

Commune d'Ormont-Dessus

Coordonnées moyennes : 2'580'451 ; 1'134'492



Plan d'affectation d'Isenau

Règlement

23 janvier 2024 – Version pour examen préalable

Approuvé par la Municipalité d'Ormont-Dessus
dans sa séance du _____.

Le Syndic : Le Secrétaire :

Christian Reber Michka Roch

Adopté par le Conseil communal dans sa séance
du _____.

Le Président : La Secrétaire :

Frédéric Bonzon Laure Detraz

Soumis à l'enquête publique
du _____ au _____.

Le Syndic : Le Secrétaire :

Christian Reber Michka Roch

Approuvé par le Département compétent.
Lausanne, le _____.

La Cheffe du Département : _____

Entré en vigueur le _____.

Sommaire

1. Dispositions générales	3
2. Dispositions particulières	5
3. Dangers naturels.....	10
4. Zone agricole 16 LAT.....	13
5. Zone des eaux 17 LAT.....	14
6. Zone de tourisme et de loisirs 18 LAT A.....	15
7. Zone de tourisme et de loisirs 18 LAT B.....	16
8. Aire forestière 18 LAT A- Forêt	17
9. Aire forestière 18 LAT B – Pâturage boisé ouvert.....	18
10. Dispositions finales.....	19

1. Dispositions générales

But du plan	Article 1
	<p>Le présent plan d'affectation et son règlement ont pour buts :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. d'assurer un développement harmonieux du site touristique d'Isenau ; b. de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble, ainsi que les installations, s'intègrent dans le paysage ; c. de conserver les sites naturels et les territoires servant au délasserement ; d. de maintenir la forêt dans ses diverses fonctions ; e. de régler la constructibilité et les possibilités d'aménagement extérieurs dans le site touristique d'Isenau.
Périmètre	Article 2
	Les dispositions du règlement s'appliquent au périmètre du plan d'affectation légalisé figuré sur le plan.
Affectation	Article 3
	<p>Le présent plan d'affectation affecte le périmètre aux zones suivantes, telles que figurées sur le plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. zone agricole 16 LAT ; b. zone des eaux 17 LAT ; c. zone de tourisme et de loisirs 18 LAT A ; d. zone de tourisme et de loisirs 18 LAT B ; e. aire forestière 18 LAT A– Forêt; f. aire forestière 18 LAT B– Pâturage boisé ouvert.
Contenu superposé	Article 4
	<p>En superposition aux zones, le présent plan d'affectation fixe les contenus superposés suivants, tels que figurés sur le plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT; - Secteur de sport d'hiver 18 LAT A ; - Secteur de sport d'hiver 18 LAT B ; - Secteur de sport d'hiver 18 LAT C ; - Secteur de sport d'été 18 LAT ; - Secteur de loisirs 18 LAT ; - Secteur d'accès et de loisirs 18 LAT; - Secteur d'accès privatif et de loisirs 18 LAT ; - Espace réservé aux eaux ; - Secteurs de restrictions liés aux dangers naturels : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur de restrictions générales « inondations » ;

		<ul style="list-style-type: none"> - Secteur de restrictions générales « effondrement » ; - Secteur de restrictions générales « glissement profond permanent » ; - Secteur de restrictions générales « glissement superficiel spontané » ; - Secteur de restrictions particulières Ayerne « glissement superficiel spontané » ; - Secteur de restrictions particulières Retaud « glissement superficiel spontané » ; - Secteur de restrictions générales « avalanche ».
Degré de sensibilité au bruit		Article 5
		Le degré de sensibilité au bruit DS III est attribué à l'ensemble du périmètre.

