

Plan d'affectation communal  
Commune d'Ormont-Dessus



# Plan d'affectation communal – Ormont-Dessus

Mardi 5 décembre 2023

Urbanistes - REG A & FSU | 1820 Montreux

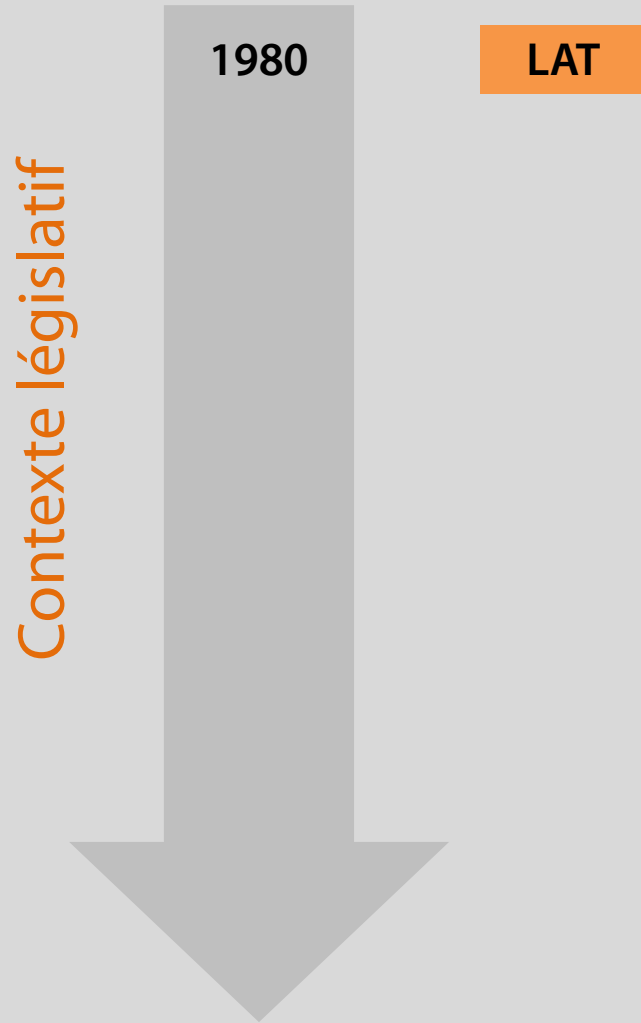


**repetti** sàrl



Exigences  
légales

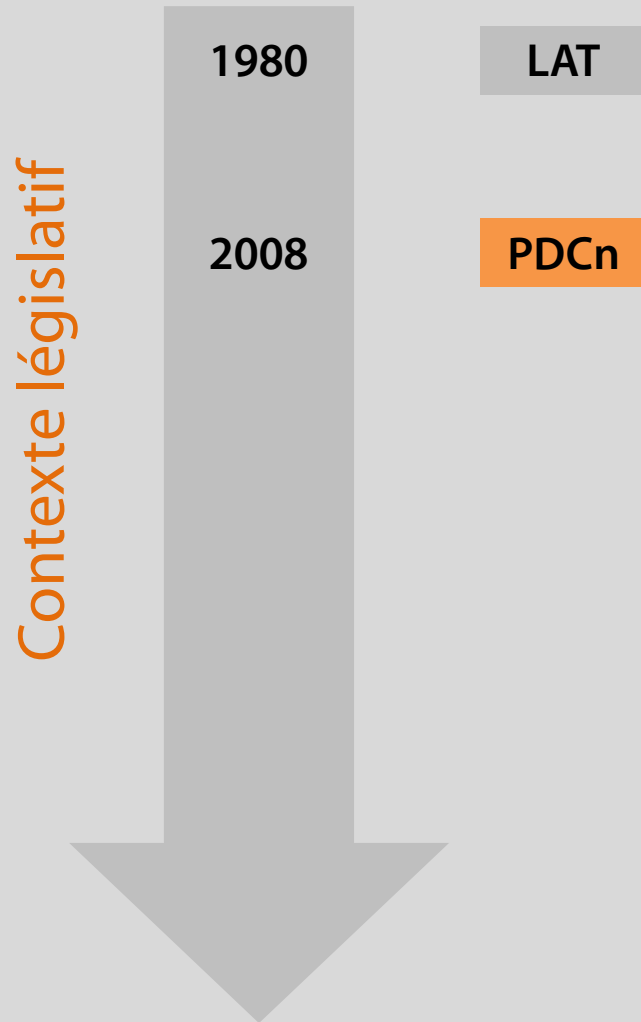
## 2. Exigences légales



### 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



### 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

1980

LAT

2008

PDCn

2014

Révision  
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.

### 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

1980

LAT

2008

PDCn

2014

Révision  
LAT

2015

LRS

### 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

1980

LAT

2008

PDCn

2014

Révision  
LAT

2015

LRS

2018

Adapt.  
PDCn+  
LATC

### 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.
- Croissance touristique admise si PDRt-AV.





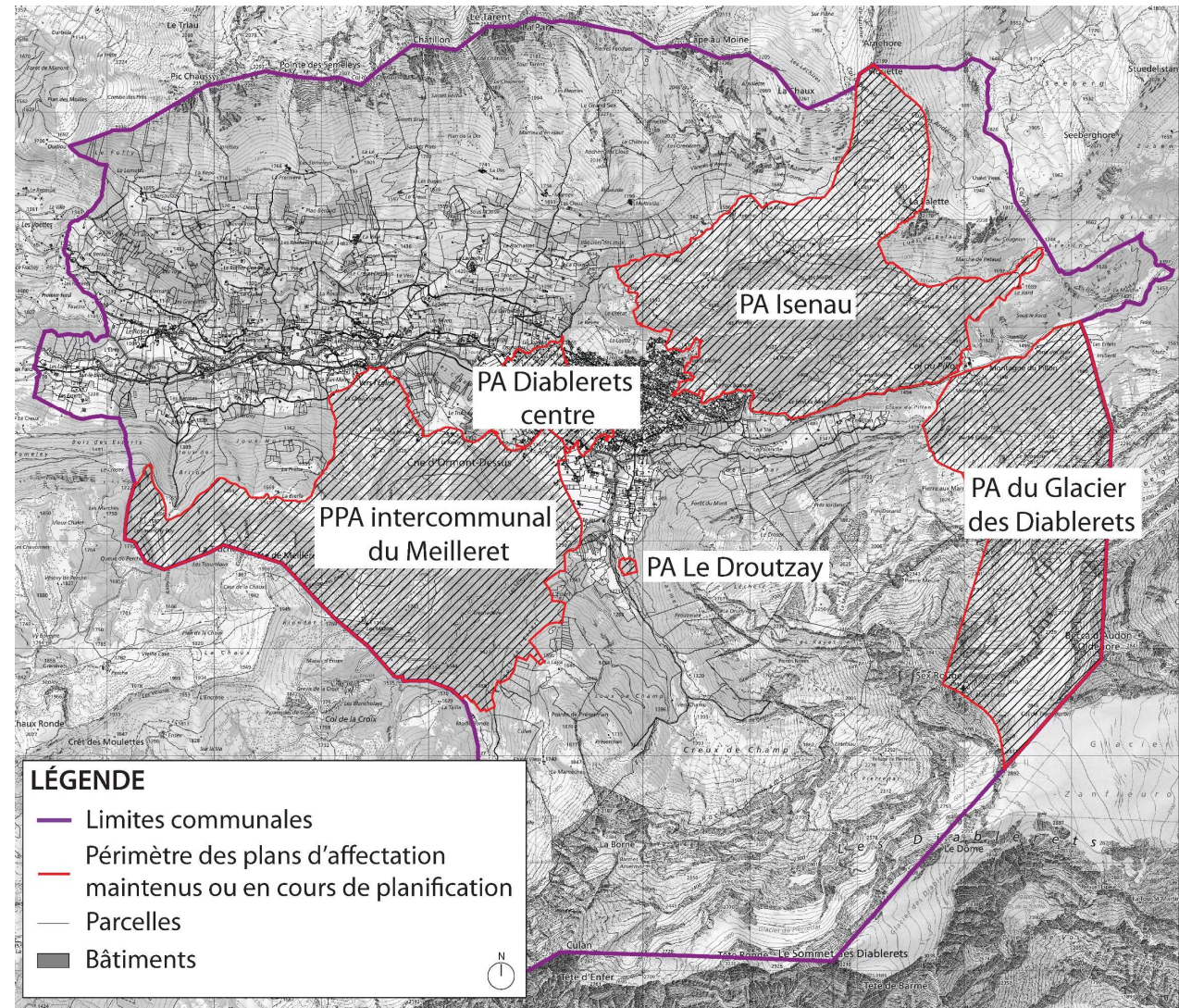
Contexte  
communal et  
données de  
base

# Contexte communal

## Périmètre

### Autres planifications sur le territoire communal :

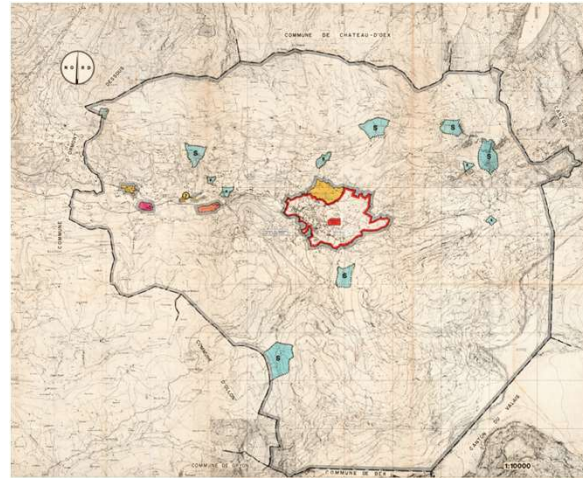
- Plan d'affectation (PA) du **Glacier des Diablerets**
- PA intercommunal du **Meilleret**
- PA **Isenau**
- PA **Diablerets centre**
- PA **Le Droutzay**



