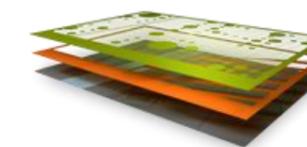


Plan d'affectation communal
Commune d'Ormont-Dessus



Plan d'affectation communal – Ormont-Dessus

Mardi 5 décembre 2023





Exigences
légales

2. Exigences légales

Contexte législatif

1980

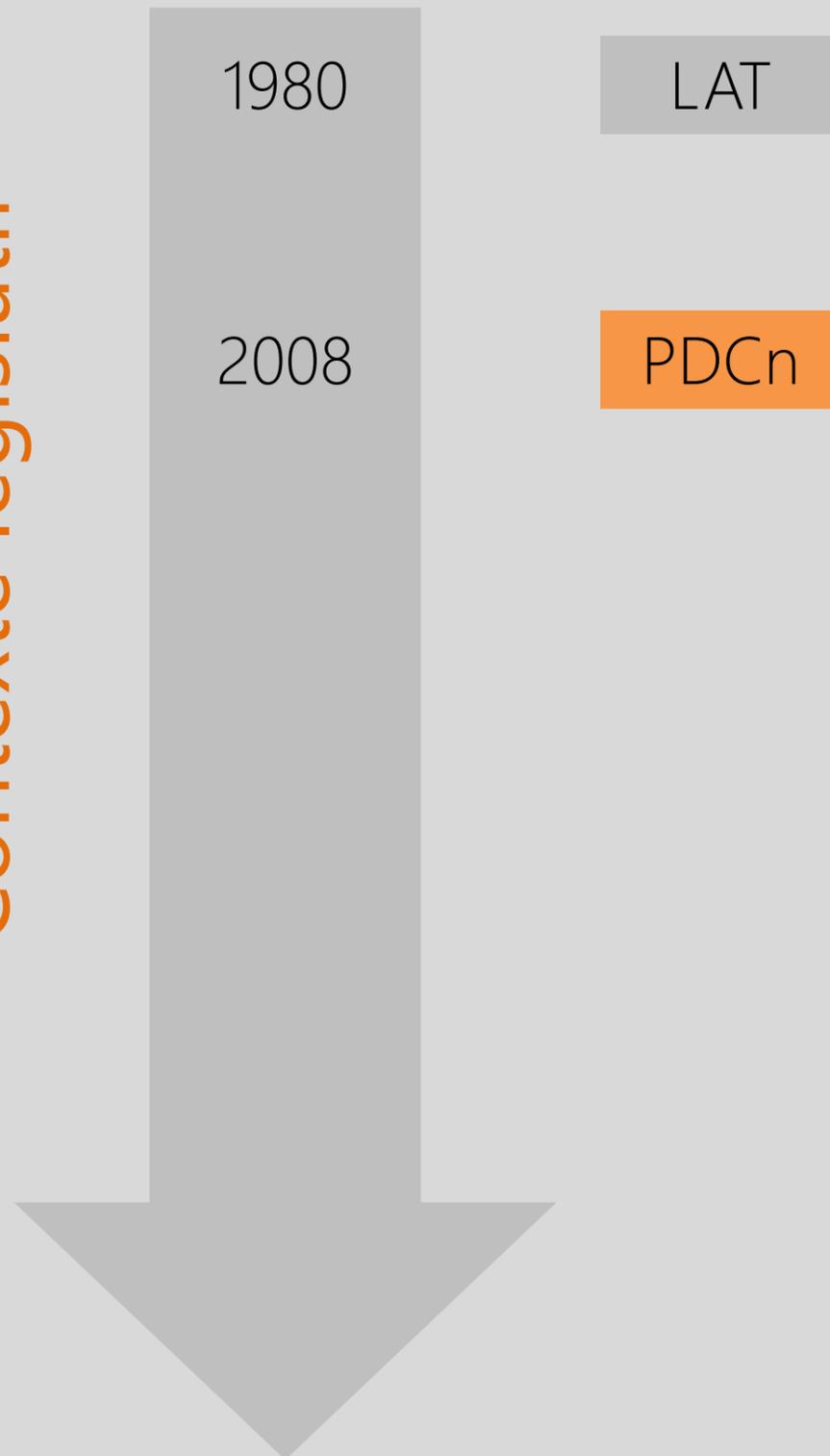
LAT

Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) (1980)

- Incite à dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans.
- Cohérence de l'aménagement du territoire.

2. Exigences légales

Contexte législatif



Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) (1980)

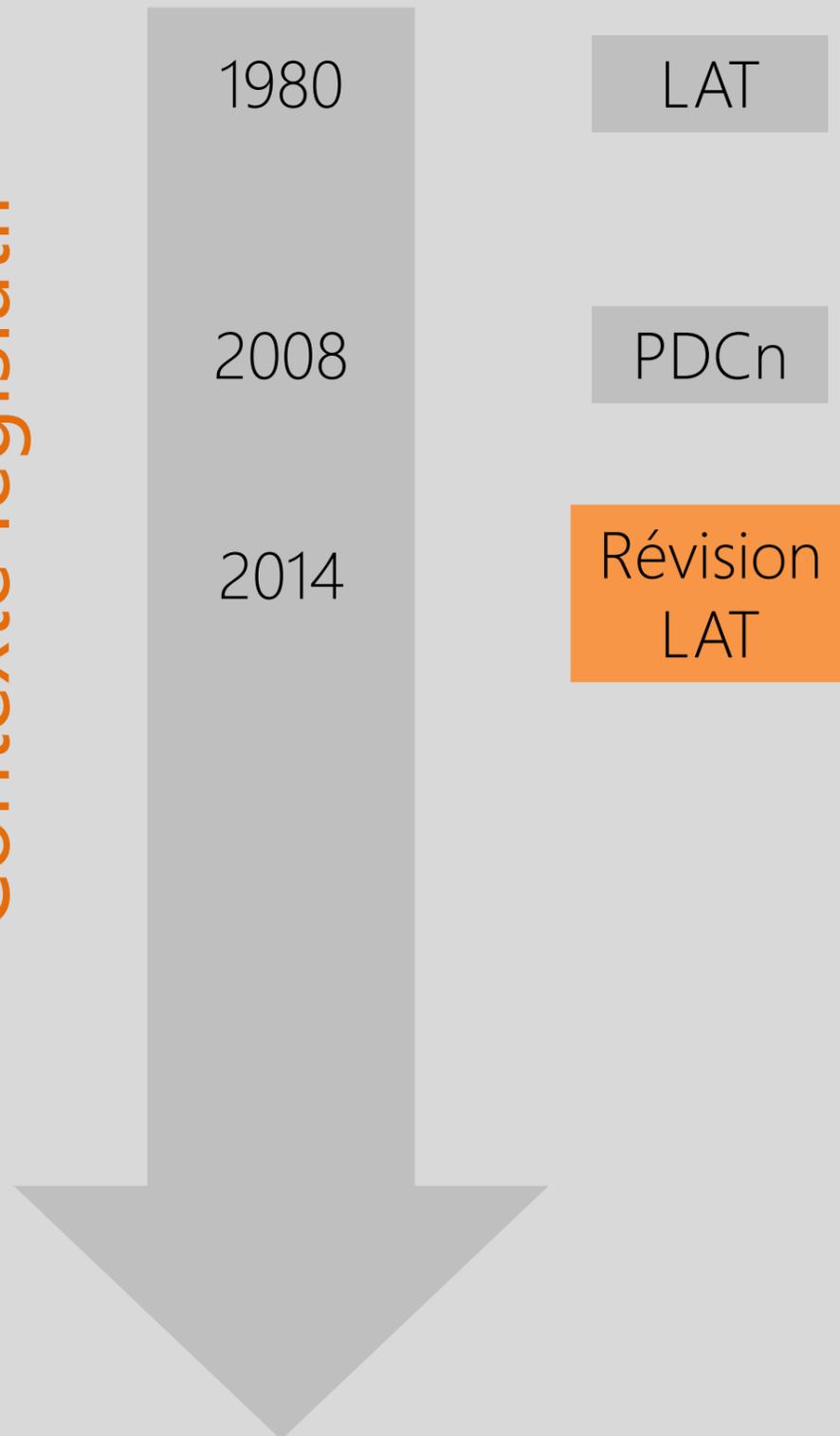
- Incite à dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans.
- Cohérence de l'aménagement du territoire.

Plan directeur cantonal (PDCn) (2008)

- Potentiel habitants supplémentaires limité hors centre à 1%.

2. Exigences légales

Contexte législatif



Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) (1980)

- Incite à dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans.
- Cohérence de l'aménagement du territoire.

Plan directeur cantonal (PDCn) (2008)

- Potentiel habitants supplémentaires limité hors centre à 1%.

Révision Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) (2014)

- Obligation de dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans.
- Dézonage exigé des zones à bâtir excédentaires.
- Orienter l'urbanisation vers l'intérieur et créer un milieu bâti compact.

2. Exigences légales



Buts et principes liés à la LAT

But (art.1 al. 2, extraits)

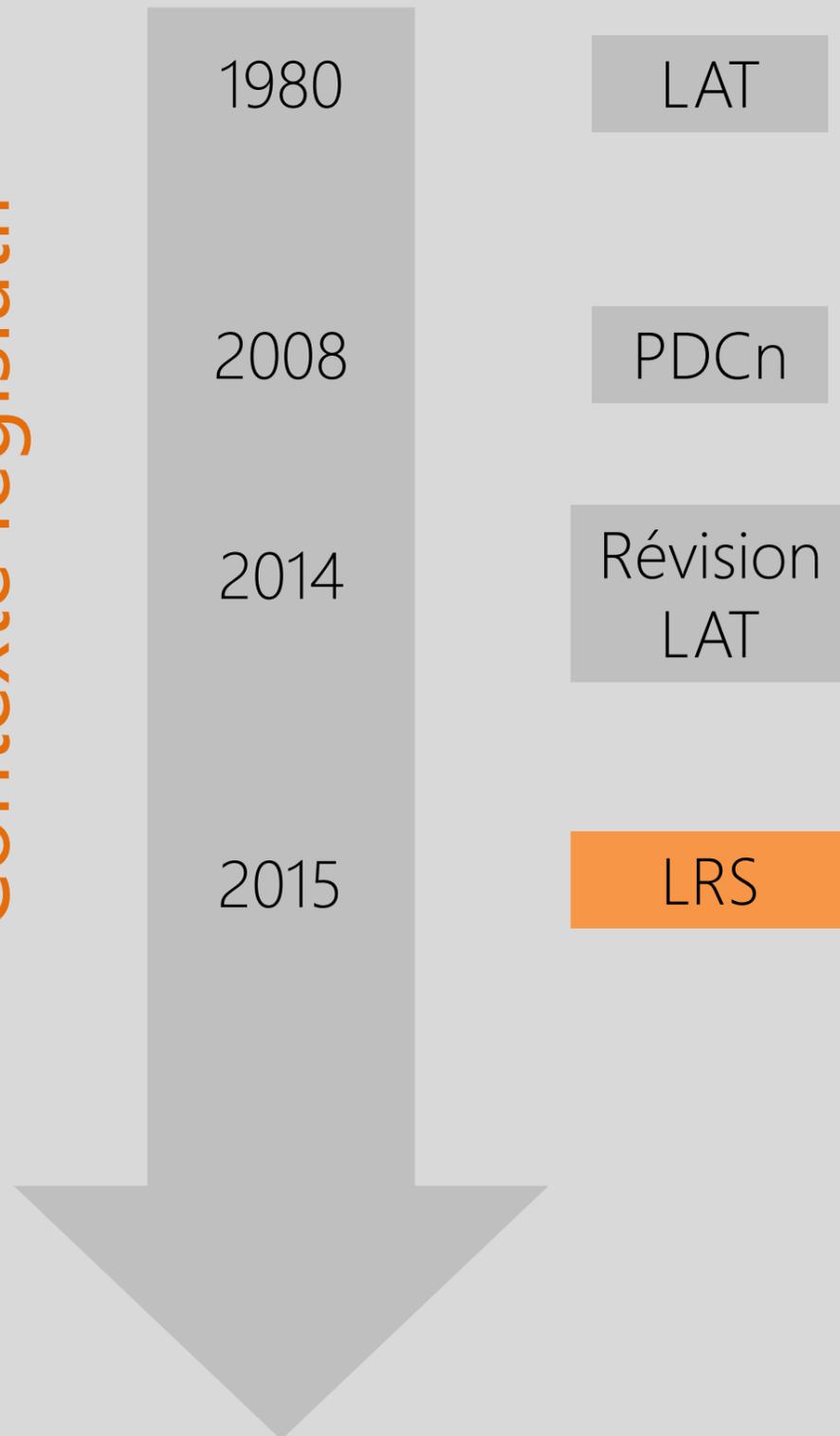
- Protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage.
- Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée.
- Créer un milieu bâti compact.

Principes (art.3 al. 2 et suivants, extraits)

- Veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage.
- Maintenir la forêt dans ses diverses fonctions.
- Prendre des 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.
- Maintenir ou créer des voies cyclables et des chemins pour piétons.

2. Exigences légales

Contexte législatif



Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) (1980)

- Incite à dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans.
- Cohérence de l'aménagement du territoire.

Plan directeur cantonal (PDCn) (2008)

- Potentiel habitants supplémentaires limité hors centre à 1%.