2. Dispositions particulières

Espace réservé aux eaux		Article 6
	1	L'espace réservé aux eaux est déterminé selon le droit fédéral (loi fédérale sur la protection des eaux et ordonnance sur la protection des eaux) et est illustré sur le plan.
	2	L'espace réservé aux eaux est inconstructible et non aménageable, sous réserve des constructions et installations au bénéfice de la situation acquise, des installations imposées par leur destination et des petites installations servant à l'utilisation, au prélèvement et au déversement des eaux.
	3	En cas de projet de construction dans ses abords, la position exacte de l'espace réservé aux eaux est à définir sur site, selon la position exacte du cours d'eau et/ou de la ligne de rive constatée dans le terrain.
	4	A l'intérieur de l'espace réservée aux eaux, sont réservées toutes autres dispositions légales notamment celles relatives à la protection des eaux.
Zones de protection des eaux souterraines		Article 7
Zone S3	1	En zone de protection des eaux S3, les activités suivantes sont interdites : <ul style="list-style-type: none"> a. extraction de gravier, de sable ou d'autres matériaux ; b. décharge ; c. activités industrielles et artisanales présentant un danger pour les eaux souterraines ; d. constructions au-dessous du niveau de la nappe ; stockage de produits pouvant polluer les eaux soumis à autorisation cantonale.
Zone S2	2	En zone de protection des eaux S2, les activités suivantes sont interdites : <ul style="list-style-type: none"> a. toutes constructions, sous réserve de dérogation ; b. fouille et autre mouvement de terres ; c. activités susceptible de réduire les ressources en eau souterraines ou d'altérer leur qualité ; d. produits phytosanitaires mobile et difficilement dégradable ; épandage d'engrais de ferme, sous réserve de dérogation.
Zone S1	3	La zone S1 de protection des eaux est inconstructible. Seules les activités servant à l'approvisionnement en eau potable sont autorisées.
Paysage		Article 8
	1	Le périmètre du plan d'affectation est en partie concerné par l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS).

	2	Dans le périmètre de cet inventaire, les nouvelles constructions et installations doivent ménager l'aspect caractéristique du paysage et les beautés naturelles.
Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT		Article 9
	1	Ce secteur est destiné à la conservation à long terme des bas-marais et de leur zone tampon, des sites de reproduction de batraciens et des zones à joncs compris à l'intérieur du périmètre du plan, notamment leur faune et leur flore indigène.
	2	Ce secteur est inconstructible. Seuls les aménagements compatibles aux buts de protection sont admis.
	3	Aucune atteinte ne doit leur être portée et les modalités d'entretien de ces milieux doivent garantir leur conservation.
Secteur de sport d'hiver 18 LAT A		Article 10
	1	Le secteur de sport d'hiver 18 LAT A est destiné à l'exploitation et l'entretien des pistes de sports d'hiver.
	2	Les éléments suivants sont autorisés : les pistes et leurs équipements ainsi que les installations et constructions conformes à la zone agricole.
	3	Des aménagements de terrain et des interventions techniques de peu d'importance, en particulier le nivellement des pistes, les aménagements nécessaires pour le franchissement des routes ou des cours d'eau sont autorisés.
Secteur de sport d'hiver 18 LAT B		Article 11
	1	Le secteur de sport d'hiver 18 LAT B est destiné à l'exploitation et l'entretien des pistes de sports d'hiver, dans les secteurs sensibles du point de vue du paysage et de l'environnement.
	2	Les éléments suivants sont autorisés : les pistes et leurs équipements ainsi que les installations et constructions conformes à la zone agricole, pour autant qu'ils soient compatibles aux buts de protection du paysage et de l'environnement.
	3	Les modifications du sol sont interdites.
	4	Le damage est autorisé pour autant qu'il y ait une couche de neige suffisante pour ne pas porter atteinte aux fonctionnalités des biotopes (minimum 30 cm).
Secteur de sport d'hiver 18 LAT C		Article 12
	1	Le secteur de sport d'hiver 18 LAT C est destiné à la pratique des sports d'hiver sur itinéraires balisés non damés.
	2	Seules les installations et constructions conformes à la zone agricole sont autorisées.
	3	Le damage est interdit.
Secteur de sport d'été 18 LAT		Article 13
	1	Le secteur de sport d'été 18 LAT A est destiné à la pratique du VTT.
	2	Les aménagements des pistes de VTT sont autorisés.