# Contexte communal

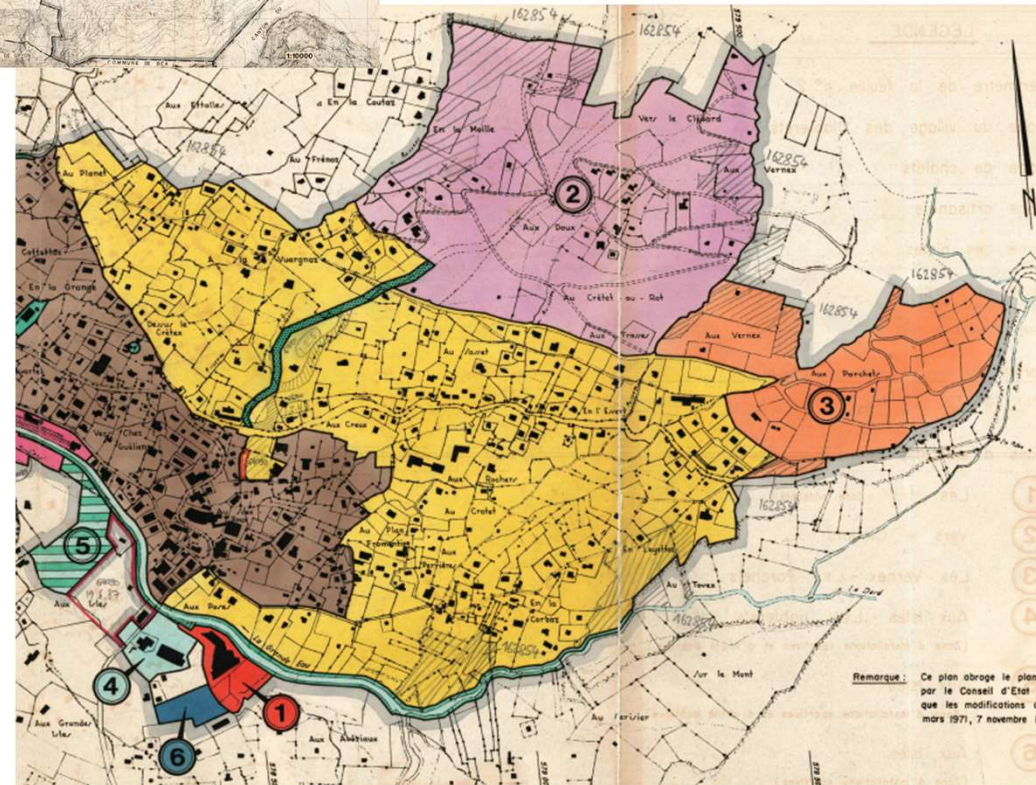
## Affectation en vigueur

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



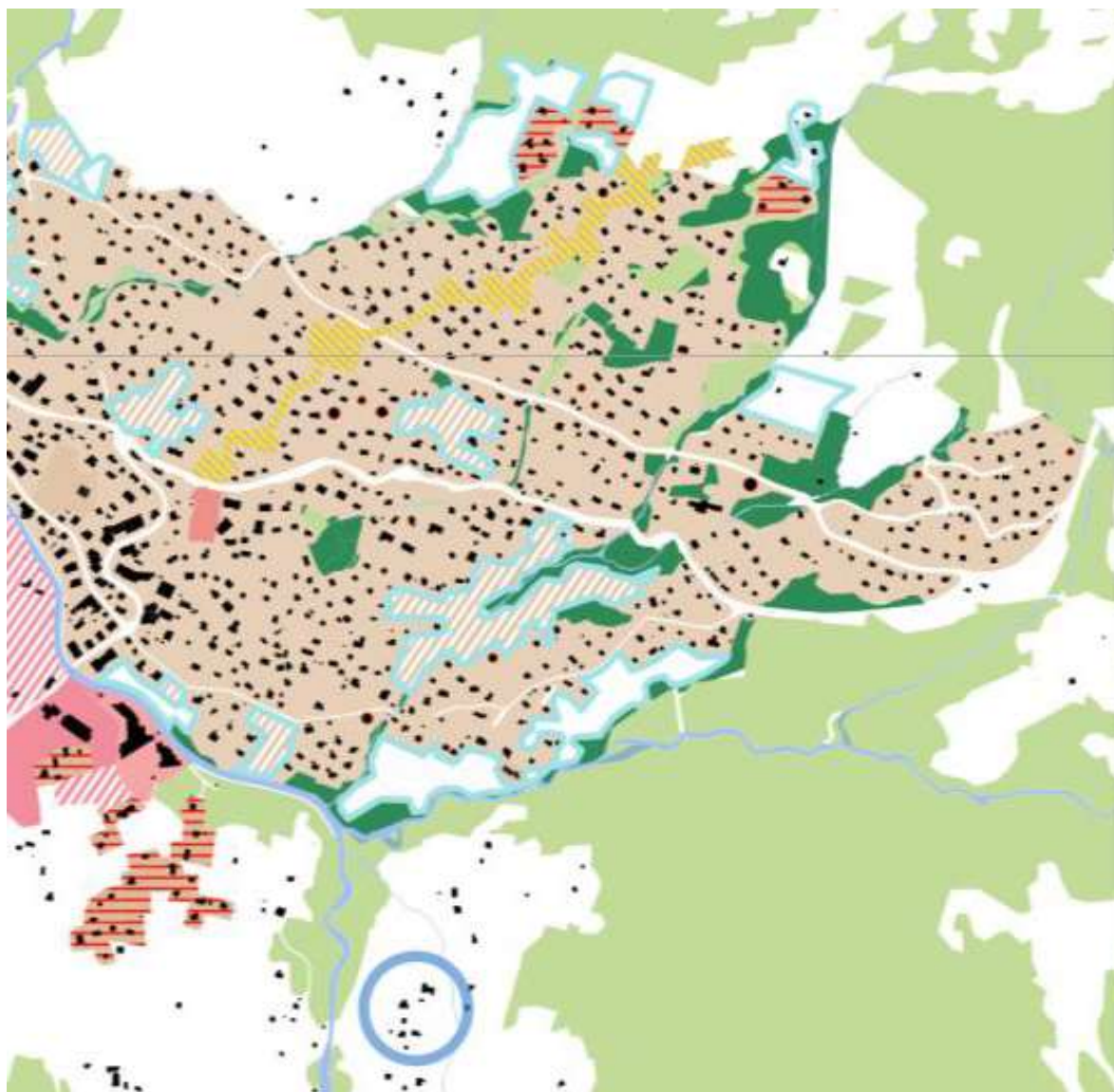
LEGENDE :	
	Périmètre de la feuille n° 2
	1/1 : Zone du village des Diablerets
	1/6 : Zone de chalets
	1/2 : Zone artisanale
	1/3 : Zone des pistes de ski
	1/4 : Zone de verdure
	Zone intermédiaire
	Forêts à titre indicatif, seul l'état des lieux fait foi

