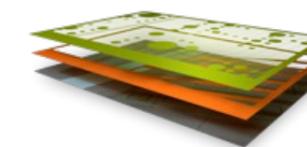


Plan d'affectation communal
Commune d'Ormont-Dessus



Plan d'affectation Diablerets centre

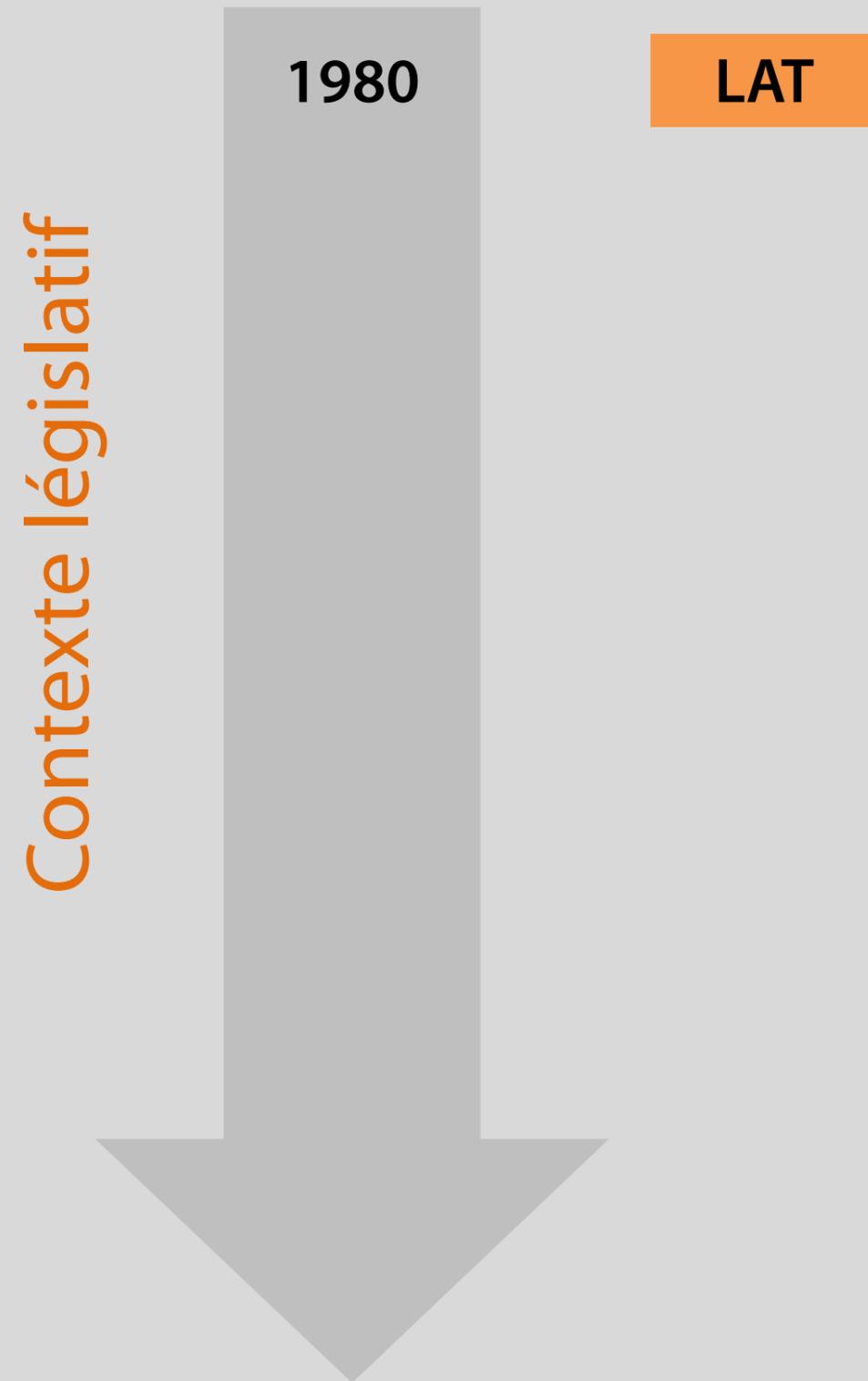
Mercredi 7 février 2024





Exigences
légales

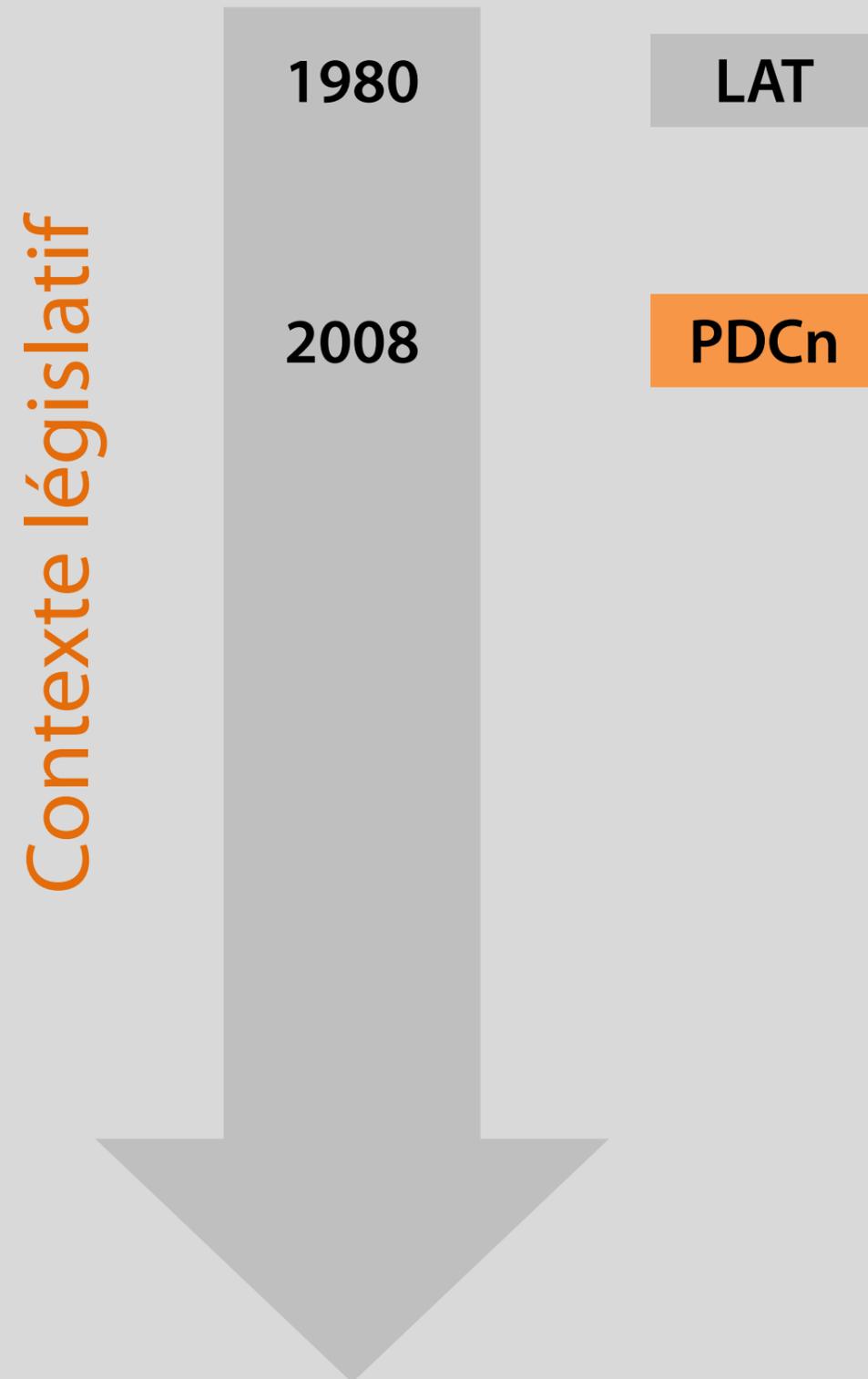
2. Exigences légales



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)

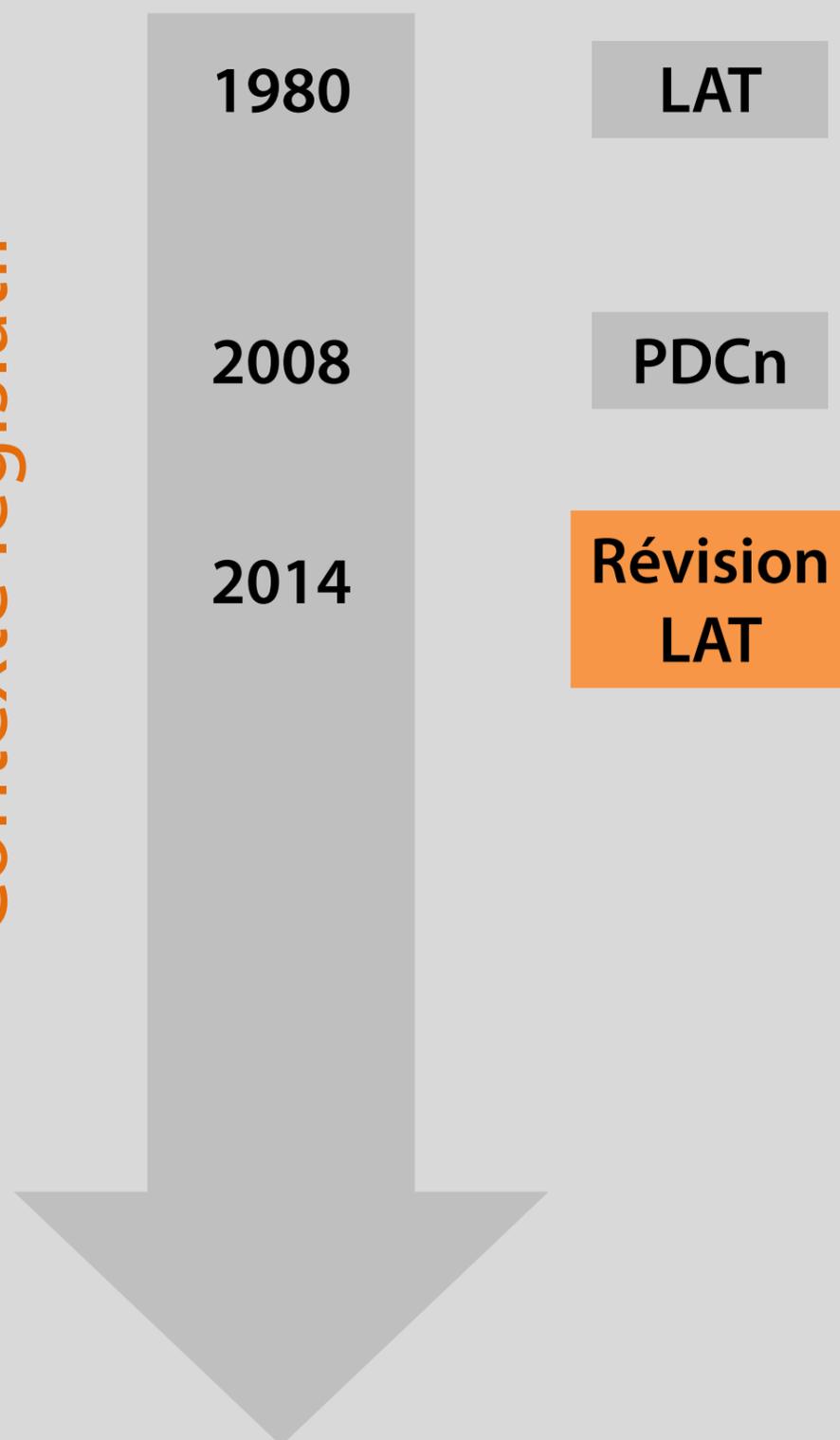
- Incite à dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans.
- Cohérence de l'aménagement du territoire.

Plan directeur cantonal (PDCn) (2008)

- Potentiel habitants supplémentaires limité hors centre à 1%.