Révision Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) (2014)

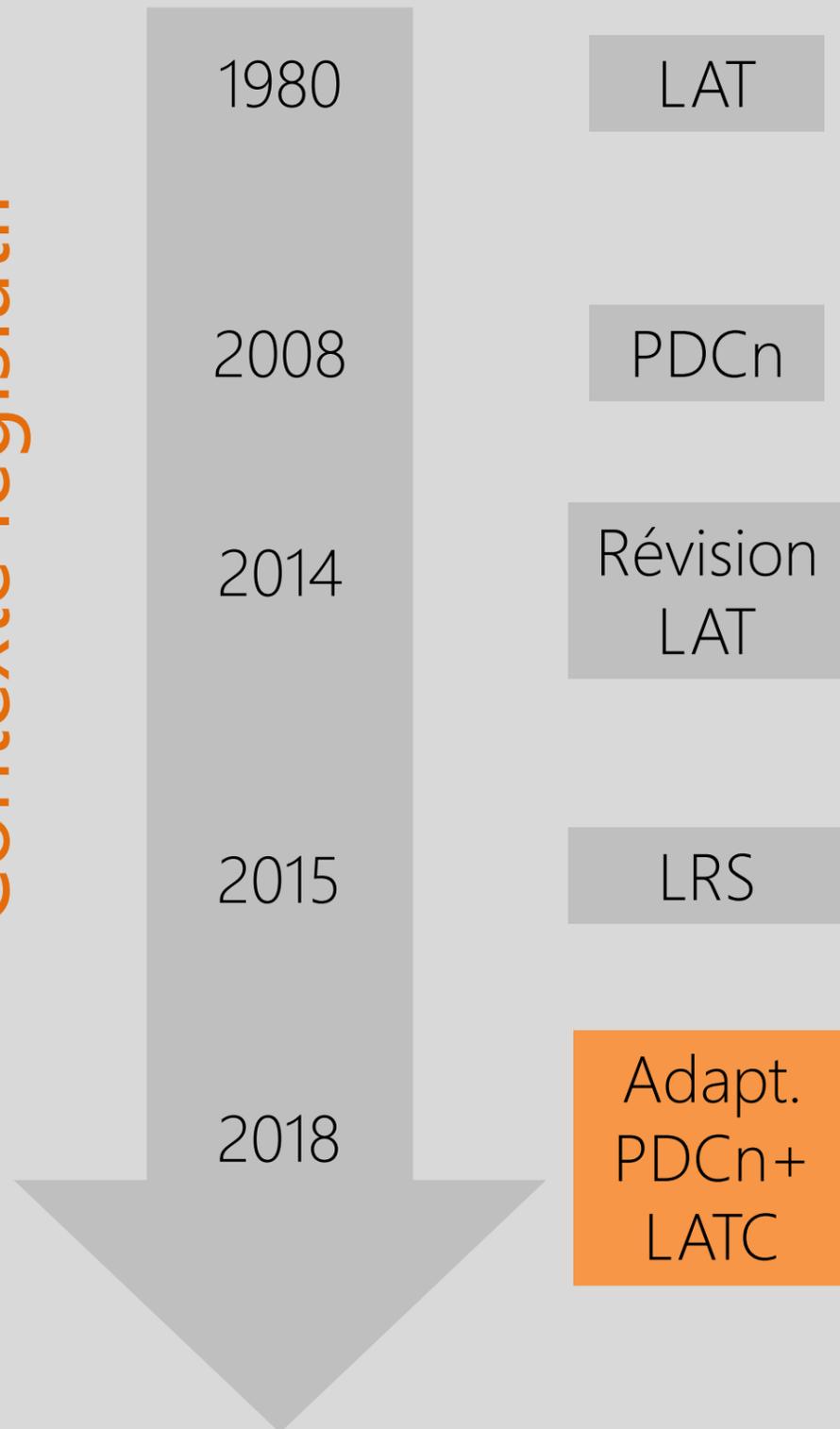
- Obligation de dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans.
- Dézonage exigé des zones à bâtir excédentaires.
- Orienter l'urbanisation vers l'intérieur et créer un milieu bâti compact.

Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) (20 mars 2015)

- Limitation des résidences secondaires.

2. Exigences légales

Contexte législatif



Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) (1980)

- Incite à dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans.
- Cohérence de l'aménagement du territoire.

Plan directeur cantonal (PDCn) (2008)

- Potentiel habitants supplémentaires limité hors centre à 1%.

Révision Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) (2014)

- Obligation de dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans.
- Dézonage exigé des zones à bâtir excédentaires.
- Orienter l'urbanisation vers l'intérieur et créer un milieu bâti compact.

Loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) (20 mars 2015)

- Limitation des résidences secondaires.

Adaptation Plan directeur cantonal (PDCn) (31 janvier 2018)

- Potentiel habitants supplémentaires limité hors centre à 0.75%.
- Croissance maximale du territoire hors centre d'Ormont-Dessus : +139 habitants (2015-2036).
- Garantie de la disponibilité foncière des terrains affectés.



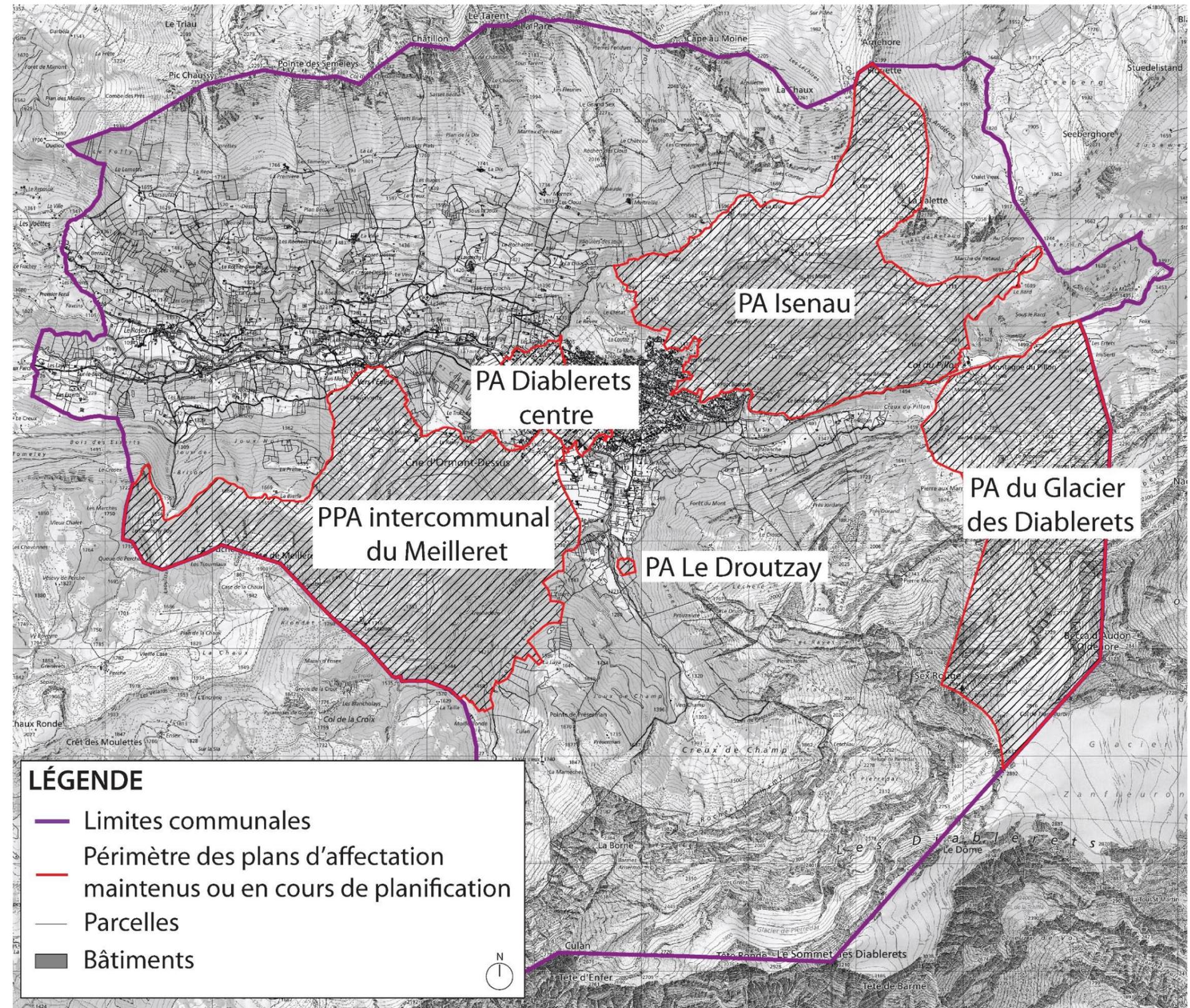
Contexte
communal et
données de
base

Contexte communal

Périmètre

Autres planifications sur le territoire communal :

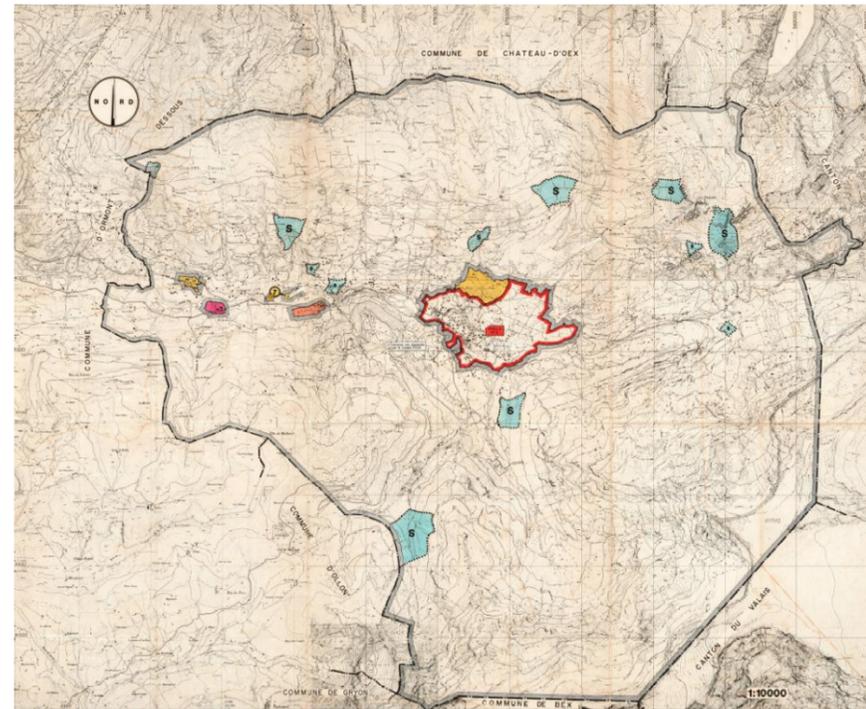
- Plan d'affectation (PA) du **Glacier des Diablerets**
- PA intercommunal du **Meilleret**
- PA **Isenau**
- PA **Diablerets centre**
- PA **Le Droutzay**



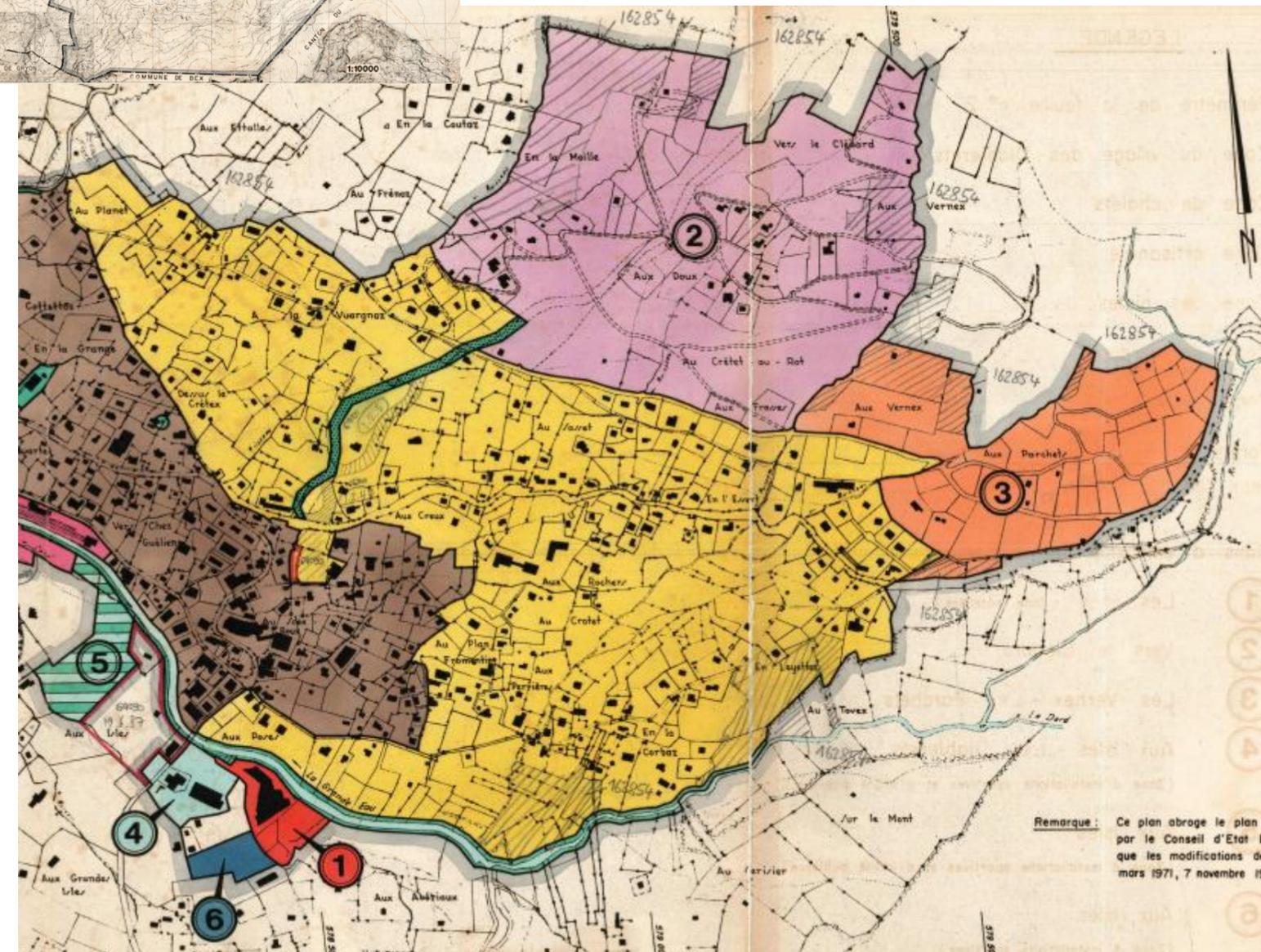
Contexte communal

Affectation en vigueur

- **Plan d'extension communal** (1982, modifié en 2018)
- **Plusieurs autres plans d'affectation** (Vers le Clédard, Les Vernex – Les Parchets, Aux Isles)