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**

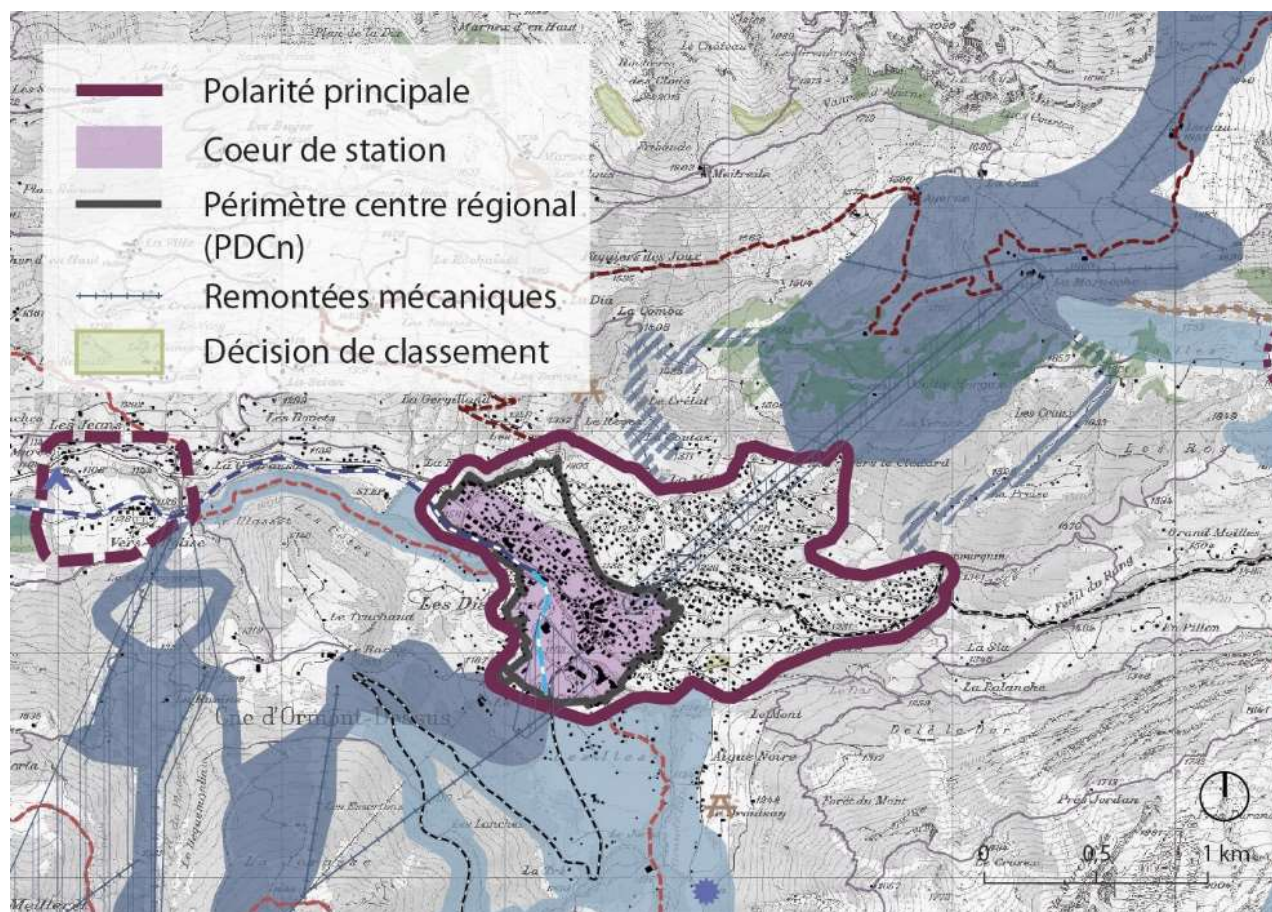
+ 200 lits

**Parahôtellerie diffuse**

+ 230 lits

**Résidences  
secondaires**

Limitées selon LRS



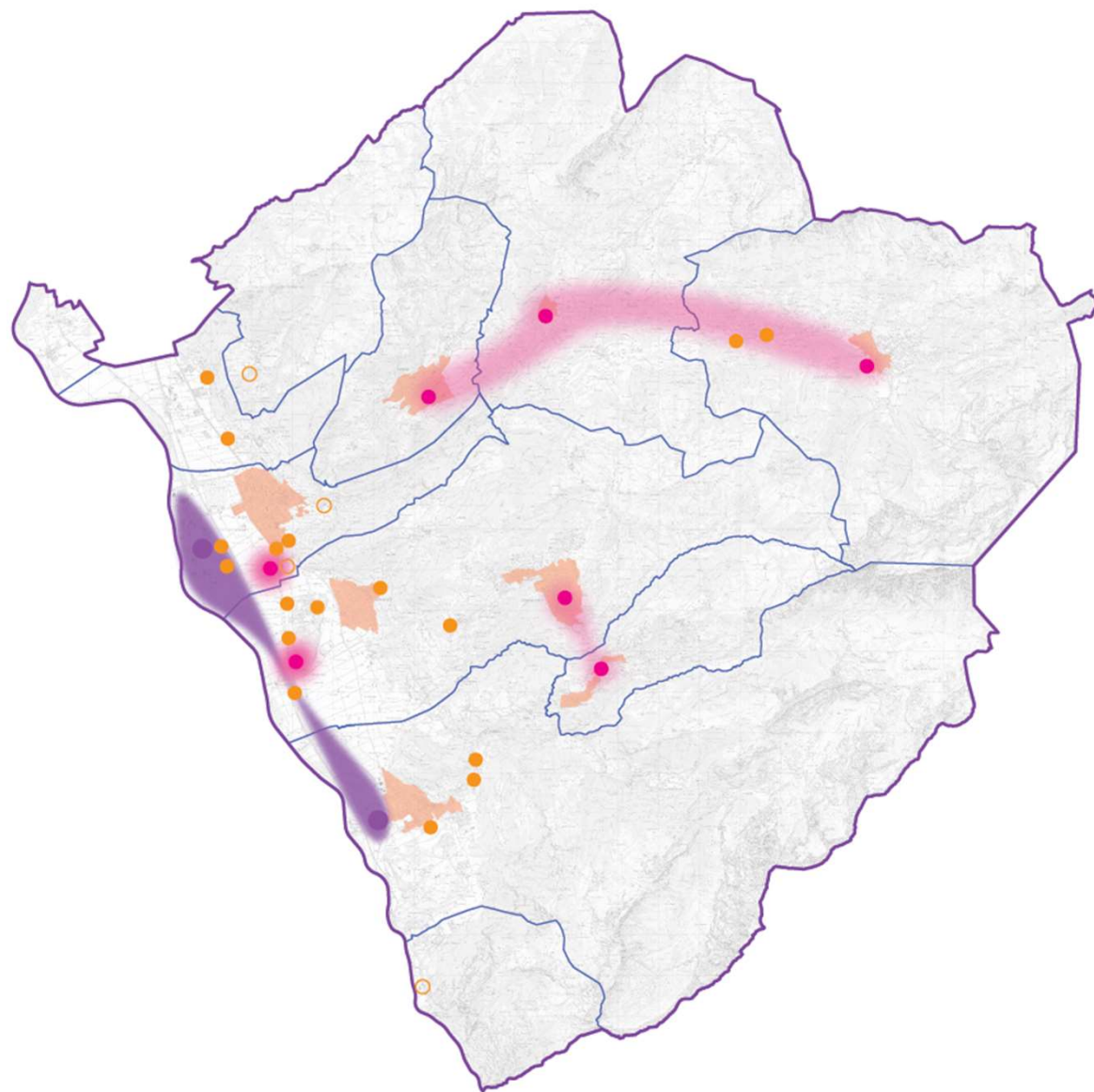
Extrait du PDRt-AV

# 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

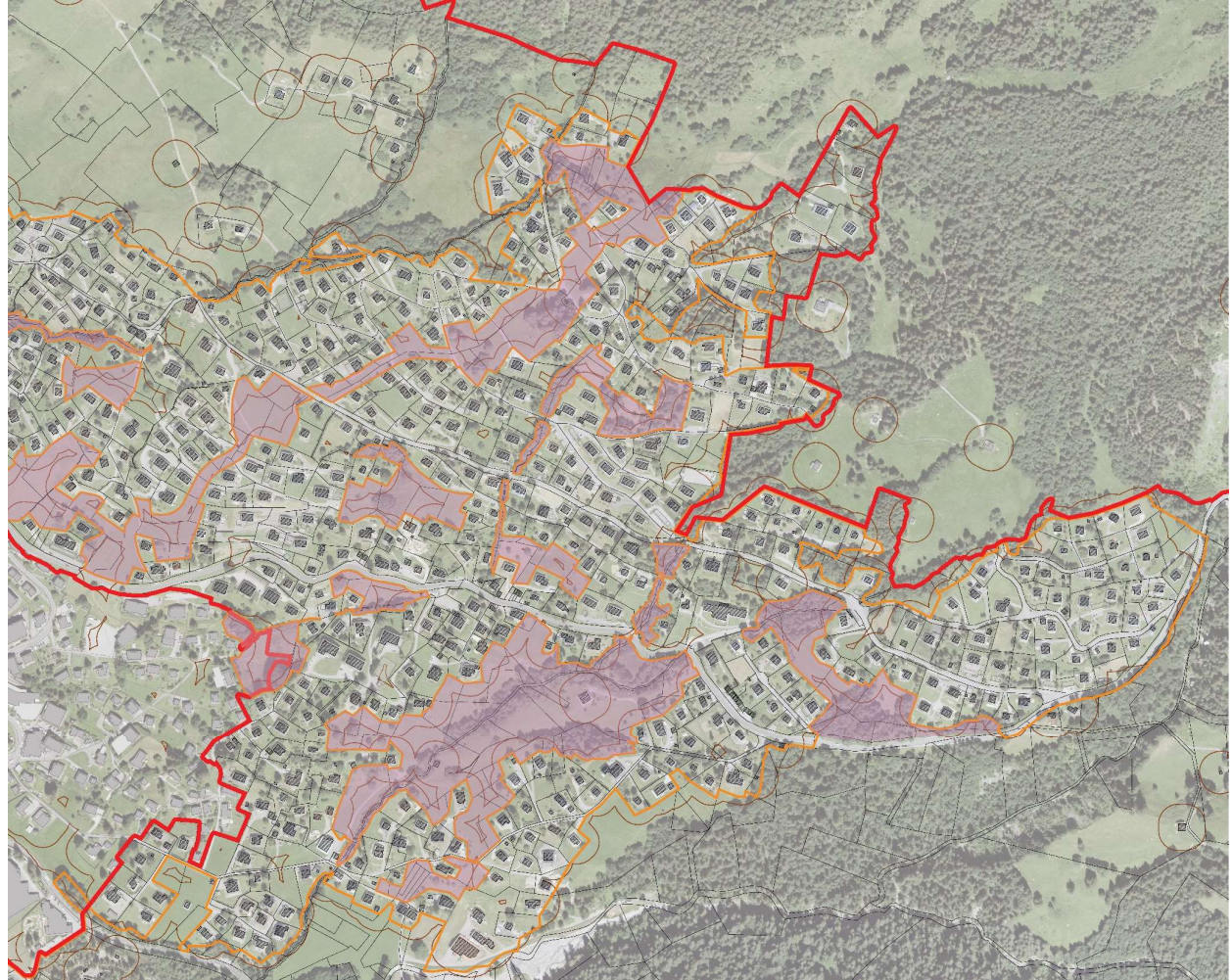


Stratégie de la SRGZA du Chablais vaudois

# 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'Eglise** (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'Eglise





# Données de base

## Recensement architectural du Canton de Vaud

**Note 1** (rouge) : objet d'intérêt national

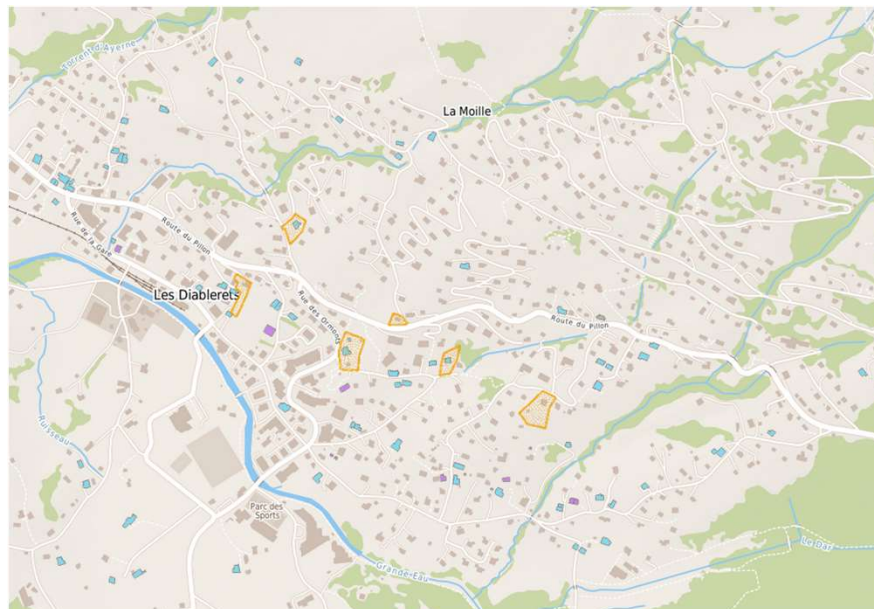
**Note 2** (rose) : objet d'intérêt régional