2. Exigences légales

Contexte législatif



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)

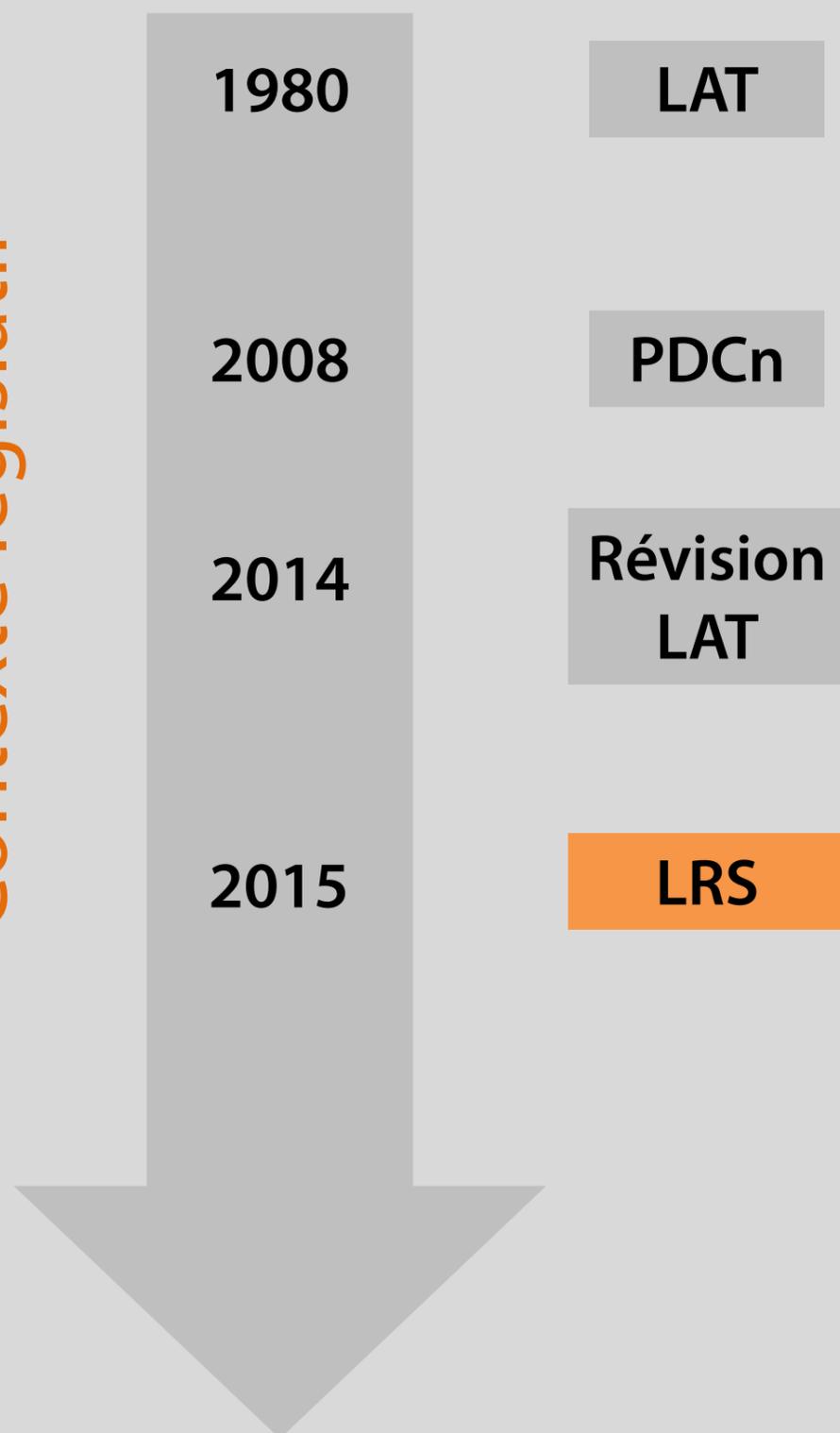
- Protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage.
- Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée.
- Créer un milieu bâti compact.

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)

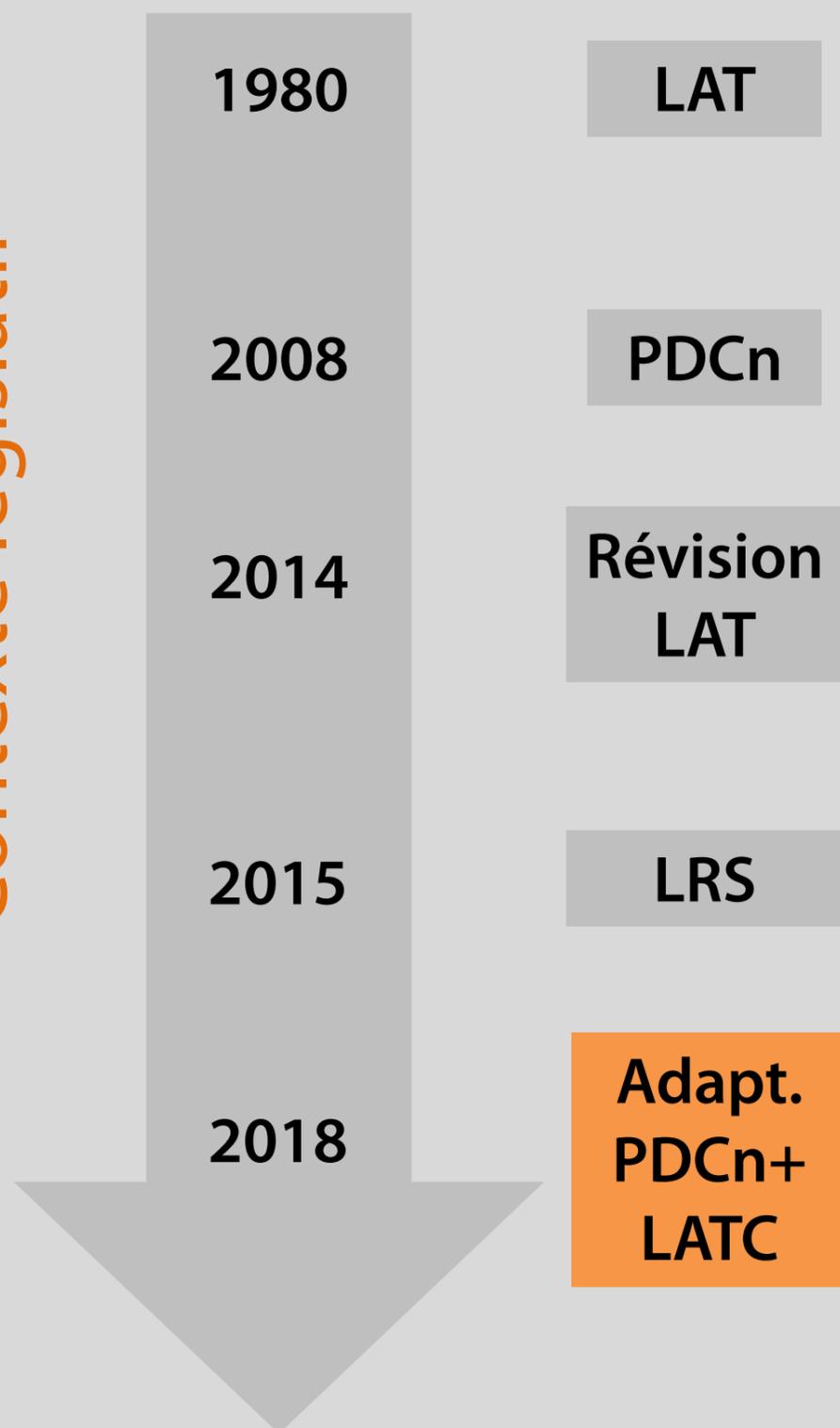
- Obligation de dimensionner la zone à bâtir pour les besoins à 15 ans.
- Dézonage exigé des zones à bâtir excédentaires.
- Orienter l'urbanisation vers l'intérieur et créer un milieu bâti compact.

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 dans les périmètres des centres régionaux à 1.7% / an.
- Croissance maximale du périmètre de centre régional des Diablerets : +214 habitants (2015-2036).
- Garantie de la disponibilité foncière des terrains affectés.
- Croissance touristique admise si PDRt-AV.

