MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 20 février 2020

PREAVIS N° 4/2020

Demande de crédit complémentaire pour financer l'élaboration des nouveaux plans d'affectation (PA) de la commune d'Ormont-Dessous

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit complémentaire pour financer l'élaboration des nouveaux plans d'affectation (PA) de la commune d'Ormont-Dessous.

2. Situation

En adoptant le préavis 1/2016 le 30 mars 2016, le Conseil communal a accordé à la Municipalité un crédit de CHF 300'000.00, avant déduction du subventionnement cantonal, pour financer l'élaboration du nouveau plan d'affectation de la commune d'Ormont-Dessous. *Ce préavis est à disposition sur le site internet de la commune ou à l'administration communale.*

3. Avancement des travaux

	réalisé		*en cours*		*à réaliser*	*non compris dans l'offre 2015*

Phase I : Vision communale à 15 et 25 ans (2015-16)

✓ Travaux préparatoires	Compris dans l'offre 2015
✓ Avant-projet	Compris dans l'offre 2015
✓ Projet	Compris dans l'offre 2015
✓ Légalisation	Compris dans l'offre 2015

Phase II : Modification du PGA et zone réservée (2016-19)

✓ Avant-projet MPGA	Compris dans l'offre 2015
✓ Projet MPGA	Compris dans l'offre 2015
✓ Examen préalable MPGA	Compris dans l'offre 2015
✓ Légalisation MPGA	Compris dans l'offre 2015
✓ Recours MPGA	Non compris dans l'offre 2015

La vision communale et les exigences de l'Etat liées au subventionnement des remontées mécaniques ont nécessité de prévoir une zone réservée en plus des dézonages rapides.

✓ Avant-projet zone réservée	Non compris dans l'offre 2015
✓ Projet zone réservée	Non compris dans l'offre 2015
✓ Examen préalable zone réservée	Non compris dans l'offre 2015
✓ Légalisation zone réservée	Non compris dans l'offre 2015
✓ Recours zone réservée	Non compris dans l'offre 2015

Phase III : Révision du PGA

Le plan d'affectation d'Ormont-Dessous est organisé sous forme d'un plan général d'affectation (PGA) et de plans plus détaillés pour les villages (La Forclaz, Le Sépey, Les Mosses), les autres villages étant restés sans plans d'affectation.

L'offre de 2015 prévoyait de refaire un PGA pour l'ensemble de la commune, tout en laissant la possibilité de traiter certains secteurs par plans d'affectation ultérieurs. Cette façon de faire n'est plus possible depuis la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) en 2018 : on ne peut plus prévoir des secteurs à plans de quartiers.

Par ailleurs, avec la révision du Plan directeur cantonal, les exigences ont évolué. Il en a résulté des enjeux très différents à traiter dans les différents villages :

- ✓ La Forclaz est un site construit d'importance nationale, nécessitant un traitement détaillé des possibilités de construire de nouveaux bâtiments, d'agrandir des bâtiments existants et d'aménager les espaces extérieurs.
- ✓ Les Mosses est une polarité touristique principale des Alpes vaudoises, ce qui lui permet de prévoir des zones à bâtir pour accueillir 650 lits touristiques, devant être traités sous forme de zones d'affectations spécifiques, avec des enjeux importants de requalification du cœur de station.
- ✓ Le Sépey comprend des zones d'activités probablement surdimensionnées, devant être traitées conformément à un Plan directeur intercommunal des zones d'activités à établir.
- ✓ Le territoire non bâti et les hameaux présentent leurs spécificités, avec des exigences accrues de planification.

Par ailleurs, tous les villages présentent des enjeux importants de réduction des zones à bâtir, avec des répercussions très sensibles pour les propriétaires.

En conséquence, la Municipalité a pris l'option de réviser le PGA en quatre parties. Cette manière de procéder permet de mener les travaux de révision en parallèle de l'élaboration des planifications directrices. Elle permet également de traiter les planifications de détail de chaque village l'un après l'autre et pas tous en parallèle.

Révision du PGA divisé en quatre plans :

La Forclaz ; Hameaux de Cergnat et La Combe ; Les Mosses-La Comballaz ; Le Sépey-Territoire agricole.