**Note 3** (violet) : objet d'intérêt local

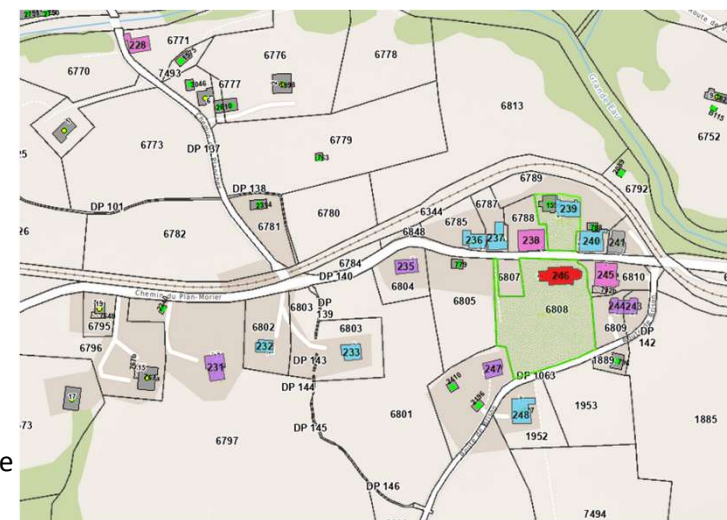
**Note 4** (bleu) : objet bien intégré

**Jardins ICOMOS** (périmètre vert)

**Jardins recensés** (périmètre beige)



Extrait du guichet cartographique cantonal – Les Diablerets

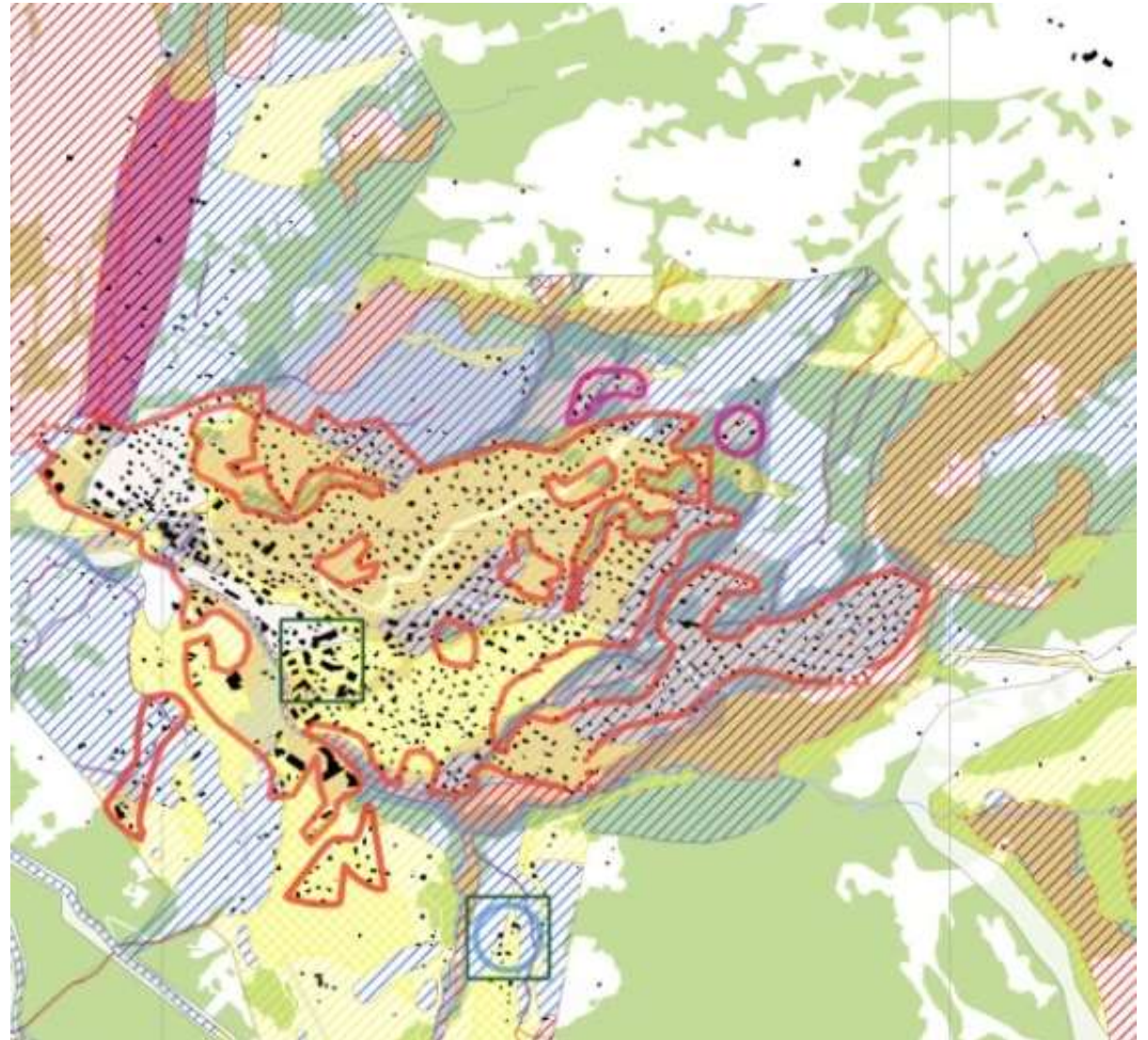


Extrait du guichet cartographique cantonal - Vers-l'Eglise

# Données de base

## Dangers naturels

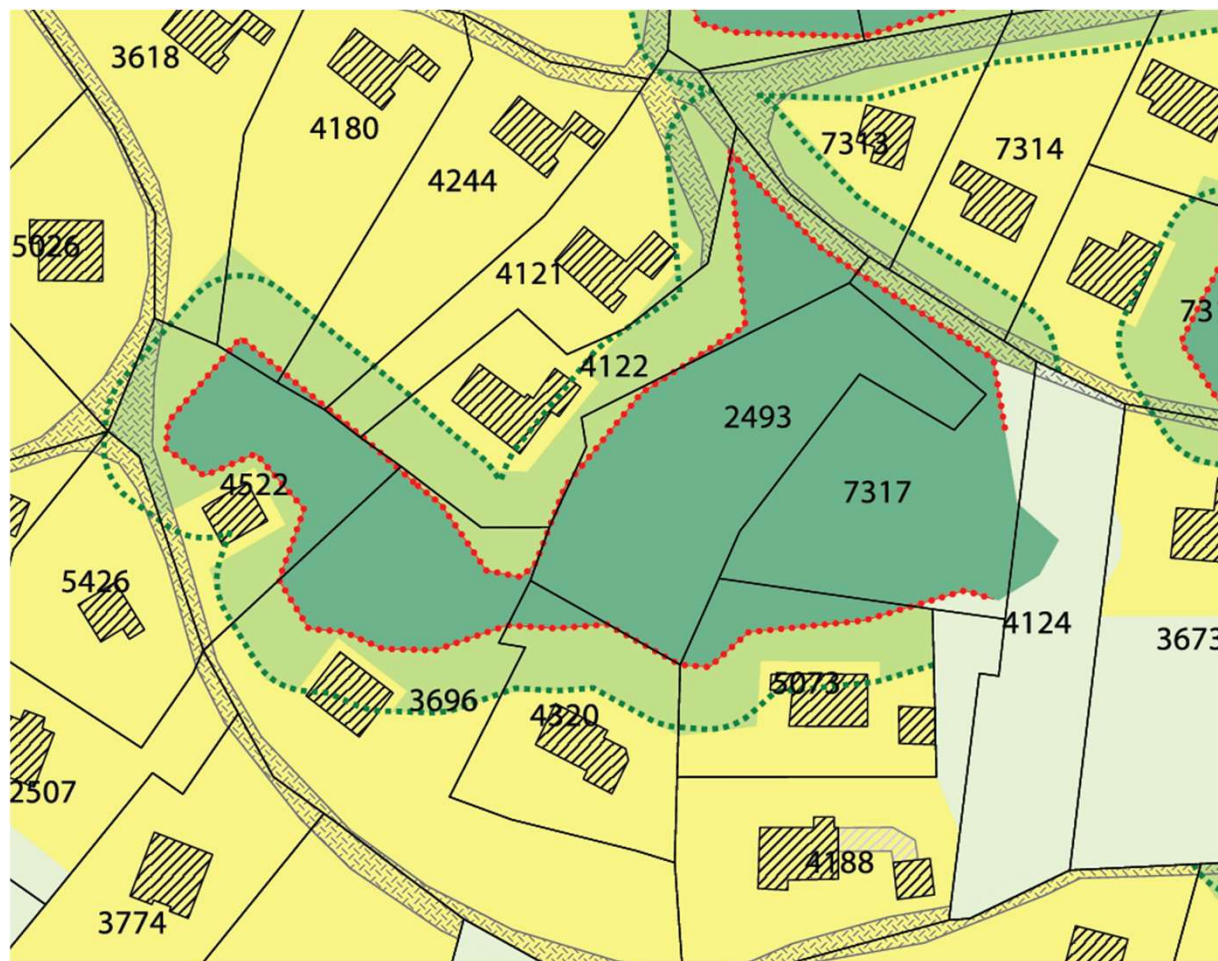
- Dangers d'inondations et de ruissellement
- Dangers de laves torrentielles
- Dangers de glissements terrains spontanés
- Dangers de glissements de terrains permanents
- Dangers d'effondrements
- Dangers de chutes de pierres et de blocs
- Dangers d'avalanches



Extrait du PDCom

# Données de base

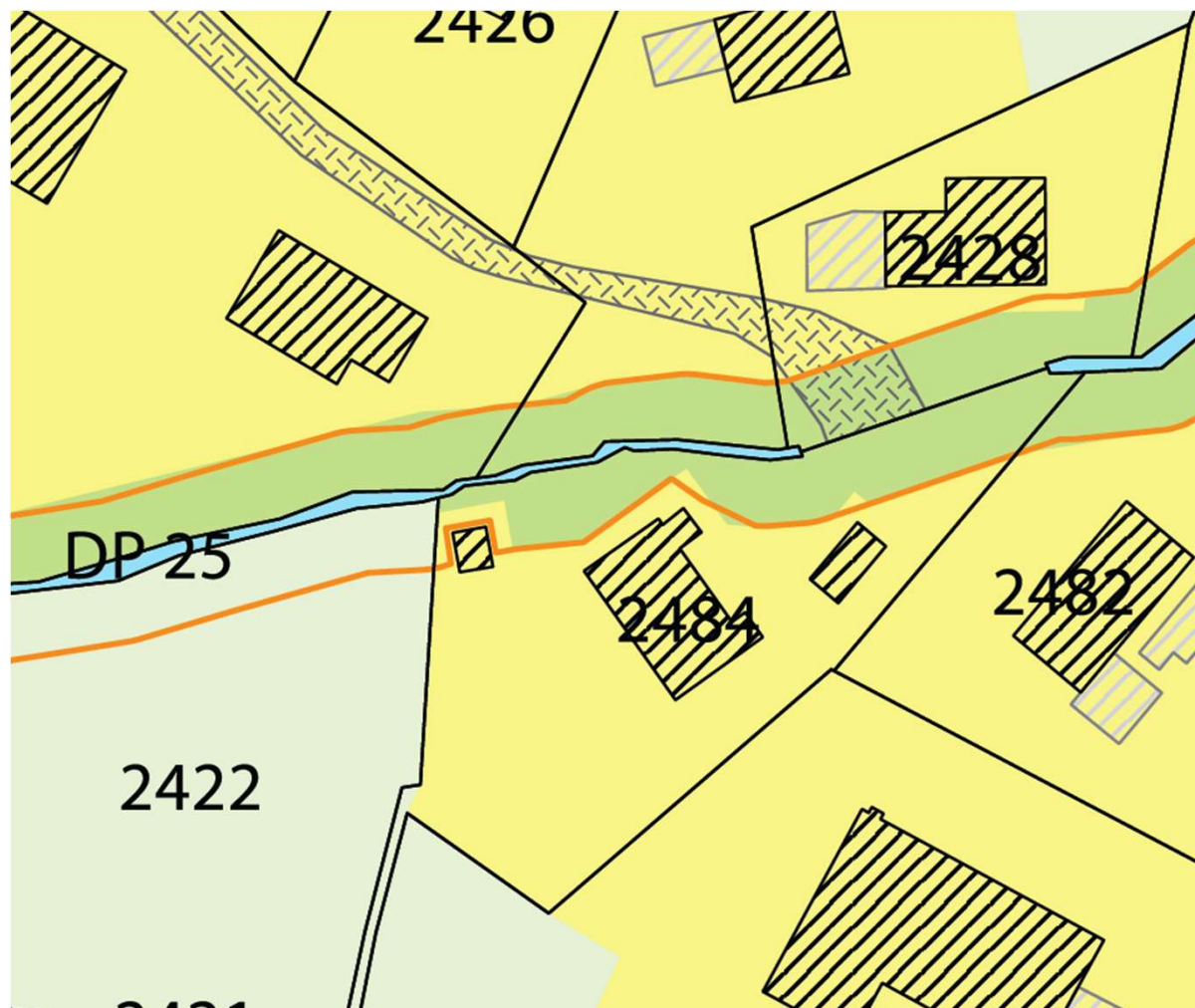
## Lisières forestières



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 AVANT PACom

<b>Population (fin 2020)</b>	933 habitants
<b>Besoins au moment du bilan (0.75% / année depuis 2015)</b>	89 nouveaux habitants
<b>Capacité d'accueil au moment du bilan</b>	1442 nouveaux habitants
<b>Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins</b>	<b>1353 habitants (surdimensionnement)</b>



