MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 22 septembre 2023

PREAVIS N° 13/2023

Adoption du plan d'affectation « Cergnat et La Combaz » et son règlement

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but de soumettre à votre autorité l'adoption du plan d'affectation « Cergnat et La Combaz », de son règlement, de la délimitation des lisières forestières et des limites de construction.

2. Préambule

La Municipalité a entrepris la révision complète des plans d'affectation de la commune, afin de les 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), 4ème adaptation du plan directeur cantonal (PDCn) et révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Du point de vue de l'aménagement du territoire, les hameaux de Cergnat et de La Combaz peuvent être considérés comme de petites entités urbanisées hors de la zone à bâtir, conformément à l'article 33 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT). La mesure C22 du PDCn pose les conditions de la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT : qualités patrimoniales à préserver, taille minimale, utilisation des volumes bâtis, etc.

Actuellement, Cergnat a un statut particulier de territoire sans plan d'affectation, alors que La Combaz est affectée en zone agricole. Les deux hameaux sont identifiés par la direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) comme d'intérêt patrimonial régional.

Les deux hameaux comportent plus de cinq bâtiments d'habitation non liés à l'exploitation agricole et forment une entité urbanisée cohérente et compacte bien séparée du Sépey. Ils répondent donc aux critères de la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT.

La mesure A11 du PDCn attribue un taux de croissance à chaque partie du territoire cantonal. A Ormont-Dessous, les réserves en zone à bâtir ne devraient pas permettre d'accueillir plus de 72 habitants supplémentaires au Sépey et 81 sur le reste du territoire communal. A fin 2020, les réserves en zone à bâtir étaient surdimensionnées, avec un potentiel d'accueil évalué à 295 habitants supplémentaires au Sépey et 1'617 sur le reste du territoire communal. En complément, le plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (PDRt-AV) autorise jusqu'à 6 lits parahôteliers supplémentaires à Cergnat.

La zone pour petites entités urbanisées 18 LAT ne permet que la rénovation et la réaffectation des volumes bâtis existants afin de préserver le patrimoine et la vitalité des hameaux. Elle a donc peu d'influence sur le potentiel d'accueil de nouveaux habitants. Le potentiel des réaffectations à Cergnat et à La Combaz est estimé à 7 habitants supplémentaires (ou 3 habitants et 6 lits parahôteliers) à Cergnat et aucun à La Combaz.

Les législations en vigueur impliquent par ailleurs d'établir les règlements communaux en traitant de nombreux points : mise à jour des limites de construction, intégration de l'espace réservé aux eaux, transcription des cartes de dangers naturels, constatation des lisières forestières, mise à jour des prescriptions de protection patrimoniale, dimensionnement du stationnement, etc.

La Municipalité a initié la révision des plans d'affectation communaux en 2016. Elle avait alors établi une vision communale, un projet de zone réservée et un projet de dézonage d'une première série de parcelles. Ces projets ont été approuvés par votre autorité en 2016, adoptés par le département en 2017 puis confirmés par les tribunaux dans le cadre de différents recours.

La Municipalité a prévu le planning suivant de mise à jour des plans d'affectation :

- plan d'affectation « Cergnat et La Combaz » : enquête publique durant l'été 2023 ;
- plan d'affectation « La Forclaz » : enquête publique durant l'été 2023 ;
- plan d'affectation « Ormont-Dessous hors centre » (y inclus Les Mosses) : enquête publique prévue durant l'été 2024 ;
- plan d'affectation « Le Sépey » : enquête publique prévue durant l'été 2024.

La Municipalité ne prévoit pas d'autres zones pour petites entités urbanisées 18 LAT sur le territoire communal. Après coordination avec l'Etat, il a été constaté que La Comballaz ne répondait pas aux exigences de qualité patrimoniale et de compacité des constructions et devait être affecté en zone agricole.

3. Projet

Les hameaux de Cergnat et de La Combaz sont répertoriés comme sites patrimoniaux d'importance régionale. Ils font ainsi l'objet d'une fiche indicative de relevés qui donne un objectif de sauvegarde de la substance aux deux hameaux. Cette valeur patrimoniale implique que la commune doit tenir compte du patrimoine dans sa planification et mettre en œuvre les objectifs de sauvegarde pour conserver les qualités des deux sites.

Le projet vise à valoriser les constructions existantes, en donnant aux propriétaires la possibilité d'exploiter les volumes bâtis. Les agrandissements sont limités à l'aménagement de galeries et de balcons, de dispositifs d'isolation, d'escaliers et d'ascenseurs, de superstructures et de sanitaires, ne pouvant pas être réalisés dans les volumes existants.

Afin de préserver les qualités patrimoniales des hameaux, la zone est subdivisée en différentes aires qui définissent les possibilités de construction et d'aménagement : aire des constructions et des jardins privatifs, aire des circulations, aire des accès privatifs, aire du cimetière. Le projet prévoit par ailleurs une zone agricole protégée pour le périmètre environnant le hameau de Cergnat et identifié dans la fiche patrimoine comme à préserver de nouvelles constructions.

Le plan d'affectation traite finalement des différents domaines de l'environnement que sont l'espace réservé aux eaux, les dangers naturels, etc. La zone pour petites entités urbanisées 18 LAT n'est par contre pas soumise aux exigences de la disponibilité foncière.

