MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 9 septembre 2016

PREAVIS N° 13/2016

Zone réservée (ZR)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

But principal et intentions de la Municipalité

La commune d'Ormont-Dessous possède d'importantes réserves de zones à bâtir. Ces réserves étaient initialement destinées majoritairement aux résidences secondaires. Depuis l'acceptation par le peuple suisse de la Lex Weber (2012), ces réserves de zones à bâtir ne peuvent servir qu'à la création de nouvelles résidences principales ou de résidences touristiques (selon art. 7, 8, 9 LRS).

Selon le bilan des réserves à bâtir (juin 2014), la commune dispose d'une capacité d'accueil de 2331 nouveaux habitants (dans et hors du centre) dépassant très largement les besoins pour les 15 prochaines années (environ 250 habitants). Cette surcapacité d'accueil n'est pas conforme à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée en 2014, ni au plan directeur cantonal (PDCn). La commune est donc tenue de réduire la surface de sa zone à bâtir.

Le service du développement territorial (SDT) s'oppose systématiquement aux permis de construire dans les communes surdimensionnées depuis janvier 2016 et met en place des zones réservées, amenant ainsi les Municipalités à devoir choisir entre la mise en œuvre d'une stratégie de dézonage ou un blocage par le canton de toutes les nouvelles constructions. Par ailleurs, la CITAV (Communauté d'intérêt touristique des Alpes vaudoises) a obtenu l'engagement du Conseil d'Etat à soutenir plus fortement les mesures « enneigement et remontées mécaniques Alpes vaudoises 2020 » si les communes réalisent rapidement des dézonages d'au minimum 30%.

Dans ce contexte, la Municipalité a élaboré un projet de zone réservée (ZR), visant à geler les possibilités de nouvelles constructions dans certains secteurs concernés par un surdimensionnement de la zone à bâtir. Cette dernière démarche est complémentaire à la modification du plan général d'affectation (MPGA) en cours. Elle est nécessaire pour entamer la révision du plan général d'affectation (PGA) d'Ormont-Dessous.

Soucieuse d'assurer une équité de traitement entre les propriétaires, la Municipalité a développé une vision communale sur la base des lignes directrices « Redimensionnement des zones à bâtir » publiées par le département du territoire et de l'environnement (octobre 2015). Cette vision communale a fait l'objet d'une consultation publique, en même temps que la présente zone réservée. Pour l'aider dans le développement de la stratégie et dans sa mise en œuvre, la Municipalité a mandaté le bureau Repetti sàrl, spécialisé en aménagement du territoire.

La Municipalité a pour objectif de dézoner en 2016 les parcelles pour lesquelles un dézonage complet s'impose sans hésitation (minimum de 30% de la surface de la zone à bâtir au 15 novembre 2016) et de mettre en zone réservée les terrains sujets à une modification de l'affectation, d'ici à 2020 dans le cadre de la révision complète du PGA, mettant fin au gel des nouvelles constructions par la zone réservée.

2. Projet

2.1. Historique

Le 28 avril 2015, la Municipalité a envoyé une première proposition d'approche globale concernant le réexamen du dimensionnement de la zone à bâtir pour la commune d'Ormont-Dessous. Le service du développement territorial (SDT) a rendu son accord préliminaire le 10 décembre 2015 en demandant de compléter et préciser la démarche.

La Municipalité a envoyé un dossier complet daté du 19 avril 2016 pour examen préalable (selon l'art. 56 LATC). Le dossier du réexamen du dimensionnement de la zone à bâtir comprenait :

> La vision communale
> La modification du plan général d'affectation et de son règlement (MPGA)
> La zone réservée (ZR)

Le SDT a rendu un examen préalable positif le 20 mai 2016, autorisant la mise à l'enquête publique du projet de la MPGA et de la ZR ainsi que la consultation publique de la vision communale.

La Municipalité a mis la zone réservée (ZR) à l'enquête publique du 15 juin 2016 au 14 juillet 2016 inclus, simultanément à celle du projet de modification du plan général d'affectation et de son règlement (MPGA) et à la consultation publique de la vision communale.

2.2. Cadre légal

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est entrée en vigueur en 1980. Les art. 1 et 3 précisent les buts et principes régissant l'aménagement du territoire, alors que l'art. 15 précisait en 1980 que « les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis, ou seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps ».

En 2015, la LAT a été révisée, introduisant un cadre plus contraint pour l'aménagement du territoire. Les principaux objectifs et principes qui ressortent après cette révision peuvent être résumés ainsi :

- orienter l'urbanisation vers l'intérieur et créer un milieu bâti compact (art. 1 LAT) ;
- créer et maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques (art. 1 LAT) ;
- répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail (art. 3 LAT) ;
- redéfinir les zones à bâtir pour répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (art. 15 LAT) et au plan directeur cantonal.

Le plan directeur cantonal (PDCn) a été entièrement révisé en 2008. Une nouvelle adaptation du PDCn est en cours (consultation publique en janvier 2016), visant à le mettre en conformité à la LAT. Les principales mesures s'appliquant à la question du dimensionnement des zones à bâtir sont les suivantes :

Mesure A11 Zones d'habitation et mixtes

Mesure B11 Centres cantonaux et régionaux (version révisée du projet)

Mesure D12 Zones d'activités (version révisée du projet)

Selon le PDCn, le Sépey est considéré comme un centre local. Les zones à bâtir peuvent y être dimensionnées pour permettre une croissance de la population de 1.5% par an (depuis 2008). Dans le reste de la commune, les zones à bâtir peuvent être dimensionnées pour permettre une croissance de la population de 1.0% par an (depuis 2008). Le PDCn précise que les destinations touristiques peuvent faire valoir dans le calcul les besoins en lits touristiques (hébergement touristique qualifié), pour autant qu'ils répondent aux dispositions fédérales, notamment sur les résidences secondaires et que le besoin réponde à une évaluation régionale.