Projet de  
révision du  
PACom

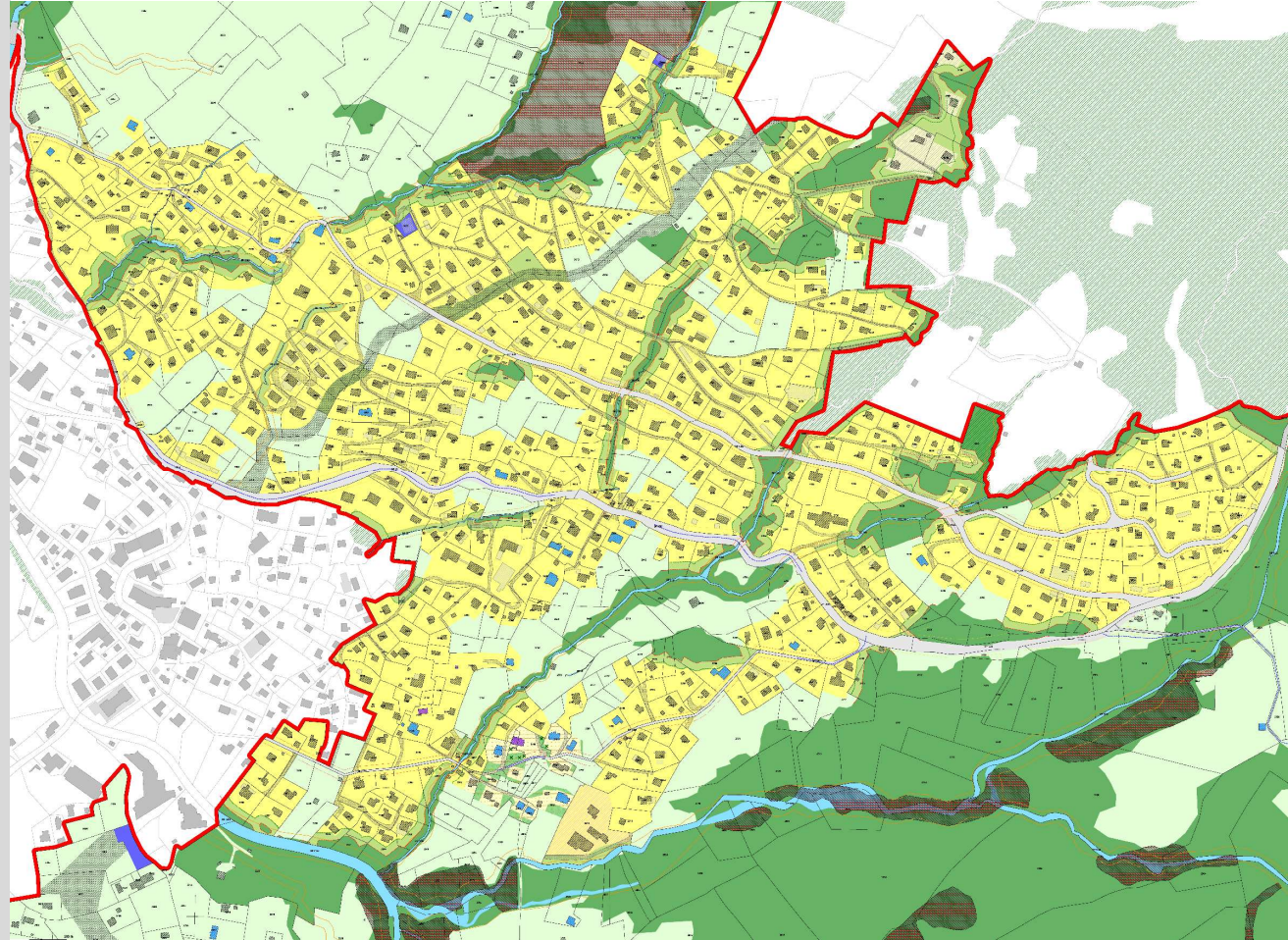
# Projet de PACom

## Dimensionnement

- Dézoning 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**



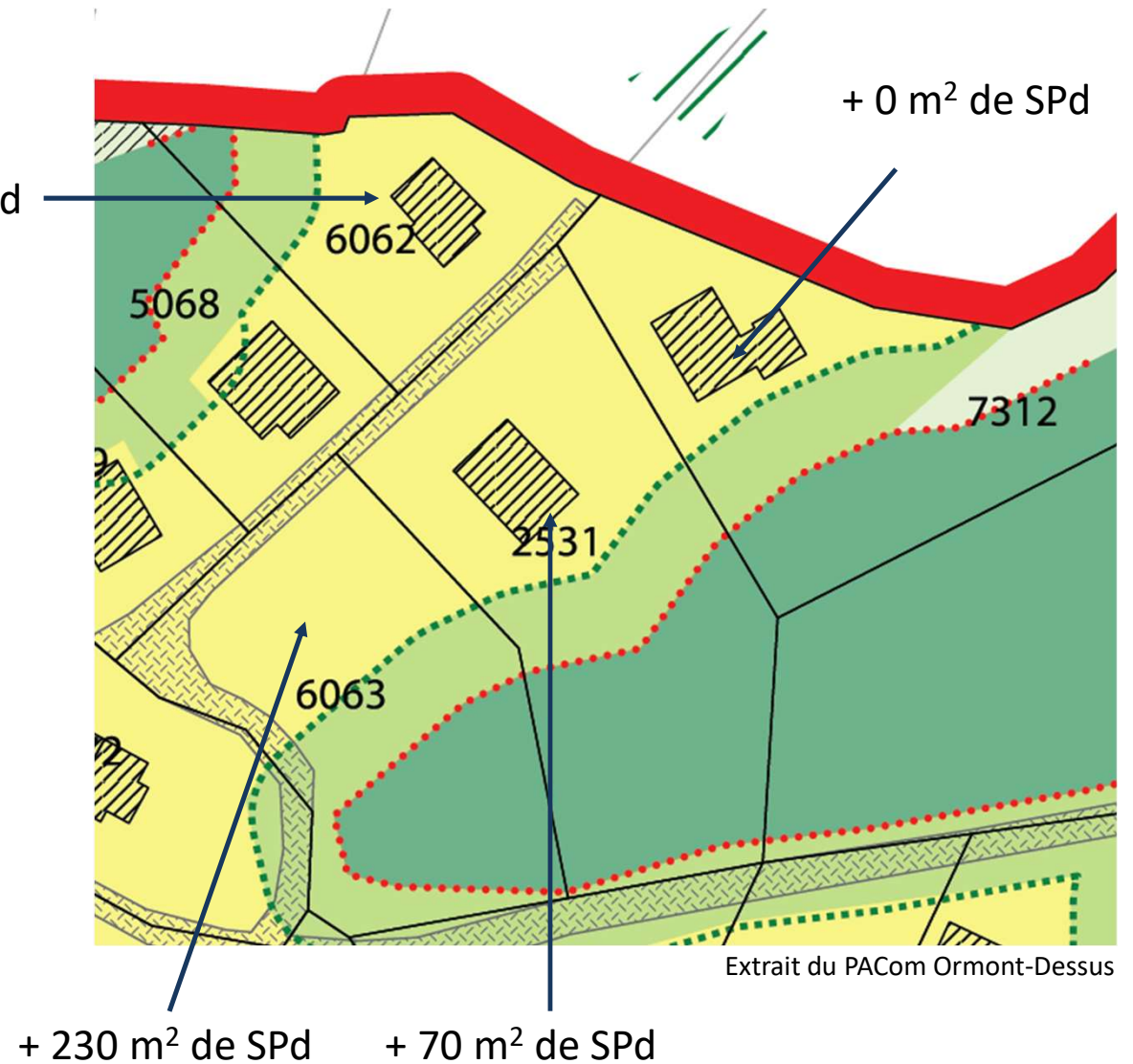
Extrait du PACom Ormont-Dessus

# 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 futur

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

<b>Population (fin 2020)</b>	933 habitants
<b>Besoins au moment du bilan (0.75% / année depuis 2015)</b>	89 nouveaux habitants
<b>Capacité d'accueil au moment du bilan</b>	496 nouveaux habitants
<b>Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins</b>	<b>407 habitants (surdimensionnement)</b>