La révision du PGA implique les tâches suivantes :

	La Forclaz	Hameaux Cergnat La Combe	Les Mosses La Comballaz	Le Sépey Territoire agricole
Travaux préparatoires : orientations, consultation de l'Etat				
Dangers naturels : expertises des spécialistes				
Avant-projets : affectation (zones, périmètres, principales dispositions règlementaires, traitement des enjeux patrimoniaux et environnementaux). Travaux de dimensionnement (dézonages) très sensibles, avec des exigences cantonales évoluant régulièrement. Nouvelles exigences légales issues notamment de la révision du PDCn 2018.				
Examen préliminaire Nouvelle exigence légale issue de la révision LATC 2018.				
Consolidation des avant-projets : échanges avec la Municipalité et coordination avec les services cantonaux.				
Avant-projets détaillés Travaux détaillés résultant notamment des exigences légales issues de la révision du PDCn 2018 et de l'évolution des pratiques et directives, etc.	protection du patrimoine	protection du patrimoine	traitement des zones touristiques et requalification du centre	protection du patrimoine, traitement des zones d'activités
Coordinations avec les services cantonaux Nouvelle exigence légale issue de la révision LATC 2018	patrimoine dézonages eaux, forêt	patrimoine eaux, forêt	eaux, forêt, tourisme, mobilité dézonages	eaux, forêt, zones d'activités, dézonages
Projets : production des plans, règlements et rapports 47 OAT				
NORMAT 2 et MN95 : adaptation des plans Nouvelles normes de production des plans (depuis 2019)			Les plans seront produits directement selon les nouvelles normes, pas d'adaptation nécessaire	
Examen préalable				
Légalisation : information publique, enquête publique et traitement des oppositions				
Recours				

	réalisé		*en cours*		*à réaliser*	*non compris dans l'offre 2015*

4. Crédit complémentaire explications

La Municipalité était déjà consciente que le budget prévu serait insuffisant au vu de l'importance des dézonages à réaliser et des modifications significatives (alors en cours) des bases légales et exigences techniques en matière d'aménagement du territoire, consécutives à l'adoption de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). La Municipalité et le bureau d'urbanisme ont alors convenu de démarrer les travaux sur la base du budget établi fin 2015, tout en prévoyant de revenir devant le Conseil communal le jour où ce dernier serait épuisé.

Le dépassement s'explique principalement par le fait que les lois, le PDCn et les directives cantonales ont fortement évolué entre l'offre du bureau d'urbanisme de fin 2015, le début des travaux début 2016 et aujourd'hui, impliquant des exigences nouvelles et plus détaillées que par le passé.

On relèvera notamment :

- ✓ La partition du plan d'affectation en 4 plans (La Forclaz, Hameaux de Cergnat et La Combe, Les Mosses-La Comballaz et Le Sépey), permettant d'avancer en parallèle des travaux en cours au niveau des plans directeurs régionaux (PDR tourisme et PDI zones d'activités).
- ✓ Les coordinations très importantes avec les services de l'Etat visant à clarifier la direction à prendre face aux nombreuses nouvelles lois et directives ou directives en cours d'élaboration.
- ✓ La réalisation d'examens préliminaires et de séances formelles de coordination en cours de planification, conformément aux nouvelles dispositions de la LATC entrées en vigueur en 2018.
- ✓ L'ampleur des dézonages demandés ayant augmenté entre 2015 et aujourd'hui, avec des règles qui se sont précisées et modifiées entre 2015 et 2019. La question des dézonages a impliqué une mise à jour régulière de la délimitation du territoire urbanisé et la réévaluation du surdimensionnement en fonction de nouvelles directives ou de révolution de la jurisprudence, ainsi que de nouveaux éléments (potentiel d'accueil en lits touristiques et activités) apparus en cours de travail. Le territoire urbanisé ayant des conséquences directes sur les dézonages à réaliser, les mandataires ont travaillé parcelle par parcelle et vérifié les résultats généraux et les cas particuliers avec la Municipalité à plusieurs reprises. Ils ont fait l'objet de multiples vérifications par le service du développement territorial (SDT).
- ✓ L'adaptation du projet des Mosses (polarité touristique principale, selon le plan directeur régional touristique en cours de légalisation) pour séparer les zones d'habitation des zones de résidences touristiques, nécessitant un travail parcelle par parcelle, en fonction des constructions existantes et des potentialités.
- ✓ La suppression de la possibilité de prévoir des secteurs à plans de quartiers (LATC révisée, 2018), impliquant de mener une planification plus détaillée que prévue intégrant déjà les prescriptions réglementaires sur l'ensemble du territoire urbanisé.
- ✓ La planification très détaillée réalisée à La Forclaz, en raison de l'inscription du site à l'inventaire ISOS d'importance nationale, impliquant la consultation de nombreux propriétaires.