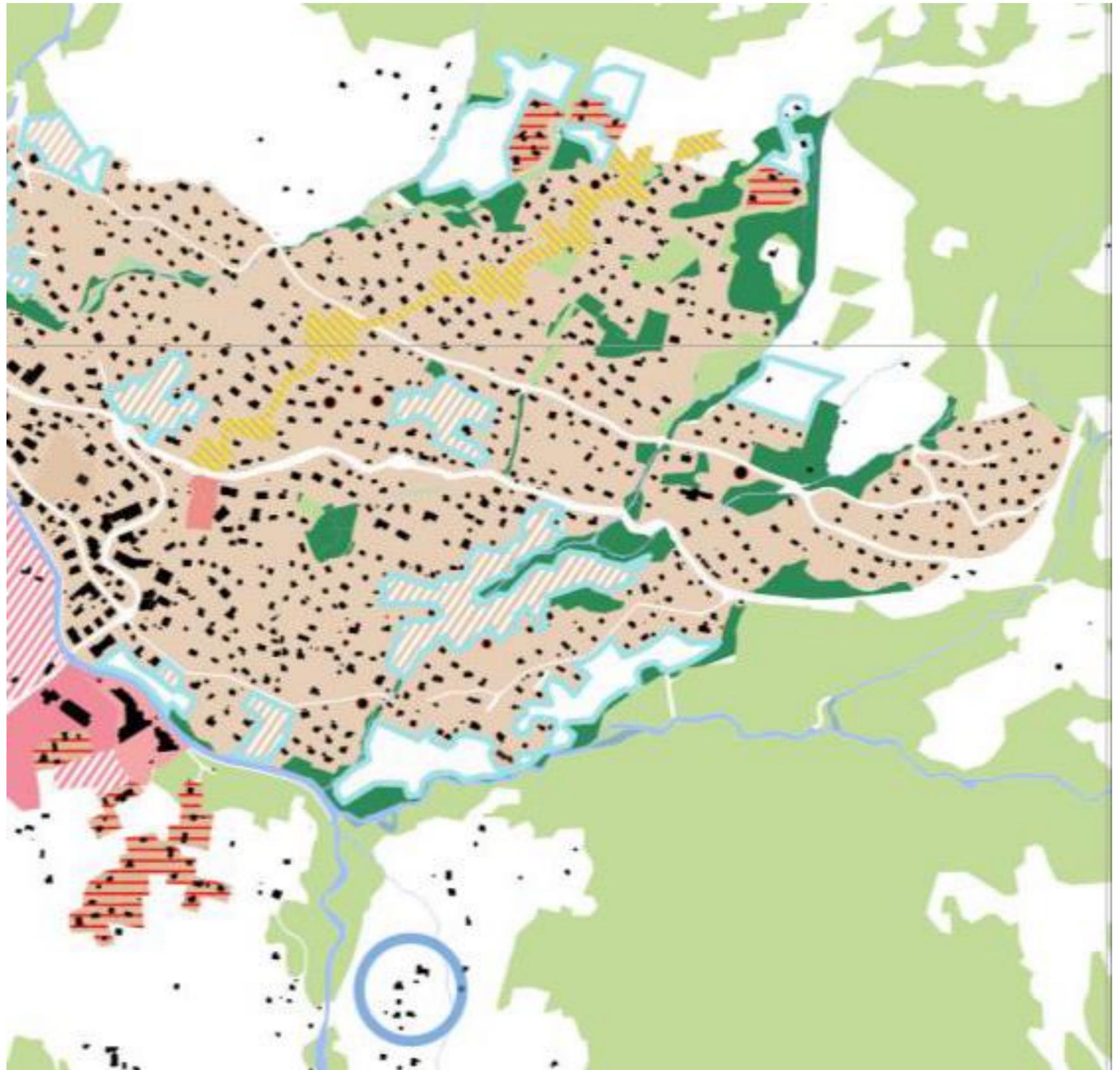


Extrait du plan d'extension communal



Contexte communal

Plan directeur communal
(PDCom, 2016)

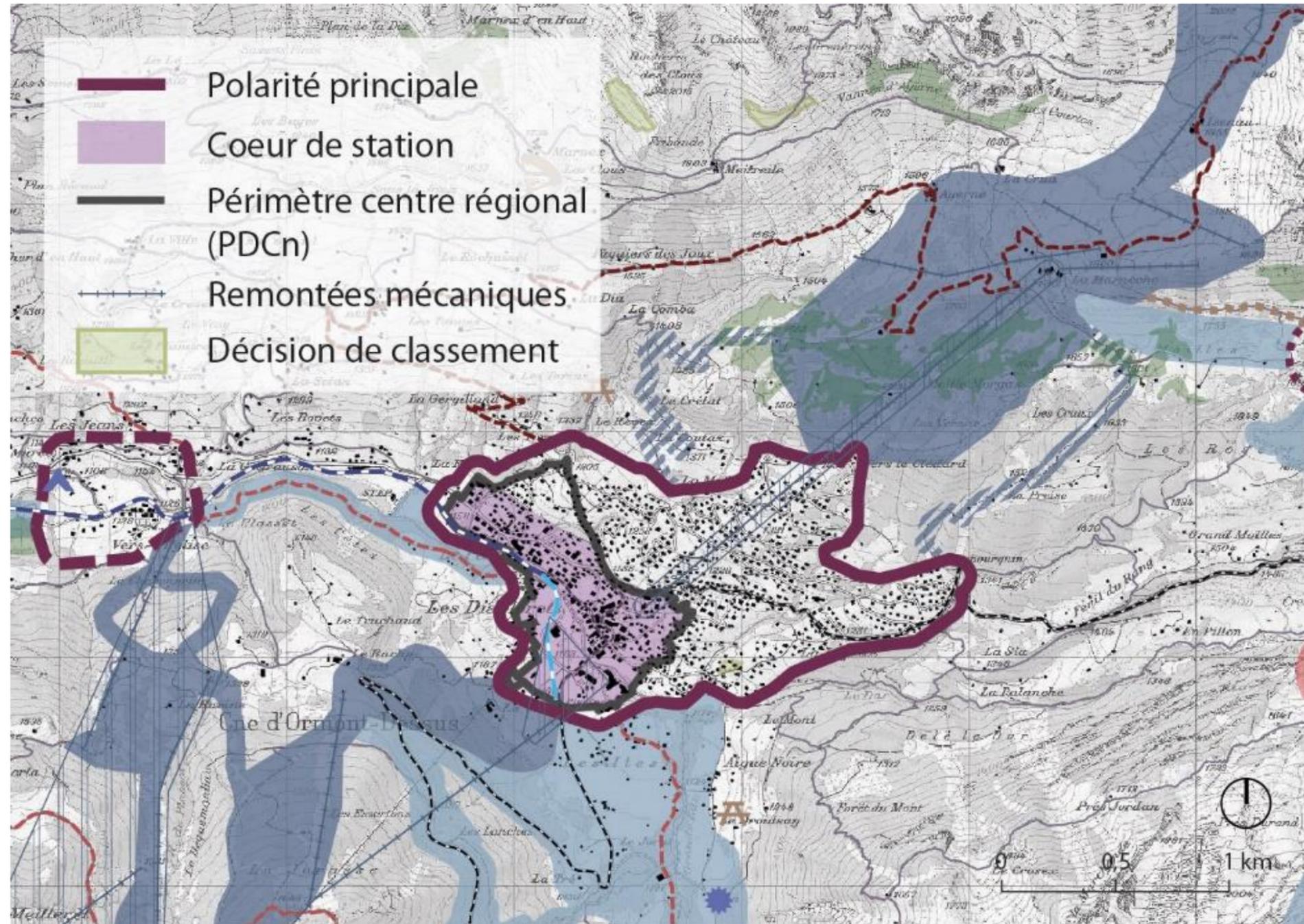


Extrait du PDCom

Contexte communal

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

	Croissance totale max. 2035
Hôtellerie	+ 715 lits
Parahôtellerie concentrée	+ 200 lits
Parahôtellerie diffuse	+ 230 lits
Résidences secondaires	Limitées selon LRS



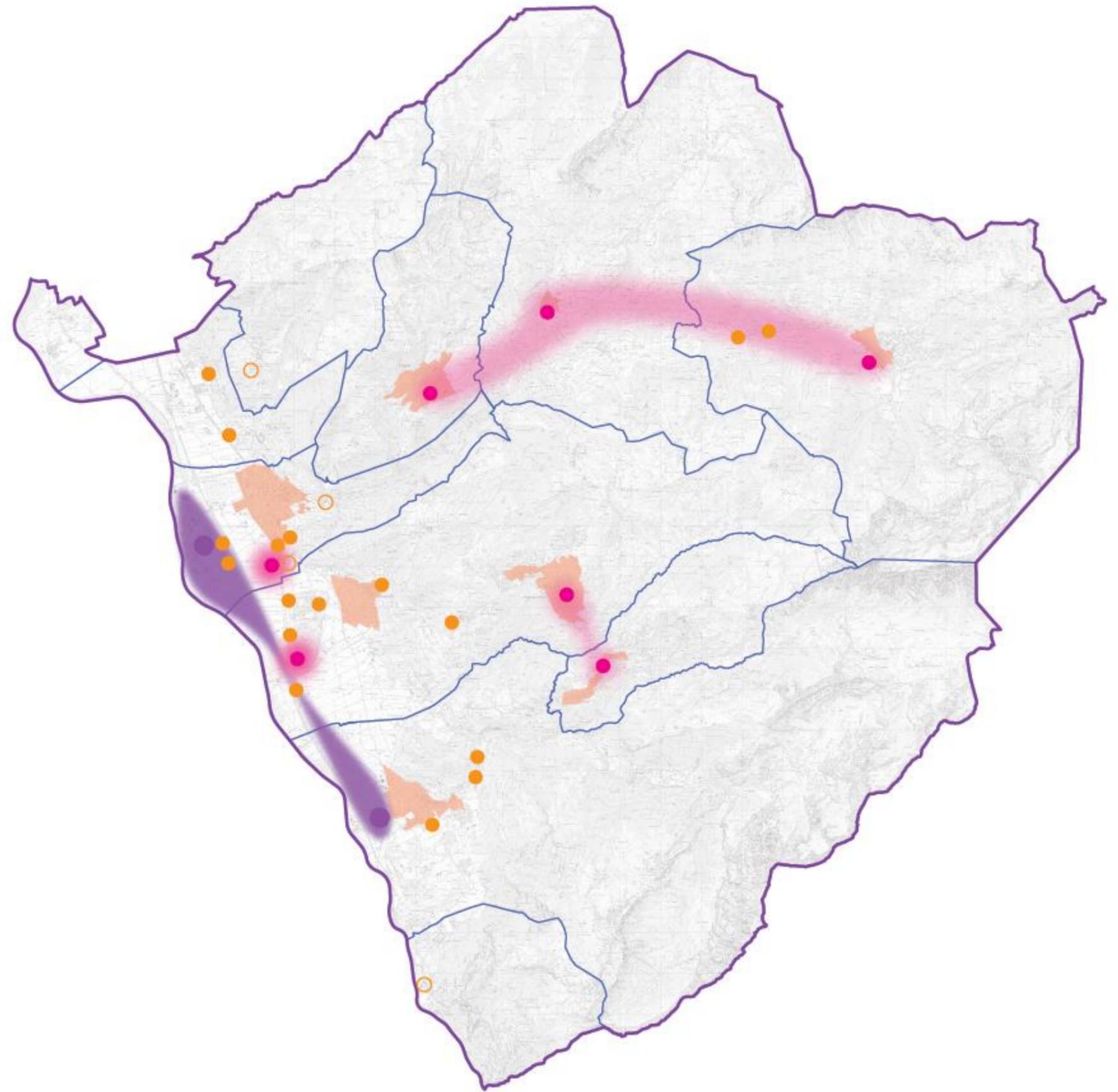
Extrait du PDRt-AV

Contexte communal

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

Ormont-Dessus :