	3	Des aménagements de terrain et des interventions techniques de peu d'importance sont autorisés, en particulier le nivellement des pistes, les aménagements d'obstacles, les aménagements nécessaires pour le franchissement des milieux sensibles et des cours d'eau.
	4	Les aménagements sont réalisés avec des matériaux naturels et seront prévus pour limiter l'érosion des sols.
	5	Les pistes de VTT ont une largeur limitée au nécessaire.
Secteur de loisirs 18 LAT		Article 14
	1	Ce secteur est destiné aux activités de loisirs liées au lac Retaud.
	2	Les aménagements liés aux activités telles que le patin à glace, la promenade en barque sont autorisés ainsi que les places de pique-nique.
Secteur d'accès et de loisirs 18 LAT		Article 15
		Ce secteur est destiné à l'accessibilité au public du lac Retaud en véhicule motorisé en été. En hiver, la route peut être damée afin de proposer un itinéraire de randonnée hivernale
Secteur d'accès privatif et de loisirs 18 LAT		Article 16
		Ce secteur est destiné à l'accessibilité par les riverains et exploitants de chalet d'alpage et leurs employés. Uniquement les riverains, les amodiataires et les employés de ceux-ci sont autorisés à circuler avec un véhicule à moteur dans le secteur. La mobilité douce est exceptée (marche, vélo et vélo à assistance électrique).
Périmètre d'implantation des nouvelles infrastructures de remontées mécaniques		Article 17
	1	Les renouvellements et nouvelles remontées mécaniques prennent place à l'intérieur des périmètres d'implantation des remontées mécaniques.
	2	Les constructions en lien avec les installations de départ et d'arrivée sont autorisées.
Risque sismique		Article 18
		Le périmètre du plan présente un risque sismique. Les normes en vigueur pour la construction parasismique s'appliquent.
Régions archéologiques		Article 19
	1	Les régions archéologiques sont figurées sur le plan à titre indicatif.
	2	Dans les régions archéologiques, toute atteinte au sous-sol nécessite une autorisation spéciale de la Division archéologie cantonale.
	3	Celle-ci prescrira les mesures nécessaires, telles que sondages exploratoires, surveillance des creuses (diagnostic archéologique) et, le cas échéant, fouille des vestiges ou conservation de ceux-ci en place.
Voies de communication historiques		Article 20

	1	Les voies de communication avec substance d'importance régionale et locale selon l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) sont figurées sur le plan à titre indicatif.
	2	Les murs, talus, éléments bordiers (clôtures, fontaines, escaliers, etc.) constitutifs de la substance de ces voies de communication sont protégés.
Bâtiments patrimoniaux		Article 21
	1	Les bâtiments, parties de bâtiments et objets remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique sont figurés sur le plan à titre indicatif.
Objets bien intégrés	2	Les bâtiments, parties de bâtiments et objets bien intégrés (note *4* du recensement architectural) peuvent être modifiés et, le cas échéant, faire l'objet de démolition et de reconstruction pour des besoins objectivement fondés et pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration et l'harmonie des lieux.
Refus de permis de construire	3	La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural d'un bâtiment.
Aspect général des constructions		Article 22
	1	Les constructions ainsi que les aménagements liés présentent un aspect architectural de qualité et d'harmonisent avec celui de l'environnement.
	2	Le ton des enduits, crépis, peinture, etc. appliqué à l'extérieur des constructions sera soumis à l'approbation de la Municipalité. Les couleurs vives sont interdites. La Municipalité peut demander que des échantillons des teintes choisies soient appliqués sur place et la Municipalité doit en être avisée en vue de leur approbation.
Pare-neige		Article 23
		Tous les toits donnant sur une voie publique ou privée doivent être pourvus de pare-neige d'un modèle admis par la Municipalité. Elle pourra exiger que ces mêmes toits soit pourvus de cheneaux.
Energie		Article 24
	1	Les projets de construction doivent intégrer un approvisionnement énergétique renouvelable permettant au minimum de répondre aux lois en vigueur et basé, par exemple, sur le solaire photovoltaïque, le solaire thermique, la géothermie (sous réserve des restrictions liées aux dangers naturels), le bois énergie, etc.
	2	Seuls les panneaux solaires en toiture sont en principe autorisés. La Municipalité peut autoriser d'autres solutions si aucun autre solution économique et techniquement réaliste ne permet de satisfaire à l'approvisionnement énergétique du bâtiment et sous réserve de leur bonne intégration architecturale.
Caravanes, camping-car, roulotte et autres logements mobiles		Article 25