- ✓ La planification relativement détaillée réalisée dans les autres villages, en raison de l'inscription des sites à l'inventaire ISOS d'importance régionale et des nouveaux enjeux liés à l'intégration de la parahôtellerie (remplaçant les résidences secondaires).
- ✓ L'intégration de nouvelles exigences dans les plans d'affectation : délimitation de l'espace réservé aux eaux, transcription des dangers naturels et coordination avec les spécialistes, ajustement de l'affectation pour intégrer l'ensemble des servitudes d'accès (publiques et privées).
- ✓ L'adaptation des plans en fonction des nouvelles normes adoptées en cours de travail : Normal II et MN95.

5. Coûts estimés pour la suite des travaux

Plan d'affectation de La Forclaz	CHF	10'000.00
Plan d'affectation Les Mosses-La Comballaz	CHF	60'000.00
Plan d'affectation Le Sépey + territoire agricole	CHF	80'000.00
Frais de géomètre	CHF	5'000.00
Frais avocat conseil / traitement des oppositions	CHF	30'000.00
Divers et imprévus	CHF	15'000.00
Total	**CHF**	**200'000.00**

6. Financement

Ce montant sera prélevé sur les liquidités courantes et amorti sur une période de 15 ans.

7. Soutien financier du canton

Comme indiqué dans le préavis 1/2016, le Grand Conseil a adopté un décret accordant au Conseil d'Etat un crédit-cadre de 5 millions de francs afin de financer une aide aux communes pour la révision de leurs plans d'affectation en relation avec le plan directeur cantonal et les mesures transitoires de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Une convention entre le SDT et la commune d'Ormont-Dessous, réglant le versement des subventions de l'Etat de Vaud à la commune d'Ormont-Dessous a été signée respectivement le 8 juin et le 23 juillet 2016.

Les subventions pour les phases I et II ont d'ores et déjà été versées par l'Etat de Vaud, la première en août 2016 et la seconde en janvier 2017. Pour la phase III, une subvention de l'ordre de 40% du montant projeté, à savoir CHF 158'000.00, devrait être acquise.

Le crédit-cadre est aujourd'hui épuisé et aucun autre décret n'a été adopté par le Grand Conseil. La Municipalité adressera tout de même une demande de subvention pour ce crédit complémentaire une fois adopté par le Conseil communal.

8. Récapitulatif des coûts

Situation au 15 février 2020

	Coût estimé	*Coût réel*	*Subvention*
Phase I : Vision communale	30'000.00	29'322.00	12'000.00
Phase II : Modification du PGA et zone réservée	34'000.00	34'789.00	13'600.00
Phase III : Révision des PA	158'000.00	182'466.00	
Frais de géomètre	10'800.00	5'030.00	
Frais liés aux dossiers d'enquête	10'000.00	3'943.00	
Concept énergétique	16'200.00		
Frais avocat conseil / traitement des oppositions	27'000.00	30'151.00	
Divers, imprévus / expertises en matière de dangers	10'800.00	16'080.75	
Participation régionale d'Aigle Région			3'315.00
Différence arrondi TVA bureau Repetti sàrl	1'037.00		
Arrondi (demande de crédit préavis 1/2016)	2'163.00		
Total	300'000.00	301'781.75	28'915.000
Total avec les subventions		272'866.75	

9. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous 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° 4/2020 du 20 février 2020 ;

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'accepter la demande de crédit complémentaire de CHF 200'000.00 destiné au financement de l'élaboration des nouveaux plans d'affectation de la commune d'Ormont-Dessous ;**
- **d'autoriser la Municipalité de prélever ce montant sur les liquidités courantes ;**
- **d'amortir cet investissement sur une période de 15 ans.**

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 25 février 2020

Déléguée municipale : Mme Gretel Ginier, Syndic