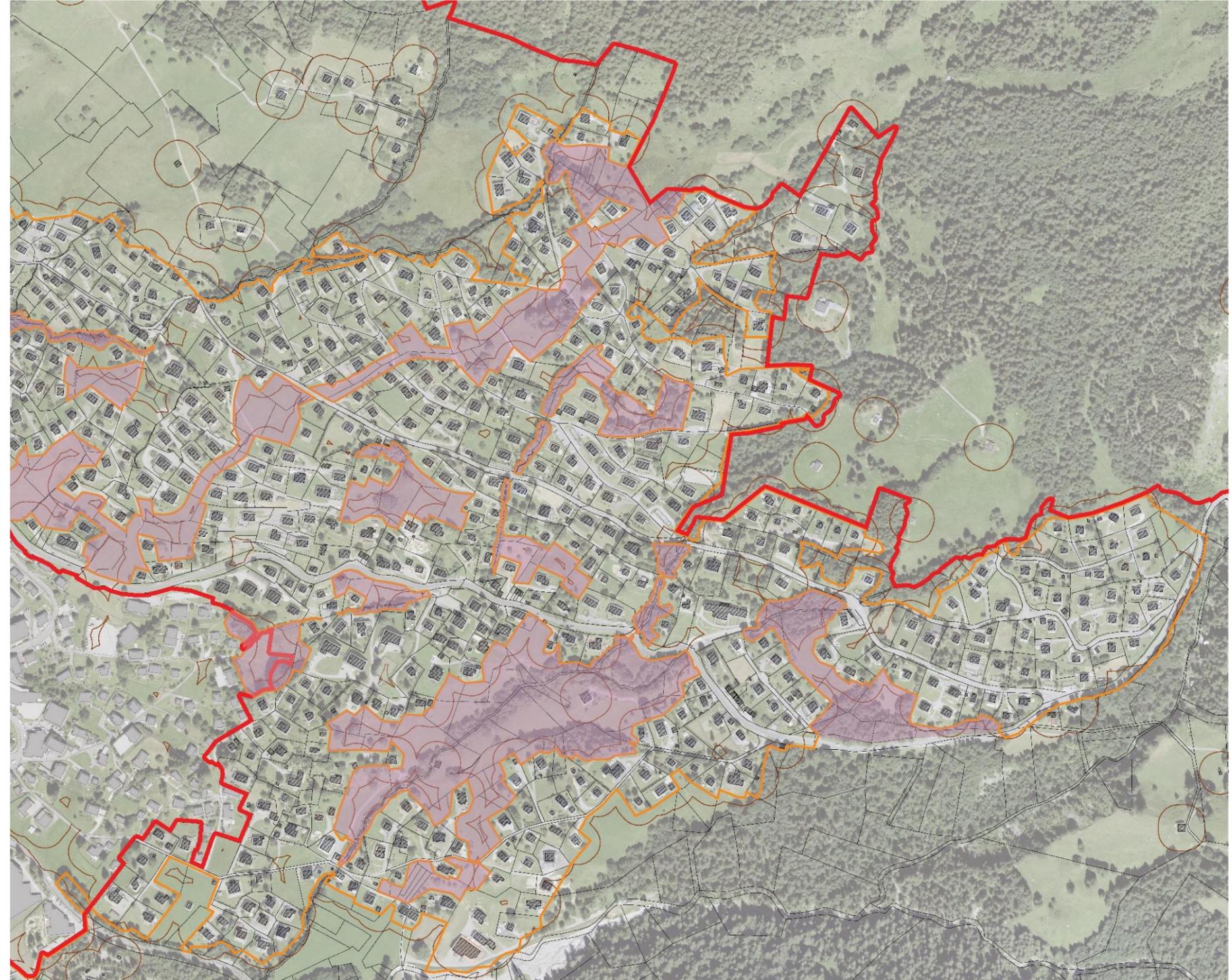
- **une zone d'activité régionale intercommunale** Leysin – Le Sépey – Les Diablerets
- **deux zones d'activités locales** : Les Aviolats et Le Vernex des Fornaches



Données de base

Territoire urbanisé (TU)

- Ensembles de plus de 10 bâtiments
- Bâtiments distants de moins de 50 m les uns des autres
- Intégration dans le TU :
 - Espaces urbains aménagés
 - Petites brèches ni bâties ni aménagées (moins de 0.25 ha)
- Délimité autant que possible par des limites parcellaires, des voies publiques ou privées, des éléments construits importants ou des obstacles naturels (forêts, cours d'eau, etc.)



Extrait de plan du territoire urbanisé

Données de base

Inventaires patrimoniaux :

- **Vers-l'Église** (importance nationale)
- **Les Bovets** (importance régionale)
- **Aigue-Noire** (importance régionale)
- **Le Rosex** (importance locale)
- **Les Diablerets** (importance locale)

E 0.4 : Groupement lâche d'anciens chalets dominant la rivière compris dans le périmètre du PACom



Photographies de Vers-l'Église



Données de base

Recensement architectural du Canton de Vaud

Note 1 (rouge) : objet d'intérêt national

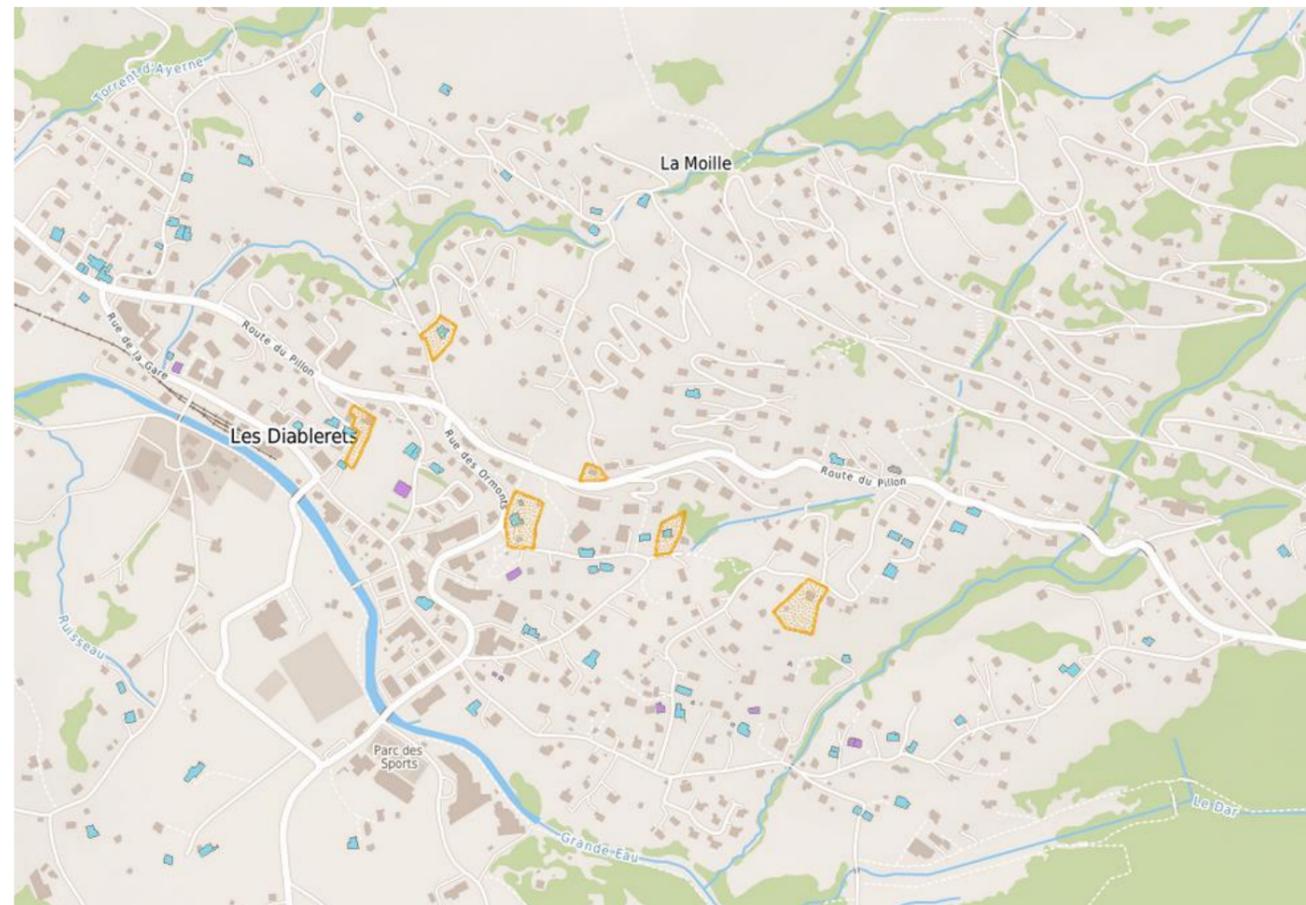
Note 2 (rose) : objet d'intérêt régional

Note 3 (violet) : objet d'intérêt local

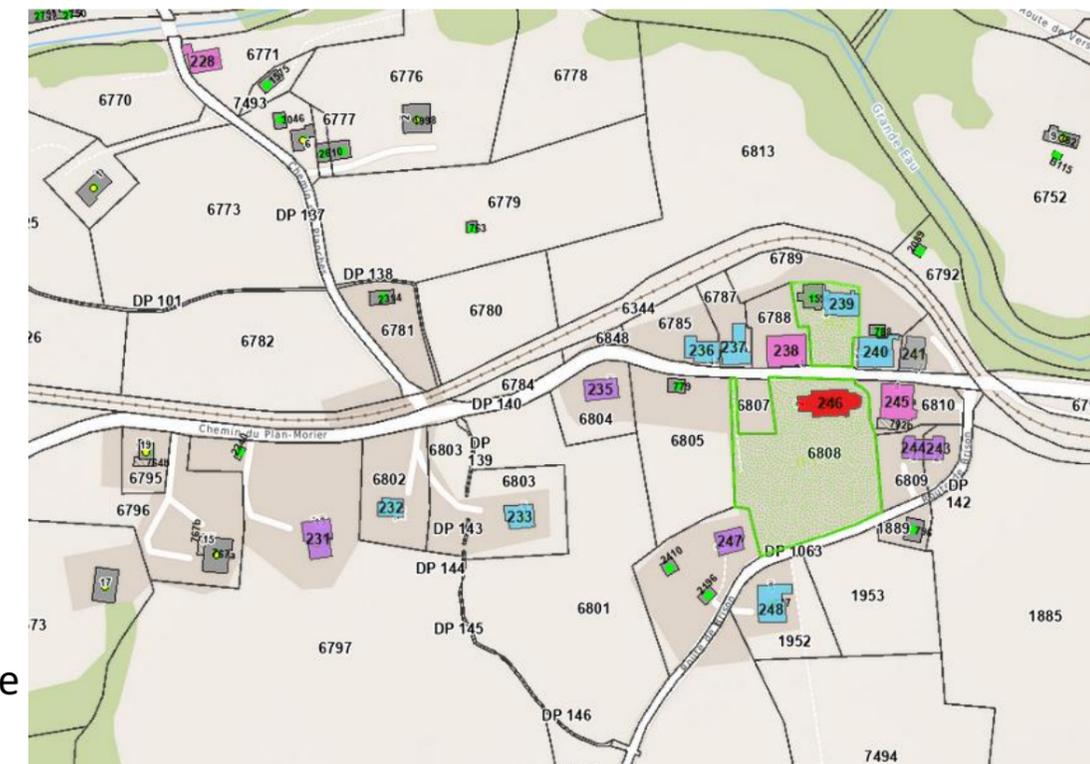
Note 4 (bleu) : objet bien intégré

Jardins ICOMOS (périmètre vert)

Jardins recensés (périmètre beige)