	1	Le stationnement prolongé, l'exposition et l'utilisation même temporaire pour l'habitation de caravanes et autres locaux mobiles sont interdits.
	2	La Municipalité peut autoriser leur utilisation pour les activités économiques.
Stationnement		Article 26
	1	Le stationnement lié au tourisme et aux loisirs est autorisé uniquement dans la zone de tourisme et de loisirs 18 LAT B.
	2	Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés et véhicule léger non-motorisé doit être conforme aux normes en vigueur des professionnels de la route, dans les limites admises par le droit fédéral et cantonal.
	3	Hors de la zone de tourisme et de loisirs 18 LAT B, l'offre en case de stationnement est limitée aux besoins des résidents et du personnel uniquement.
	4	Pour les véhicules motorisés, l'aménagement, la modification et la suppression de places de stationnement sont soumis à autorisation.
Pollution lumineuse		Article 27
		L'éclairage doit être conçu de sorte à assurer la préservation des qualités paysagères et patrimoniales ainsi que ne pas nuire à la faune.

3. Dangers naturels

Dispositions générales		Article 28
	¹	Le périmètre du plan d'affectation est concerné par les dangers naturels suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Inondations et ruissellement de surface ; - effondrements ; - glissements profonds permanents ; - glissements superficiels spontanés ; - Avalanches.
	²	Dans tous les secteurs de restrictions figurés sur le plan, la construction de nouveaux bâtiments, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants doivent permettre, par des mesures proportionnées, de réduire l'exposition aux risques des personnes et des biens à un niveau acceptable.
	³	Conformément à l'art. 120, al. 1, let. b LATC, est soumise à autorisation spéciale toute réalisation, transformation, agrandissement, reconstruction ou tout changement de destination d'une construction exposée à des dangers naturels.
	⁴	Toute demande de permis de construire en secteur de danger est soumise à autorisation spéciale de l'ECA qui peut demander qu'elle soit accompagnée d'une évaluation locale de risque (ELR) établie par un professionnel qualifié. L'ELR indique la situation de danger, les objectifs de protection et de manière détaillée toutes les mesures de protection utiles, notamment constructives, à exécuter avant, pendant et après les travaux en vue de prévenir les risques liés aux dangers naturels sur les bâtiments et installations afin de garantir la protection des personnes, des animaux, des biens et de l'environnement. Le cas échéant, les mesures de protection doivent être coordonnées entre les différents types de dangers naturels.
Dispositions particulières - Danger d'inondations et ruissellement de surface		Article 29
Secteur de restrictions générales « inondations »		En cas de nouvelles constructions de bâtiments, reconstructions ou transformations lourdes des bâtiments existants, des mesures telles que proposées ci-dessous seront mises en place afin de protéger les personnes et les biens importants face aux risques : <ul style="list-style-type: none"> - Emplacement de la construction adapté à la zone d'inondation ; - Conception de la construction (forme, disposition et niveau des ouvertures et des accès, étanchéité et aménagements extérieurs) prenant en compte les venues d'eau afin de garantir la sécurité des biens et des personnes à l'intérieur des bâtiments ; - Non habitabilité des sous-sols sauf si la sécurité des personnes peut être garantie ;