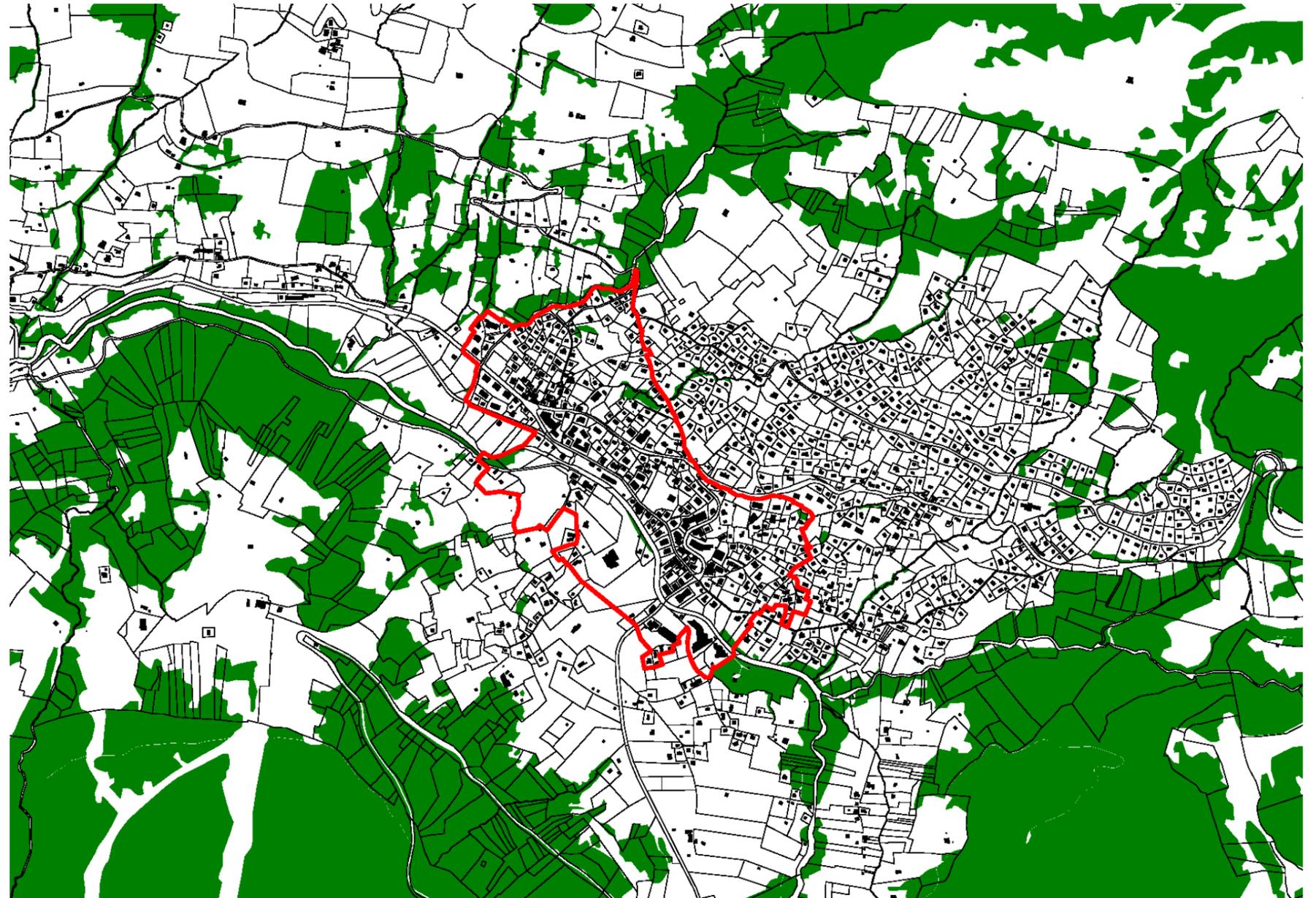


Contexte
communal et
données de
base

Contexte communal

Périmètre

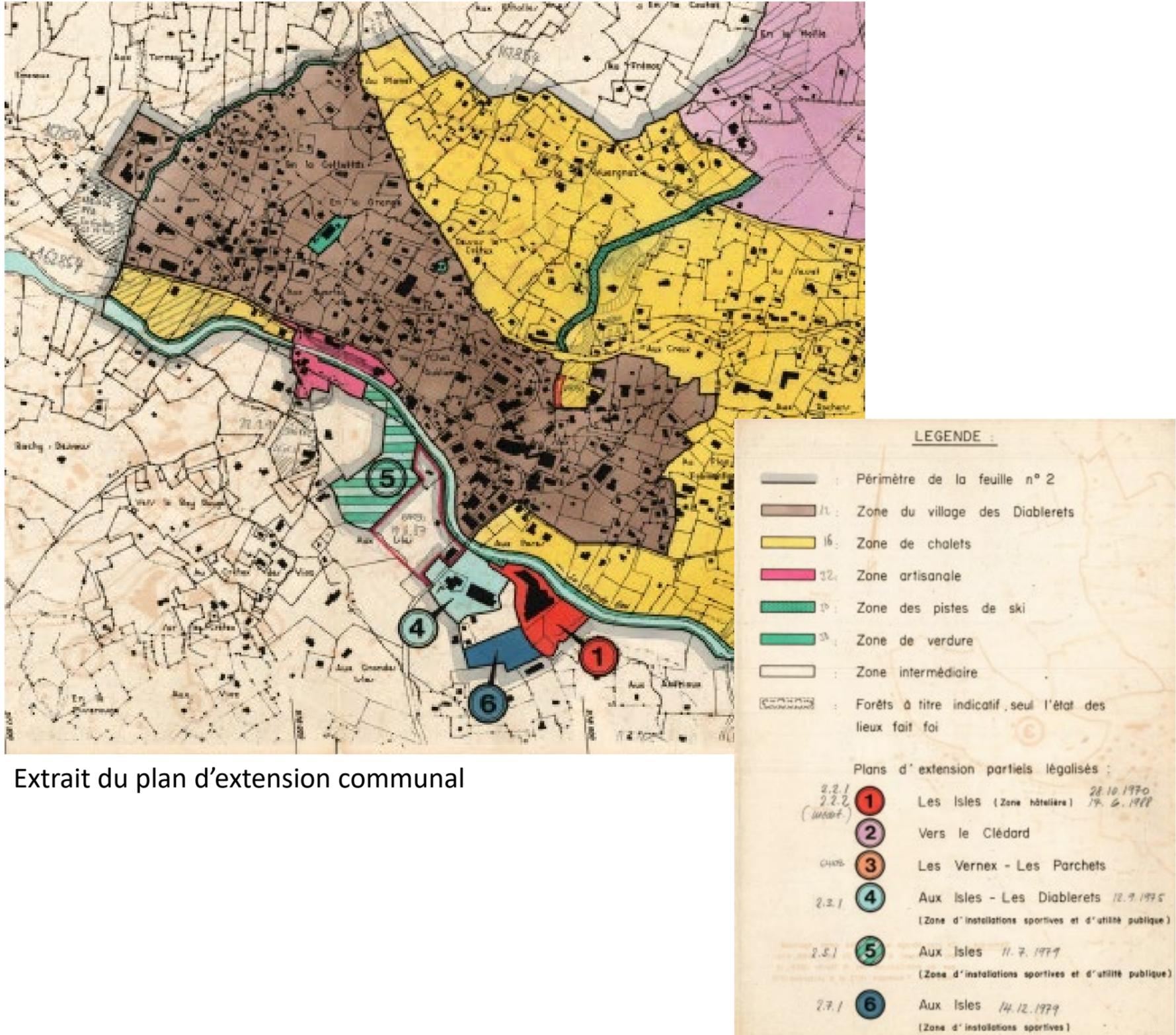
Le périmètre du plan d'affectation Diablerets centre et ses abords



Contexte communal

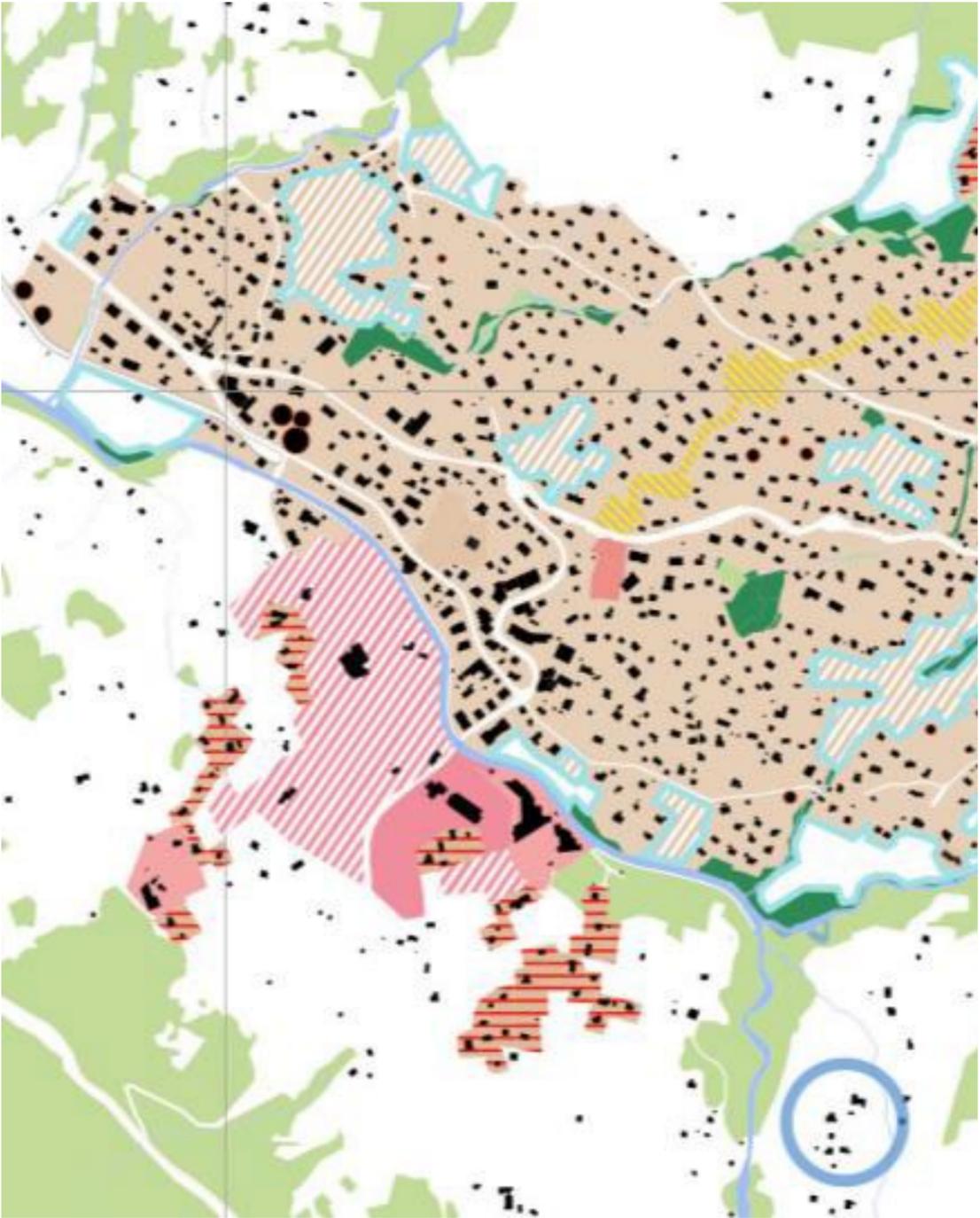
Affectation en vigueur

- Plan d'extension communal (1982, modifié en 2018)
- Plusieurs autres plans d'affectation (Les Îles, Aux Isles – Les Diablerets, Aux Isles)



Contexte communal

Plan directeur communal (PDCom, 2016)



Extrait du PDCom

4.0 Principes de modification de l'affectation

DÉVELOPPEMENTS FUTURS

- Territoire d'urbanisation comprenant de la zone à bâtir et d'autres éléments (route gare, zone de verdure, etc.) maintenu (sous réserve de modification de détails)
- Zone à bâtir avec restriction
- Zone d'activités mixte (tourisme / hotellerie / parahotellerie / installations publiques / activités tertiaires)
- Zone d'activités mixte (tourisme / hotellerie / parahotellerie / installations publiques / activités tertiaires) à préciser au moment du PGA
- Zone de sports et loisirs d'extérieurs / piste de ski
- Zone d'activités mixte (artisanale / utilité publique)
- Retour en zone agricole (dézonage de zone à bâtir)
- Retour en zone agricole (dézonage de zone à bâtir) à préciser au moment du PGA
- Retour en aire forestière (dézonage de zone à bâtir)
- Zone de hameaux

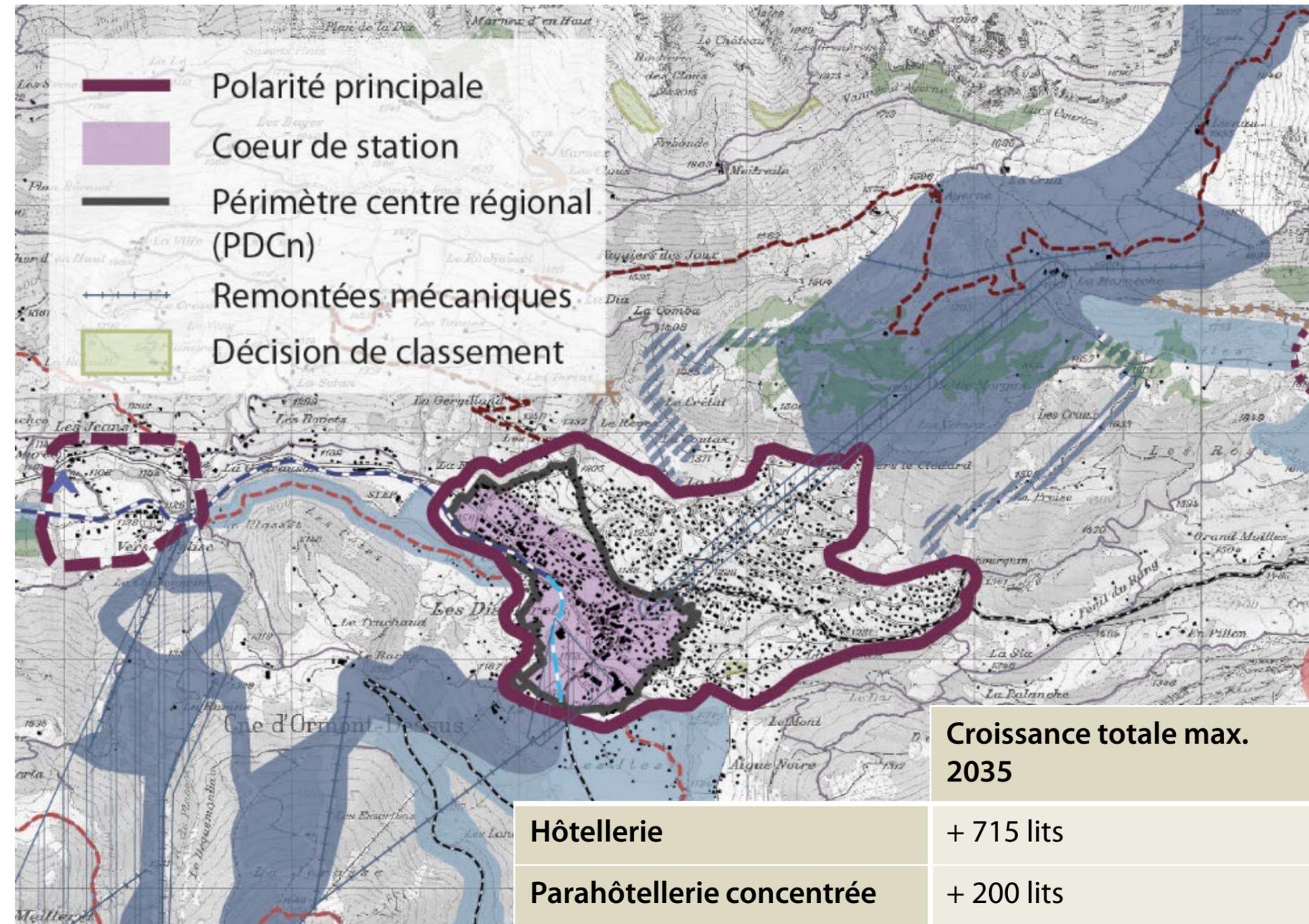
GÉNÉRALITÉS

- Limite communale
- Forêts (à titre indicatif)

Contexte communal

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

- Renforcer le tourisme de séjour dans les polarités principales
- 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 collectifs
- Préserver et valoriser les qualités naturelles, paysagères et historico-culturelles des Alpes vaudoises