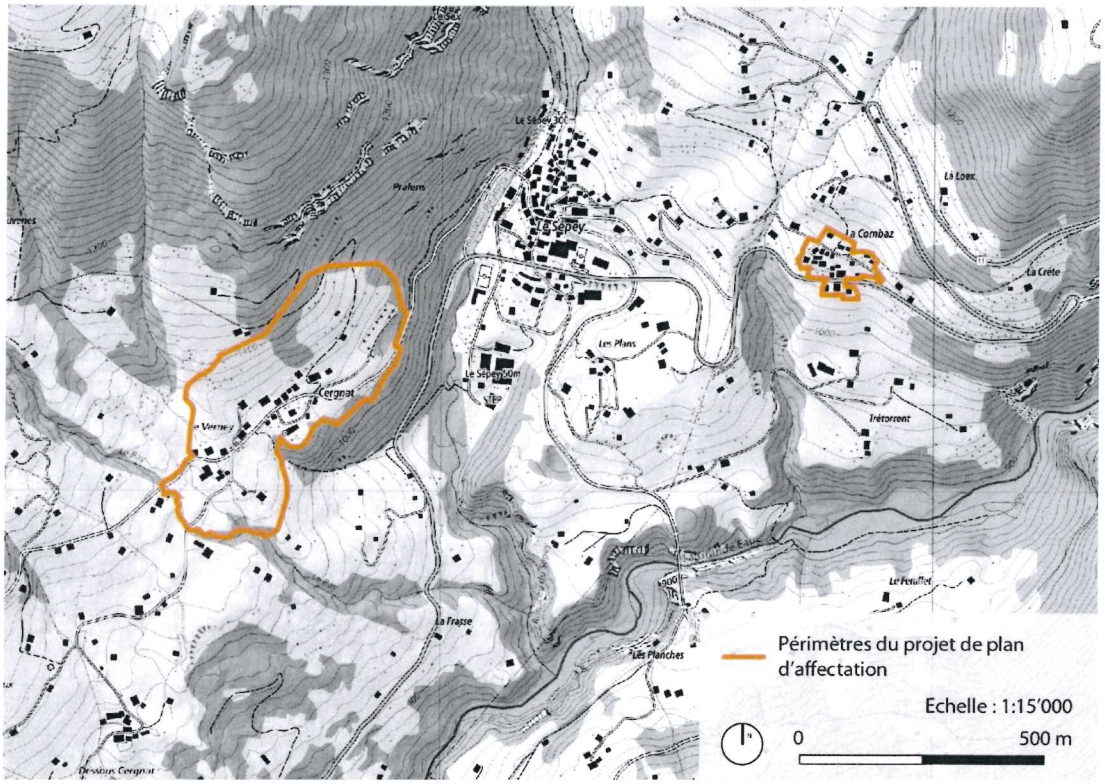
4. Procédures liées

Le plan d'affectation traite de deux sujets relevant d'autres procédures :

- Conformément à l'article 4 de la loi forestière vaudoise (LVLFo), le plan délimite les forêts en rapport avec la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT. Dans les secteurs concernés, la limite forestière devient statique et n'évolue plus avec les avancements de l'arborisation. Cette procédure est soumise à l'adoption par le Conseil communal.
- Conformément à l'article 9 de la loi vaudoise sur les routes (LRou), le plan délimite de nouvelles limites de construction aux abords des routes. Ces limites sont soumises à l'adoption par le Conseil communal.

5. Périmètre du plan d'affectation

Le périmètre du plan d'affectation inclut les hameaux de Cergnat et de La Combaz, ainsi que le périmètre actuellement sans affectation entourant Cergnat.



6. Affectation du nouveau périmètre

Le projet de plan d'affectation définit cinq zones d'affectation et un secteur superposé :

- Zone pour petites entités urbanisées 18 LAT

  Cette zone est destinée au maintien et à la préservation des petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir. Elle est principalement destinée à l'habitation. Les résidences et activités touristiques, les installations publiques, le petit artisanat et le commerce local sont autorisés.
- Zone de desserte 18 LAT

  Cette zone est destinée aux routes ouvertes au public et aux aménagements liés.
- Zone des eaux 17 LAT

  Cette zone est destinée à la gestion des eaux publiques, ainsi qu'aux constructions et aménagements liés à l'utilisation des eaux.
- Zone agricole protégée 16 LAT

  Cette zone est destinée à l'agriculture, à assurer l'équilibre écologique et à la sauvegarde du paysage et des espaces de délassement.
- Aire forestière 18 LAT

  Cette zone est destinée à la conservation des forêts et de leurs fonctions protectrice, sociale et économique.
- Secteur de protection du patrimoine bâti 17 LAT

  Ce secteur est destiné à la conservation et à la mise en valeur de l'église, de ses abords et du jardin historique constitué du cimetière.

7. Information et participation

Le projet de plan d'affectation a été élaboré entre 2017 et 2019. Durant cette période, plusieurs séances d'information et de concertation ont eu lieu avec les habitants de Cergnat et de La Combaz, conformément à l'article 2 LATC.

Une séance d'information publique a été organisée le 19 juin 2023 au Sépey, durant l'enquête publique.

8. Procédure

Conformément à l'article 36 LATC, la Municipalité a soumis le projet d'intention aux services de l'Etat pour examen préliminaire le 9 juillet 2019. L'examen préliminaire a été rendu le 7 novembre 2019.

Conformément à l'article 37 LATC, le projet de plan d'affectation a été transmis aux services de l'Etat pour examen préalable en février 2020. L'examen préalable a été rendu le 24 mars 2021. Par la suite, la Municipalité a mené différentes coordinations avec l'Etat afin d'adapter le projet aux exigences ressorties de l'examen préalable et, en particulier, de se coordonner sur les exigences liées à l'équipement des zones pour petites entités urbanisées.

Ce sujet a fait l'objet d'un courrier de l'Etat du 10 mars 2022 confirmant la conformité du projet aux exigences légales.

Le projet a été soumis à l'enquête publique du 10 juin au 10 juillet 2023 et a fait l'objet d'une opposition.

9. Opposition et adaptations du projet suite à l'enquête publique

× Opposition de M. René Morier

L'opposition porte sur le choix du toponyme La Combe ou La Combaz ainsi que sur l'équipement pour la défense incendie.

La Municipalité a invité M. Morier a une séance de conciliation le 6 septembre 2023.

La séance a mis en évidence que la préoccupation de M. René Morier concernait plus l'équipement des chalets situés en zone agricole. De plus, il proposait l'aménagement d'une conduite pour alimenter en eau le secteur des Matélons et le hameau de La Combaz.

La séance a permis de préciser que la question de l'équipement en eau a fait l'objet de différents échanges entre la commune, les services cantonaux et l'ECA. Il en est ressorti, conformément au courrier annexé au rapport d'aménagement, qu'il n'est pas nécessaire de coordonner la planification de l'équipement avec la procédure de planification.

Il en est également ressorti une différence d'interprétation de l'article 1 de la loi cantonale sur la distribution de l'eau (LDE) dans les zones pour petites entités urbanisées 18 LAT. Selon certains avis techniques et juridiques, la zone pourrait être assimilée à de la zone constructible dans laquelle la commune est tenue de fournir l'eau potable et la défense incendie. Selon d'autres avis techniques et juridiques, la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT, ne permettant pas de nouvelles constructions, n'y serait pas soumise. Il en résulte qu'il y a un risque que des propriétaires de la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT puissent demander l'équipement en eau potable et défense incendie des hameaux. Dans tous les cas, les habitations en zone agricole ne sont pas concernées.