		<ul style="list-style-type: none"> - Exposition au danger à l'extérieur des bâtiments évaluée et limitée ; - Les constructions, les aménagements extérieurs et les mesures de protection ne doivent pas péjorer la situation de danger existante sur les biens-fonds concernés ni sur les biens-fonds voisins.
Dispositions particulières - Danger d'effondrement		Article 30
Secteur de restrictions générales « effondrement »		<p>En cas de nouvelles constructions de bâtiments, reconstructions ou transformations lourdes des bâtiments existants, des mesures telles que proposées ci-dessous seront mises en place afin de protéger les personnes et les biens importants face aux risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concept d'évacuation des eaux pluviales (pas d'infiltration au droit des bâtiments) ; - Concept statique et de fondation tenant compte des contraintes de déformation et de tassements différentiels.
Dispositions particulières - Danger glissements profonds permanents		Article 31
Secteur de restrictions générales « glissements profonds permanents »		<p>En cas de nouvelles constructions de bâtiments, reconstructions ou transformations lourdes des bâtiments existants, des mesures telles que proposées ci-dessous seront mises en place afin de protéger les personnes et les biens importants face aux risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un concept d'ouverture de la fouille, de soutènement des parois de fouille doit être défini ; - Un concept statique et de fondation tenant compte des contraintes de déformation et de tassements différentiels doit être défini ; - Tenir compte des mouvements millimétriques pour certaines constructions sensibles ; - Conception des conduites pour supporter les cisaillements (suivant les directives SSIGE 2001, SSIGE 2004) ; - Evacuation des eaux pluviales aux endroits sensibles.
Dispositions particulières - Danger glissements superficiels spontanés		Article 32
Secteur de restrictions générales « glissements superficiels spontanés »	¹	<p>En cas de nouvelles constructions de bâtiments, reconstructions ou transformations lourdes des bâtiments existants, des mesures telles que proposées ci-dessous seront mises en place afin de protéger les personnes et les biens importants face aux risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concept de renforcement des parois amont ; - Concept de déviation des coulées de boue avec une analyse du report de danger ; - Concept d'utilisation appropriée des espaces intérieurs et extérieurs ;

		- Concept de limitation des facteurs aggravants.
Secteur de restrictions particulières Ayerne « glissements superficiels spontanés »	²	Mesures collectives à implémenter : - Mise en place d'un drainage de l'eau de subsurface à l'amont du hameau permettant de réduire le danger.
Secteur de restrictions particulières Retaud « glissements superficiels spontanés »	³	En cas de nouvelles constructions de bâtiments, reconstructions ou transformations lourdes des bâtiments existants, des mesures telles que proposées ci-dessous seront mises en place afin de protéger les personnes et les biens importants face aux risques : - Gestion des eaux pluviales des toits et surfaces imperméables ; - Vérification des fondations côté aval.
Dispositions particulières - Danger avalanches		Article 33
Secteur de restrictions générales « avalanches »		En cas de nouvelles construction, reconstruction ou transformation lourde des bâtiments existants, des mesures telles que proposées ci-dessous seront mises en place afin de protéger les personnes et les biens importants face aux risques : - Evaluation locale de risque et étude de la nécessité de mesures de protection ou de déviation individuelles pour les nouvelles constructions ; - Renforcement structural de la façade exposée aux avalanches ; - Adaptation des ouvertures de la façade exposée (portes, fenêtres) ; - Dimensionnement de la toiture pour résister aux contraintes ; - Concept d'utilisation approprié des espaces intérieurs et extérieurs.

4. Zone agricole 16 LAT

Destination		Article 34
		Cette zone est destinée à l'agriculture, à assurer l'équilibre écologique et à la sauvegarde du paysage et des espaces de délasserement.
Disposition particulière		Article 35
	¹	L'utilisation de la zone agricole 16 LAT est définie par le droit fédéral et cantonal
	²	Des petits aménagements en lien avec les activités touristiques sont autorisés dans l'ensemble de la zone (sentiers didactiques, bancs, etc.).