Extrait du guichet cartographique cantonal – Les Diablerets

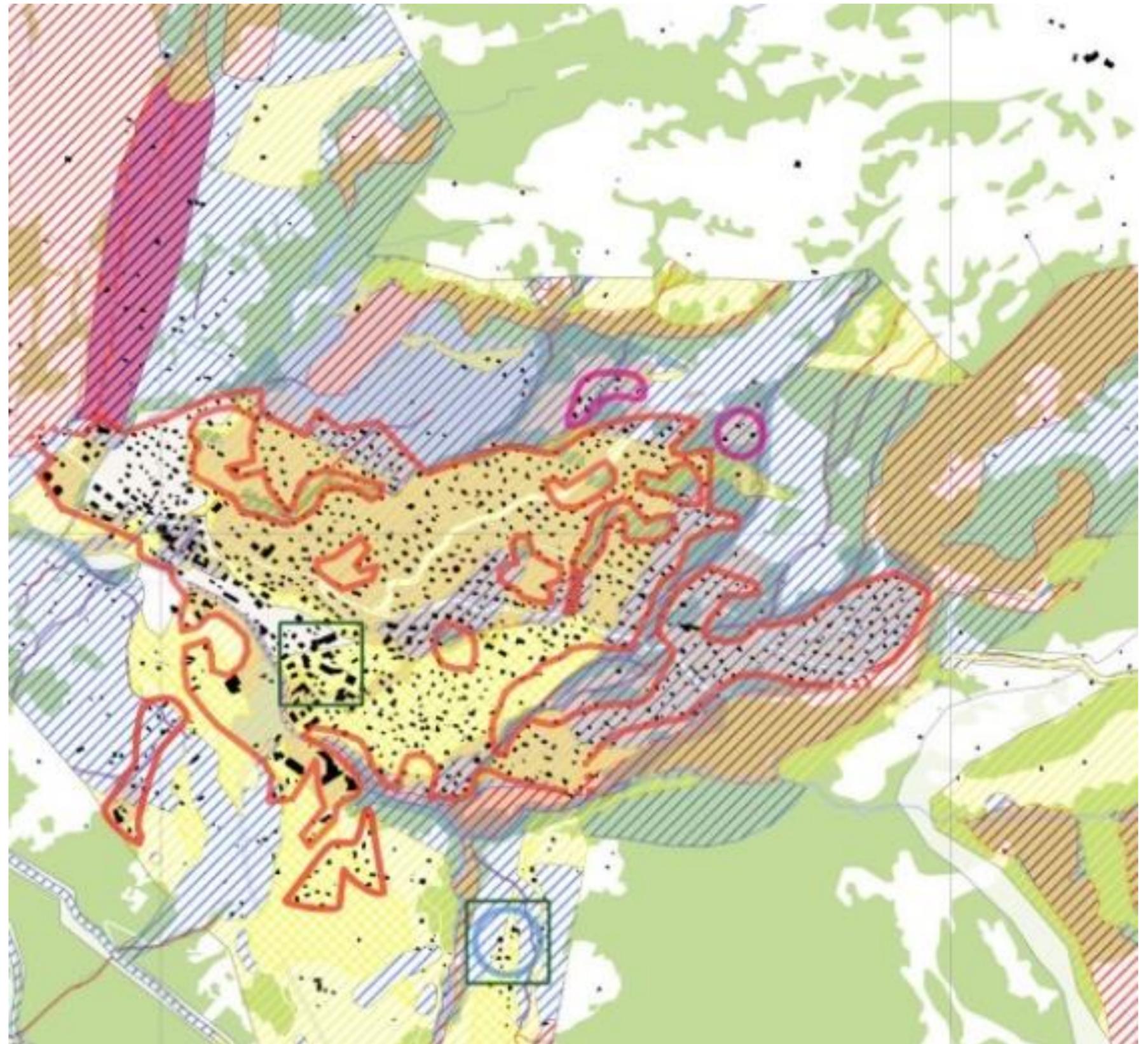


Extrait du guichet cartographique cantonal - Vers-l'Église

Données de base

Dangers naturels

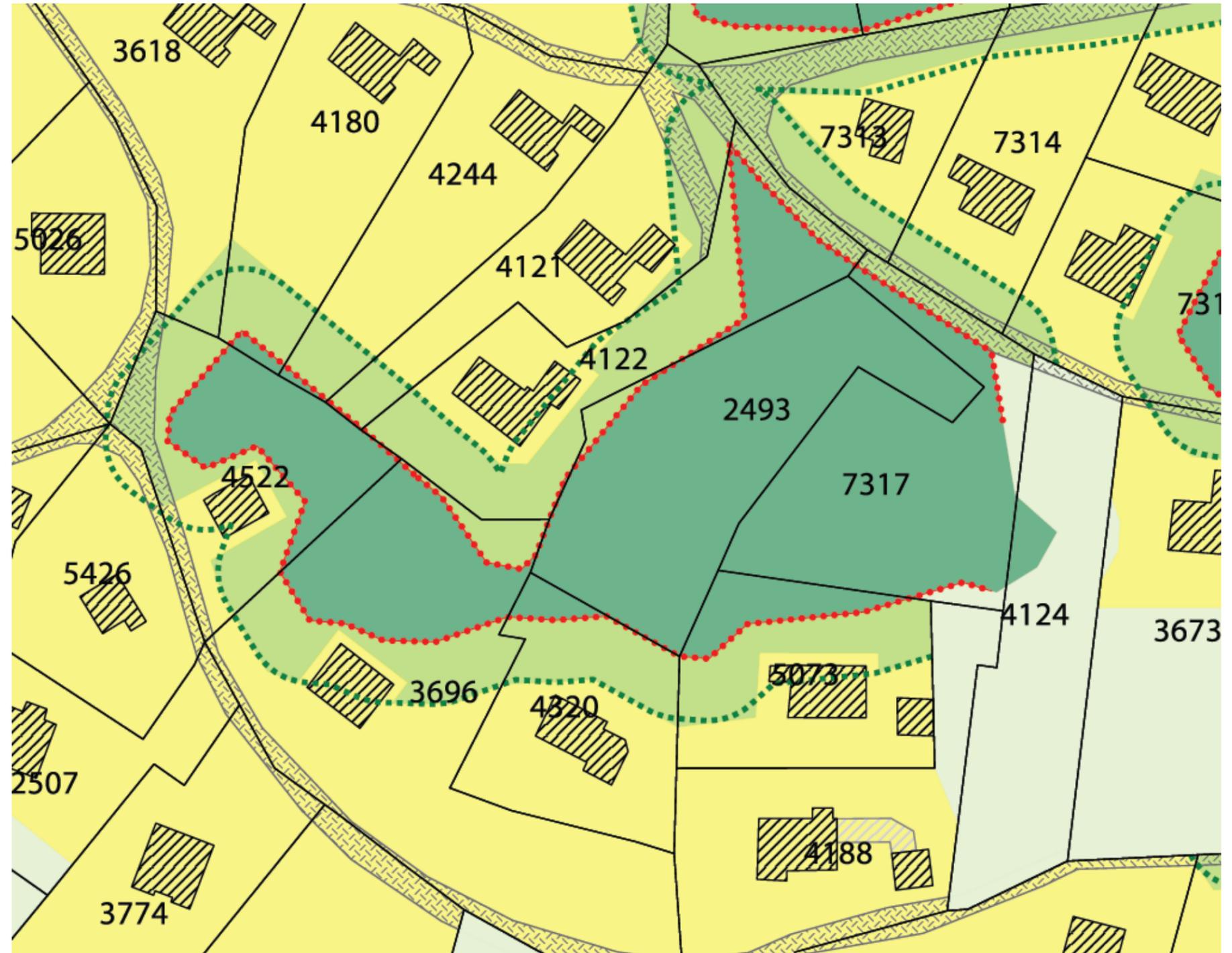
- Dangers d'inondations et de ruissellement
- Dangers de laves torrentielles
- Dangers de glissements terrains spontanés
- Dangers de glissements de terrains permanents
- Dangers d'effondrements
- Dangers de chutes de pierres et de blocs
- Dangers d'avalanches



Extrait du PDCoM

Données de base

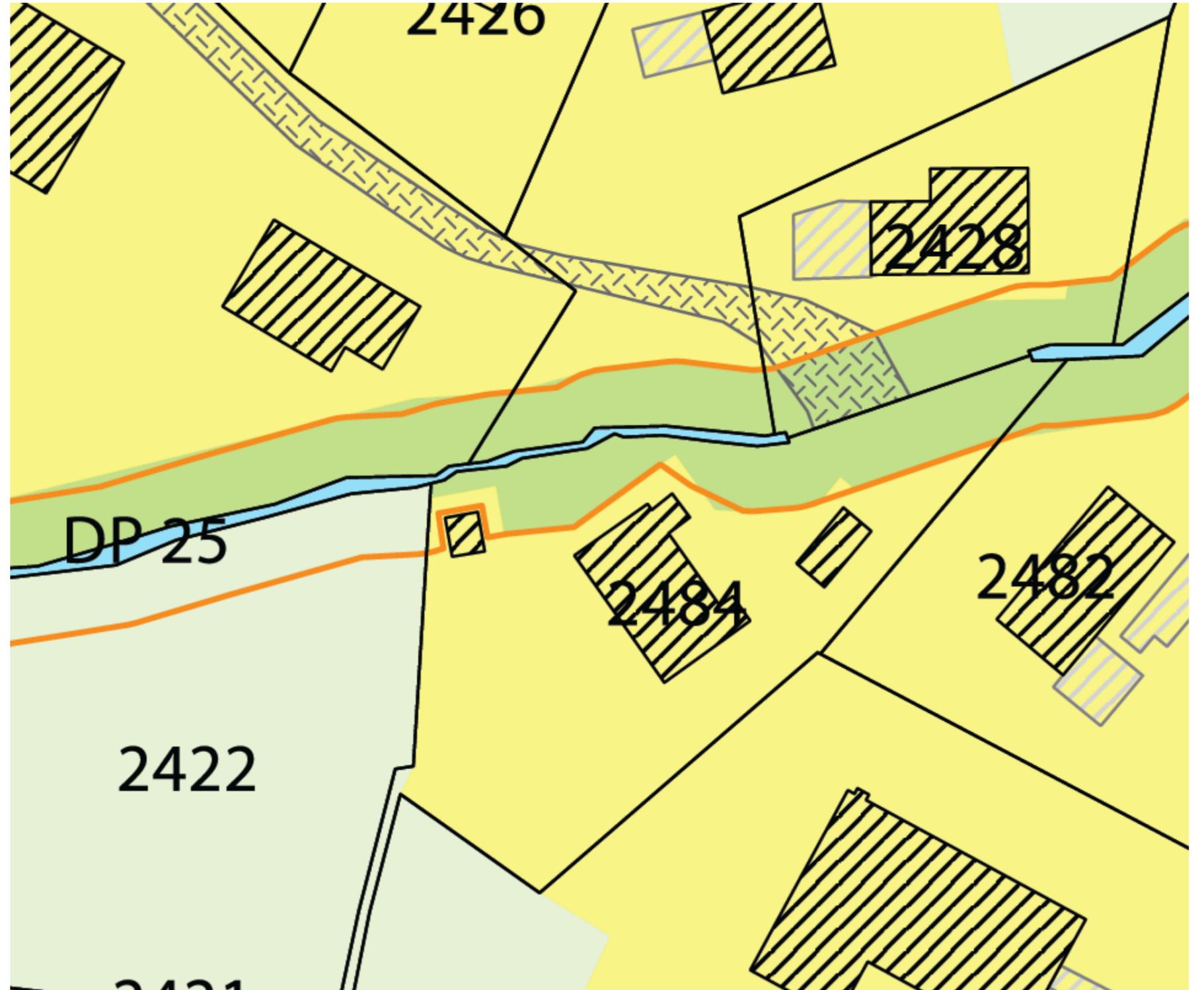
Lisières forestières



Extrait du PACom Ormont-Dessus

Données de base

Espaces réservés aux eaux
(ERE)



Extrait du PACom Ormont-Dessus

Données de base

Dimensionnement actuel

Ormont-Dessus : territoire hors centre Zone d'habitation et mixte

Population (fin 2020)	933 habitants
Besoins au moment du bilan (1.7% / année depuis 2015)	89 nouveaux habitants
Capacité d'accueil au moment du bilan	1442 nouveaux habitants
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins	1353 habitants (surdimensionnement)



Projet de
révision du
PACom

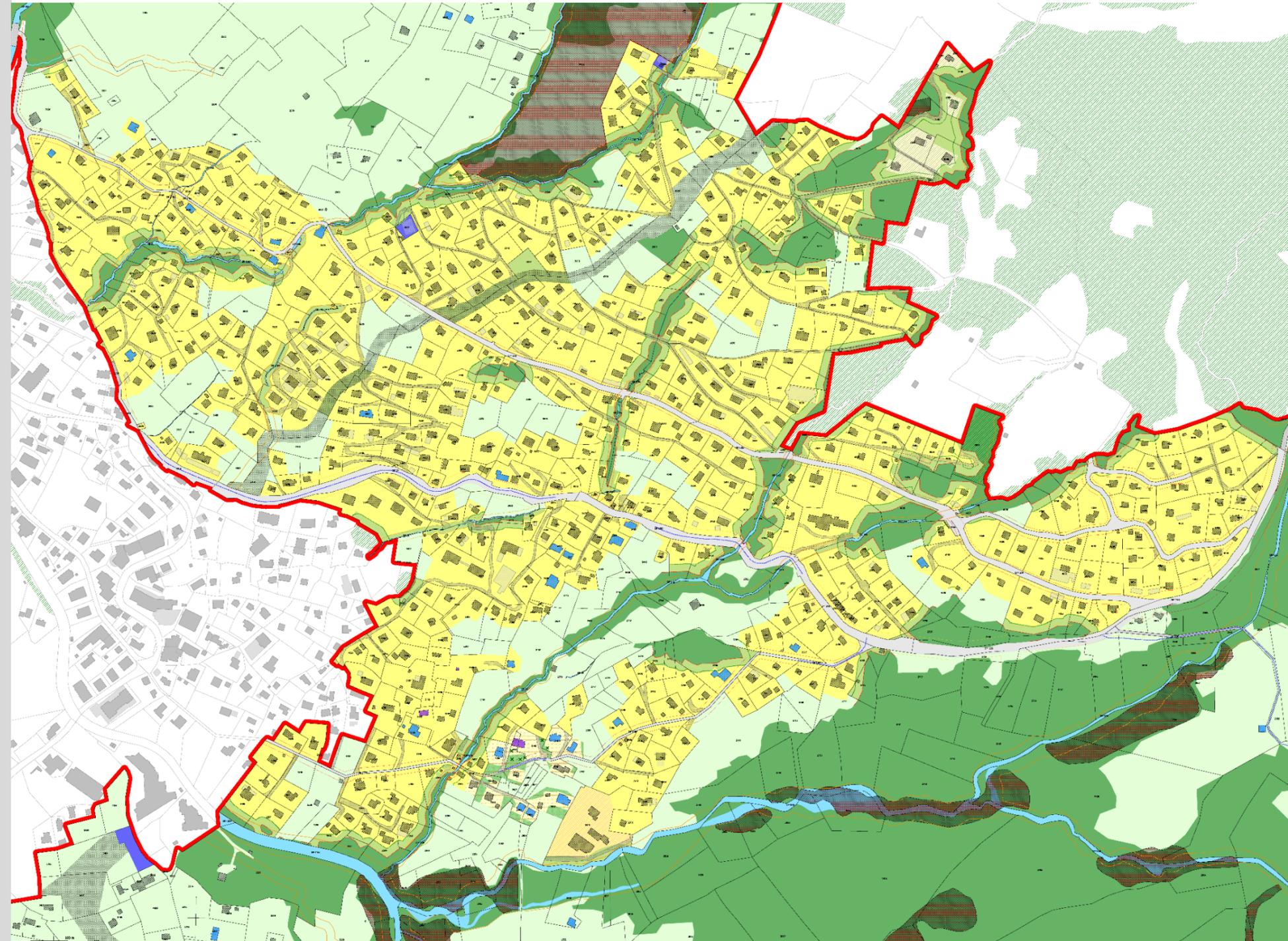
Projet de PACom

Dimensionnement

- **Dézonage des brèches et franges**
- **Mesures paysagères et patrimoniales**
- **Piste de ski**
- **Utilité publique**