Par suite de ces clarifications, la Municipalité a pris contact avec les gestionnaires des réseaux d'eau privés de Cergnat et de La Combaz afin de convenir des éventuelles modalités de fourniture d'eau aux habitations de la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT.

Concernant la toponymie La Combe ou La Combaz, la Municipalité a convenu d'utiliser La Combaz et de corriger la dénomination dans les documents du plan d'affectation, sans que cela n'ait d'influence sur les droits des tiers.

10. Proposition de réponse à l'opposition de M. René Morier

Concernant le toponyme du hameau, La Combaz a été préféré à La Combe conformément à la proposition de M. Morier. La dénomination a été corrigée dans les documents du plan d'affectation.

Concernant l'eau potable, la Municipalité ne souhaite pas planifier l'équipement en eau dans le cadre du plan d'affectation traitant des hameaux de Cergnat et de La Combaz. Les deux hameaux sont alimentés par des réseaux privés de distribution de l'eau et il n'y a pas d'exigence pour coordonner le plan d'affectation avec l'équipement. La Municipalité s'est coordonnée avec les services cantonaux et l'ECA sur le sujet.

La Municipalité a, par ailleurs, convenu avec les gestionnaires des réseaux des éventuelles modalités de fourniture d'eau aux habitations de la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT.

Les communes ne sont pas tenues de fournir l'eau potable et la défense incendie dans les zones agricoles. A Ormont-Dessous, certaines habitations et certains ruraux sont raccordés aux réseaux de distribution (communal et réseaux privés). Les décisions de raccordement ont été prises au cas par cas par les gestionnaires des réseaux. La Municipalité ne prévoit pas de raccorder systématiquement les chalets situés en zone agricole.

La question de l'équipement en eau de La Combaz et des chalets situés en zone agricole n'est donc effectivement pas traitée par le plan d'affectation « Cergnat et La Combaz ». La Municipalité n'est pas tenue de la traiter dans un plan d'affectation et ne souhaite pas la traiter dans ce cadre.

11. Suite de la procédure

Le plan d'affectation « Cergnat et La Combaz » est transmis au Conseil communal pour adoption (article 42 LATC). Il est accompagné de la proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition de M. René Morier, sur laquelle doit se déterminer le Conseil communal.

Une fois adopté par le Conseil communal, le plan d'affectation sera transmis à la direction générale du territoire et du logement (DGTL) pour approbation par le département des institutions, du territoire et du sport (DITS). Le plan d'affectation sera contrôlé une dernière fois sous l'angle de la légalité et de la conformité au PDCn.

La décision du département sera notifiée par écrit à la Municipalité et aux éventuels opposants.

12. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

vu	le préavis municipal n° 13/2023 du 22 septembre 2023 ;
ouï	le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire ;
considérant	que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- **d'adopter la proposition de réponse à l'opposition de M. René Morier ;**
- **d'adopter le plan d'affectation « Cergnat et La Combaz » et son règlement ;**
- **d'adopter la délimitation des lisières forestières ;**
- **d'adopter les limites de construction ;**
- **d'autoriser la Municipalité de poursuivre la procédure en vue de mener à bien le projet jusqu'à son entrée en vigueur.**

Veuillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique	La Secrétaire
Gretel Ginier	Isabelle Mermod Gross

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 10 octobre 2023

Déléguée municipale : Mme Gretel Ginier, Syndique

Annexes : plan et règlement

Commune d'Ormont-Dessous

Coordonnées moyennes : 2'570'200 /1' 134'300

Plan d'affectation

Cergnat et La Combaz

Règlement

Approuvé par la Municipalité d'Ormont-Dessous

dans sa séance du _____

La Syndique : La Secrétaire :

Gretel Ginier Isabelle Mermod Gross

Soumis à l'enquête publique

du _____ au _____

La Syndique : La Secrétaire :

Gretel Ginier Isabelle Mermod Gross

Adopté par le Conseil communal dans sa séance du

_____

Le Président : La Secrétaire :

Marc Chablaix Deborah Borloz

Approuvé par le Département compétent.

Lausanne, le _____

La Cheffe du Département : _____

Entré en vigueur le _____

Sommaire

1. Dispositions générales 3
2. Zone pour petites entités urbanisées 18 LAT 9
3. Zone de desserte 18 LAT 14
4. Zone des eaux 17 LAT 15
5. Zone agricole protégée 16 LAT 16
6. Aire forestière 18 LAT 17
7. Dispositions finales 18

1. Dispositions générales

But du plan

Article 1.1

Le présent plan d'affectation et son règlement ont pour buts de :

- régler la constructibilité et les possibilités d'aménagements extérieurs dans les hameaux de Cergnat et de La Combaz ;
- assurer la préservation des qualités patrimoniales de ces hameaux ;
- maintenir l'habitat permanent dans les petites entités urbanisées de la commune d'Ormont-Dessous.

Périmètres du plan d'affectation légalisé

Article 1.2

1 Les dispositions du règlement s'appliquent aux périmètres du plan d'affectation légalisé figurés sur le plan.

2 Dans les secteurs concernés par le glissement de terrain de La Frasse, les dispositions du règlement s'interprètent en tenant compte du décalage du cadastre par rapport au terrain.

Affectation

Article 1.3

Le présent plan d'affectation affecte les périmètres aux zones suivantes, telles que figurées sur le plan :

- zone pour petites entités urbanisées 18 LAT ;
- zone agricole protégée 16 LAT ;
- aire forestière 18 LAT.

Définition

Article 1.4

Objets sensibles

1 La notion d'objets sensibles se rapporte à la norme en vigueur (SIA 261, ouvrages de classes COII et COIII).

Surface bâtie

2 La notion de surface bâtie (SB) se rapporte à la norme en vigueur (SIA 416).

Hauteur des bâtiments

3 La hauteur des bâtiments se calcule entre l'altitude de la corniche la plus élevée et l'altitude du terrain naturel, au pied des façades, en son point le plus bas.

Ouvertures

4 Les dimensions des ouvertures sont mesurées au fini (hors-tout).

Constructions souterraines

5 Il est entendu par constructions souterraines les parties de construction dont les 7/10 au moins du volume sont enterrés et dépassent l'assiette des bâtiments principaux.

Dépendances

6 Il est entendu par dépendances les petits bâtiments de type couverts à voitures, garages, locaux de rangement et dépôt, pavillons, réduits de jardin et petits bâtiments destinés à la garde d'animaux.