La loi fédérale sur les résidences secondaires (LRS) du 20 mars 2015 définit les conditions auxquelles sont soumises la construction de nouvelles résidences touristiques ainsi que la modification de résidences touristiques existantes et de leur affectation dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, ce qui est le cas d'Ormont-Dessous : les résidences touristiques existantes peuvent être agrandies d'au maximum 30% (art. 11 LRS), dans la limite des dispositions des règlements des constructions, alors que la construction de nouveaux logements touristiques peut être autorisée à condition que ces derniers soient affectés à l'hébergement touristique qualifié (art. 7 LRS) ou en relation avec une offre hôtelière (art. 8 LRS), ou encore aménagés dans des bâtiments protégés (art. 9 LRS).

2.3. Vision communale

La vision communale précise les orientations stratégiques à prendre pour réorienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti et redimensionner les zones à bâtir conformément aux objectifs de croissance (centre et hors centre). A terme, elle doit servir de base à la révision du PGA.

En fonction du contexte et des exigences de la LAT et du PDCn, l'objectif est de réduire la zone à bâtir en deux étapes :

Etape 1 (enquête publique en 2016)

a. Dézoner immédiatement les parcelles pour lesquelles un dézonage complet s'impose sans hésitation ;
b. Définir une zone réservée (moratoire sur les nouvelles constructions) sur les parcelles pour lesquelles un dézonage, partiel ou complet, ou une modification d'affectation doit être étudiée en détail.

Etape 2 (enquête publique prévue en 2019)

a. Réviser entièrement le PGA avec un nouveau plan et règlement conforme à la vision communale.

La vision communale a notamment permis d'identifier, sur la base de principes généraux d'aménagement, les parcelles qui sont prioritairement destinées à retourner au territoire agricole et celles sujettes à une modification d'affectation à traiter d'ici à 2020 dans le cadre de la révision complète du PGA. Conformément aux exigences LAT, LATC et PDCn, la vision communale propose un développement territorial cohérent à l'échelle de la commune et un dimensionnement de la zone à bâtir correspondant aux besoins.

2.4. Zone réservée

En application de l'art. 15 LAT, les zones à bâtir doivent être dimensionnées pour répondre aux besoins à 15 ans ; les zones à bâtir surdimensionnées doivent donc être réduites. En application au PDCn, les besoins à l'horizon 2035, soit PGA (2020) plus 15 ans, sont respectivement de 71 habitants supplémentaires dans le centre et 184 hors-centre. Les communes sont tenues de réviser leur PGA d'ici à 2020 et aucune nouvelle zone d'habitation ou mixte ne peut être créée d'ici là. Par ailleurs, le canton s'oppose systématiquement aux permis de construire dans les communes surdimensionnées.

Pour réduire la zone à bâtir et le potentiel de nouveaux habitants, la Municipalité projette de modifier l'affectation de certaines parcelles. Les nouvelles affectations peuvent être de différents types et sont présentées dans le document de vision communale. Consciente de ces enjeux, la Municipalité d'Ormont-Dessous a initié la révision complète de son plan général d'affectation, dont l'approbation n'est pas prévue avant 2020.

Cette situation justifie l'imposition d'une zone réservée créant un moratoire sur les parcelles susceptibles de connaitre d'importantes modifications dans le cadre de la révision du PGA. En effet, pour certains secteurs qui nécessitent un travail fin de modifications et la délimitation de nouvelles affectations, la Municipalité veut provisoirement bloquer les projets de nouvelles constructions jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies. Pour ce faire, la Municipalité recourt à la zone réservée (art. 46 LATC) qui permet de bloquer la délivrance de nouveaux permis de construire pour une durée de cinq ans, prolongeable de trois ans au maximum. L'Etat approuve la démarche et s'est engagé à ne plus s'opposer aux permis de construire, pour autant que la commune progresse dans la révision de son PGA.

2.5. Périmètre, plan et règlement

La surface de la zone réservée (ZR) est de 494'044 m^2, majoritairement en zone constructible.

Le périmètre de la ZR est figuré sur le plan et ne concerne que les parcelles mises en zone réservée. Il a généralement été délimité en suivant les limites parcellaires ou les limites des zones d'affectation. Dans certains cas particuliers, la logique générale est adaptée à des conditions particulières, notamment pour les parcelles n'ayant que de très petites surfaces en zone à bâtir.

La Municipalité affecte en général dans le périmètre de la zone réservée les parcelles répondant aux critères suivants :

> Les parcelles situées à l'intérieur du territoire urbanisé faisant l'objet d'intentions de modification de l'affectation (en zone de verdure, de loisirs, d'activités ou touristique) sont mises en zone réservée jusqu'à la révision du PGA.

> Les parcelles souvent partiellement bâties et situées à cheval sur le périmètre du territoire urbanisé sont mises en zone réservée. Dans le cadre de la révision du PGA, une délimitation devra être faite entre la partie maintenue en zone à bâtir (partie située à l'intérieur du territoire urbanisé) et la partie repassant en zone agricole et/ou à l'aire forestière.

> Pour les parcelles situées à l'extérieur du territoire urbanisé :

- Les ensembles de quelques bâtiments avec aménagements extérieurs situés à proximité du territoire urbanisé sont mis en zone réservée. Dans ces secteurs, une extension des surfaces habitables n'est pas souhaitée.