Extrait du PDRt-AV

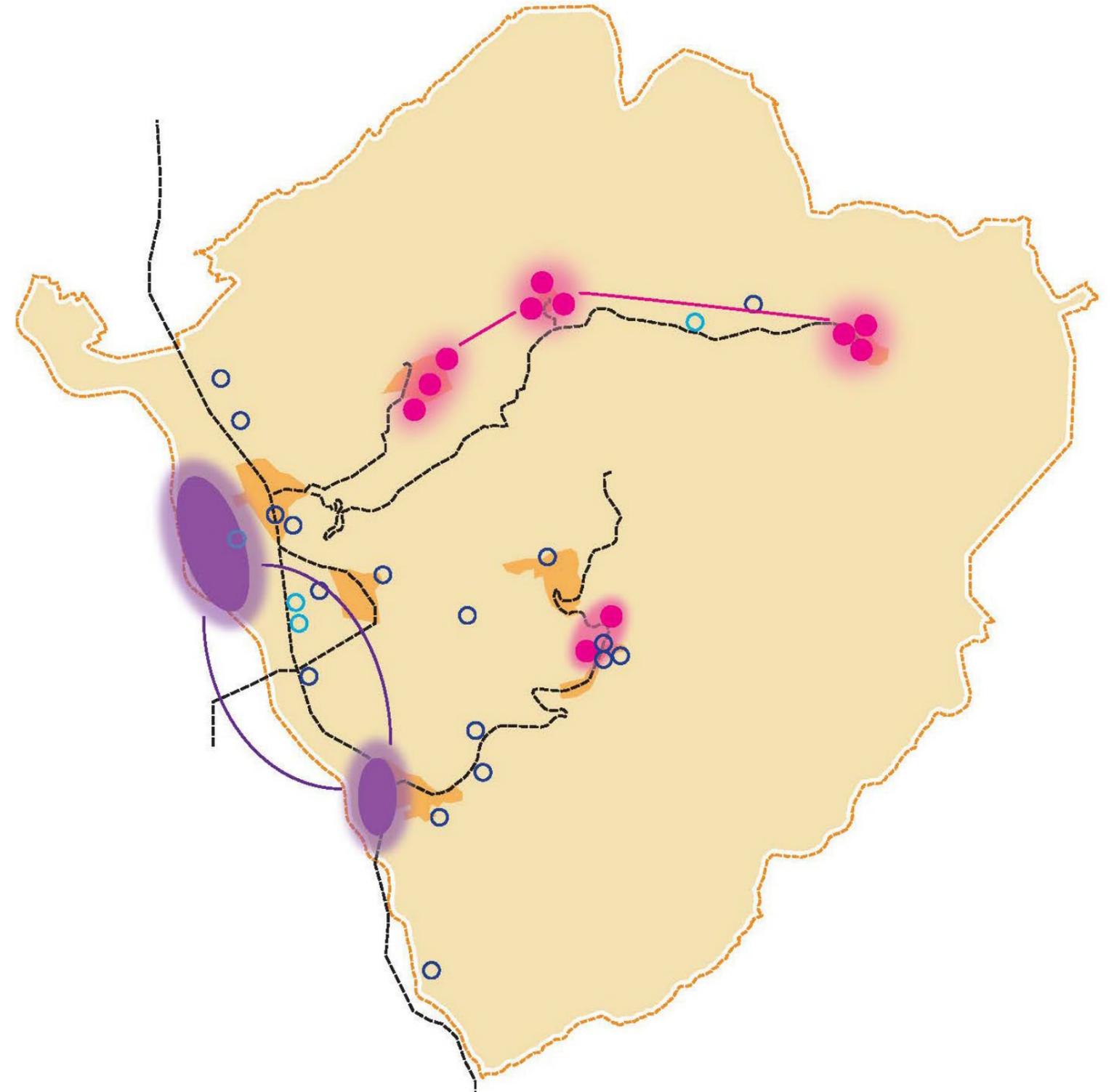
	Croissance totale max. 2035
Hôtellerie	+ 715 lits
Parahôtellerie concentrée	+ 200 lits
Parahôtellerie diffuse	+ 230 lits
Résidences secondaires	Limitées aux agrandissement selon LRS

Contexte communal

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

Mettre à disposition des zones d'activités répondant aux besoins de l'économie et permettant d'améliorer la part d'emploi par habitant et d'assurer l'équilibre plaine – montagne

- Classification des zones d'activités
- Destination des zones d'activités

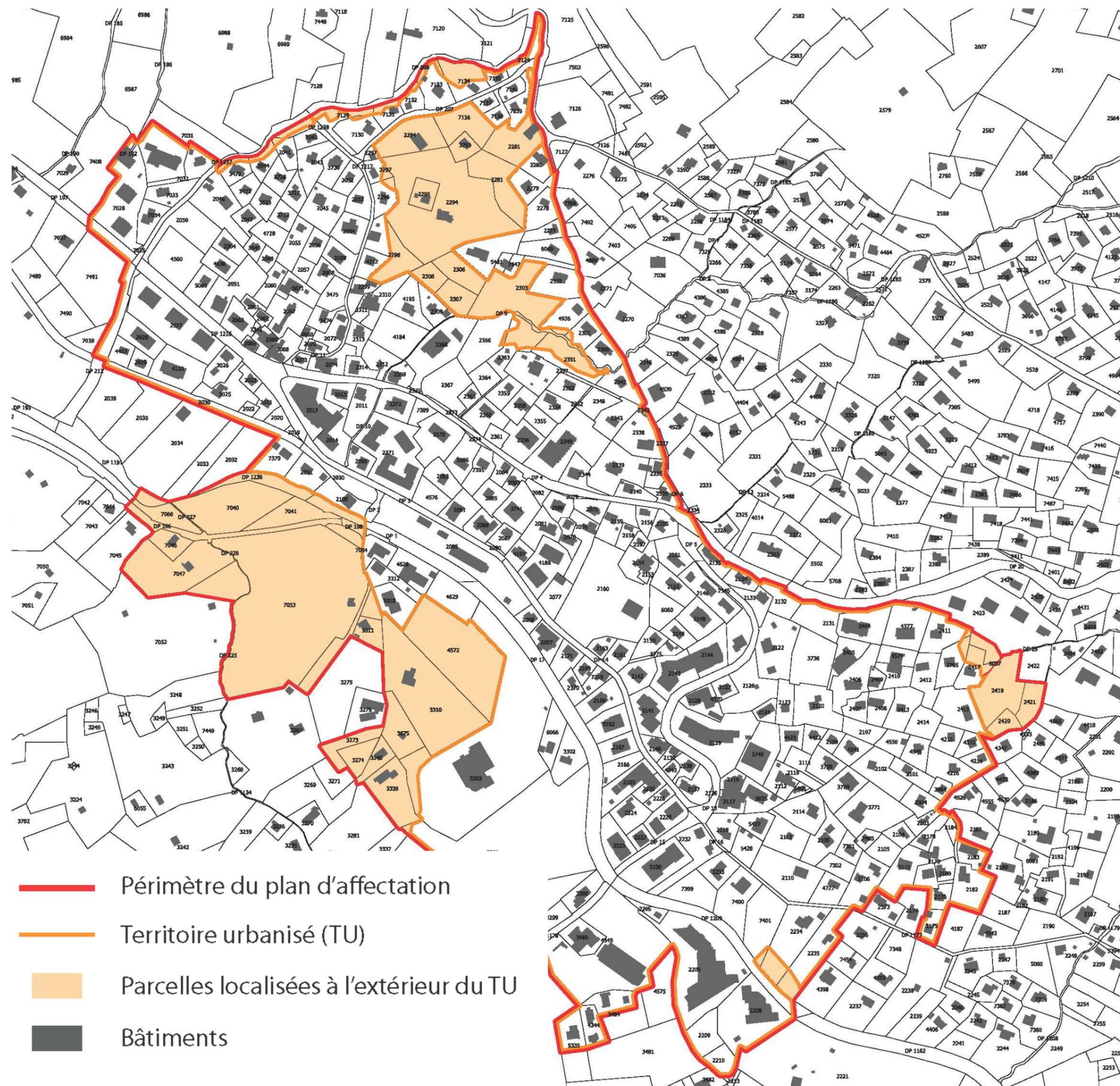


Stratégie de la SRGZA du Chablais vaudois

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 (parcs, terrains de sport, routes, etc.)
 - Petites brèches ni bâties ni aménagées (moins de 0.1 à 0.25 ha) enclavées dans le périmètre urbanisé (terrains à bâtir, prés, forêts, etc.)
- 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.)



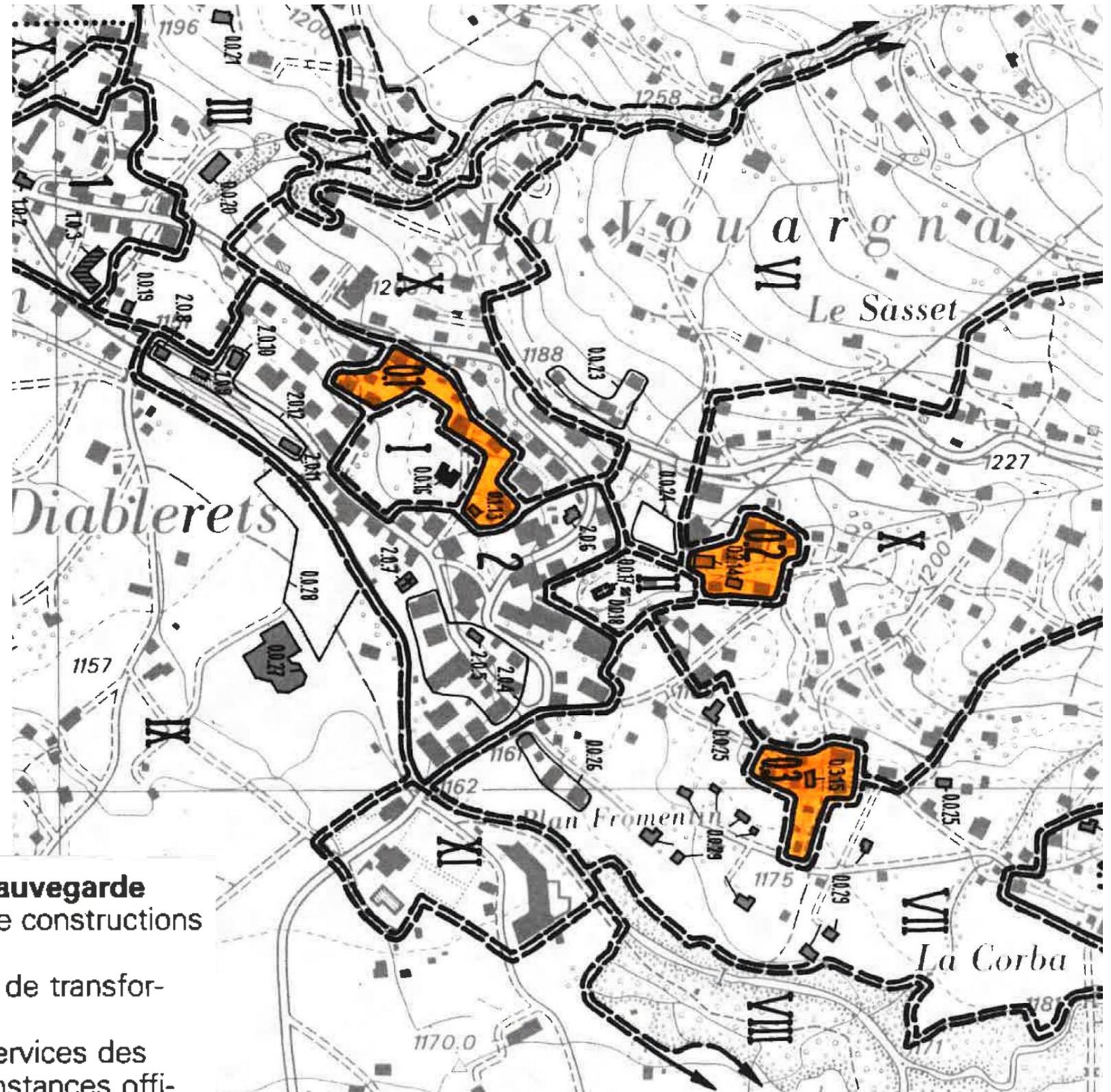
Données de base

Localité des Diablerets

Village urbanisé d'intérêt local selon l'inventaire de 1983

Trois ensembles construits avec objectif de sauvegarde A :

- E 0.1 : Groupement linéaire d'anciens chalets dominant la rue principale
- E 0.2 : Groupement dense d'anciens chalets à proximité de la colline de l'église
- E 0.3 : Groupement dense d'anciens chalets sur un éperon peu marqué



A Sauvegarde de la substance

Sauvegarde intégrale de toutes les constructions et espaces libres.