Bâtiments patrimoniaux

Article 1.5

Recensement architectural

1 La Municipalité tient à disposition du public la liste des bâtiments inventoriés et classés par l'Etat, au sens de la législation cantonale en matière de protection de la nature, des monuments et des sites. Ces bâtiments sont figurés sur le plan à titre indicatif.

Objets recensés en note *1* ou *2*

2 Tout propriétaire d'un objet porté à l'inventaire des monuments historiques non classé ou classé monument historique a l'obligation de requérir l'autorisation préalable de la Direction générale des immeubles et du patrimoine, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet.

Objets recensés en note *3* ou *4*

3 Les bâtiments ou parties de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique (note *3*) doivent être en principe conservés. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

Les bâtiments bien intégrés (note *4*) peuvent être modifiés et, le cas échéant, 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. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour un projet qui compromettrait le caractère architectural du bâtiment, notamment par une suroccupation du volume existant.

Secteur de protection du site bâti 17 LAT

Article 1.6

Ce secteur est destiné à la conservation et à la mise en valeur de l'église, de ses abords et du jardin historique constitué du cimetière.

Les aménagements remarquables du point de vue architectural et historique, doivent être conservés.

Une attention accrue est exigée pour l'intégration paysagère pour des nouvelles constructions, transformations et nouvel aménagement.

Voies de communication historiques

Article 1.7

Les voies de communication historiques de la Suisse (IVS) sont figurées sur le plan.

Les murs, talus, éléments bordiers (clôtures, fontaines, escaliers, etc.) constitutifs de la substance de ces voies de communication sont protégés.

Limites de construction

Article 1.8

Les limites de construction pour la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT sont indiquées sur le plan. En dehors de la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT, les limites de construction fixées par la loi cantonale sur les routes s'appliquent.

Degré de sensibilité au bruit

Article 1.9

Le degré de sensibilité au bruit DS III est attribué à l'ensemble des périmètres du plan d'affectation légalisé.

Energie

Article 1.10

Les projets de construction doivent intégrer un approvisionnement énergétique renouvelable permettant au minimum de répondre aux lois en vigueur et basés, par exemple, sur les ressources suivantes (sous réserve des restrictions liées

aux dangers de glissements de terrain permanents et d'effondrements) :

- solaire photovoltaïque ;
- solaire thermique ;
- géothermie ;
- bois énergie.

Pollution lumineuse

Article 1.11

L'éclairage doit être conçu de sorte à assurer la préservation des qualités paysagères et patrimoniales.

Gestion des eaux

Article 1.12

Séparation des eaux

1 Les eaux claires doivent être séparées des eaux usées.

Evacuation des eaux claires

2 Les eaux claires sont évacuées dans le réseau d'évacuation communal ou infiltrées (sous réserve des restrictions liées aux dangers de glissements de terrain spontanés et permanents).

Espace réservé aux eaux

Article 1.13

L'espace réservé aux eaux est figuré sur le plan. Sa largeur est de 5.5 m à l'axe du cours d'eau et son assiette est indicative.

L'espace réservé aux eaux est inconstructible sous réserve des installations au bénéfice de la situation acquise et des installations imposées par leur destination.

L'entretien de l'espace réservé aux eaux doit être extensif. L'usage de produits phytosanitaires et d'engrais est interdit.

Dangers naturels

Article 1.14

Objectifs de protection

1 Dans tous les secteurs de restrictions (générales et résiduelles), la construction de nouveaux bâtiments et 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.

Dispositions générales

2 Dans tous les secteurs de restrictions (générales et résiduelles) figurés sur le plan, tout réalisation, transformation, agrandissement, reconstruction et changement de destination d'un bâtiment et tout aménagement extérieur augmentant l'exposition à des dangers naturels doivent faire l'objet d'une analyse locale des risques et d'un concept de protection établi par un spécialiste. Le concept de protection retenu doit limiter le report du risque à l'extérieur du bâtiment et sur les parcelles voisines ou à l'aval.

Dans les secteurs de restrictions superposés aux zones de desserte 18 LAT, toute réalisation ou transformation lourde d'ouvrages routiers doit tenir compte des contraintes liées aux dangers naturels.

La construction de bâtiments et installations sensibles ou le changement de destination de bâtiments et installations existants vers une affectation sensible sont soumis à autorisation spéciale de l'ECA.

Au surplus, sont notamment applicables la législation fédérale et cantonale en matière de prévention des dangers naturels

résultant des éléments naturels ainsi que les prescriptions de l'ECA.

Secteur de restrictions générales « inondations »

3 Le secteur de restrictions générales du ruisseau du Fédey à Cergnat est concerné par un danger d'inondations par les cours d'eau.

En cas de nouvelle construction de bâtiments, 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 :

- emplacement de la construction adapté à la zone d'inondation ;
- non-habitabilité des sous-sols sauf si la sécurité des personnes peut être garantie ;
- conception de la construction (forme, disposition des ouvertures, étanchéité) prenant en compte les venues d'eau ;
- conception ou renforcement de la structure et des fondations de manière à résister aux contraintes hydrauliques.

Toute construction ou modification des aménagements extérieurs doit viser une protection accrue des personnes et des biens importants face aux risques, par exemple avec les mesures suivantes :

- aménagement du terrain et des espaces extérieurs de manière à limiter la propagation d'eau sur le bâtiment ;
- maintien d'une topographie favorable à l'évacuation de l'eau.

Secteur de restrictions générales « glissements de terrain permanents »

4 Le secteur de restrictions générales du hameau de Cergnat est concerné par un danger de glissements de terrain permanents.

En cas de nouvelle construction de bâtiments, 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 :

- construction des bâtiments sur un radier général en béton armé relié à la dalle supérieure par des murs en béton armé ;
- réalisation de drainages ;
- report de charges sous le plan de glissement ;
- emplacement de la construction adapté à la zone de danger.

Toute construction ou modification des aménagements extérieurs doit viser une protection accrue des personnes et des biens importants face aux risques, par exemple avec les mesures suivantes :

- évacuation des eaux des surfaces imperméables dans un émissaire communal d'eaux claires ;

- conception des terrassements de manière à ne pas réactiver un glissement de terrain ;
- création de butées (mur, enrochement, etc.).