Il est impossible de résorber le surdimensionnement

On parle alors de **surdimensionnement incompressible**



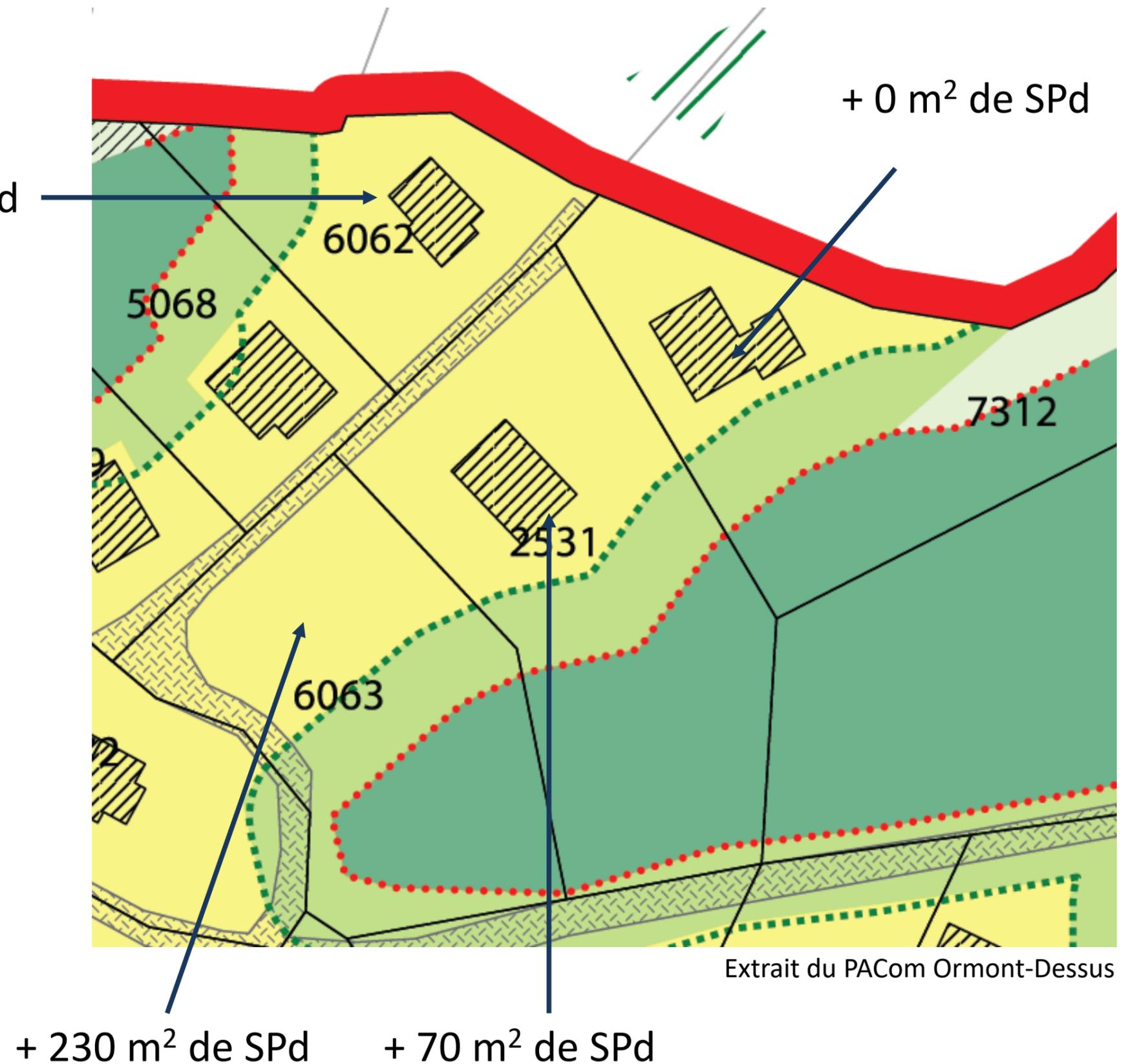
Extrait du PACom Ormont-Dessus

Projet de PACom

Dimensionnement

Exemple concret d'un secteur

La surface de plancher déterminante (SPd) est la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux.



Projet de PACom

Dimensionnement

Ormont-Dessus : territoire hors centre Zone d'habitation et mixte

Population (fin 2020)

933 habitants

**Besoins au moment du bilan
(1.7% / année depuis 2015)**

89 nouveaux habitants

**Capacité d'accueil au moment
du bilan**

496 nouveaux habitants

**Etat de la capacité d'accueil par
rapport aux besoins**

**407 habitants
(surdimensionnement)**

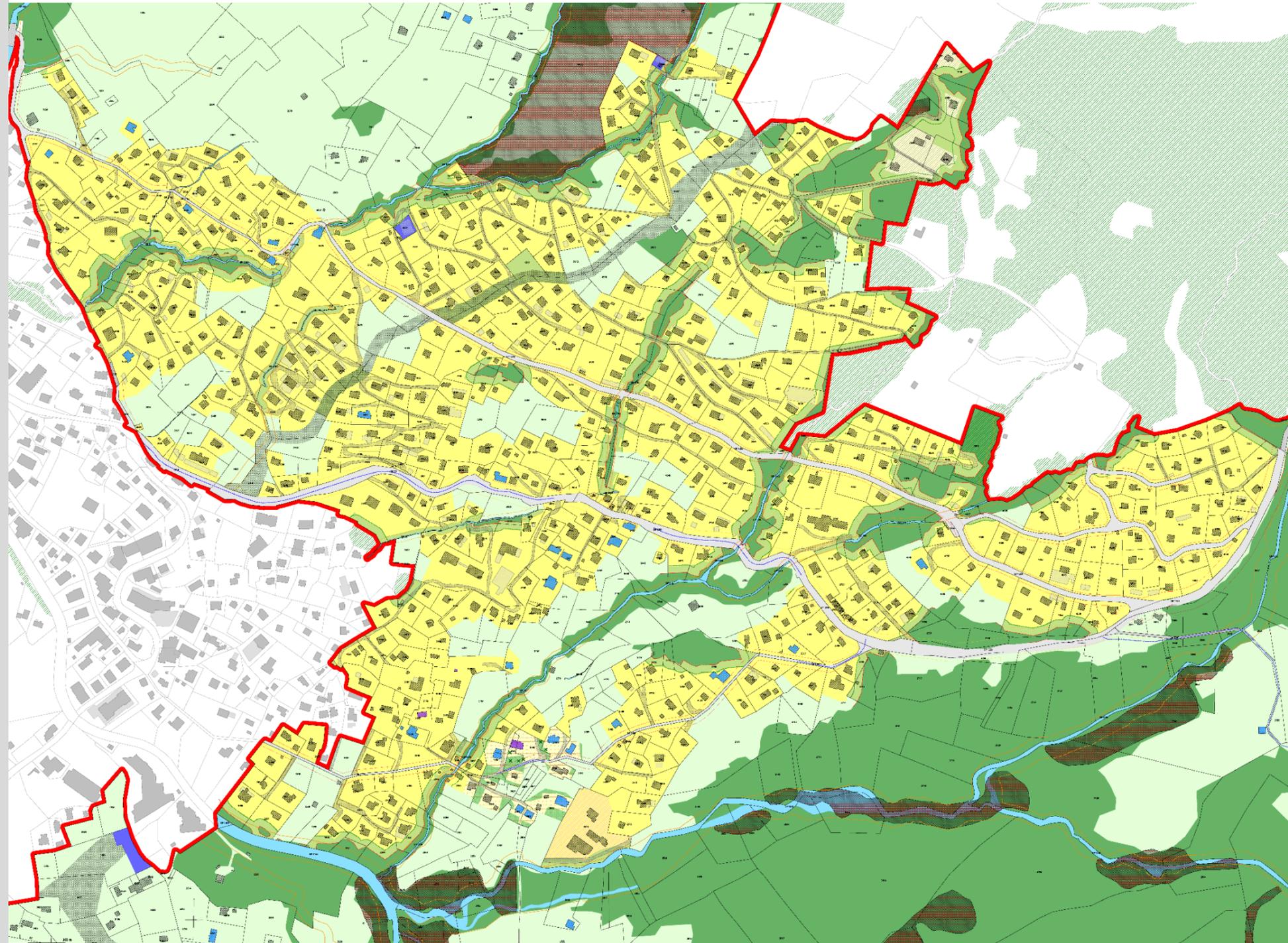
Projet de PACom

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A

Destination : habitation, parahôtellerie et max. 20% d'activités

Mesure d'utilisation du sol :

- Indice d'utilisation du sol de 0.3
- Indice d'occupation du sol de 0.15



Extrait du PACom Ormont-Dessus

Projet de PACom

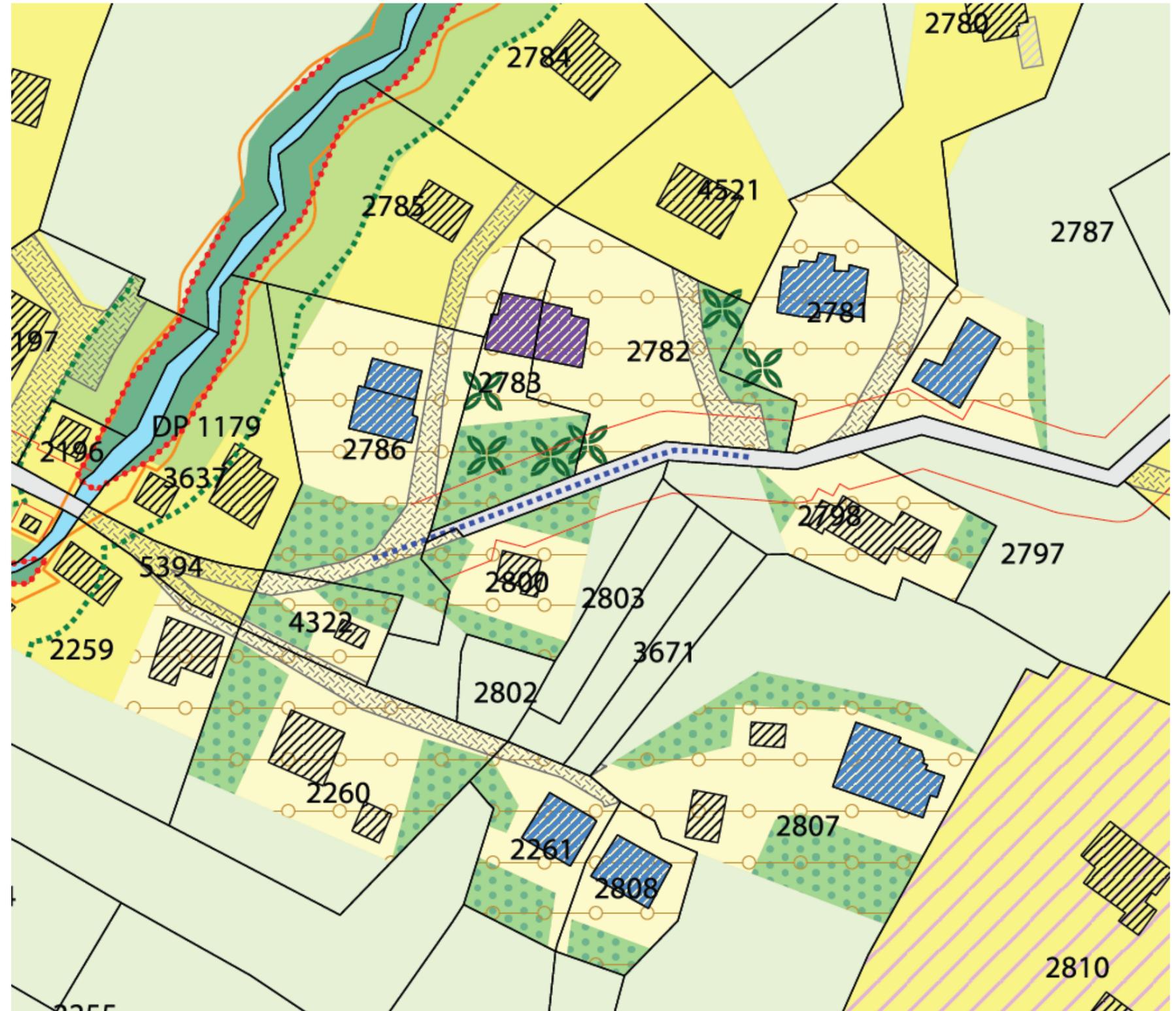
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B

Destination : habitation, parahôtellerie et max. 20% d'activités

Mesure d'utilisation du sol :

- Gabarits existants

Préserver les qualités architecturales et patrimoniales d'un groupement d'anciens chalets



Extrait du PACom Ormont-Dessus

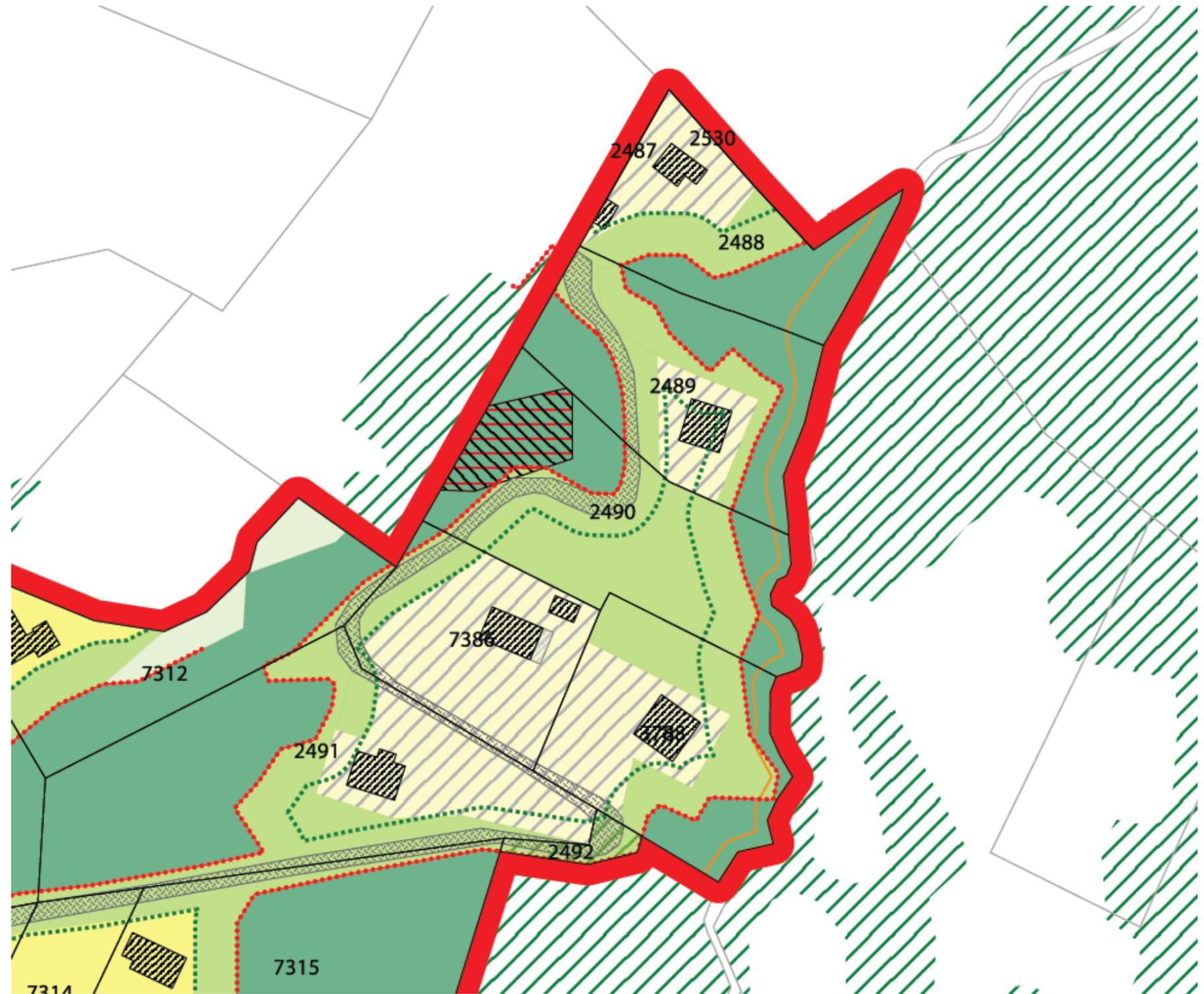
Projet de PACom

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B

Destination : habitation, parahôtellerie et max. 20% d'activités

Mesure d'utilisation du sol :