- Les parcelles faisant l'objet de permis de construire en force au moment de la mise à l'enquête publique sont mises en zone réservée jusqu'à échéance du permis de construire. Les parcelles concernées seront traitées dans le cadre du PGA, en tenant compte soit de la construction de la parcelle, soit de l'abandon du projet de construction.
- Les parcelles faisant l'objet d'intentions de modification de l'affectation (en zone de verdure, de loisirs ou touristique) sont mises en zone réservée jusqu'à la révision du PGA.

Le règlement de la zone réservée définit le but du plan, le périmètre, le champ d'application ainsi que la mise en vigueur, la durée et l'abrogation.

3. Procédure

1. La zone réservée est régie par la procédure définie à l'art. 46 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).
2. Le dossier de la ZR a été mis à l'enquête publique du 15 juin 2016 au 14 juillet 2016 inclus.
3. L'enquête publique a suscité 19 oppositions et 6 observations. Elles ont porté pour l'essentiel sur les aspects suivants :

   - L'équité de traitement entre propriétaires et entre les villages du territoire communal

     La Municipalité a travaillé sur la base d'une vision cohérente de l'aménagement du territoire qui répond au cadre fixé par la législation. Elle a suivi une logique globale et appliqué une démarche unique pour traiter l'ensemble du territoire communal en prenant en compte la délimitation du milieu bâti, la nature du terrain, les limites parcellaires, l'affectation en vigueur, les dangers naturels, la centralité et les projets particuliers (permis de construire, projets sportifs et touristiques).

     La Municipalité considère qu'elle a basé sa réflexion sur les principes régissant l'aménagement du territoire et que cette approche n'amène pas de discrimination envers des propriétaires particuliers.

   - La définition et délimitation du territoire urbanisé

     La révision de la LAT (2015) introduit le principe d'orienter l'urbanisation vers l'intérieur et de créer un milieu bâti compact. Ce principe repose sur la notion de territoire urbanisé, correspondant au périmètre largement bâti qui s'est développé à partir d'un noyau d'urbanisation.

     La délimitation du territoire urbanisé est une étape nécessaire car le redimensionnement de la zone à bâtir portera en priorité sur les secteurs localisés à l'extérieur de celui-ci. En outre, le développement de la commune devra se faire prioritairement à l'intérieur de ce territoire.

     La définition du territoire urbanisé n'est pas explicite dans la législation. Sur la base des différentes bases légales, directives et de la jurisprudence, les critères suivants ont été retenus pour délimiter le territoire urbanisé : inclure les groupes de bâtiments comprenant dix habitations permanentes majoritairement non agricole et distantes de moins de 50 mètres les unes des autres ; se caler sur des éléments objectifs du site (routes, chemins, limites parcellaires, voies publiques ou privées, obstacles naturels, etc.) ; exclure les vides (grandes brèches dans le territoire urbanisé) ayant une surface de plus de 0.6 à 1.0 ha.

- Le principe d'affecter à la zone réservée des parcelles bien situées et équipées

  La zone réservée est une affectation provisoire visant à empêcher les nouvelles constructions sur certaines parcelles jusqu'à la révision du PGA. Elle englobe des parcelles destinées à être partiellement maintenues en zone à bâtir, des parcelles avec des intentions de modification de l'affectation en zone touristiques, sportives, d'activités, etc. Il est donc normal que certaines parcelles soient équipées.

  Par ailleurs, les réserves actuelles situées à l'intérieur du tissu bâti étant déjà supérieures aux besoins pour les 15 prochaines années, cette densification doit s'accompagner d'une réduction des zones à bâtir situées à la périphérie du milieu bâti, même si certaines de ces parcelles sont jugées bien situées par leur propriétaire ou si elles comportent tout l'équipement nécessaire.

- L'affectation partielle de la parcelle en zone réservée

  Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir. Cela ne signifie pas que l'intention est systématiquement de modifier l'affectation de toute la parcelle.

- L'opposition à l'affectation future envisagée selon la vision communale

  La Municipalité rappelle que la mise en zone réservée est une disposition transitoire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté.

  La Municipalité considère que la vision communale donne des indications claires quant aux futurs développements envisagés. Les affectations futures projetées seront mises à l'enquête dans le cadre de la révision du PGA et donneront la possibilité de déposer des oppositions.

- Des requêtes et précisions personnelles en lien avec la révision du PGA

  La Municipalité annonce qu'elle a pris connaissance de l'ensemble des remarques émises par les propriétaires et qu'elle tâchera de prendre au mieux en compte leurs demandes dans la pesée d'intérêts. La Municipalité rappelle qu'elle va procéder à la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle les propriétaires pourront, au besoin, formuler une opposition.

- Des projets et intentions de constructions

  Concernant les intentions plus ou moins abouties de projets de construction, la Municipalité estime que les demandes de permis de construire auraient dû être mises à l'enquête avant le 5 avril 2016 (décision municipale d'appliquer l'art. 77 LATC), et même avant janvier 2016 (décision cantonale d'appliquer l'art. 134 LATC et de faire opposition aux projets de construction à l'extérieur du milieu bâti). Elle rappelle que les parcelles concernées sont en zone à bâtir depuis plus de 15 ans en général et ont été thésaurisées jusqu'ici.

- Les demandes d'indemnités d'expropriation

  En ce qui concerne les indemnités d'expropriation, la Municipalité rappelle qu'elle n'est pas compétente en la matière et que ces questions sont de la compétence du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, à Vevey.

