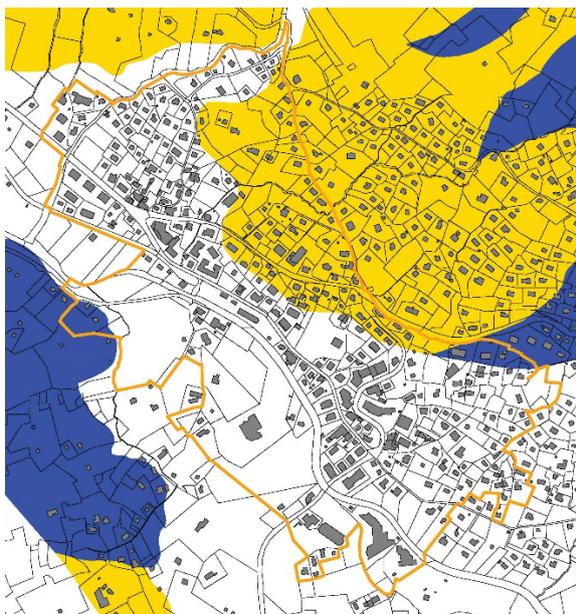


Figure 20 - Carte des dangers de glissements profonds permanents

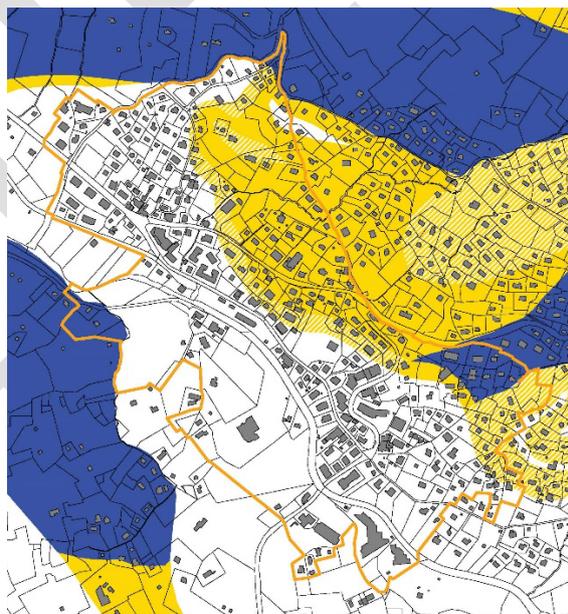


Figure 21 - Carte des dangers de glissements superficiels spontanés

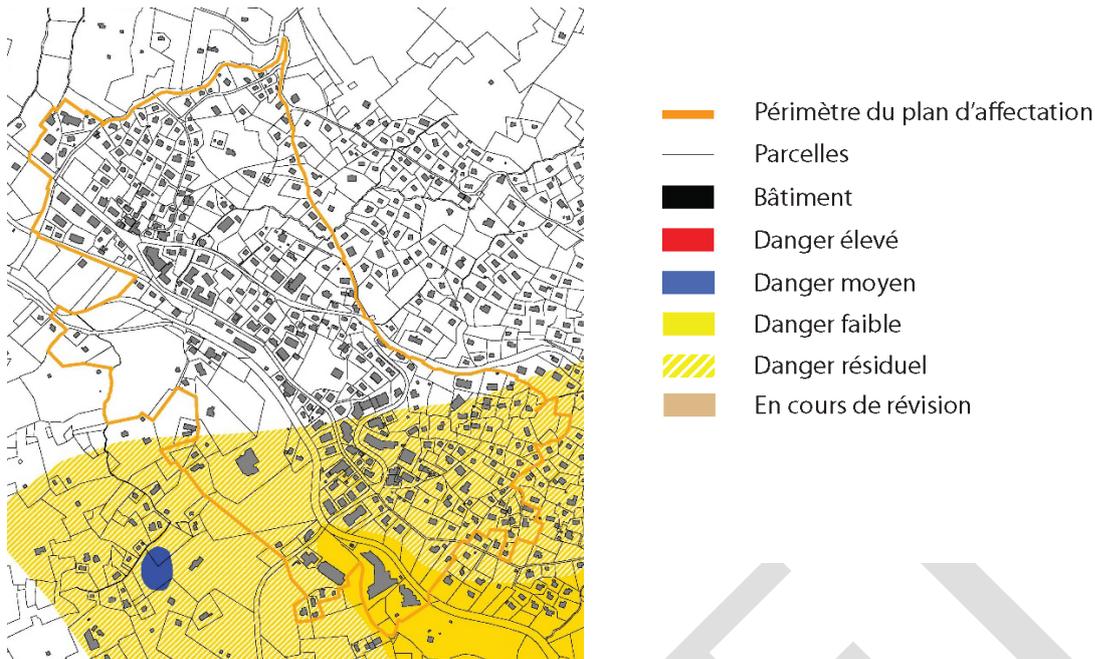


Figure 22 - Carte des dangers d'effondrements

Transcription

Conformément aux directives du Conseil d'Etat du 18 juin 2014 intitulées « Transcription des données relatives aux dangers naturels (DDN) dans l'aménagement du territoire (en zone à bâtir) », il incombe aux communes de transcrire les dangers naturels dans les plans d'affectation et plus particulièrement pour les zones à bâtir 15 LAT. Les cartes de dangers ont donc été superposées aux zones à bâtir 15 LAT afin de relever les secteurs de restriction présentant des conflits potentiels et de préciser l'objectif de protection.

Sur la base des processus de dangers et de l'urbanisation des zones concernées (bâties en grande partie), une transcription des dangers naturels par secteur a été privilégiée. Dans chaque secteur s'appliquent des mesures de protection à l'objet. Ces secteurs ont été définis en fonction du type et de la surface de la zone de danger, de la limite des zones d'affectation et des limites parcellaires. Deux différents types de secteurs de restriction ont été définis :

- secteurs de restrictions liés aux dangers naturels - restrictions générales inondations, concernés par des dangers de degrés moyen à faible, auxquels s'appliquent des dispositions réglementaires de protection générales. Un secteur de restrictions général a été défini pour chaque type d'aléa (inondations, glissements de terrain spontanés, glissements de terrain permanents, effondrements et avalanches) ;
- secteurs de restrictions liés aux dangers naturels - restrictions couloir de crue de la Grande Eau, concernés par des dangers de degré moyen à résiduel, auxquels s'appliquent des dispositions réglementaires de protection permettant de garantir le transit de l'eau en rive gauche de la Grande Eau jusqu'à l'aval du village afin de protéger la rive droite densément bâtie.