- Gabarits existants (hors TU)



Extrait du PACom Ormont-Dessus

Projet de PACom

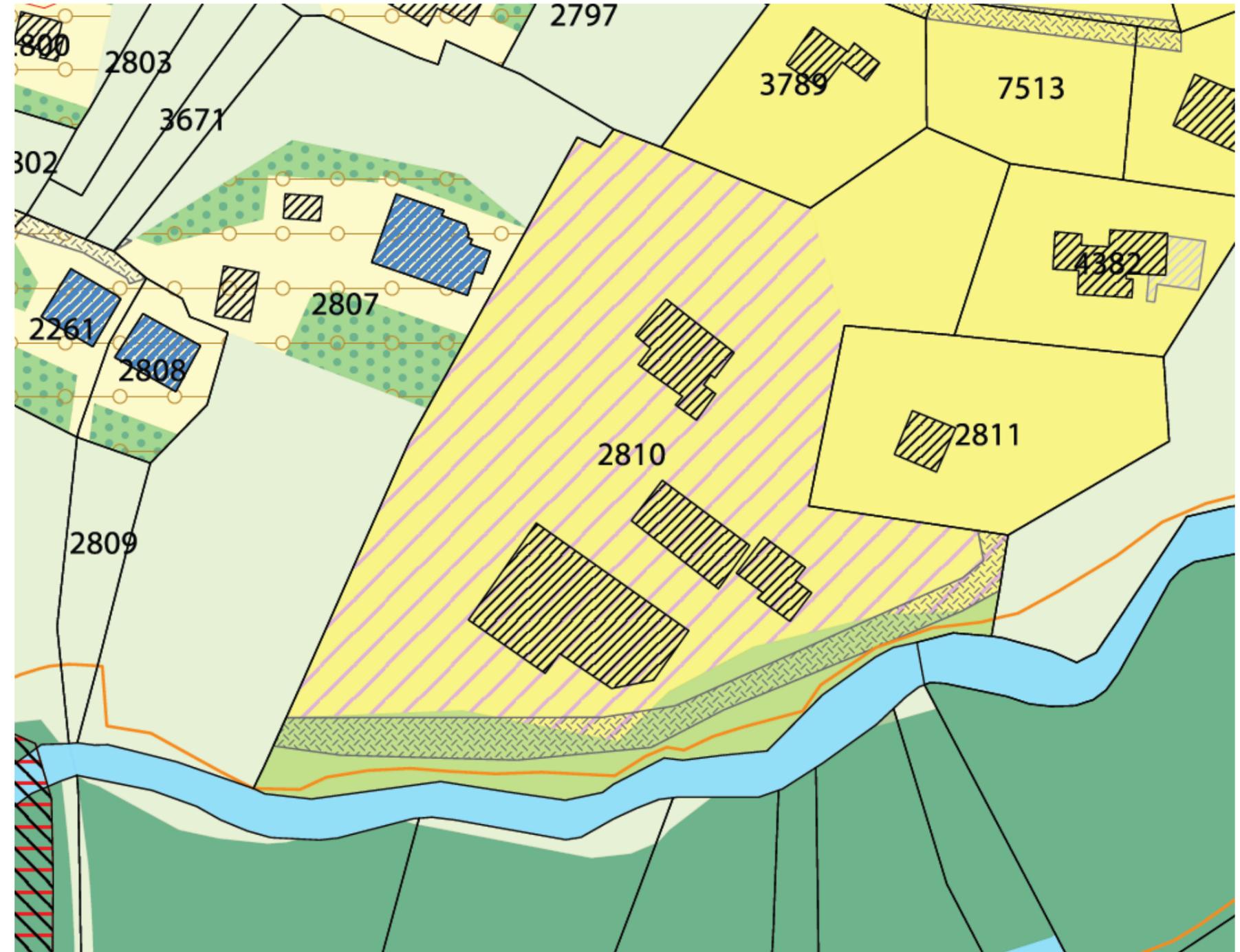
Zone mixte 15 LAT

Zone mixte

Destination : habitation et activités

Mesure d'utilisation du sol :

- Indice d'utilisation du sol de 0.3
- Indice de masse de $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- max. 600 m^2 de SPd dévolues à l'habitation



Extrait du PACom Ormont-Dessus

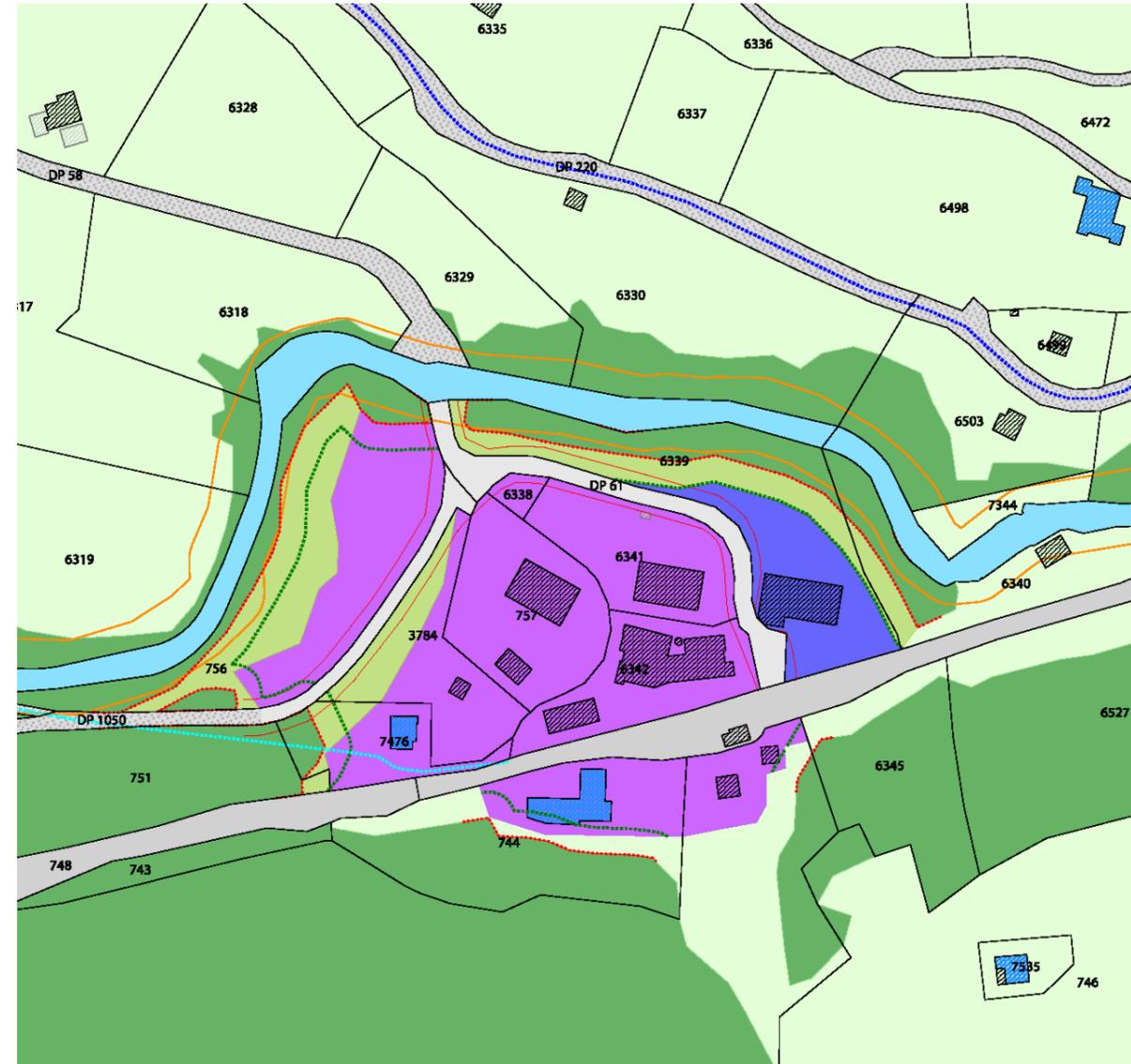
Projet de PACom

Zone d'activités économiques 15 LAT

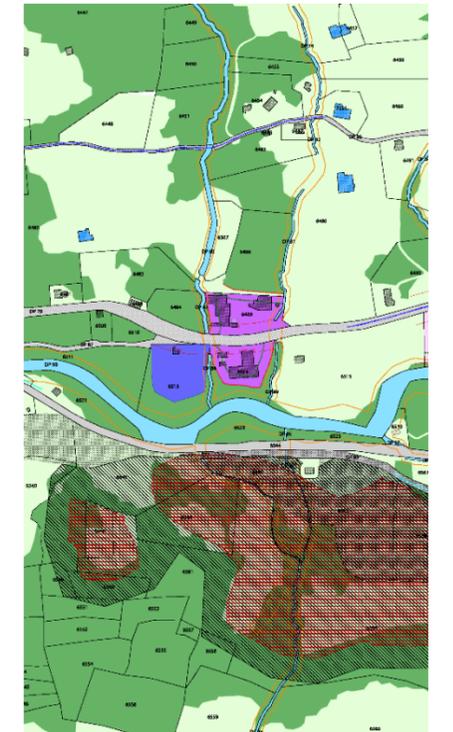
Destination : activités artisanales

Mesure d'utilisation du sol :

- Indice de masse de $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$



Les Aviolats

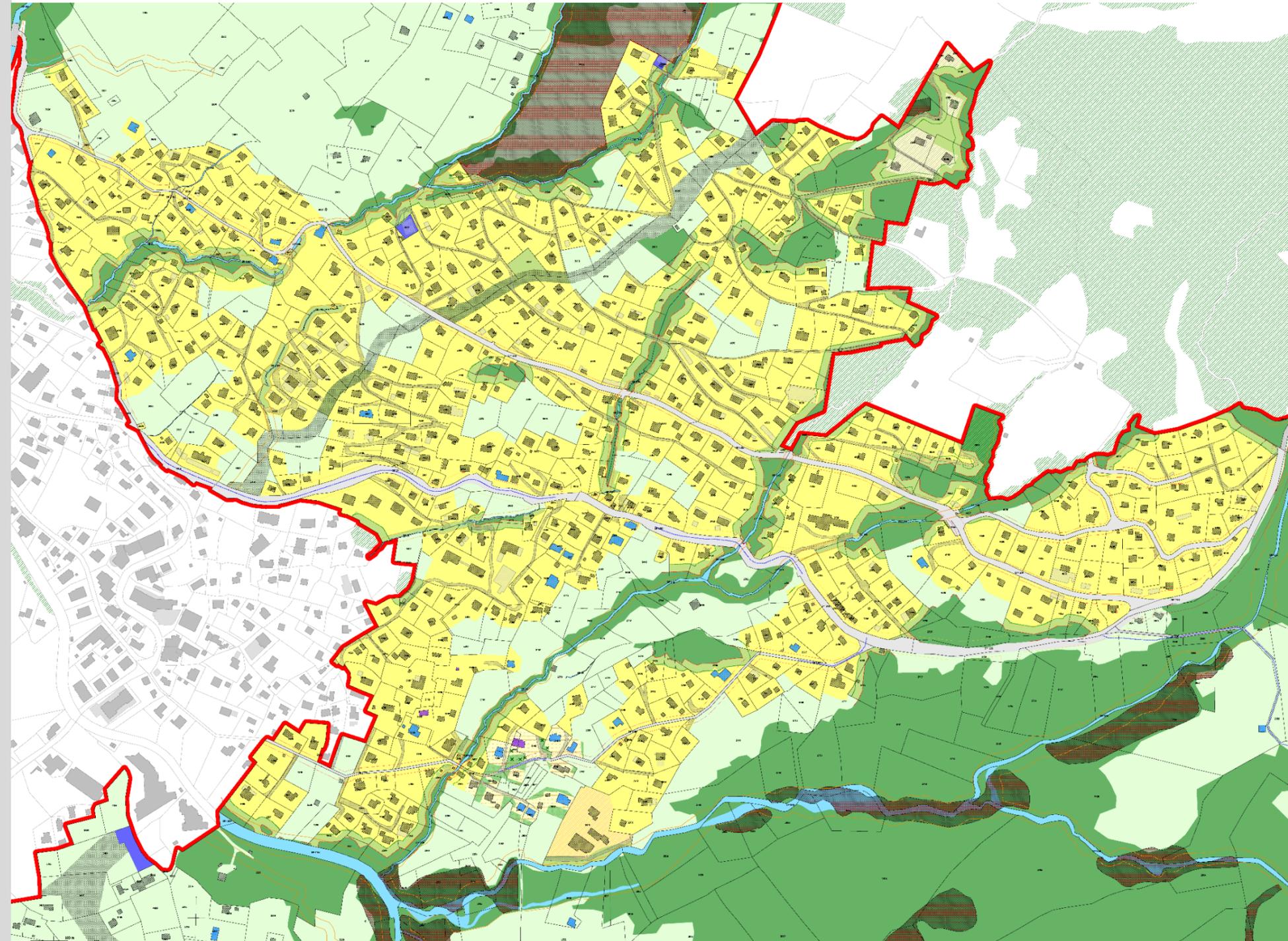


Le Vernex des Fornaches

Projet de PACom

Autres zones 15 LAT

- **Zone affectée à des besoins publics** (déchetterie, réservoir d'eau et stationnement)
- **Zone de verdure A** (protection de la nature)
- **Zone de verdure B** (protection patrimoniale)
- **Zone de desserte** (route en zone à bâtir)
- **Zone ferroviaire** (voie ferrée et arrêt de l'ASD en zone à bâtir)