4. Conformément à l'art. 58 LATC, les opposants ayant formulé une demande de séance de conciliation ont été reçus par la Municipalité en présence de l'urbaniste mandataire et du technicien communal.

4. Réponses aux oppositions

Opposition #1

Opposant : Noëlie Ginier-Brand, Elisabeth Brand-Ginier et Jean-François Ginier

Date : 23 juin 2016

N° parcelle : 1682, 3256

Résumé : Les opposants estiment que la situation des deux parcelles 1682 et 3256 est intéressante pour des familles désirant s'installer dans la commune définitivement, or la zone réservée bloque tout projet pour 5 ans allant dans ce sens. De plus, ils argumentent que la nouvelle loi cantonale concernant le dédommagement aux propriétaires qui font partie d'un dézonage suite aux nouvelles lois n'est pas encore entrée en vigueur.

Réponse : En général, la Municipalité rappelle que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et la délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

Dans le cas présent des parcelles 1682 et 3256, et selon la vision communale, la partie bâtie devrait rester en zone à bâtir et le solde devrait retourner à la zone agricole, la question de la piste de ski étant à traiter spécifiquement.

En ce qui concerne les indemnités d'expropriation, la Municipalité rappelle qu'elle n'est pas compétente en la matière et que ces questions sont de la compétence du Tribunal d'arrondissement de l'Est vaudois, à Vevey.

La Municipalité va procéder à la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle les propriétaires pourront, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier des parcelles 1682 et 3256.

Opposition #3

Opposant : Gilbert Ginier

Date : 30 juin 2016

N° parcelle : 1677

Résumé : L'opposant rappelle qu'une piste de ski traverse sa parcelle, avec servitude.

Réponse : La zone réservée est une mesure transitoire qui interdit les nouvelles constructions. Elle n'a pas d'influence sur les possibilités d'exploitation du domaine skiable.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 1677.

Opposition-remarque #5

Opposant : Anne-Laure Jotti

Date : 28 juin 2016

N° parcelle : 1613

Résumé : L'opposante ne formule pas d'opposition à la zone réservée, mais souhaite s'assurer que le chemin d'accès privé à sa résidence ne pourra pas être bloqué par le passage d'une piste de ski ou de raquette qui empêcherait de déneiger l'accès.

Réponse : La Municipalité rappelle que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal. Selon la vision communale, l'intention est de maintenir une partie de la parcelle 1613 en zone à bâtir, l'autre partie étant envisagée en « zone de sports et loisirs d'extérieurs / piste de ski ».

Ayant pris connaissance de la demande de cette opposante, la Municipalité va évaluer la situation dans le cadre de la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle la propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 1613.

Opposition #8

Opposant : Philippe Tauxe

Date : 6 juillet 2016

N° parcelle : 3137

Résumé : L'opposant formule une opposition au projet de dézoner sa parcelle 3137 en zone agricole. Il estime que sa parcelle est bien située, à côté de la route cantonale et équipée.

Réponse : En général, la Municipalité rappelle que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour certains secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive de la parcelle 3137 sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal. Selon la vision communale, l'intention pour la parcelle 3137 est un retour en zone agricole (dézonage) à préciser au moment du PGA, tenant compte de la présence d'une piste de ski en bordure de la parcelle.

La Municipalité va procéder à la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 3137.

Opposition #9

Opposant : Michèle et Manuel Peitsch

Date : 10 juillet 2016

N° parcelle : 2214

Résumé : Les opposants expliquent que l'expropriation matérielle de leur parcelle implique un non-respect des règlements sur les constructions en vigueur. Leur garage ne figurant pas sur le plan, ils demandent à ce qu'il soit considéré pour la délimitation de la zone constructible, tout en respectant une distance de 6 mètres comme exigé à l'art. 54 du RPPA. Ils argumentent finalement qu'une diminution projetée de la surface constructible implique une augmentation du coefficient d'occupation du sol, au-delà de ce qui est admis par l'art. 57 du RPPA.

Réponse : La Municipalité rappelle que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

Ayant pris connaissance de la demande de ces opposants, la Municipalité va évaluer la situation dans le cadre de la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle les propriétaires pourront, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 2214.

Opposition #11

Opposant : Beroud & Pfeiffer avocats, Me Sophie Beroud pour Marie-Claude et Antoine Peter

Date : 7 juillet 2016

N° parcelle : 1697

Séance de conciliation tenue le 23 août 2016 au Sépey

Résumé : Les opposants estiment que la parcelle est bien située, à proximité de la route cantonale et en partie dans le territoire urbanisé. Ils envisagent des projets de construction. Ils demandent que seule une partie de la parcelle soit affectée en zone réservée. La problématique de l'inégalité de traitement par rapport aux parcelles voisines est également relevée.

Réponse : En général, la Municipalité explique que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal. Selon la vision communale, une partie de la parcelle 1697 devrait rester en zone à bâtir, l'autre partie devant éventuellement retourner en zone agricole. Dans ce cadre, la parcelle étant entièrement non bâtie et de grande taille, la Municipalité envisage une évolution du plan et du règlement lors de la révision du PGA et veut éviter que des constructions soient réalisées sur cette parcelle sur la base des dispositions du PGA actuel. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

A propos de l'équité de traitement, la Municipalité clarifie la situation avec les parcelles citées pour comparaison en expliquant que ces dernières sont largement affectées en zone de piste de ski inconstructible et ne sont de ce fait pas affectées en zone réservée.

Ayant pris connaissance de la demande de ces opposants, la Municipalité va évaluer la situation dans le cadre de la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle les propriétaires pourront, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 1697.