Il est également nécessaire de relever que les secteurs de restriction en lien avec les dangers d'inondation prennent en compte les dangers de ruissellement de surface.

L'objectif de protection retenu pour le projet de PA est la réduction à un niveau acceptable de l'exposition aux risques des personnes et des biens, en prenant des mesures proportionnées lors de la construction, de l'entretien ou de la rénovation de bâtiments dans les secteurs de restrictions.

La zone à bâtir 15 LAT du périmètre du PA Diablerets centre est soumise aux secteurs de restrictions suivants :

- secteurs de restrictions liés aux dangers naturels - restrictions couloir de crue de la Grande Eau ;
- secteurs de restrictions liés aux dangers naturels - restrictions générales inondations ;
- secteurs de restrictions liés aux dangers naturels - restrictions générales glissements superficiels spontanés ;

- secteurs de restrictions liés aux dangers naturels - restrictions générales glissements profonds permanents » ;
- secteurs de restrictions liés aux dangers naturels - restrictions générales effondrements ;
- secteurs de restrictions liés aux dangers naturels - restrictions générales avalanches.

Des exemples de mesures de protection sont précisés dans le projet de règlement pour chacun de ces secteurs de restrictions.

PROJET

5. Annexes

- 1) Examen préliminaire des services de l'Etat du 7 octobre 2019
- 2) Complément à l'examen préliminaire de la DGTL-DIP concernant les zones d'activités du 10 septembre 2019
- 3) Examen préalable des services de l'Etat du 27 avril 2023
- 4) Prise de position cantonale du 7 août 2023
- 5) Prise de position cantonale du 12 septembre 2023
- 6) Préavis de Chablais Région du 16 février 2023
- 7) Préavis des Transports publics du Chablais SA du 30 août 2022
- 8) Présentation et compte rendu de la séance participative
- 9) Rapport de l'évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP) – Dangers liés aux crues (B+C Ingénieurs SA)
- 10) Rapport de l'évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP) – Dangers géologiques (BEG SA)
- 11) Rapport de l'évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP) – Dangers nivologiques (Silvaplus)