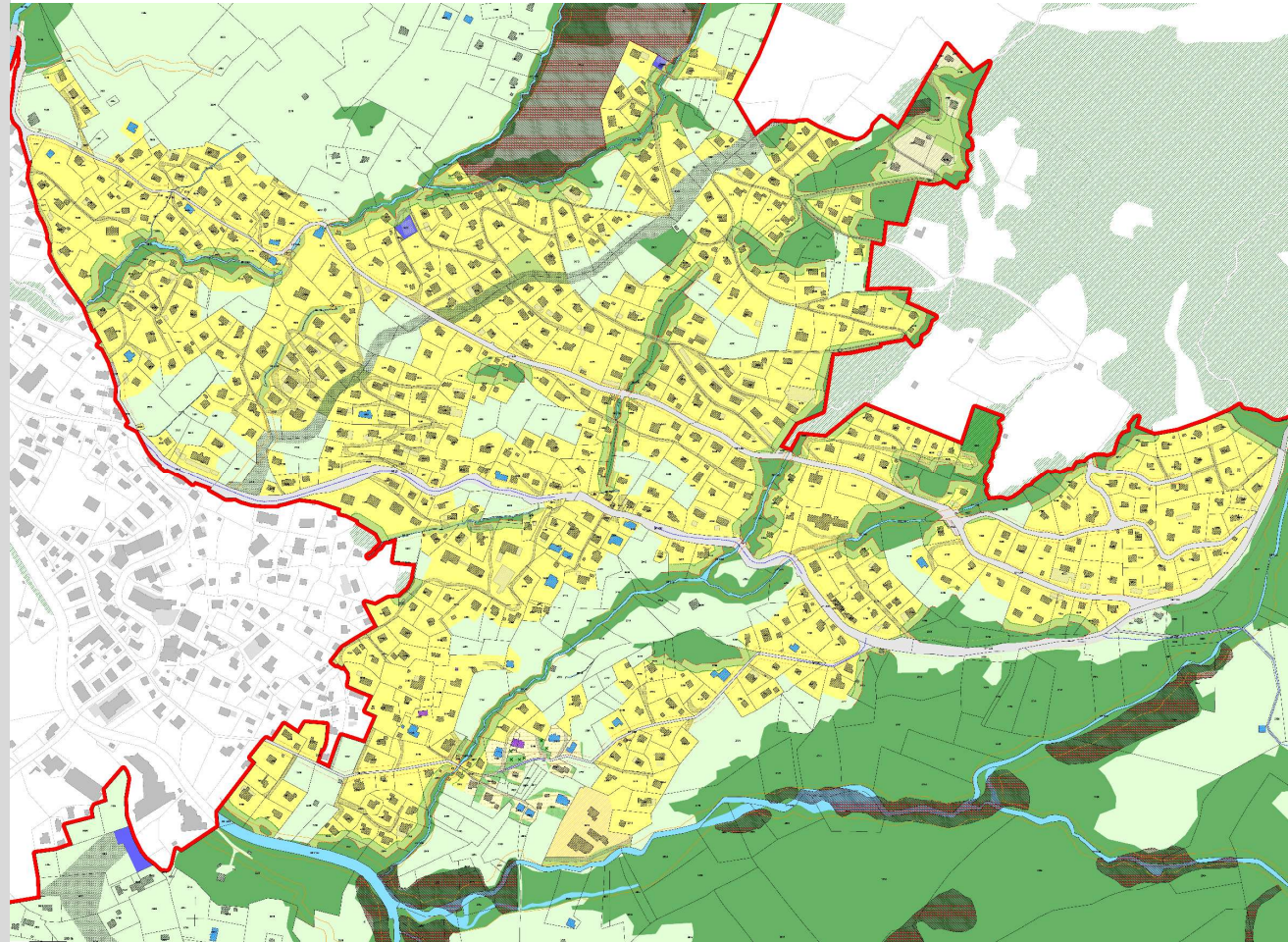
# Projet de PACom

## 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

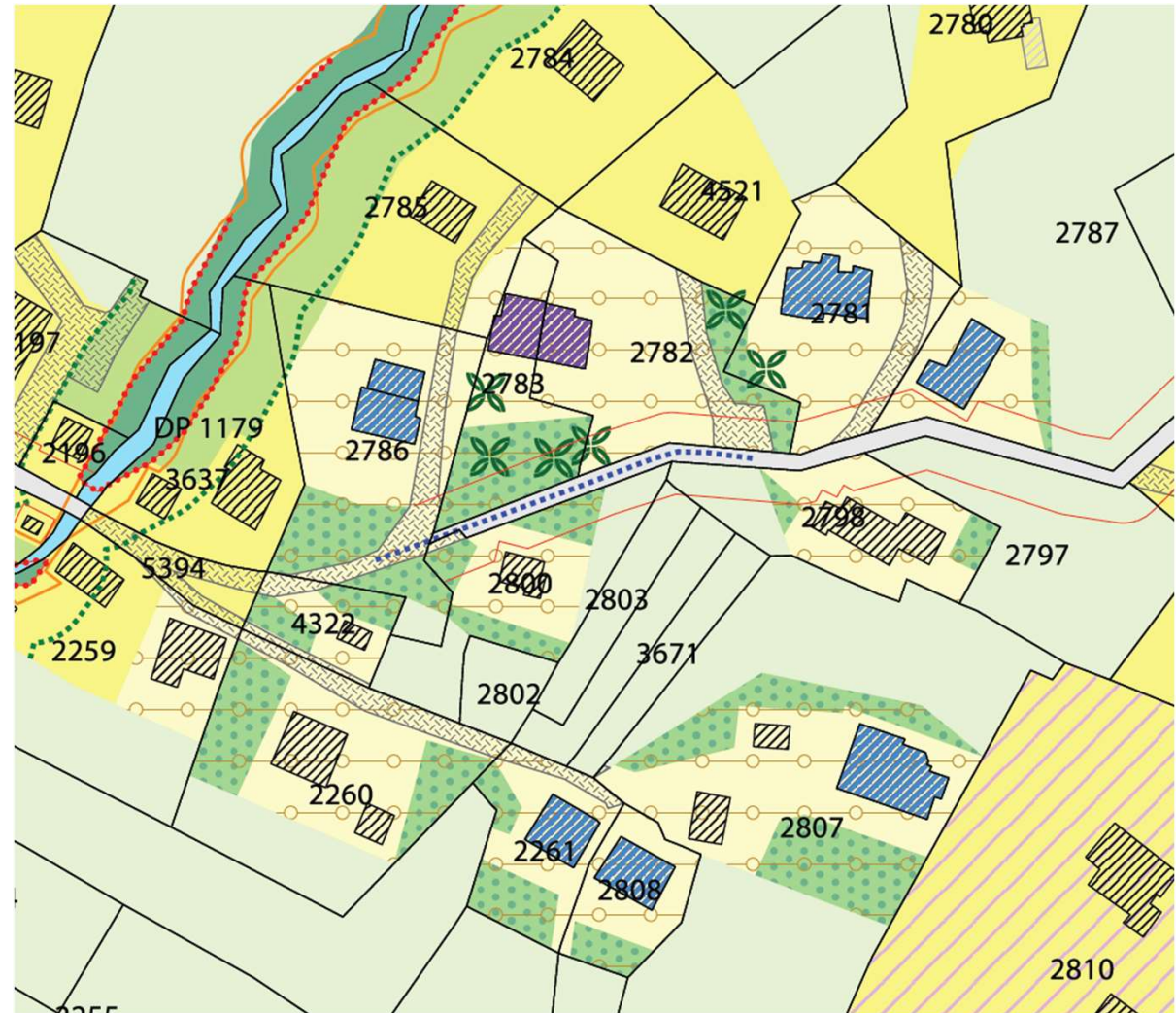
Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT – B