Suppression de toutes les causes de perturbation

Suggestions générales de sauvegarde

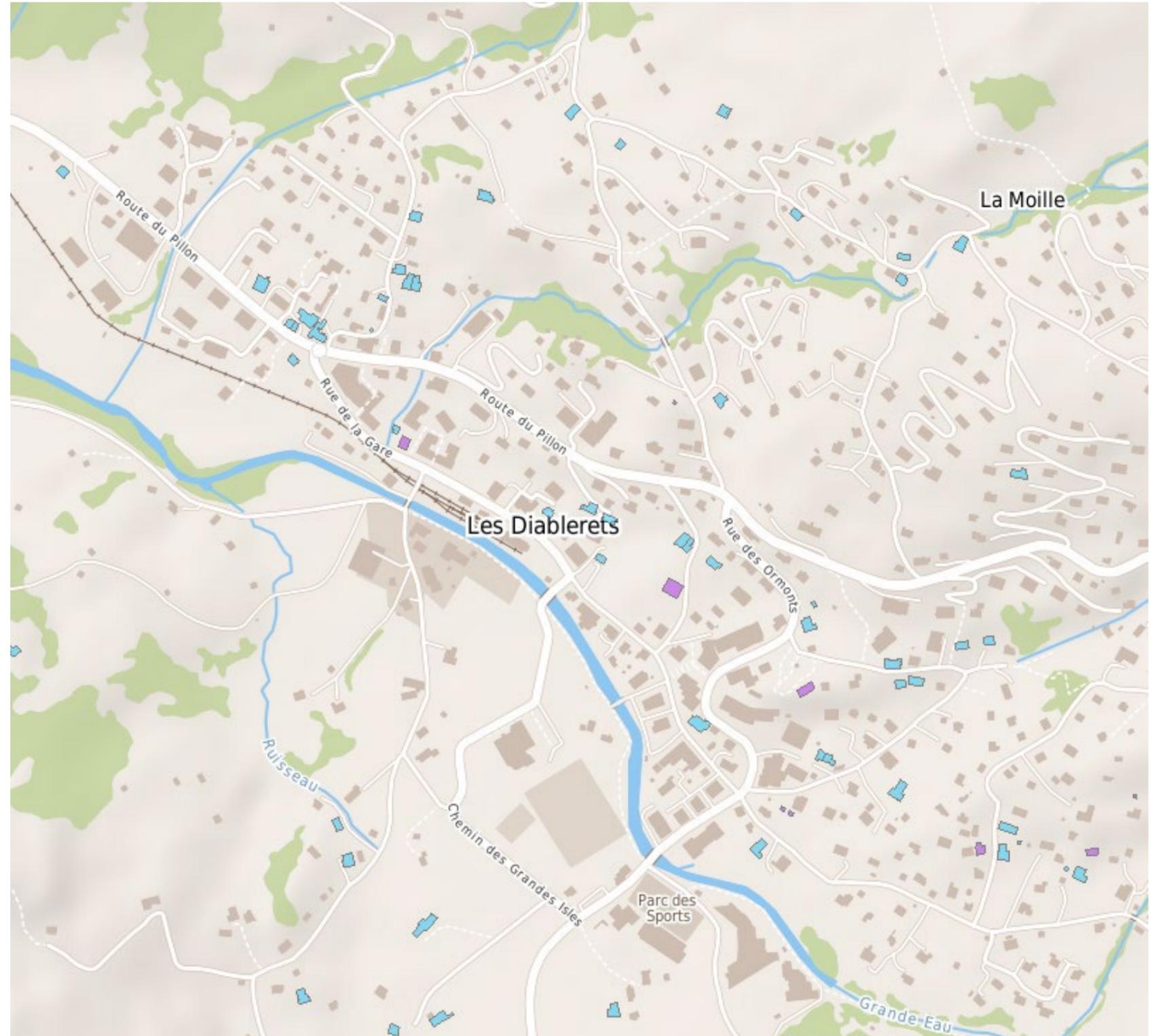
- Interdiction de démolir, pas de constructions nouvelles
- Prescriptions de détail en cas de transformations
- Surveillance obligatoire des services des monuments et sites ou des instances officielles compétentes

Données de base

Recensement architectural du Canton de Vaud

Note 3 (violet) : objet d'intérêt local

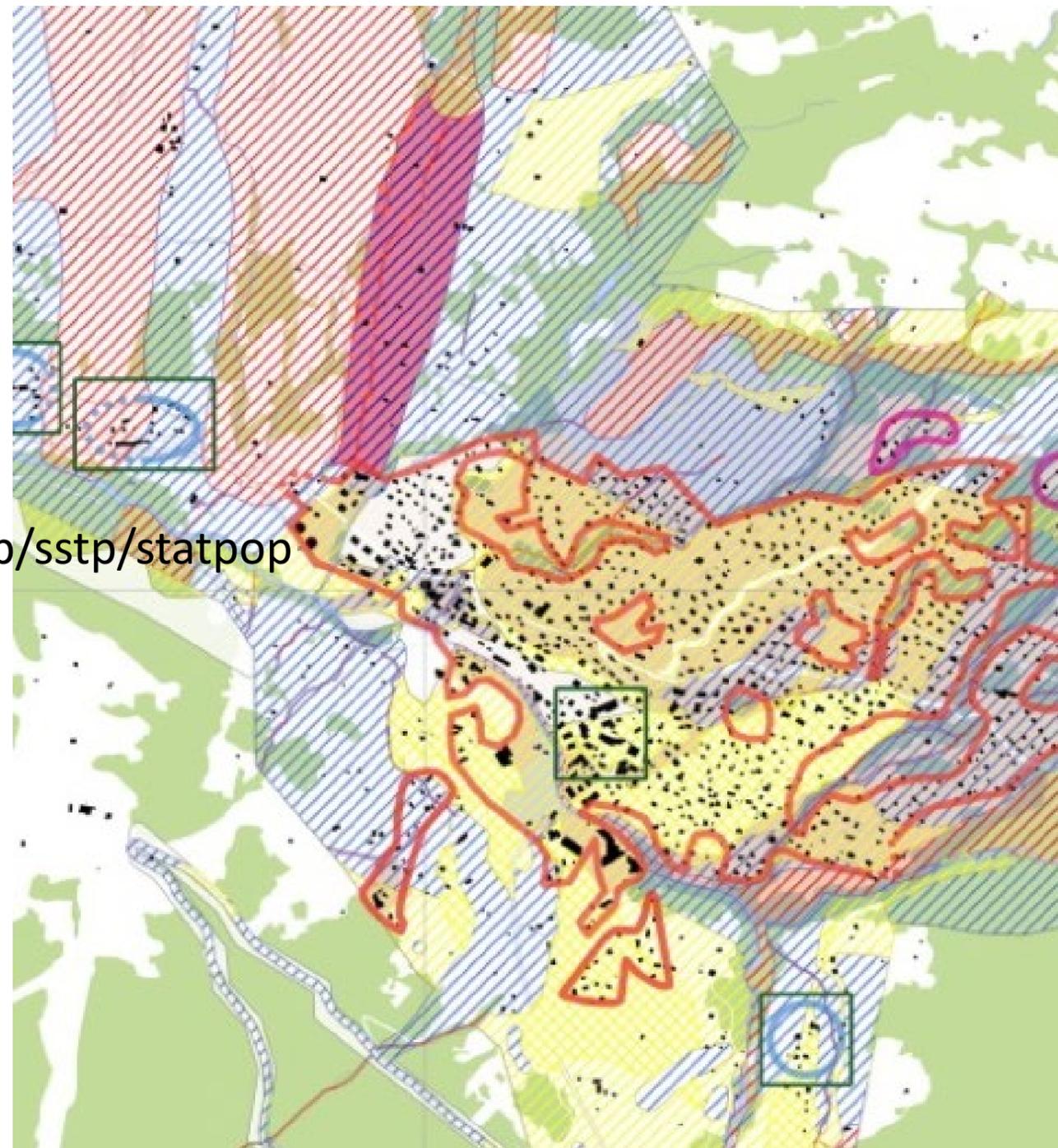
Note 4 (bleu) : objet bien intégré



Données de base

Dangers naturels

- Dangers d'inondations
- Dangers de glissements superficiels spontanés
- Dangers de glissements profonds permanents <https://www.vsi.ch/web/sstp/statpop>
- Dangers d'effondrements
- Dangers d'avalanches



Dangers naturels

ZONES EXISTANTES

- Zones constructibles
- Zones intermédiaires

DÉVELOPPEMENTS FUTURS

- ⊘ Territoire urbanisé. En traitillés, secteur touché par des dangers naturels élevés
- ⊙ Groupe de constructions formant une unité aménagée (zone à bâtir avec restriction)
- ⊙ Groupe de constructions répondant aux critères de la zone hameaux. En traitillés, secteur touché par des dangers naturels élevés
- ⊘ Secteur de zone à bâtir surdimensionné avec dézonages / restrictions / modifications de l'affectation
- ISOS national / régional / local nécessitant des prescriptions de conservation des sites

DANGERS NATURELS

- Danger nul
- Danger résiduel
- Danger faible
- Danger moyen
- Danger moyen à élevé
- Danger élevé

GÉNÉRALITÉS

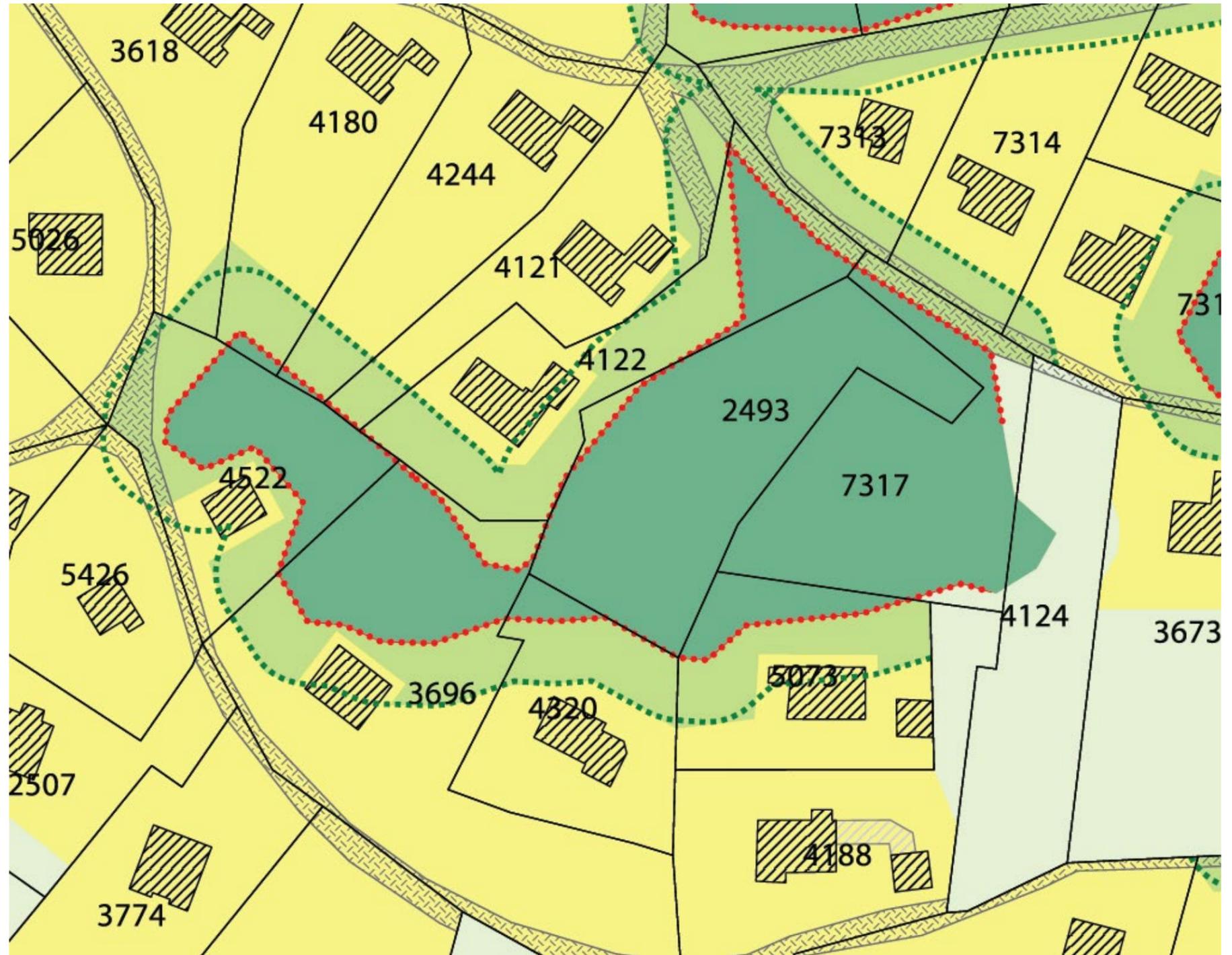
- - - Limite communale
- Relevé automatique des lisières forestières + 10 mètres (à proximité du territoire urbanisé)
- Forêts (à titre indicatif)