Opposition #12

Opposant : Banque cantonale vaudoise

Date : 8 juillet 2016

N° parcelle : 1577, 1407, 3782, 3783, 3784, 3785, 3787 et 3789

Résumé : L'opposition ne traite que de la modification du plan général d'affectation (MPGA) et aucun argument ne porte sur la zone réservée.

Réponse : L'opposition à la zone réservée n'étant pas argumentée, la Municipalité n'est pas en mesure de donner de réponse. L'opposition est traitée dans le préavis sur la MPGA.

Opposition #13

Opposant : Alain Frasse

Date : 8 juillet 2016

N° parcelle : 1596

Résumé : L'opposant explique qu'il a besoin de vendre une partie de sa parcelle afin d'avoir des fonds propres en suffisance pour débuter sa construction.

Réponse : En général, la Municipalité rappelle que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

La parcelle faisant l'objet d'un permis de construire en force, l'intention est de dézoner la partie de la parcelle qui restera non bâtie.

La Municipalité va procéder à la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 1596.

Opposition #14

Opposant : Catherine Morier

Date : 9 juillet 2016

N° parcelle : 168

Résumé : L'opposante ne s'oppose pas à l'affectation en zone réservée, mais s'oppose à l'affectation envisagée dans le futur selon la vision communale.

Réponse : En général, la Municipalité rappelle que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

Ayant pris connaissance de la demande de cette opposante, la Municipalité va évaluer la situation dans le cadre de la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle la propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 168.

Opposition #16

Opposant : Chaudet Bovey Wyler Mustaki & Associés, Me Benoît Bovey pour Hoirie Nicole

Date : 11 juillet 2016

N° parcelle : 3757

Séance de conciliation tenue le 24 août 2016 au Sépey

Résumé : L'opposition ne traite que de la modification du plan général d'affectation (MPGA) et aucun argument ne porte sur la zone réservée.

Réponse : L'opposition à la zone réservée n'étant pas argumentée, la Municipalité n'est pas en mesure de donner de réponse. L'opposition est traitée dans le préavis sur la MPGA.

Opposition #18

Opposant : Eliane Vogt-Dupertuis, Brigitte Bovey-Capt et Sylvie Capt

Date : 11 juillet 2016

N° parcelle : 3316 et 3317

Résumé : Les opposants estiment que la convocation à la séance d'information alors que l'enquête était ouverte depuis 2 jours pose un problème de procédure. Ils estiment que certains terrains forment arbitrairement une enclave dans le territoire urbanisé et que les parcelles 3316 et 3317 ne répondent à aucun critère définissant la zone réservée. Ils estiment également que les parcelles se trouvent environnées de constructions et que le déclassement n'est pas justifié, ce pourquoi ils demandent à ce que les deux terrains restent en zone à bâtir.

Réponse : En général, la Municipalité rappelle que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal. Selon la vision communale, une analyse détaillée est nécessaire pour voir si les parcelles 3316 et 3317 doivent être dézonées.

Ayant pris connaissance de la demande de ces opposants, la Municipalité va évaluer la situation dans le cadre de la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle les propriétaires pourront, au besoin, formuler une opposition.

Concernant la procédure, la Municipalité précise que l'art. 57 LATC n'impose pas de séance d'information, mais qu'en application de l'art. 4 RLATC, la Municipalité choisit les moyens appropriés d'information.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier des parcelles 3316 et 3317.

Opposition #19

Opposant : Hoirie Oguey, Robert Oguey

Date : sans date, reçue le 13 juillet 2016

N° parcelle : 1731

Séance de conciliation tenue le 24 août 2016 au Sépey

Résumé : L'opposant estime que le territoire urbanisé est mal délimité et qu'il devrait être revu pour permettre une nouvelle construction sur la parcelle 1731. En outre, il demande que seule une partie de la parcelle soit affectée en zone réservée, sortant ainsi la partie de la parcelle sur laquelle est construite leur habitation.

Réponse : En général, la Municipalité explique que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal. La parcelle étant partiellement bâtie, la Municipalité envisage de conserver en zone à bâtir la partie de la parcelle sur laquelle est construite leur habitation et de dézoner en zone agricole le reste. La construction actuelle n'est pas remise en cause, mais la Municipalité veut éviter que de nouvelles constructions soient réalisées sur cette parcelle. En effet, en l'application de l'art. 1 LAT, le développement de l'urbanisation doit être orienté vers l'intérieur du milieu bâti.

La Municipalité va procéder à la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier du périmètre concerné de la parcelle 1731.

Opposition #20

Opposant : Jean-Blaise Barbey

Date : 12 juillet 2016

N° parcelle : 2187

Résumé : L'opposant rappelle l'historique de la parcelle : elle est le fruit d'un regroupement de divers achats et échanges réalisés dans le but d'éviter les constructions à proximité. L'opposant n'a actuellement aucun projet de construction mais, en cas de vente, il ne souhaite pas que la valeur de l'ensemble soit péjorée suite à un déclassement. L'opposant cite également pour comparaison des parcelles qui ne sont pas concernées par la zone réservée (2194, 2215 et 2216) ainsi que des parcelles qui ne sont pas affectées à la zone agricole (2207, 2208, 3375, 2223 et 2225). L'opposant questionne également la vision communale qui affecte certaines parcelles (2207, 2208 et 3775) à un retour en aire forestière alors que cette zone ne l'a jamais été. Enfin, l'opposant annonce que, dans le cas d'un sinistre, il souhaite pouvoir déplacer son habitation de quelques mètres en se réservant la possibilité d'augmenter un peu la surface au sol. Il demande alors de ne pas affecter l'ensemble de sa parcelle en zone réservée et d'autoriser officiellement une reconstruction légèrement déplacée et raisonnablement agrandie.