**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

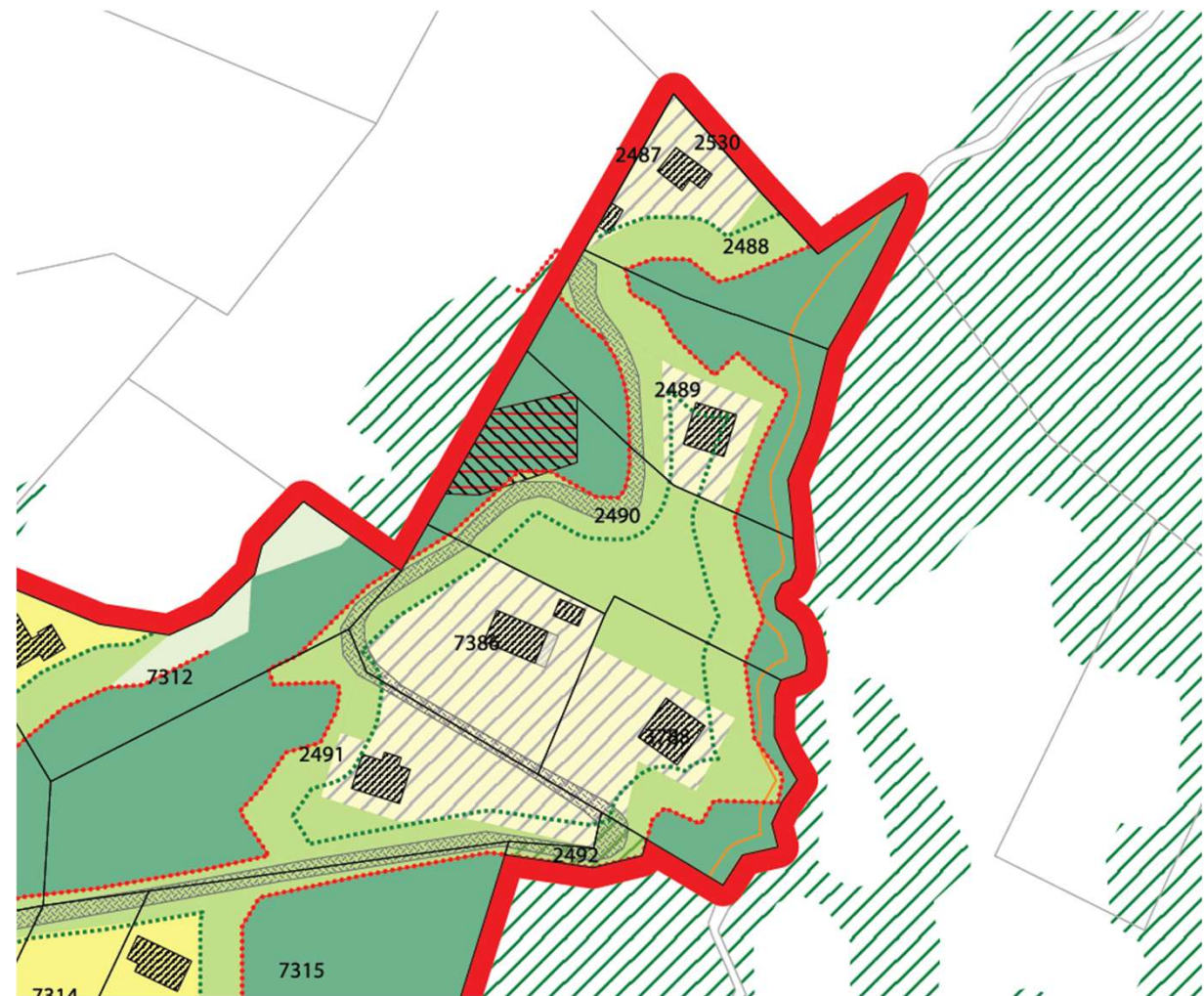
# Projet de PACom

## 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

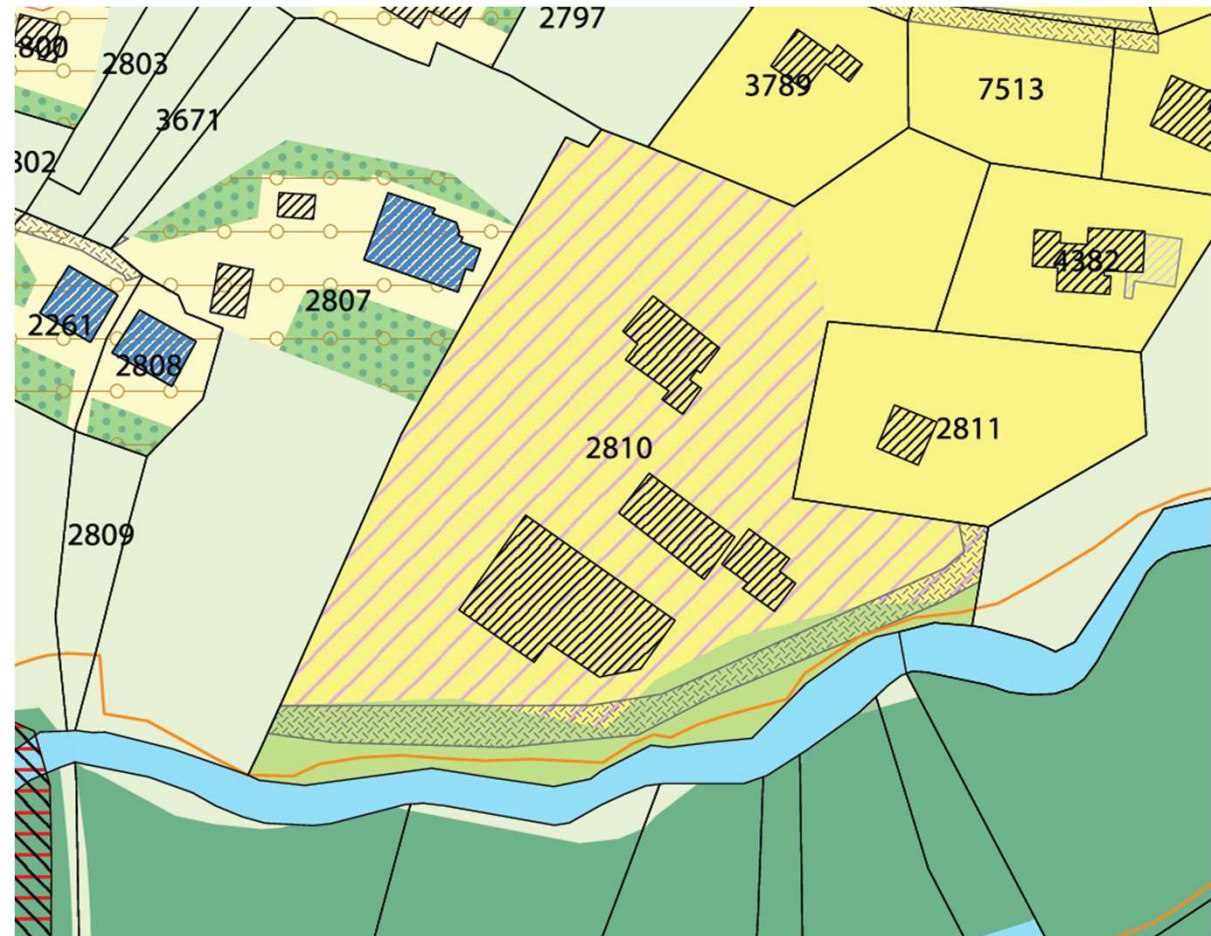
## Zone mixte 15 LAT

**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.  $600 \text{ m}^2$  de SPd dévolues à l'habitation



Extrait du PACom Ormont-Dessus

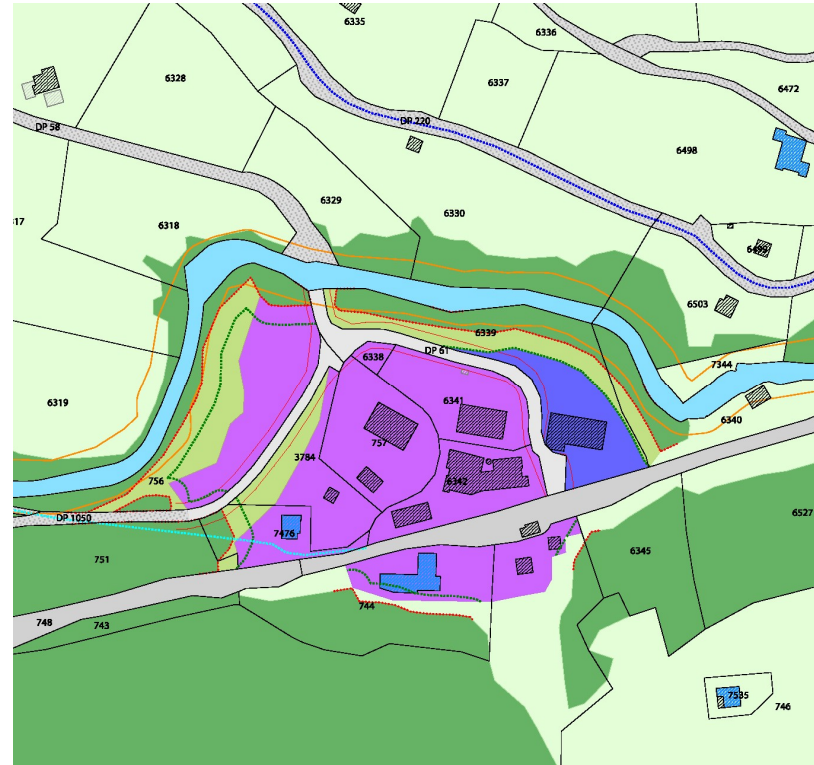
# Projet de PACom

## Zone d'activités économiques 15 LAT

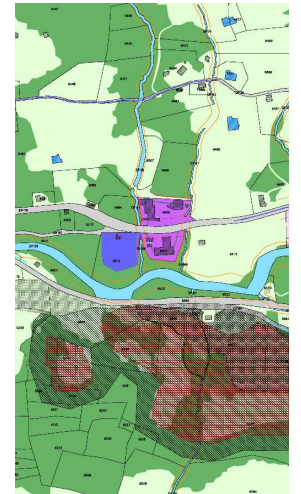
**Destination :** activités artisanales

**Mesure d'utilisation du sol :**

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