échelle 1 : 25'000

Extrait du PDCom

Données de base

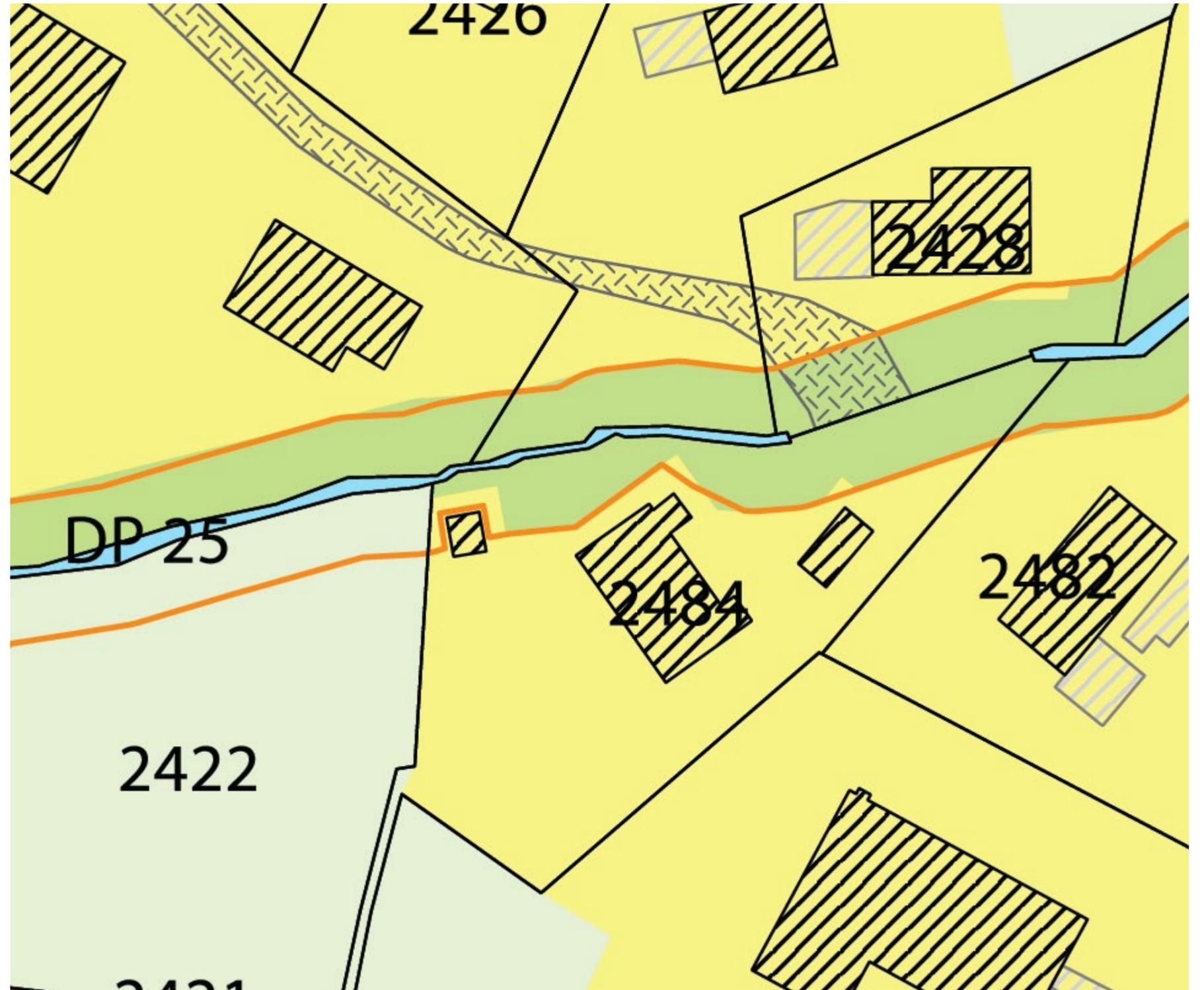
Lisières forestières



Extrait du PACom Ormont-Dessus

Données de base

Espaces réservés aux eaux (ERE)



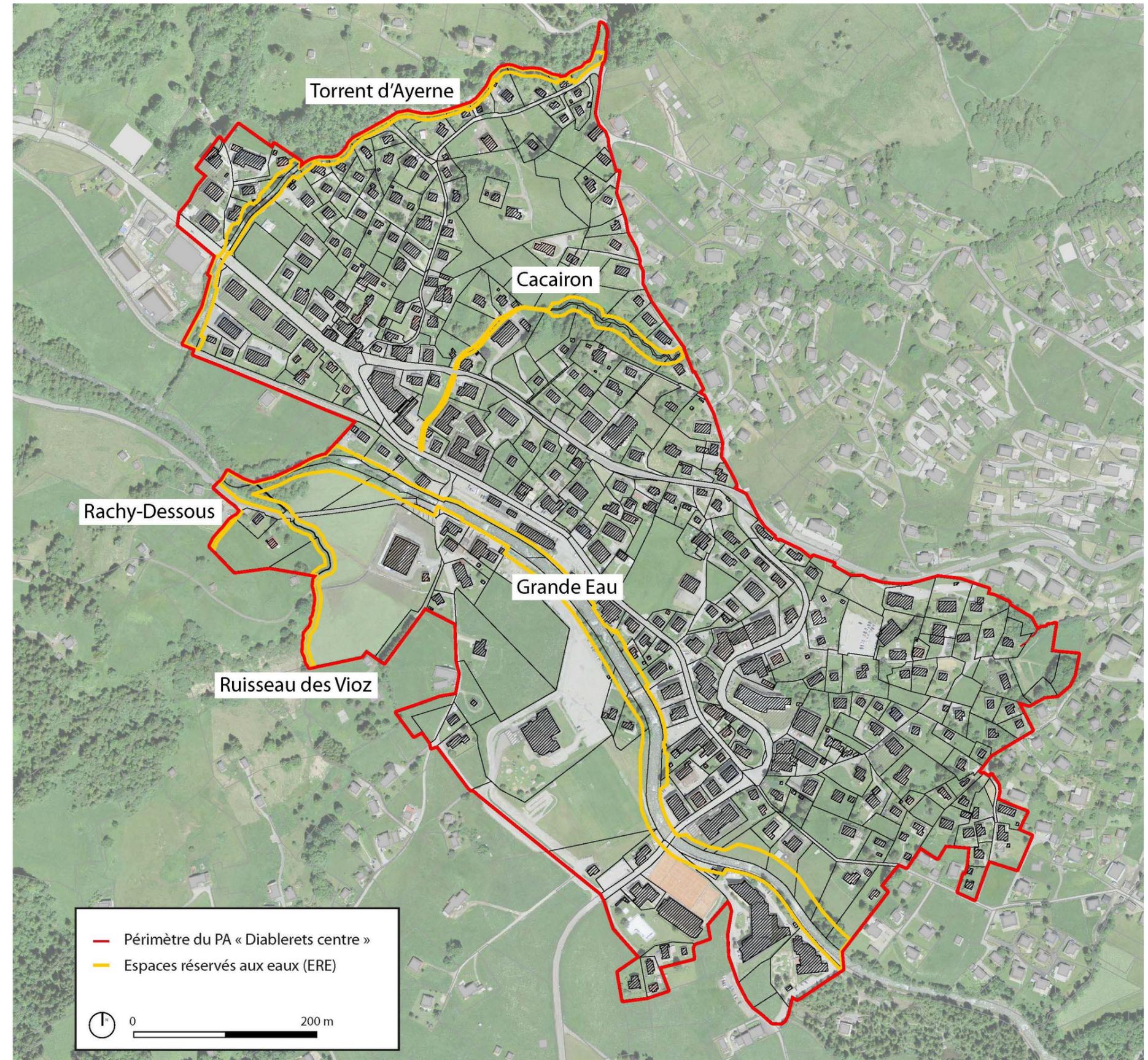
Extrait du PACom Ormont-Dessus

Données de base

Espaces réservés aux eaux (ERE)

Les ERE des cours d'eau présents dans le périmètre du Plan d'affectation Diablerets centre ont été défini sur la base des dispositions fédérales de la Loi sur la protection des eaux (LEaux)

Les parcelles ou parties de parcelles situées à l'intérieur des ERE doivent être affectée à la zone de verdure ou en zone agricole et gérées de manière extensive



Données de base

Dimensionnement actuel

Les Diablerets Centre – Zone d’habitation et mixte

Population (fin 2017)

563 habitants

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

214 nouveaux habitants

**Besoins en lits parahôtelières
diffus (230 lits)**

161 équivalents habitants

Besoins totaux

375 nouveaux habitants

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

826 nouveaux habitants

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

**451 habitants (sur-
dimensionnement)**



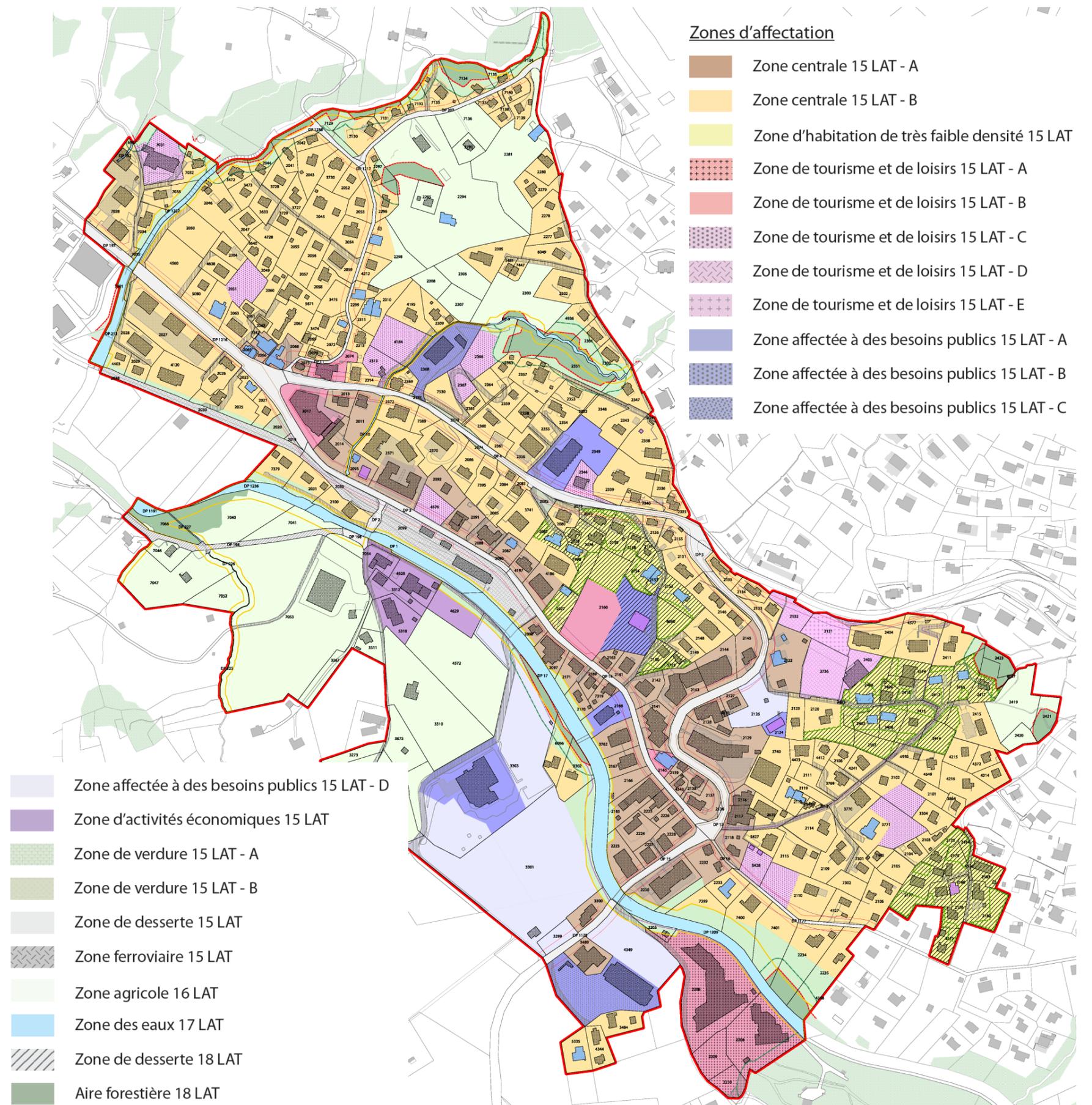
Projet de
révision du
PACom

Projet de PACom

Dimensionnement

Il est possible de résorber le surdimensionnement

- **Affectations touristiques** : 1'145 lits potentiels
- **Utilité publique** : équipements d'utilité publique, espaces récréatifs, sports, parkings, etc.
- **Mesures paysagères et patrimoniales**
- **Dézonage d'un ensemble agricole (Cotettaz)** déjà en zone réservée