Réponse : En général, la Municipalité rappelle que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal. Selon la vision communale, la Municipalité envisage pour la parcelle 2187 une redéfinition de la zone de verdure inconstructible et une évolution du plan et du règlement lors de la révision du PGA. Elle veut ainsi éviter que des constructions soient réalisées sur cette parcelle sur la base des dispositions du PGA actuel.

En ce qui concerne les parcelles citées pour comparaison, les parcelles 2194, 2215 et 2216 ne sont pas placées en zone réservée en étant soit intégralement situées dans le milieu bâti, soit complètement bâties (ne possédant pas de réserves) ou soit non affectées à de la zone à bâtir. Les parcelles 2207, 2208 et 3375 ne sont pas affectées à la zone agricole selon la vision communale car affectées conformément à leur affectation actuelle en « zone de verdure inconstructible ». Enfin, la vision communale affecte les parcelles 2223 et 2225 à la zone agricole.

Concernant un déplacement de la construction, la Municipalité rappelle que l'intention est de maintenir la partie construite de la parcelle en zone à bâtir et que les futures dispositions du règlement du PGA révisé s'appliqueront.

Ayant pris connaissance de la demande de cet opposant, la Municipalité va évaluer la situation dans le cadre de la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 2187.

Opposition #22

Opposant : Françoise et Rémy Fischer

Date : 5 juillet 2016

N° parcelle : 227, 228

Résumé : Les opposants estiment que la parcelle 228 est complétement équipée et desservie par trois de ses côtés par une route. Ils ont récemment acheté (en 2014) cette parcelle, voisine de leur logis actuel (parcelle 227) dans le but d'y construire une habitation familiale comprenant une surface réservée à l'accueil sous forme de chambres d'hôtes. Les opposants rappellent qu'une démarche à ce sujet avait été entreprise auprès d'une entreprise locale de construction pour l'élaboration de plans et de devis.

Réponse : En général, la Municipalité rappelle que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal. Selon la vision communale, les parcelles sont en « zone à bâtir avec restrictions ». Ces restrictions devront être précisées par la suite.

Ayant pris connaissance de la demande de ces opposants, la Municipalité va évaluer la situation dans le cadre de la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle les propriétaires pourront, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier des parcelles 227 et 228.

Opposition #23

Opposant : Irène Légeret

Date : 13 juillet 2016

N° parcelle : 229

Résumé : L'opposante fait une opposition au changement d'affectation de tout le secteur des Plans au Sépey car elle estime que le quartier est bien situé, à proximité du Sépey, et équipé et que les critères utilisés pour la définition du territoire urbanisé sont bien peu pertinents. L'opposante juge qu'il est faux de déclasser ce secteur.

Réponse : En général, la Municipalité rappelle que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal. Selon la vision communale, la parcelle ne devrait pas être dézonée, mais rester en zone à bâtir tout en limitant strictement les possibilités d'agrandir les surfaces habitables.

La Municipalité va procéder à la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle la propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 229.

Opposition #25

Opposant : Alain Perrod

Date : 12 juillet 2016

N° parcelle : 2205

Résumé : L'opposant estime que la parcelle 2205 fait partie intégrante du territoire d'urbanisation. Bien que comprenant la nécessité de procéder à des adaptations pour être conforme à la LAT, il trouve le choix de placer cette parcelle en zone réservée discriminatoire alors que la surface de certaines parcelles est plus étendue. L'opposant estime que la zone réservée sur sa parcelle dépréciera la valeur de la parcelle, alors que d'autres verront la leur augmenter du fait des rares possibilités de construction, ce qui nécessite une adaptation des estimations fiscales. Enfin, l'opposant rappelle que son chalet a déjà subi des dégâts causés par des véhicules et que, en cas d'incident majeur, le bâtiment devrait pouvoir être reconstruit en respectant au minimum les limites définies par rapport à la route. Il demande ainsi que seule la partie inférieure de la parcelle soit incluse, à condition que l'état des autres parcelles voisines soit également redéfini.

Réponse : En général, la Municipalité rappelle que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal. Selon la vision communale, l'intention est de revoir la zone de verdure inconstructible existante, de maintenir la partie bâtie de la parcelle en zone à bâtir et de dézoner la partie non bâtie.

La Municipalité précise que les estimations fiscales sont de la compétence du canton. Concernant une éventuelle reconstruction, la Municipalité rappelle que l'intention est de maintenir la partie de la parcelle en zone à bâtir et que les futures dispositions du règlement du PGA révisé s'appliqueront.

Ayant pris connaissance de la demande de cet opposant, la Municipalité va évaluer la situation dans le cadre de la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 2205.

Opposition #26

Opposant : Chaulmontet & Associés, Me Pierre-Alexandre Schlaeppi pour Michel et Charles Monod

Date : 13 juillet 2016

N° parcelle : 210

Séance de conciliation tenue le 23 août au Sépey

Résumé : L'opposition ne traite que de la modification du plan général d'affectation (MPGA) et aucun argument ne porte sur la zone réservée.

Réponse : L'opposition à la zone réservée n'étant pas argumentée, la Municipalité n'est pas en mesure de donner de réponse. L'opposition est traitée dans le préavis sur la MPGA.