Les Aviolats

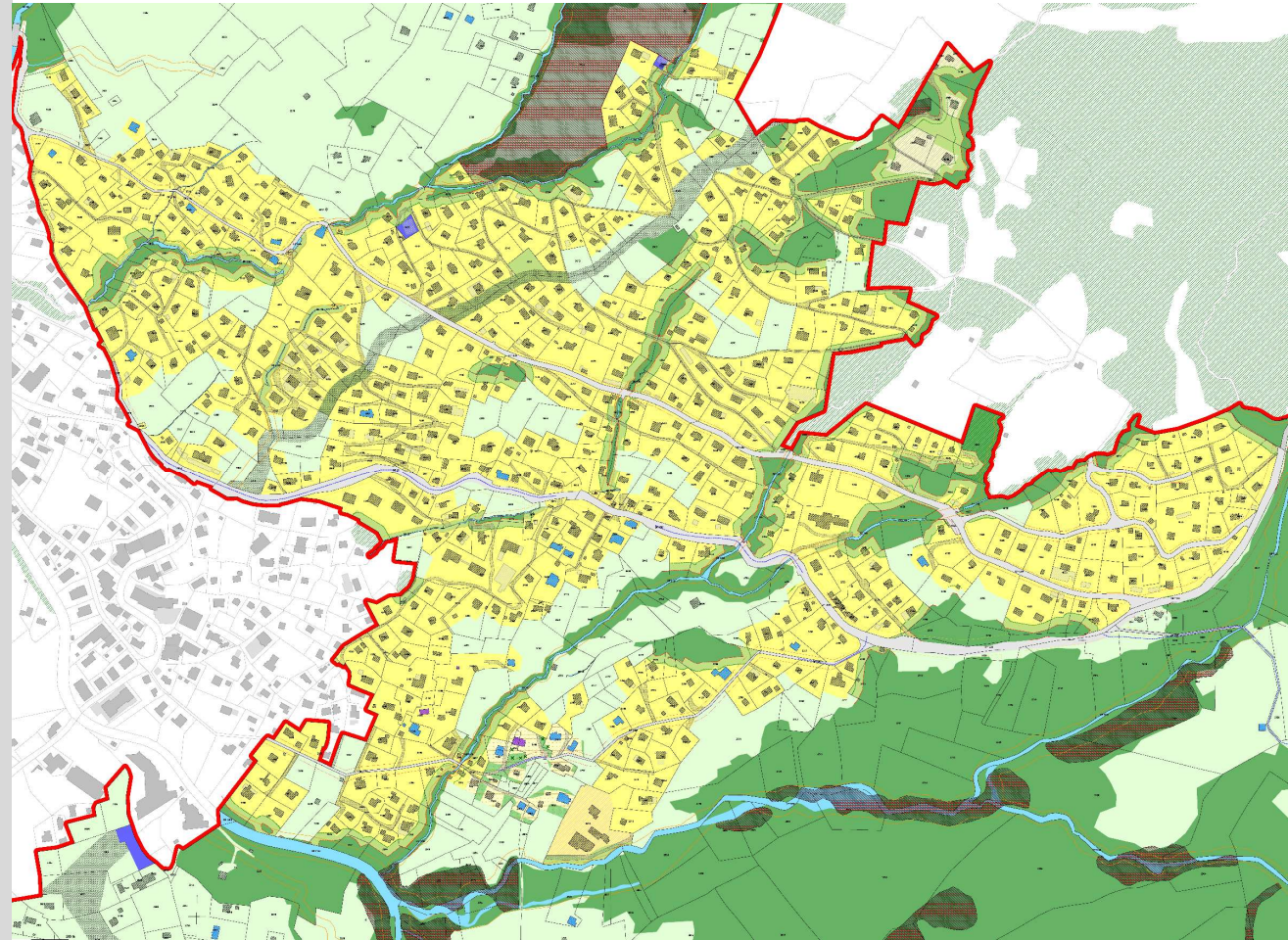


Le Vernex des Fornaches

# 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

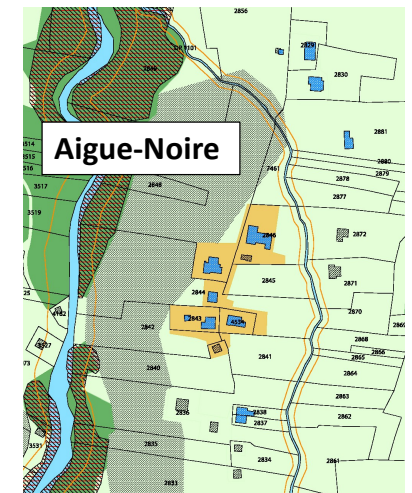
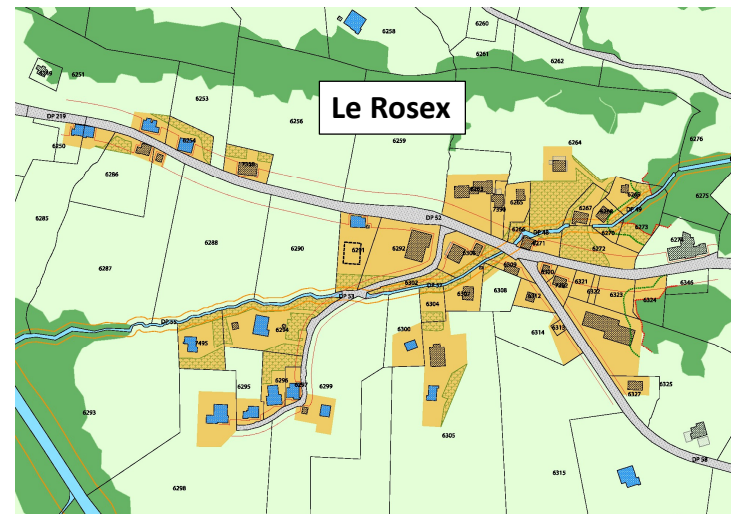
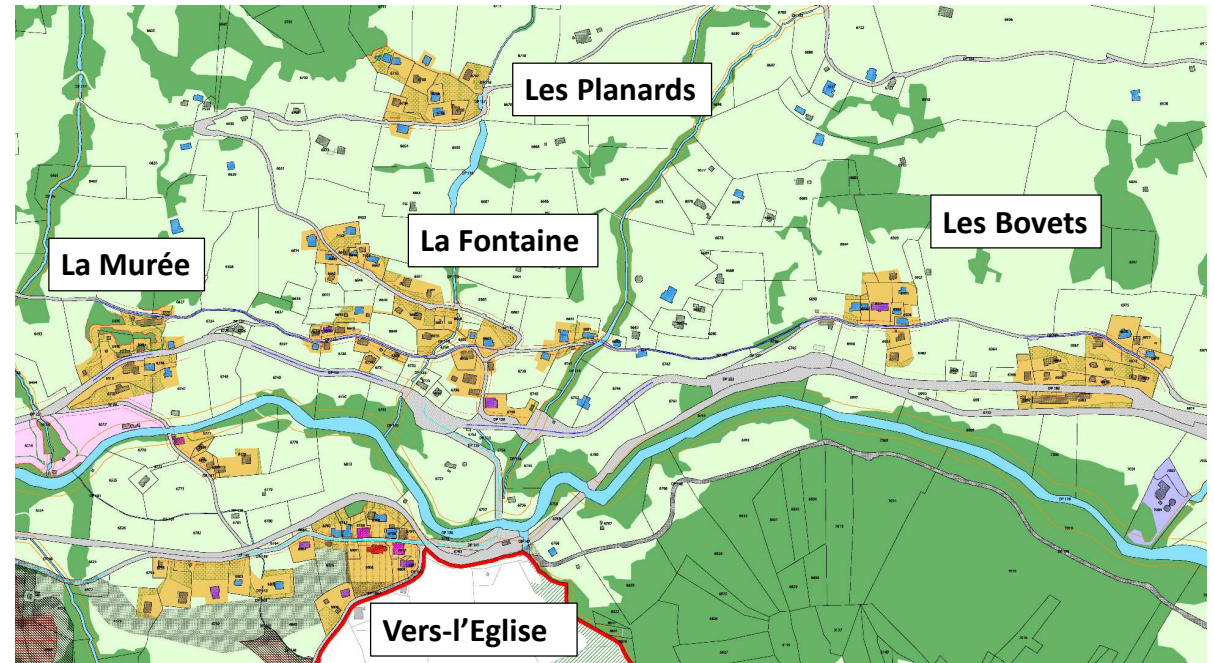
# Projet de PACom

## 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

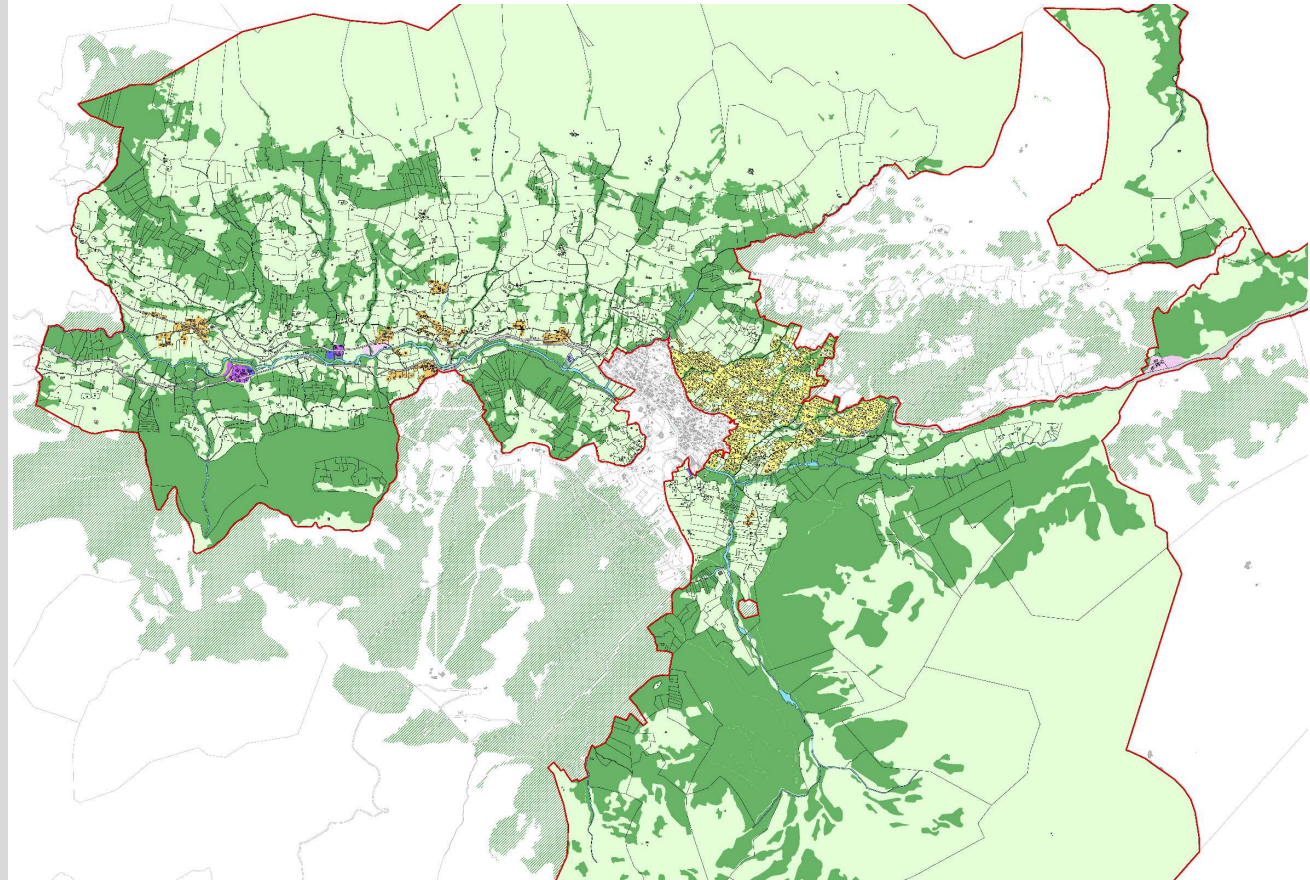




# Projet de PACom

## 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**

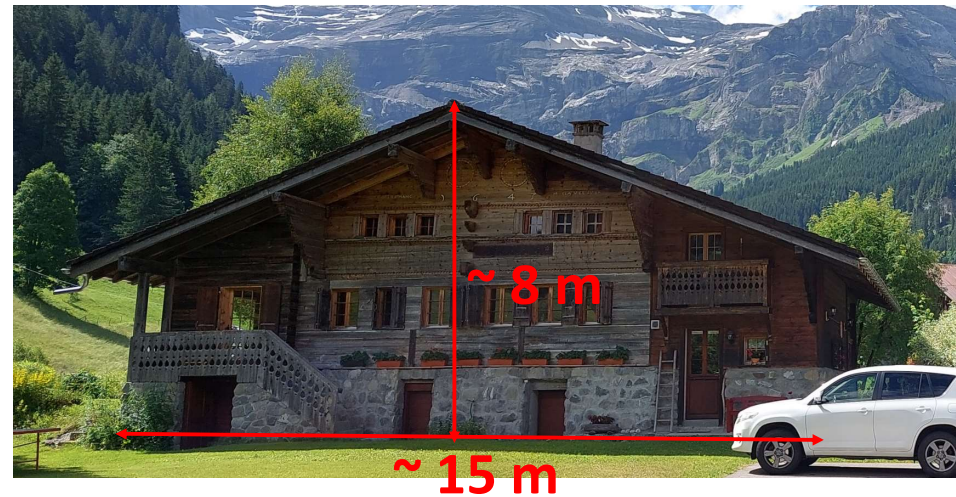
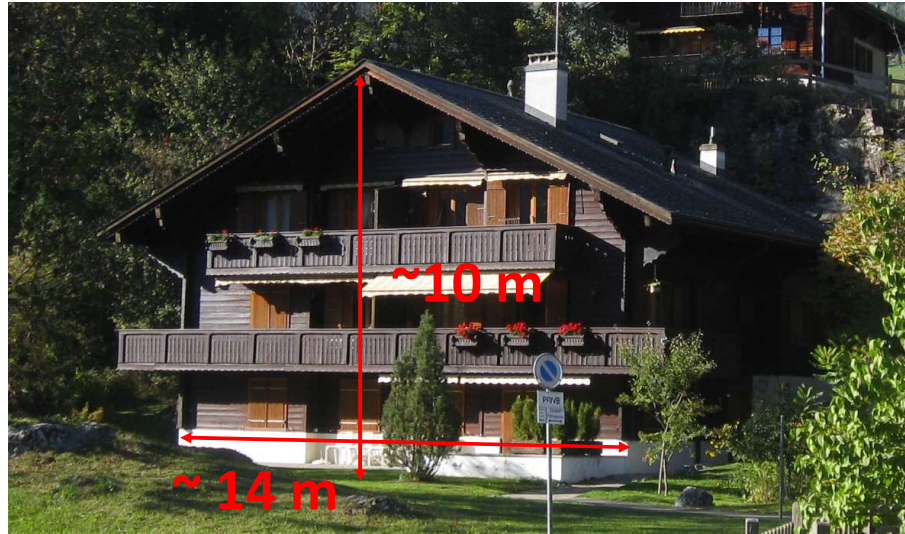


Extrait du PACom Ormont-Dessus

# 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