Projet de PACom

Dimensionnement

Les Diablerets Centre – Zone d’habitation et mixte

Population (fin 2017)	563 habitants
Besoins au moment du bilan (1.7% / année depuis 2015)	214 nouveaux habitants
Besoins en lits parahôteliers diffus (230 lits)	161 équivalents habitants
Besoins totaux	375 nouveaux habitants
Capacité d’accueil au moment du bilan	375 nouveaux habitants
Etat de la capacité d’accueil par rapport aux besoins	0 habitants (équilibre)

Les Diablerets Centre – Lits hôteliers

Besoin en lits hôteliers	715 + 200 lits
Capacité d’accueil en lits hôteliers	130 + 200 lits
Etat de la capacité d’accueil lits hôteliers	-585 lits (réserve)

Projet de PACom

Objectifs généraux

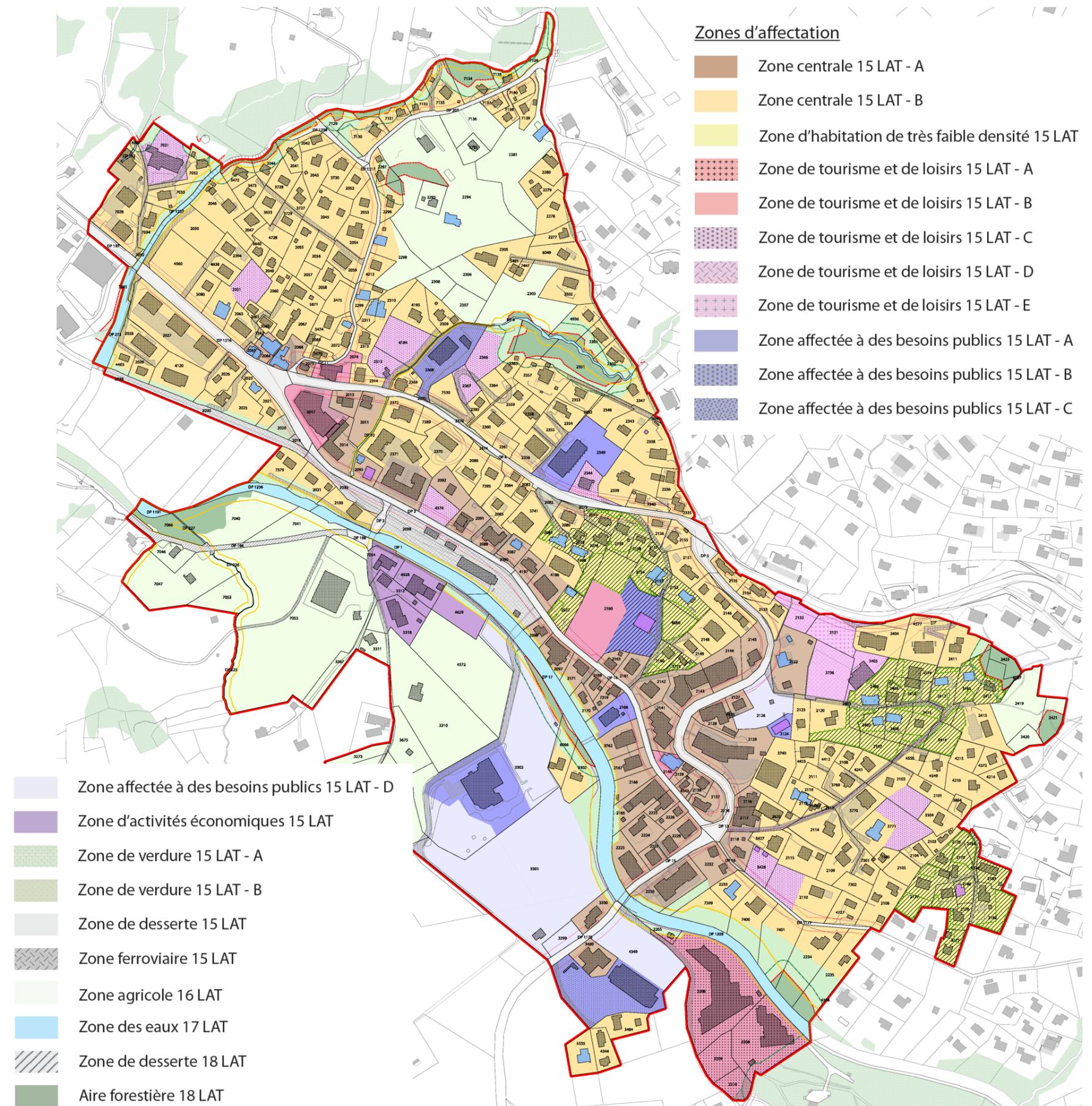
Zones d'habitation et mixtes

Zones centrales : densité 0.625

- A : Zone mixte (habitations, activités, tourisme)
Nouveaux bâtiments : Activités au rez, activités ou tourisme dans les étages
- B: Zone mixte (habitation, tourisme, activités)
Max 35% d'activités non gênante par parcelle

Noyaux patrimoniaux : densité existante

- Zone d'habitation
Tourisme admis
Max 20% d'activités non gênante par parcelle



Zone centrale A

Destination des constructions :

Bâtiment existant : mixité habitation, activités, parahôtellerie et équipements publics

Nouveau bâtiment : activités avec possibilité de développer une activité parahôtelière dans les étages

Objectif : activer les rez-de-chaussée afin de maintenir et développer un centre convivial et dynamique

Pour comparaison :

Zone centrale B : principalement dédiée à l'habitation (parahôtellerie admise). Les activités compatibles avec l'habitation admise dans une proportion maximale de 35%

Zone centrale A



Zone centrale B



Noyaux patrimoniaux

Mesure d'utilisation du sol : gabarit existant

Destination : habitation avec possibilité pour les activités (max. 20%). Parahôtellerie diffuse admise

Caractéristiques architecturales : respect des caractéristiques existantes

Objectif : assurer la préservation des qualités patrimoniales de trois groupements de chalets anciens d'origine agricole (17^{ème} - 19^{ème} siècle)

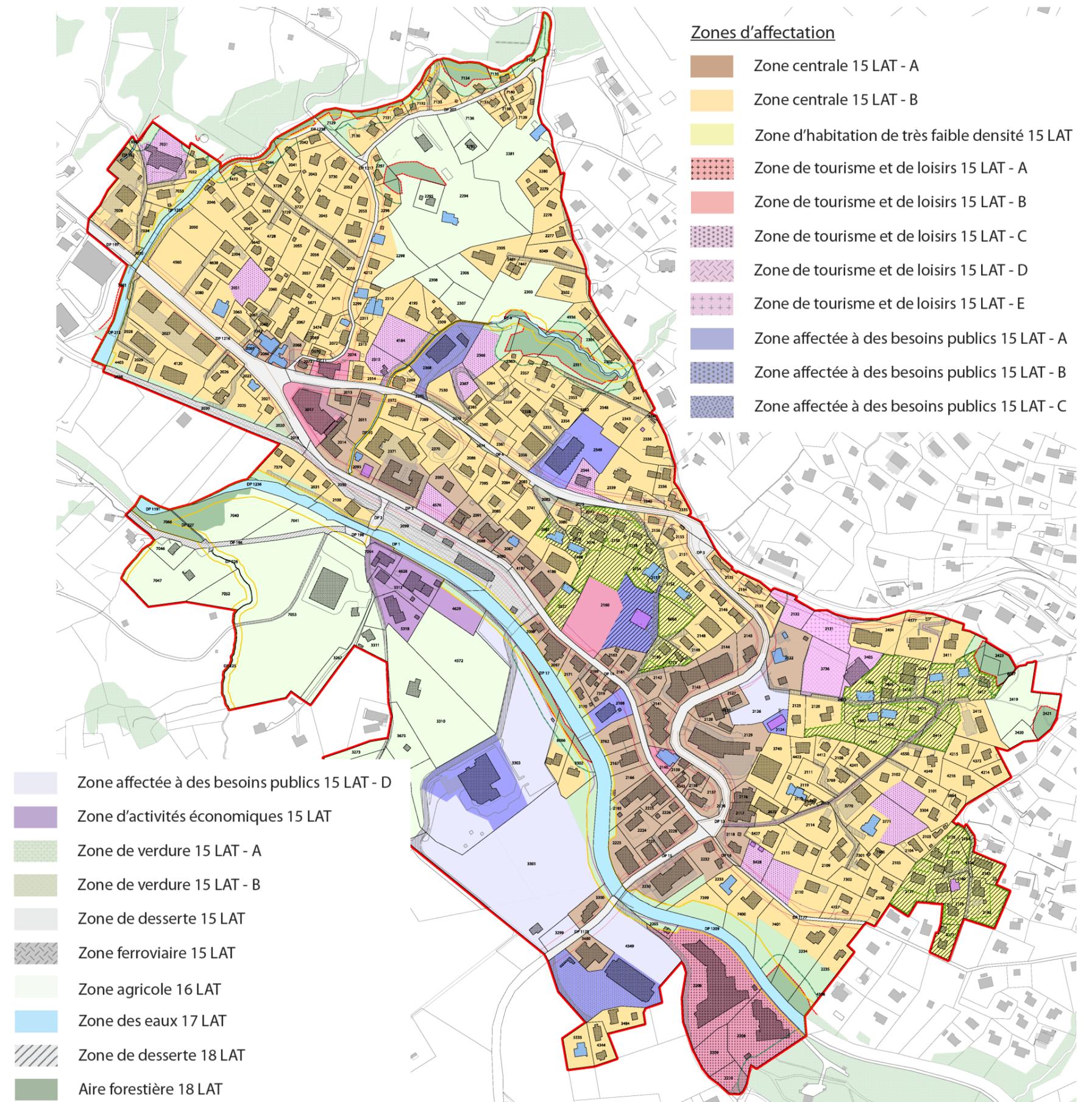


Projet de PACom

Objectifs généraux

Zones touristiques

- A : Grands hôtels densité 2.0
- B: Hôtellerie du village densité 1.5
- C: Parahôtellerie (hébergement avec service hôtelier, en location organisée, colonies, auberges de jeunesse, etc.) densité 0.625
- D : Station de départ de la télécabine d'Isenau densité 0.45
- E : Exploitation des pistes de sports d'hiver et aménagement liés au VTT et à la randonnée Inconstructible



Accueil touristique

Tourisme et loisirs A :

Hôtelier (grands projets)

Tourisme et loisirs B :

Hôtelier (tissu bâti villageois)

Tourisme et loisirs C :

Parahôtellerie (tissu bâti villageois)