Extrait du PACom Ormont-Dessus

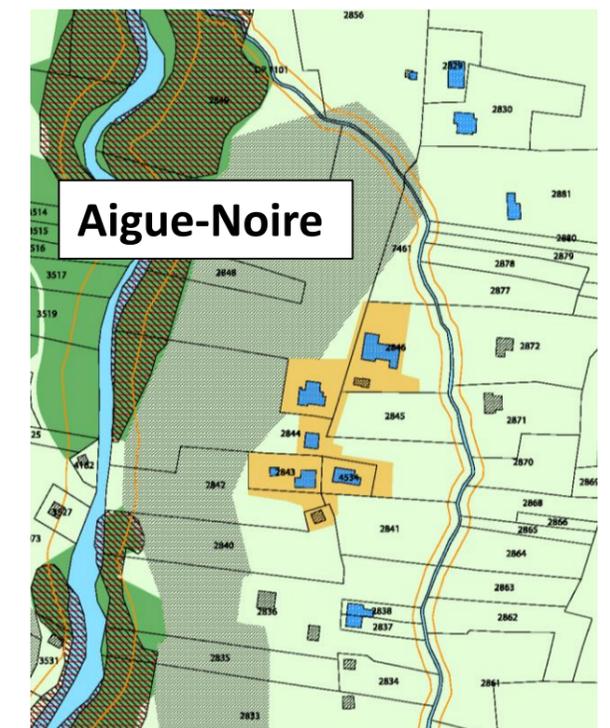
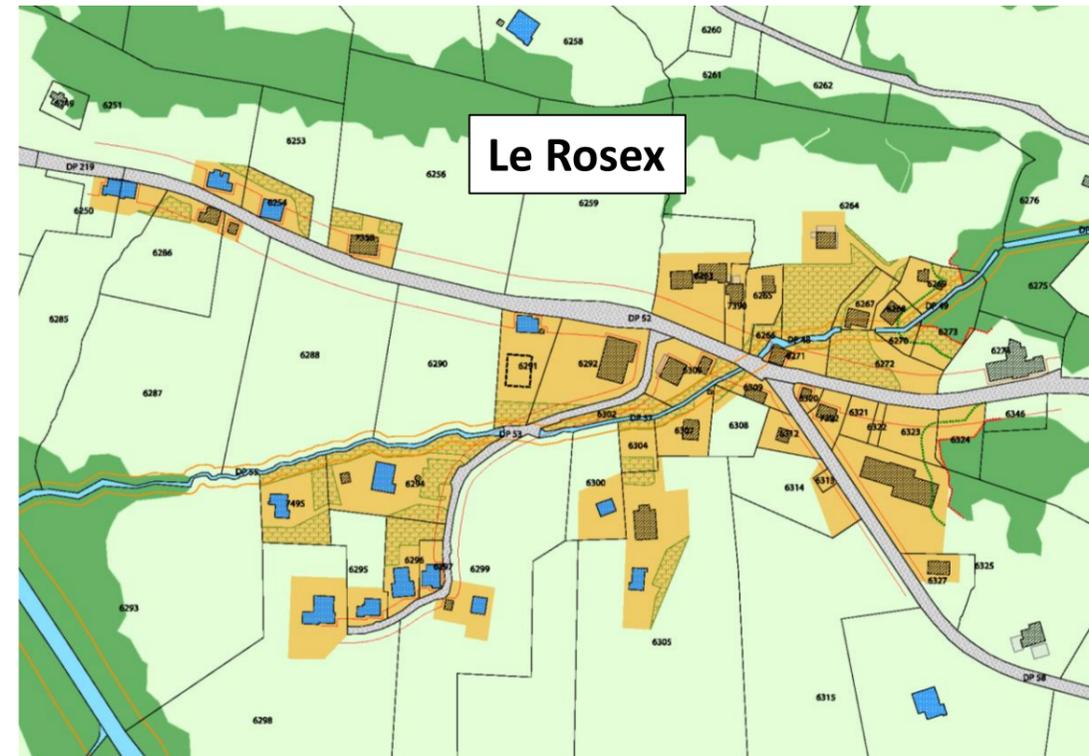
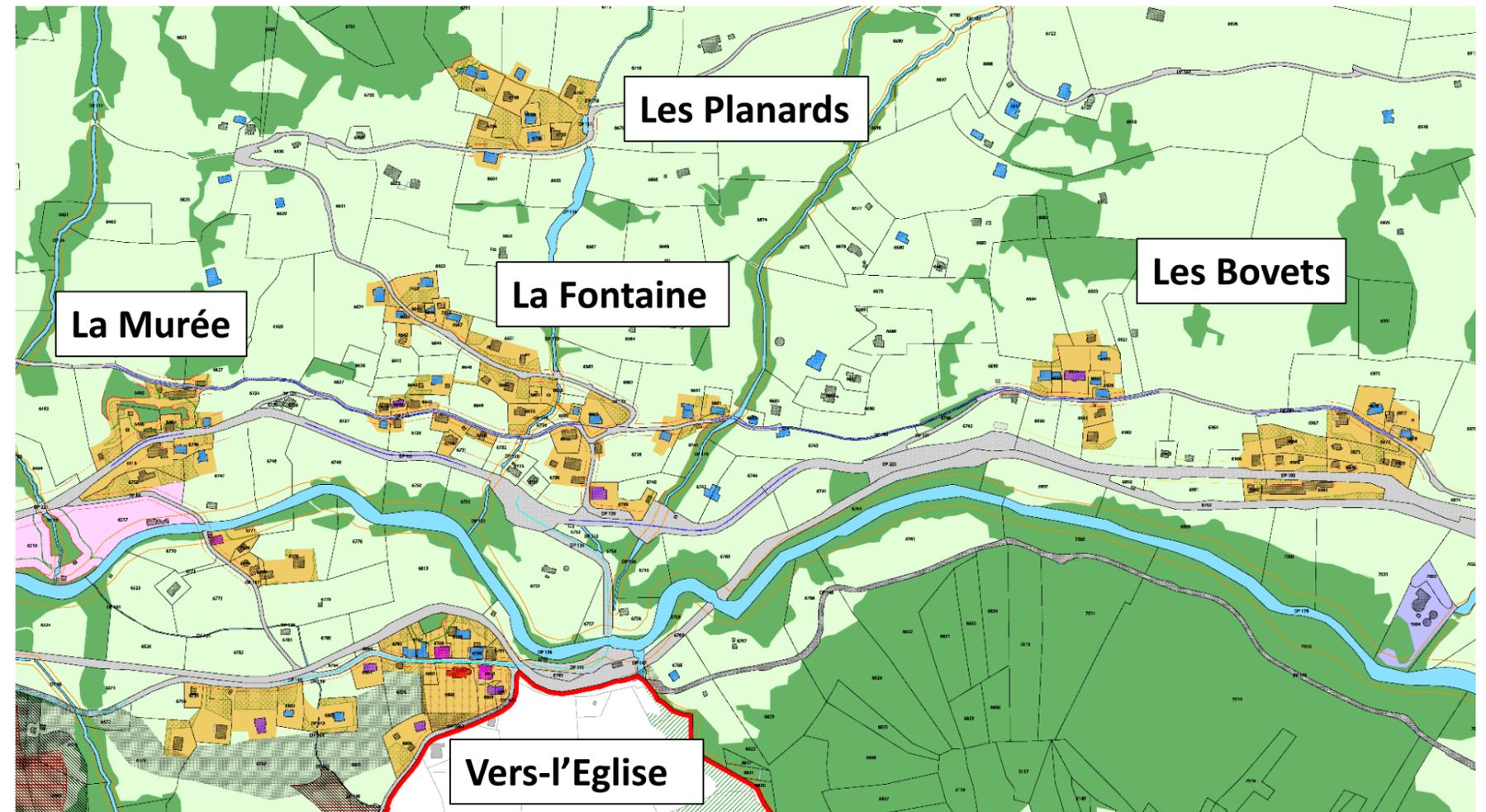
Projet de PACom

Zone pour petites entités urbanisées 18 LAT

Destination : habitation, activités touristiques, installations publiques et activités

Mesure d'utilisation du sol :

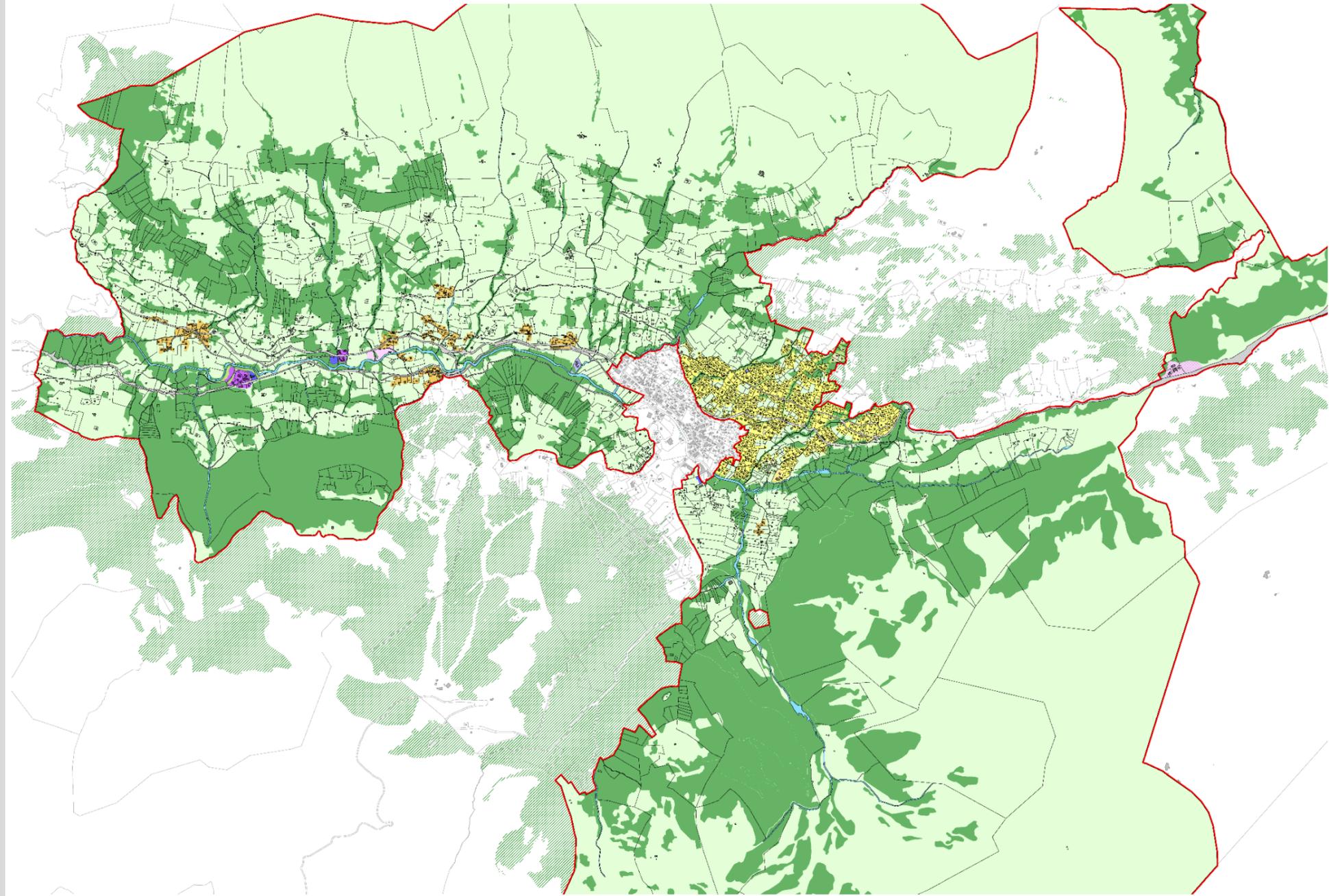
- Gabarits existants
- un périmètre d'implantation au Rosex destiné aux activités



Projet de PACom

Autres zones 16, 17 et 18 LAT

- **Zone agricole 16 LAT**
- **Zone des eaux 17 LAT**
- **Zone affectée à des besoins publics 18 LAT (STEP)**
- **Zone de tourisme et de loisirs 18 LAT A (camping) et B (station de départ Glacier 3000)**
- **Zone de desserte** (route hors zone à bâtir)
- **Zone ferroviaire** (voie ferrée et arrêt de l'ASD hors zone à bâtir)
- **Aire forestière**



Extrait du PACom Ormont-Dessus

Hauteur

Projet :

- Zone d'habitation de très faible densité A : **11 m** au faîte (façade aval)
- Zone mixte : **10 m** au faîte
- Zone d'activités économique : **13 m** au faîte
- Zone affectée à des besoins publics : **13 m** au faîte



Police des constructions

Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – A

- **Ordre non contigu**
- Distance aux limites : **5 m**
- **Orientation face aux rues ou à la pente**
- Dimension maximale : **18 m x 18 m**
- Hauteur au faîte maximale : **11 m**, max 75% de la largeur de la façade pignon
- Pente de toiture : **35% à 45%**
- Couverture en **tuiles, ardoises, couverture métallique ou tavillons**
- Façades: **bois, soubassement possible en maçonnerie**

Pente d'environ 35%

Avant-toits larges



Soubassement en maçonnerie

Lames de bois horizontale



Discussion et
conclusion