Au surplus, les ouvrages d'infiltration sont interdits. La réalisation d'ouvrages forés de type sondes géothermiques est autorisée au cas par cas (risque de cisaillement). Les drainages et les conduites d'eau enterrés doivent être conçus de manière à résister aux mouvements différentiels du terrain.

Secteurs de restrictions générales « glissements de terrain spontanés »

5 Les secteurs de restrictions générales suivants sont concernés par des dangers de glissements de terrain spontanés :

- les secteurs du hameau et du cimetière de Cergnat ;
- le secteur du hameau de La Combaz.

En cas de nouvelle construction de bâtiments, 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 :

- emplacement de la construction adapté à la zone de glissements de terrain spontanés ;
- renforcement des façades exposées et du système porteur ;
- adaptation de la hauteur et de la disposition des ouvertures sur les façades exposées.

Toute construction ou modification des aménagements extérieurs doit viser une protection accrue des personnes et des biens importants face aux risques, par exemple avec les mesures suivantes :

- évacuation des eaux des surfaces imperméables dans un émissaire communal d'eaux claires ;
- protection des aménagements extérieurs par un mur de soutènement.

Au surplus, les ouvrages d'infiltration sont interdits. Les drainages et les conduites d'eau enterrés doivent être conçus de manière à résister aux mouvements différentiels du terrain.

Secteur de restrictions résiduelles « chutes de pierres et blocs »

6 Le secteur de restrictions résiduelles du cimetière à Cergnat est concerné par un danger de chutes de pierres et blocs.

En cas de nouvelle construction de bâtiments, reconstruction ou transformation lourde de bâtiments et installations sensibles ou de changement de destination de bâtiments et installations existants vers une affectation sensible, des mesures telles que proposées ci-dessous seront mises en place afin de protéger les personnes et les biens importants face aux risques :

- renforcement des murs et du toit ;
- positionnement des ouvertures et agencement des pièces à vivre de manière à limiter l'exposition aux risques ;
- mise en place de digues de protection ou de filets de protection en amont du projet ;

- consolidation des aléas rocheux en amont du projet.

Toute construction ou modification des aménagements extérieurs liés à des affectations sensibles doit viser une protection accrue des personnes et des biens importants face aux risques, par exemple avec les mesures suivantes :

- mise en place d'ouvrages de protection en amont du projet (digues, filets pare-pierres, etc.) ;
- consolidation des aléas rocheux en amont du projet.

Secteur de restrictions générales « effondrements »

7 Le secteur de restrictions générales du cimetière à Cergnat est concerné par un danger d'effondrement.

En cas de nouvelle construction de bâtiments, reconstruction ou transformation lourde des bâtiments existants et en cas de construction ou modification des aménagements extérieurs, des mesures telles que proposées ci-dessous seront mises en place afin de protéger les personnes et les biens importants face aux risques :

- emplacement de la construction ou de l'aménagement adapté à la zone d'effondrement ;
- construction des bâtiments sur un radier général en béton armé relié à la dalle supérieure par des murs en béton armé ;
- limitation de la charge au sol du projet par rapport à la charge naturelle ;
- évacuation des eaux des surfaces imperméables dans un émissaire communal d'eaux claires.

Au surplus, les ouvrages d'infiltration sont interdits. La réalisation d'ouvrages forés de type sondes géothermiques est autorisée au cas par cas. Les drainages et les conduites d'eau enterrés doivent être conçus de manière à résister aux mouvements différentiels du terrain.

Secteurs de restrictions résiduelles « effondrements »

8 Le secteur de restrictions résiduelles du hameau de La Combaz est concerné par un danger d'effondrements.

La construction, reconstruction ou transformation lourde de bâtiments et installations sensibles ou le changement de destination de bâtiments et installations existants vers une affectation sensible sont autorisés sous réserve de l'application des dispositions des secteurs de restrictions générales « effondrements ».

2. Zone pour petites entités urbanisées 18 LAT

Destination

Article 2.1

Cette zone est destinée au maintien et à la préservation des petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir. Elle est principalement dévolue à l'habitation. Les résidences et activités touristiques, les installations publiques, le petit artisanat et le commerce local sont autorisés.

Les exploitations agricoles existantes peuvent être maintenues dans la zone.

Changement d'affectation

Article 2.2

Le changement d'affectation des bâtiments existants est autorisé pour autant qu'il n'entraine pas d'augmentation du volume de grande importance ou de mouvements de terrain significatifs.

Protection patrimoniale

Article 2.3

Les qualités patrimoniales existantes sont protégées. Une attention accrue est exigée sur l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions, transformations et aménagements. Les matériaux doivent maintenir l'esprit architectural des toitures et façades existantes.

Mesure d'utilisation du sol

Article 2.4

Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, sous réserve des dépendances et constructions souterraines.

Les bâtiments doivent être maintenus dans les gabarits existants, sous réserve de l'article 2.5 du présent règlement.

Les volumes construits peuvent être entièrement habitables ou affectés aux activités.

Des agrandissements de petite importance tels que l'aménagement de galeries, de balcons, de sas d'entrée, d'escaliers d'accès, de cages d'ascenseurs, de dispositifs d'isolation, de superstructures (ventilations, cheminées, installations solaires, etc.) et de sanitaires sont autorisés si pour des raisons objectives, ils ne peuvent pas être réalisés à l'intérieur du volume existant.

En cas de reconstruction, des modifications partielles de l'emprise au sol des bâtiments et de leur gabarit sont autorisées pour autant que la volumétrie générale soit maintenue et que l'intégration paysagère soit assurée.

Principes architecturaux spécifiques à la zone

Façades

Article 2.5

1 Les façades sont en bois, revêtues de bois ou en maçonnerie. Les lames de bois doivent obligatoirement être posées horizontalement.

Les teintes des façades doivent s'inscrire dans la dominante de la région.

Le soubassement peut être en maçonnerie. Il ne comprendra qu'un seul niveau.

La création de pignons secondaires est autorisée. Ils sont placés à l'aplomb du mur de façade et l'avant-toit est interrompu. Leur largeur est comprise entre un tiers et deux tiers de la longueur de la façade. Leur toiture est à deux pans et de pente sensiblement égale à la pente du toit principal.

La création et l'agrandissement d'ouvertures en façade sont autorisés. Elles sont alignées sur un rang par niveau. Sur la façade pignon principale, leur largeur maximale ne dépasse pas un tiers de la largeur de la façade et leur largeur additionnée par niveau ne dépasse pas 60% de la largeur de la façade. Sur les autres façades, leur largeur additionnée par niveau ne dépasse pas un tiers de la largeur de la façade.