Hôtel Les Sources



Hôtel Le Chamoix



Auberge de la Poste



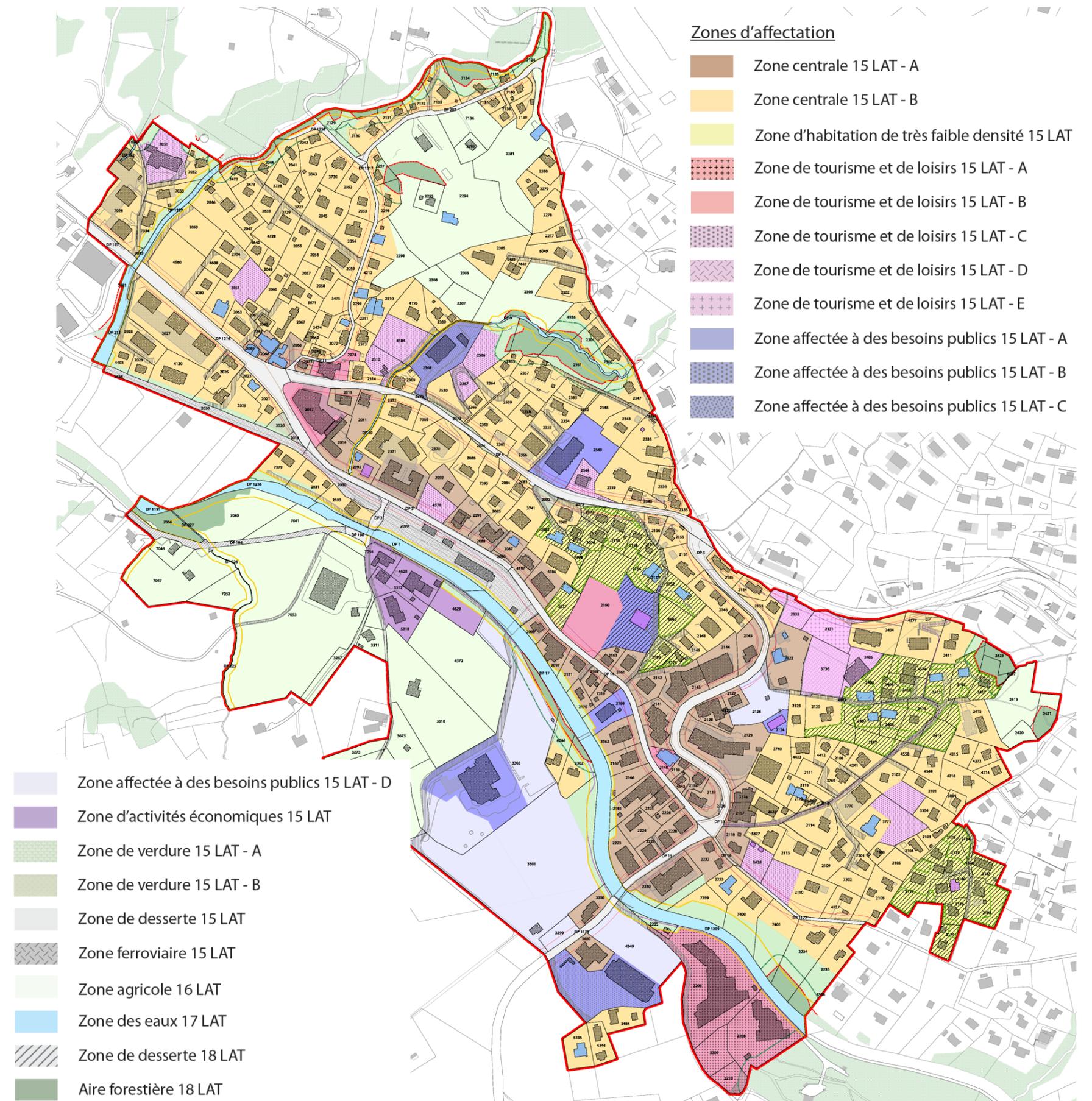
Eurotel Victoria Les Diablerets

Projet de PACom

Objectifs généraux

Autres zones

- Zone affectée à des besoins publics A, B, C et D
- Zone d'activités économiques
- Zones de verdure
- Zone de desserte
- Zone ferroviaire
- Zone agricole, forêt, cours d'eaux



Projet de PACom

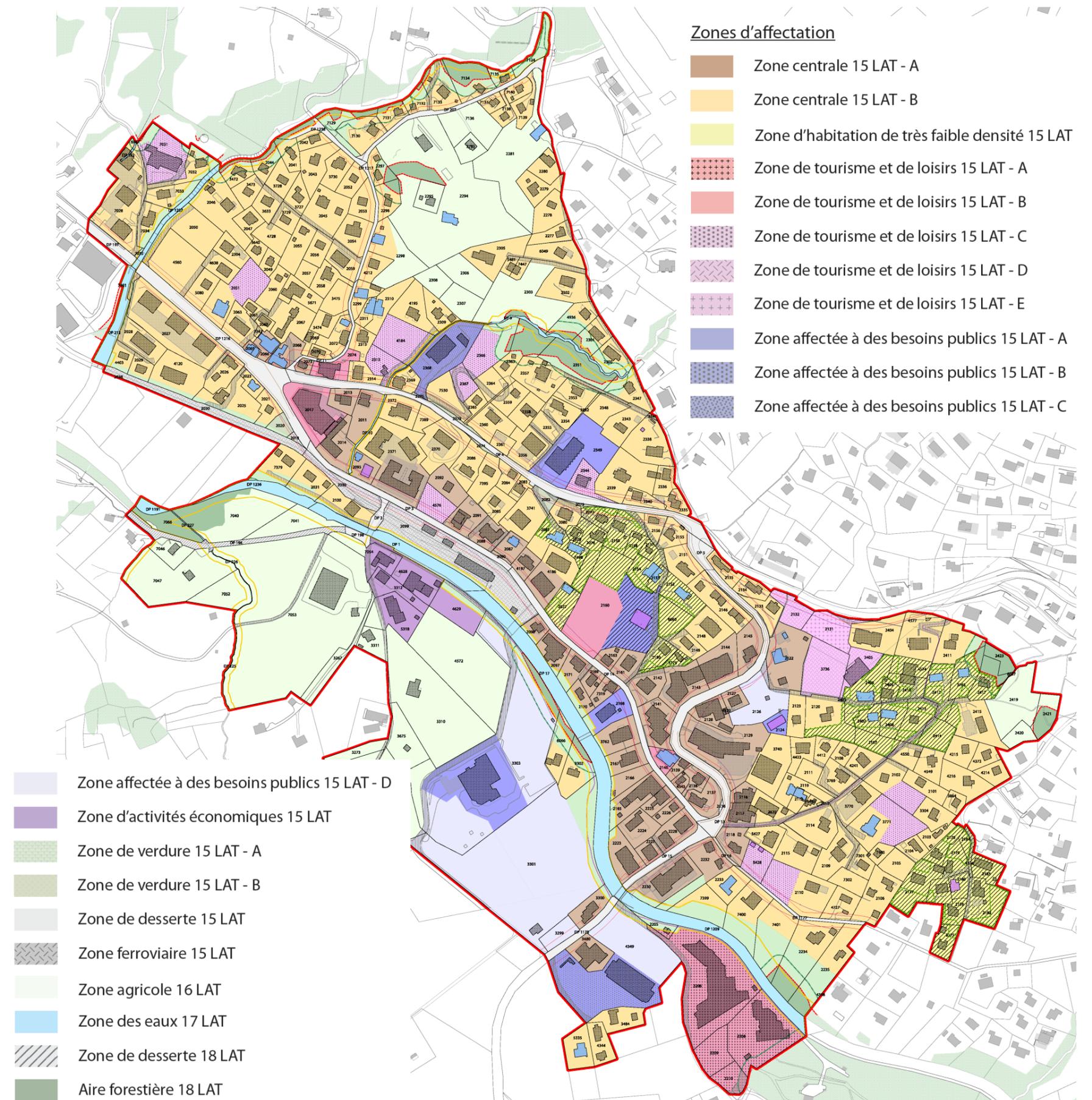
Police des constructions

En général

- Ordre non contigu
- Distance aux limites : 5 m (augmentée si $h > 10m$)
- Possibilité de plusieurs volumes contigus sur une même parcelle
- Orientation face aux rues ou à la pente
- Dimension maximale : 25 m x 30 m
- Hauteur au faîte maximale : 13 m à 15 m, max 75% de la largeur de la façade pignon aval
- Pente de toiture : 35% à 45%
- Façades: bois, soubassement et rez possible en maçonnerie

Au cas par cas

Grands hôtels, zone affectée à des besoins publics

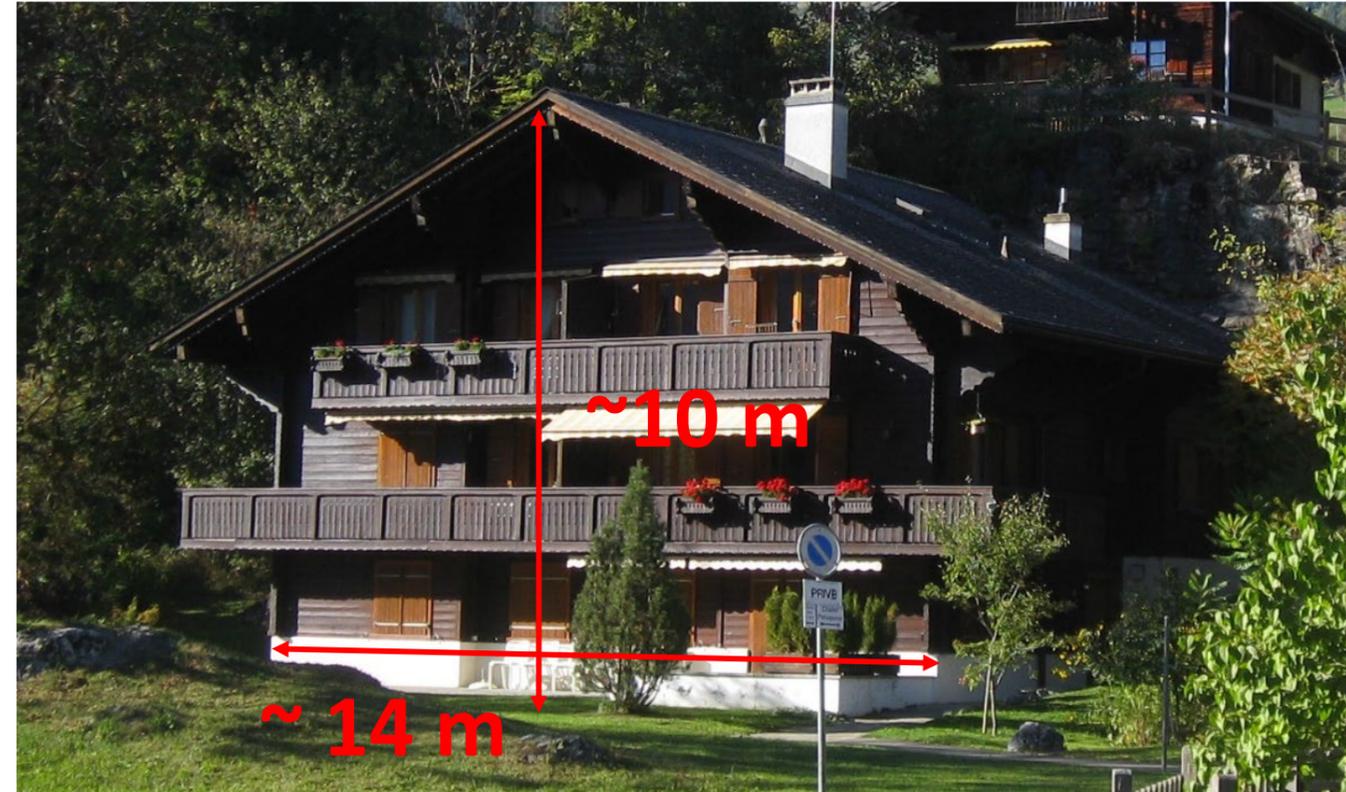


Hauteur

Plan en vigueur : **13 m** au faîte (moyenne des angles principaux)

Projet :

- Zone centrale A : **15 m** au faîte (façade aval)
- Zone centrale B : **13 m** au faîte (façade aval)



Police des constructions

Pente d'environ 35%

Avant-toits larges



Soubassement en maçonnerie

Lames de bois horizontale

Procédure



- Possibilité de s'opposer
- Possibilité de recourir au Tribunal cantonal, puis fédéral
- Possibilité de demander individuellement une indemnité
- Possibilité de recourir contre la décision d'indemnisation



Discussion et
conclusion