Opposition #27

Opposant : Bénédict Bernel Gutowski & Thüler, Me Jérôme Bénédict pour Hoirie Tardy

Date : 14 juillet 2016

N° parcelle : 1416

Résumé : L'opposant estime que le passage en zone réservée de la parcelle 1416 n'obéit pas à des considérations de logique urbanistique cohérente, ne porte aucune considération pour le développement urbanistique du quartier et viole l'égalité de traitement envers des parcelles ayant une situation comparable (1610 et 3495).

L'opposant estime que la parcelle 1416 est enserrée de constructions existantes. Il estime que le découpage de la zone réservée revient à exclure des zones constructibles une partie de la parcelle 1416, bien que déjà intégrée dans la zone construite. Enfin, l'opposant argumente que la planification envisagée est totalement anticipée puisque des éventuelles modifications ou planification communales doivent suivre le plan directeur cantonal actuellement en adaptation, et non le précéder.

Réponse : En général, la Municipalité rappelle que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal. Selon la vision communale, la parcelle devrait être dézonée en zone agricole tout en traitant de la question de la piste de ski.

Concernant le caractère anticipé de la planification, la Municipalité rappelle que la zone réservée est une disposition transitoire et que la révision du PGA interviendra ultérieurement.

La Municipalité va procéder à la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 1416.

Opposition #30

Opposant : Bridel Katz & Dubuis, Me Denis Bridel pour Chantal et Nathalie Oguey

Date : 14 juillet 2016

N° parcelle : 3594

Résumé : Les opposantes rappellent que la parcelle 3594 est un bien familial de longue date, qu'un premier projet de construction a été élaboré en 2010 sans pour autant avoir été mis à l'enquête publique, que des servitudes de passage et de canalisation ont été constituées en 2013 en faveur de la parcelle 1734. Les opposantes estiment que la parcelle 3594 ne répond pas aux critères définis pour la zone réservée et qu'elle est une pièce constitutive de la zone urbanisée et devrait de ce fait être intégrée dans le territoire urbanisé.

Réponse : En général, la Municipalité rappelle que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité rappelle également que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive des parcelles concernées sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. Conformément à la pratique en la matière, la Municipalité a généralement défini le périmètre de la zone réservée en suivant les limites parcellaires ou les limites de la zone à bâtir.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal sur la base de différents critères technico-juridiques, comme expliqué dans la vision communale. Il en ressort notamment la nécessité d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, c'est-à-dire de densifier prioritairement les terrains libres à l'intérieur du territoire urbanisé. Les réserves actuelles situées à l'intérieur du tissu bâti étant déjà supérieures aux besoins pour les 15 prochaines années, cette densification doit s'accompagner d'une réduction des zones à bâtir situées à la périphérie du milieu bâti. La parcelle 3594 est comprise dans ce cas de figure.

Ayant pris connaissance de la demande de ces opposantes, la Municipalité va procéder à la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle les propriétaires pourront, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 3594.

Observation #32

Opposant : Yvonne et Alfred Gmür

Date : 27 juin 2016

N° parcelle : 2276

Résumé : Les propriétaires expliquent que la parcelle 2276 a été acquise pour y construire un garage double et que sa position a été dûment étudiée afin de pouvoir construire également un chalet, devenu nécessaire pour continuer de résider à La Forclaz, étant donné l'inaccessibilité de leur actuel chalet. Les propriétaires ne formulent ainsi pas d'opposition à la zone réservée, mais demandent le maintien en zone village d'une partie de la parcelle 2276, conformément à sa situation actuelle.

Réponse : La Municipalité a connaissance de la présence d'un garage, mais envisage un dézonage ou une évolution des prescriptions de la zone à bâtir. En créant une zone réservée, elle veut éviter que des constructions soient réalisées sur cette parcelle sur la base des dispositions du PGA actuel.

Ayant pris connaissance de cette observation, la Municipalité va évaluer la situation dans le cadre de la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle les propriétaires pourront, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 2276.

Observation #33

Opposant : André Henriod

Date : 4 juillet 2016

N° parcelle : 2871

Résumé : Le propriétaire ne formule pas d'opposition à la zone réservée, mais demande que la parcelle 2871 maintienne son droit de mise aux normes en matière d'assainissement énergétique, ainsi qu'une hauteur libre d'étages. Il précise qu'en cas de rénovation, cette mise aux normes ne signifierait pas une augmentation de la surface habitable, mais une légère augmentation de la hauteur du chalet.

Réponse : Ayant pris connaissance de cette observation, la Municipalité va évaluer la situation dans le cadre de la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 2871.

Observation #34

Opposant : Christian Pittex

Date : 4 juillet 2016

N° parcelle : 4114

Séance de conciliation tenue le 23 août 2016 au Sépey

Résumé : Le propriétaire estime que la parcelle est bien située, à proximité de la route du village, et complètement équipée. Il envisage des projets de construction, à savoir des locaux pour son entreprise ainsi qu'un logement pour son fils charpentier, travaillant dans l'entreprise familiale. Pour ce faire, il demande que la partie du terrain située en-dessus de la piste de ski soit conservée en zone à bâtir dans le but de permettre l'évolution de son entreprise. Le propriétaire assure également que le projet tel qu'envisagé au jour d'aujourd'hui se cantonnera dans les limites des périmètres d'implantation définis dans l'actuel plan.

Le propriétaire dénonce également la thésaurisation de plusieurs parcelles maintenues par la vision communale en zone à bâtir dans le cœur du village de La Forclaz.

Réponse : En préambule, la Municipalité explique que selon les dispositions légales (LAT, LATC, plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la commune d'Ormont-Dessous a un potentiel d'accueil d'environ 2300 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport au besoin à 15 ans (environ 250 habitants). La démarche de redimensionnement des zones à bâtir est en conséquence inévitable et la Municipalité est consciente des regrettables conséquences pour les propriétaires.