Les volets battants en bois et de type traditionnel sont obligatoires sur la façade pignon principale à l'exception des soubassements.

Les volets à rouleaux (stores) ou coulissants sont interdits.

Saillies en façade

2 Les galeries et les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur ne dépasse pas 1,5 m. Ils ne peuvent pas déborder sur le domaine public.

Les damettes sont obligatoires et doivent être posées verticalement.

Les avant-toits doivent dépasser d'au moins 30 cm les galeries et les balcons.

Toiture

3 Le recouvrement des toitures est autorisé avec des tuiles, plaques, tavillons et bardeaux de bois, ardoise, fibrociment ou métal. Ces matériaux seront de couleur non brillante et s'inscrivant dans la dominante de la région.

L'utilisation d'éléments préfabriqués est autorisée.

Le recouvrement des toitures avec de la tôle ondulée est interdit.

Les superstructures sont limitées au strict nécessaire.

Les éoliennes en toiture sont interdites.

Ajournements

4 La création et l'agrandissement de lucarnes dans les toitures sont autorisés. La largeur additionnée des percements ne dépassera pas le tiers de la longueur de la façade correspondante.

Les lucarnes sont à un ou deux pans, de pente minimale de 10%. Elles seront alignées en une seule rangée. Un revêtement s'assimilant à celui de la toiture sera utilisé. Les lucarnes inversées sont interdites.

Les avant-toits ne peuvent pas être interrompus au droit des lucarnes.

Au surplus, des tabatières et fenêtres de toiture d'une surface maximale de 1 m² sont autorisées.

Tout autre ajournement en toiture est interdit.

Hauteur

5 La hauteur des bâtiments peut être augmentée afin de ménager, pour les étages existants, des hauteurs respectant les normes usuelles d'habitation ou à des fins d'isolation.

Constructions souterraines et dépendances

Article 2.6

Dispositions générales

1 Les constructions souterraines et dépendances sont interdites en général, à l'exception des aires dans lesquelles elles sont explicitement autorisées.

Constructions souterraines

2 Les constructions souterraines ne doivent pas s'implanter au-dessous du niveau piézométrique moyen des eaux souterraines. Une couche de terre végétale recouvre leur toiture.

Dépendances

3 Les dépendances ne peuvent pas être affectées à l'habitation et aux activités professionnelles.

Leurs dimensions sont limitées à 40 m² de surface bâtie, à une hauteur maximale de 3 m à la corniche et leur toiture doit être à deux pans, de pente comprise entre 20° et 26°.

Les éoliennes sont interdites.

Stationnement

Article 2.7

Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés et vélos est conforme aux normes VSS en vigueur.

Les places de stationnement construites (garages), couvertes ou en plein air pour véhicules motorisés sont situées uniquement dans les aires les prévoyant.

Elles ont une dimension maximale de 3 m x 6 m par véhicule motorisé.

Le stationnement de véhicules destinés à la vente est interdit.

Subdivision

Article 2.8

La zone est subdivisée en aires telles qu'indiquées sur le plan de détail :

- aire des constructions et des jardins privatifs ;
- aire des circulations ;
- aire des accès privatifs ;
- aire du cimetière.

Aire des constructions et des jardins privatifs

Article 2.9

Destination

1 Cette aire est destinée aux bâtiments, aux jardins privatifs, aux aménagements en plein air liés à l'exercice d'activités.

Nouvelles constructions

2 Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, sous réserve des dépendances et constructions souterraines.

Constructions souterraines et dépendances

3 Les constructions souterraines et dépendances sont autorisées.

Deux dépendances par bâtiment principal et par parcelle sont autorisées, d'une surface bâtie totale maximale de 40 m².

Les constructions souterraines ne doivent pas modifier la configuration générale du terrain.

Aménagements extérieurs

4 Les aménagements extérieurs doivent se faire dans le respect des valeurs patrimoniales de l'ensemble bâti. Les formes et les matériaux doivent maintenir l'esprit du hameau.

Les aménagements extérieurs doivent respecter la topographie du site. Les modifications du niveau de terrain doivent en général être de minime importance. Des modifications plus

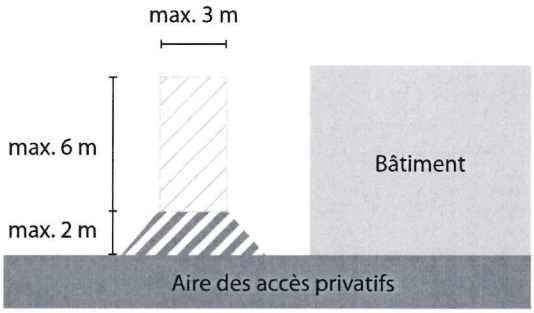
importantes liées aux bâtiments existants et aux aménagements extérieurs doivent se faire sous la forme de terrasses limitées par des murs et escaliers.

La construction de murs en adéquation avec la destination de l'aire est autorisée. Les haies et clôtures permanentes sont interdites à l'exception des clôtures en bois et/ou en pierres typiques de la région. Les plantations sont constituées d'essences indigènes et adaptées à la région.

Stationnement

5 Les places de stationnement construites, couvertes (non-fermées) ou en plein air pour véhicules motorisés sont autorisées dans les parties attenantes aux aires d'accès privatifs. Ces surfaces peuvent être implantées selon le principe schématisé ci-dessous.

Par place de stationnement :



- implantation à une distance maximale de 2 m de l'aire des accès privatifs, afin de ménager une surface d'accès supplémentaire pour les manœuvres des véhicules.

Aire des circulations

Article 2.10

Destination

1 Cette aire est destinée à la circulation des véhicules et des piétons.

Constructibilité

2 La construction de bâtiment et de dépendance est interdite.

Aménagements extérieurs

3 Les voies de circulation existantes doivent être maintenues.

Les aménagements liés à la gestion des déchets, au stationnement des véhicules motorisés et vélos et les petits aménagements tels que murets, escaliers, mobiliers urbains, etc. sont autorisés pour autant qu'ils n'entravent pas la circulation.

Les aménagements extérieurs doivent se faire dans le respect des valeurs patrimoniales de l'ensemble bâti. Les formes et les matériaux doivent maintenir l'esprit du hameau.

Stationnement

4 Les places de stationnement en plein air pour véhicules motorisés sont autorisées pour autant qu'elles n'entravent pas la circulation.