5. Zone des eaux 17 LAT

Destination		Article 36
		Cette zone est destinée à la gestion des eaux publiques, ainsi qu'aux constructions et aménagements liés à l'utilisation des eaux.
Disposition particulière		Article 37
		Les dispositions du droit fédéral et cantonal s'appliquent.

6. Zone de tourisme et de loisirs 18 LAT A

Destination		Article 38
		Cette zone est destinée aux activités touristiques telles que restauration, hébergement, équipements touristiques et équipements liés à l'entretien et exploitation des infrastructures de sports et loisirs.
Mesure d'utilisation du sol		Article 39
	¹	Les volumes construits existants peuvent être entièrement affectés aux activités touristiques.
	²	Les reconstructions des bâtiments existants sont autorisées, dans le respect des gabarits préexistants et de l'esprit architectural des toitures et façades.
	³	Des agrandissements et nouvelles constructions peuvent être autorisés jusqu'à 20% en plus du volume bâti pré-existant.
	⁴	Une station d'arrivée pour les installations à câble peut être prévue dans ce secteur, sous réserve de son affectation dans le cadre d'un plan d'affectation des installations à câble.
Altitude du terrain aménagé		Article 40
		L'altitude du terrain aménagé correspond globalement à l'altitude naturelle du sol.
Aménagements extérieurs		Article 41
	¹	Les aménagements extérieurs doivent s'harmoniser avec le caractère des lieux.
	²	Les haies, murs et éléments d'obstruction visuelle sont interdits.
Constructions souterraines		Article 42
		Les constructions souterraines sont autorisées.
Eclairage nocturne		Article 43
	¹	L'éclairage nocturne limitera au maximum les émissions lumineuses indésirables.
	²	Les panneaux lumineux sont interdits.
	³	Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

7. Zone de tourisme et de loisirs 18 LAT B

Destination		Article 44
		Cette zone est dévolue au stationnement touristique.

8. Aire forestière 18 LAT A- Forêt

Destination		Article 45
		L'aire forestière 18 LAT A est destinée à la conservation des forêts et de leurs fonctions protectrices, sociales et économiques.
Constatation de la nature forestière		Article 46
		La limite forestière statique a été délimitée par un géomètre breveté, sur constatation de l'inspecteur forestier en date du 1.06.2023.
Dispositions particulières		Article 47
	¹	L'aire forestière 18 LAT A est régie par les dispositions des législations fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable de l'inspection forestière, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de construire à moins de 10 m de la limite forestière statique.
	²	Hors des zones de tourisme et de loisirs 18 LAT A et B, la délimitation de l'aire forestière 18 LAT A est indicative.

9. Aire forestière 18 LAT B – Pâturage boisé ouvert

Destination		Article 48
		L'aire forestière 18 LAT B, pâturage boisé ouvert, est destinée à la conservation des pâturages et des groupes d'arbres et de leurs fonctions protectrices, sociales et économiques.
Dispositions particulières		Article 49
	¹	L'aire forestière 18 LAT B est régie par les dispositions des législations fédérale et cantonale.
	²	La délimitation de l'aire forestière 18 LAT B- est indicative.

10. Dispositions finales

Dérogation		Article 50
		A titre exceptionnel et dans les limites du droit fédéral et cantonal, la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent plan d'affectation et de son règlement d'application.
Abrogation		Article 51
		Le présent plan d'affectation abroge dans les limites de son périmètre toute disposition antérieure, en particulier le plan d'extension communal, approuvé le 10 septembre 1982.
Approbation et entrée en vigueur		Article 52
		Le plan d'affectation entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).
Demande de permis de construire		Article 53
		<p>Outre les pièces stipulées par la législation cantonale, les dossiers de demande de permis de construire doivent être munis :</p> <ul style="list-style-type: none"> a. d'un rapport d'extension local sur les dangers naturels pour les constructions situées dans les secteurs de restriction, sur demande de l'ECA ; b. d'un plan des aménagements extérieurs comprenant notamment les places de stationnement pour véhicule motorisé.