Le résultat obtenu après la MPGA en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales et la commune prévoit de réduire encore considérablement les capacités d'accueil dans le cadre de la révision de son plan général d'affectation (PGA). Dans l'intervalle, une zone réservée est mise en place pour bloquer les projets de nouvelles constructions pour les secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et de délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal et rappelle que la vision communale telle que définie donne des indications quant aux futurs développements envisagés, mais qu'elle n'est pas définitive. La Municipalité s'engage à défendre les entreprises locales, dans la mesure du possible. A ce titre, tout argumentaire est le bienvenu et sera au mieux pris en compte dans la pesée d'intérêts effectuée dans le cadre de la révision du PGA.

La Municipalité explique que la mise en zone réservée est une disposition temporaire et que la situation définitive de la parcelle 4114 sera déterminée lors de la révision du plan général d'affectation (PGA) qui a débuté. A ce titre, la Municipalité ne peut pour l'heure se prononcer sur une réponse définitive et rappelle que la révision du PGA impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra formuler une opposition. La Municipalité a l'espoir de pouvoir travailler avec des zones d'activités et rappelle que le canton est actuellement en train de mettre sur pied une étude pour la répartition des zones d'activités.

Dans un premier temps, il en ressort que ces dernières sont surdimensionnées dans les Alpes et que les possibilités pour le développement de nouvelles zones d'activités artisanales sont alors restrictives. La Municipalité indique qu'in fine une négociation pour le développement de zones d'activités aura lieu au niveau de la région entre les communes.

En ce qui concerne la dénonciation de la thésaurisation de zone à bâtir, la Municipalité annonce qu'elle compte prendre contact avec les propriétaires concernés afin de discuter de la situation.

En conclusion :

- La Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 4114.
- La Municipalité s'engage à tenir au mieux compte des remarques formulées par Christian Pittex dans le cadre de la révision du PGA.
- La Municipalité s'engage à prendre contact avec la société de développement de La Forclaz pour la suite des travaux (révision PGA).

Observation #35

Opposant : Luc-Etienne Rossier

Date : 8 juillet 2016

N° parcelle : 635

Résumé : Le propriétaire questionne l'affectation future de la parcelle 635 et demande à ce que dans le futur PGA, elle soit colloquée en zone de hameau ou éventuellement en zone à bâtir avec restriction.

Réponse : La Municipalité précise qu'elle envisage bien d'affecter la partie bâtie de la parcelle à la zone à bâtir avec restriction.

La Municipalité va procéder à la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 635.

Observation #36

Opposant : Kellerhals Carrard pour Les Mélèzes Lausanne SA

Date : sans date, reçue le 14 juillet 2016

N° parcelle : 1679

Résumé : La propriétaire ne s'oppose pas à la zone réservée sur la parcelle 1679, mais rappelle qu'elle a l'intention de construire, comme prévu, de nouveaux chalets sur son terrain. Ainsi, elle annonce qu'il est important que, lors de la révision du PGA, sa parcelle demeure dans une large mesure en zone constructible sans restriction et qu'elle est prête à participer aux efforts communs en vue du redimensionnement de la zone à bâtir communale conformément aux exigences fédérales.

Réponse : La Municipalité rappelle que les permis de construire en force pourront être réalisés et que la délimitation de la future zone à bâtir avec restriction dépendra des constructions réalisées au moment de la révision du PGA. En effet, selon la vision communale, la partie de la parcelle effectivement construite au moment de la révision du PGA devrait être maintenue en zone à bâtir, alors que le solde de la parcelle devrait retourner à la zone agricole.

La Municipalité va procéder à la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle la propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 1679.

Observation #37

Opposant : SI Arléja SA p.o Jacques Forest

Date : 13 juillet 2016

N° parcelle : 1577

Résumé : L'observation consiste à demander pour quelles raisons la partie de la parcelle 1577, qui fait actuellement l'objet d'un morcellement en cours, qui est située à l'extérieur du périmètre urbanisé et qui compte un permis de construire, n'a pas été mise en zone réservée.

Réponse : Pour la Municipalité, les secteurs avec des projets de développement touristique ou sportif compatibles avec l'affectation en vigueur et n'amenant pas d'habitants supplémentaires ne sont pas mis en zone réservée et peuvent être réalisés sur la base des dispositions règlementaires actuellement en vigueur.

La Municipalité va procéder à la révision du PGA. Cette révision impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée n'est pas pertinente pour la partie de la parcelle 1577 concernée.

5. Conclusions

Fondé sur ce qui précède,

Vu l'art. 46 LATC,

La Municipalité de la commune d'Ormont-Dessous :

1. préavise favorablement la zone réservée dès lors qu'elle est conforme à la législation sur l'aménagement du territoire, ainsi qu'au plan directeur cantonal (PDCn) et aux autres instruments d'aménagement du territoire ;
2. prie Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSOUS

vu le préavis municipal n° 13/2016 du 9 septembre 2016,

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 zone réservée (ZR) ;**
- **de lever toutes les oppositions et d'approuver les réponses proposées par la Municipalité.**

Veuillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndic	La Secrétaire
Gretel Ginier	Isabelle Mermod Gross

Préavis adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 septembre 2016

Annexe *(idem préavis 12/2016)* :
Note sur les oppositions à l'enquête publique du 15 juin au 14 juillet 2016

Délégués municipaux : Mme Gretel Ginier, Syndic
M. Marcel Borloz, Municipal