Aire des accès privatifs

Article 2.11

Destination

1 Cette aire est destinée aux accès privatifs et au stationnement.

Constructions souterraines et dépendances

Les constructions souterraines et dépendances sont autorisées.

Deux dépendances par bâtiment principal et par parcelle sont autorisées, d'une surface bâtie totale maximale de 40 m².

Dans la mesure du possible, les constructions souterraines ne doivent pas modifier la configuration générale du terrain.

Aménagements extérieurs

2 Les aménagements liés aux circulations privatives sont autorisés.

Les aménagements liés à la gestion des déchets et les petits aménagements tels que murets, escaliers, mobiliers urbains, etc. sont autorisés.

Les aménagements extérieurs doivent se faire dans le respect des valeurs patrimoniales de l'ensemble bâti. Les formes et les matériaux doivent maintenir l'esprit du hameau.

Stationnement

3 Les places de stationnement construites, couvertes (non-fermées) ou en plein air pour véhicules motorisés sont autorisées.

Aire du cimetière

Article 2.12

Destination

1 Cette aire est destinée à l'entretien et à l'aménagement du cimetière.

Protection patrimoniale

2 Les qualités patrimoniales existantes sont protégées. Une attention accrue est exigée sur l'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions, transformations et aménagements.

Constructibilité

3 La construction de petits bâtiments et installations compatibles avec la destination de l'aire est autorisée.

Aménagements extérieurs

4 Les espaces libres seront aménagés en surface de verdure.

L'aménagement d'un jardin du souvenir est autorisé.

3. Zone de desserte 18 LAT

Destination

Article 3.1

Cette zone est destinée aux routes ouvertes au public hors zones à bâtir, ainsi qu'aux constructions et aménagements liés.

Dispositions particulières

Article 3.2

Les dispositions de la loi cantonale sur les routes s'appliquent.

4. Zone des eaux 17 LAT

Destination

Article 4.1

Cette zone est destinée à la gestion des eaux publiques, ainsi qu'aux constructions et aménagements liés à l'utilisation des eaux.

Dispositions particulières

Article 4.2

Les dispositions du droit fédéral et cantonal s'appliquent.

5. Zone agricole protégée 16 LAT

Destination

Article 5.1

Cette zone est destinée à l'agriculture, à assurer l'équilibre écologique et à la sauvegarde du paysage et des espaces de délassement.

Dispositions particulières

Article 5.2

L'utilisation de la zone agricole protégée 16 LAT est définie par le droit fédéral et cantonal.

Elle est inconstructible sous réserve de petits bâtiments nécessaires à la garde d'animaux et de dépendances liées aux bâtiments au bénéfice de la situation acquise.

6. Aire forestière 18 LAT

Destination

Article 6.1

L'aire forestière 18 LAT est destinée à la conservation des forêts et de leur fonction protectrice, sociale et économique.

Constatation de la nature forestière

Article 6.2

La lisière forestière a été confirmée par l'inspecteur forestier du 3ème arrondissement, en date du 30 avril 2011.

Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT et dans la bande des 10 m confinant celle-ci.

Dispositions particulières

Article 6.3

L'aire forestière 18 LAT 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 lisière.

La délimitation de l'aire forestière 18 LAT est indicative au-delà de la bande de 10 m confinant la zone pour petites entités urbanisées 18 LAT.

7. Dispositions finales

Dérogation

Article 7.1

A titre exceptionnel et dans les limites du droit cantonal, l'Autorité peut déroger aux dispositions du présent plan d'affectation.

Demande de permis de construire

Article 7.2

Outre les pièces stipulées par la législation cantonale, les dossiers de demande de permis de construire doivent être munis :

- d'un rapport explicitant leur insertion dans l'ensemble bâti et le traitement des principes architecturaux du règlement ;
- d'une étude locale de risque pour les constructions situées dans les secteurs de restrictions générales et résiduelles ;
- d'un plan des aménagements extérieurs comprenant notamment les places de stationnement pour véhicules motorisés.

Autorisation de démolir

Article 7.3

Avant toute autorisation de démolir, les hauteurs aux corniches et aux faites ainsi que les pentes de toitures seront attestées par un géomètre officiel.

Abrogation

Article 7.4

Le présent plan d'affectation abroge dans les limites de ses périmètres toute disposition antérieure, en particulier :

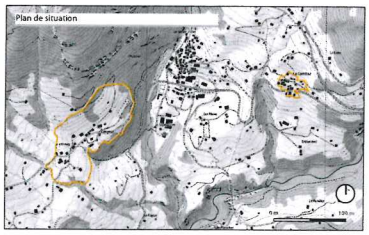
- le plan général d'affectation de la commune d'Ormont-Dessous, approuvé le 17 avril 1996.

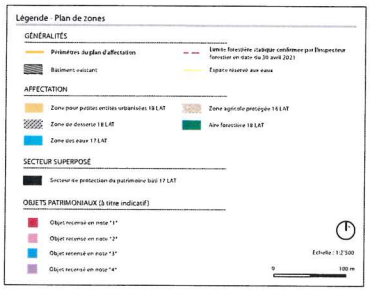
Entrée en vigueur

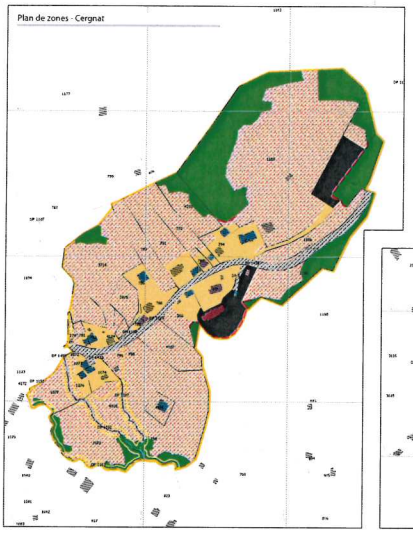
Article 7.5

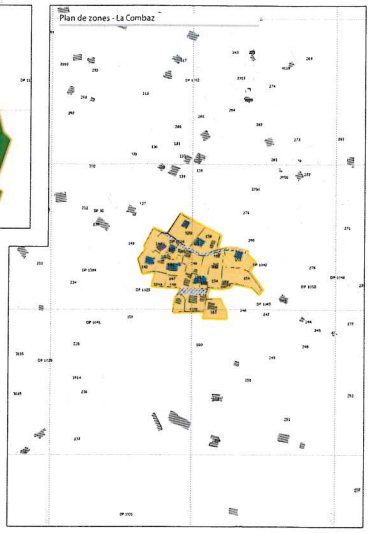
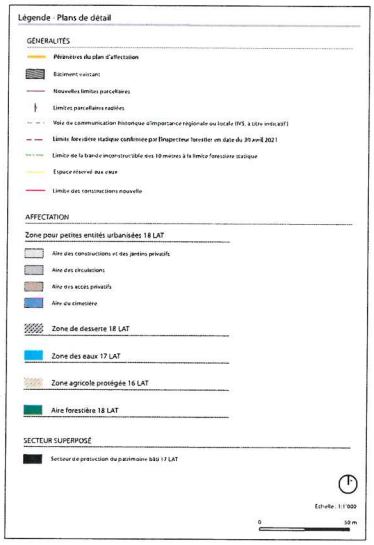
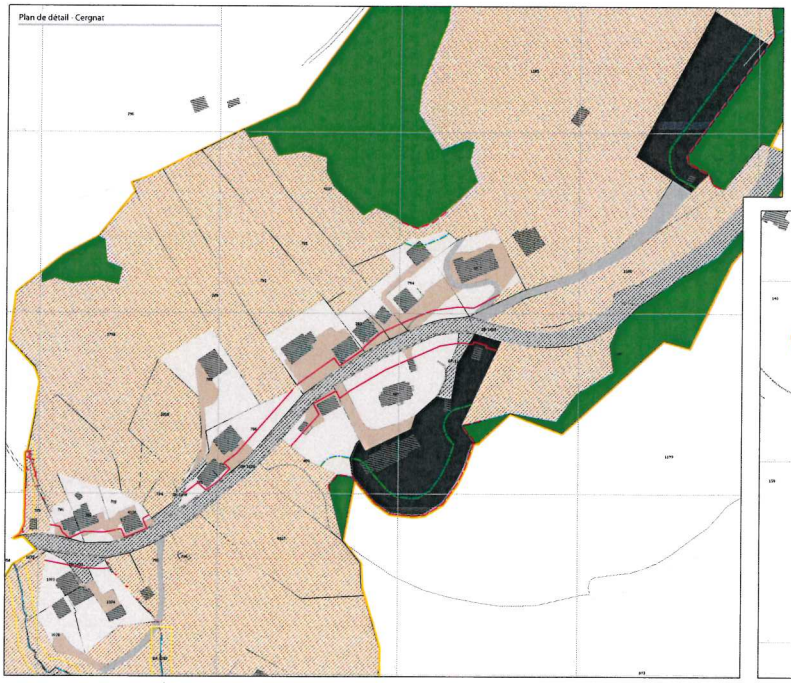
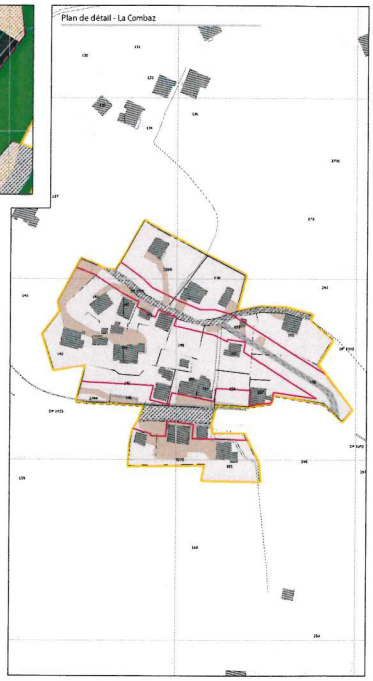
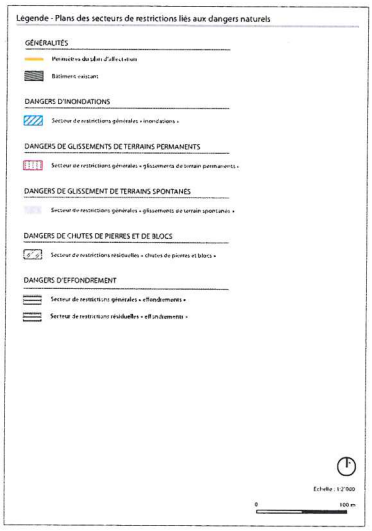
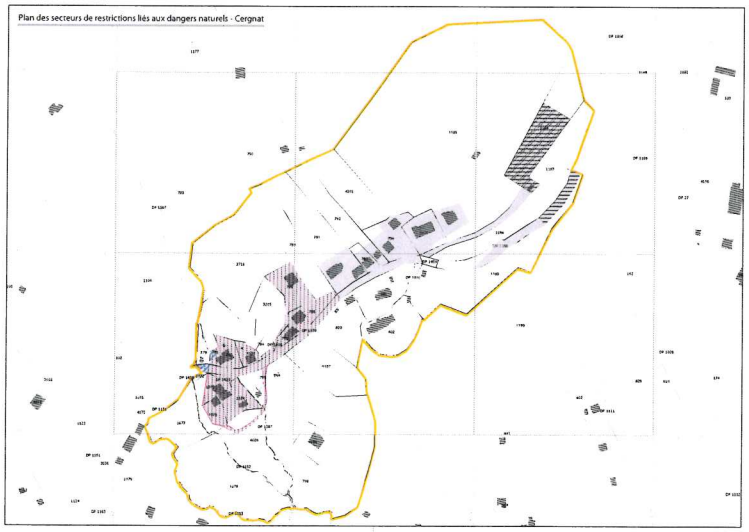
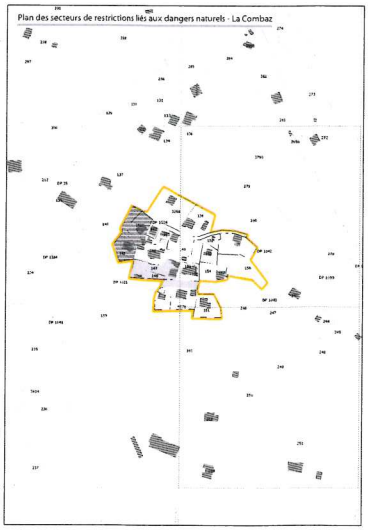
Le plan d'affectation entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions.

Le plan dans sa version originale est consultable au bureau du greffe municipal









Plan de base établi sur la base des données cadastrales authentiques