MUNICIPALITE D'ORMONT-DESSOUS

Au Conseil communal
d'Ormont-Dessous

Le Sépey, le 7 septembre 2016

PREAVIS N° 12/2016

Modification du plan général d'affectation (MPGA)

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 modification du plan général d'affectation (MPGA) qui dézone certaines parcelles (retour en zone agricole ou aire forestière) et un projet de zone réservée (ZR) sur d'autres parcelles (moratoire sur les nouvelles constructions). Cette dernière démarche 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 mise à l'enquête publique de la présente MPGA et de la ZR. 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 modification du plan général d'affectation et de son règlement (MPGA) à l'enquête publique du 15 juin 2016 au 14 juillet 2016 inclus, simultanément à celle de la ZR 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

Mesure D12 Zones d'activités

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. Dézonage

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'habitations ou mixte ne peut être créée d'ici là.

Par ailleurs, la commune a initié la révision complète de son plan général d'affectation, dont l'approbation n'est pas prévue avant 2020. Cette situation particulière justifie la nécessité de prévoir un dézonage d'une partie de la zone à bâtir pouvant être réalisée de façon anticipée sur la révision du PGA.

Dans ce contexte, et consciente des enjeux, la Municipalité a décidé dans un premier temps d'élaborer un projet de modification du plan général d'affectation (MPGA) qui dézone environ 21 ha de zones constructibles (retour en zone agricole ou aire forestière). Cette première étape a identifié les parcelles pour lesquelles un dézonage complet s'impose immédiatement sans hésitation : parcelles non bâties, situées à la périphérie du milieu bâti ou présentant de fortes contraintes environnementales (forêts, paysage, dangers naturels, etc.).

La MPGA permet de réduire les réserves à bâtir de façon significative et répond aux objectifs fixés dans la Convention. Il reste cependant une importante surcapacité d'accueil selon la mesure A11 du PDCn. 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 (ZR) est mise en place pour limiter strictement le développement de l'urbanisation vers l'extérieur du milieu bâti.

2.5. Périmètre, plan et règlement

Les périmètres de la MPGA ne concernent que les parcelles concernées par un dézonage (retour en zone agricole ou aire forestière). Ils ont généralement été délimités en suivant les limites parcellaires ou celles de la zone à bâtir. Dans certains cas particuliers, la logique générale est adaptée à des conditions particulières, notamment pour les très petites parcelles, pour les parcelles n'ayant que de très petites surfaces en zone à bâtir ou encore pour les parcelles destinées à être majoritairement réaffectées en zone agricole, où une partie de ces parcelles a été directement affectée en zone agricole par la MPGA :

Selon la vision communale, la Municipalité modifie l'affectation des parcelles suivantes :

- Les parcelles situées à l'intérieur du territoire urbanisé et rendues entièrement inconstructibles par la forêt ou l'espace réservé aux eaux sont dézonées immédiatement (affectation en zone agricole ou/et aire forestière).
- Pour deux grandes parcelles (1577 et 1382) situées à cheval sur le périmètre du territoire urbanisé et destinées à être majoritairement réaffectées en zone agricole, une partie de ces parcelles a été directement affectée en zone agricole par la MPGA. La parcelle n°1577 fait l'objet d'un fractionnement en cours d'inscription au registre foncier. Les parties restantes en zone à bâtir pourront faire l'objet d'autres modifications lors de la révision du PGA. La seconde moitié de la parcelle 1382 a été également mise en zone réservée.
- Les parcelles situées à l'extérieur du territoire urbanisé et non bâties ou avec des constructions isolées sont dézonées immédiatement (affectation en zone agricole ou/et aire forestière).

A l'état initial, les périmètres de la MPGA comprennent une zone à bâtir (au sens de l'art. 15 LAT) de 124'674 m^2. Ils comprennent également une zone constructible (d'avant 1980) de 84'198 m^2.

A l'état final, les périmètres de la MPGA ne comprennent plus de zone à bâtir et sont affectés à la zone agricole et à l'aire forestière.

La modification du plan général d'affectation et de son règlement abroge dans ses périmètres toute disposition antérieure contraire.

Les périmètres concernés par la MPGA sont généralement exploités sous forme de prairie agricole ou occupés par des forêts. Le projet est d'affecter ces surfaces à la zone agricole selon le règlement de la présente modification ou à l'aire forestière au sens du chapitre IV du règlement communal sur le plan général d'affectation.

3. Procédure

1. La modification d'un plan et d'un règlement est régie par la procédure définie à l'art. 62 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).
2. Le dossier de la MPGA a été mis à l'enquête publique du 15 juin 2016 au 14 juillet 2016 inclus.

   L'enquête publique a suscité 28 oppositions et 2 observations (il s'agit d'oppositions hors délai que la Municipalité traite sous forme d'observations).
3. 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 de 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, etc.).

     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 du milieu bâti 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 agricoles 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'un dézonage dans le centre local

  La Municipalité considère que la problématique du redimensionnement du centre est à considérer pour elle-même : le centre local (Le Sépey) a un potentiel d'accueil d'environ 250 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 70 habitants). Dans ce contexte, le centre local du Sépey est largement surdimensionné et ses zones à bâtir doivent être réduites afin de répondre à la croissance fixée, indépendamment du reste de la commune (secteur hors-centre).

- Le principe de dézoner des parcelles bien situées et équipées

  En général, la Municipalité considère 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, largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 250 habitants). La Municipalité estime qu'elle 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, même si certaines de ces parcelles sont jugées bien situées par leur propriétaire ou si elles comportent tout l'équipement nécessaire. La Municipalité ajoute que la MPGA n'est que la première étape du redimensionnement de la zone à bâtir communale et que 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.

- Le manque de prise en compte de la problématique de la thésaurisation de certaines parcelles, notamment à La Forclaz

  La Municipalité est consciente que certaines parcelles situées dans le milieu bâti ont un potentiel constructible supplémentaire et sont thésaurisées depuis plusieurs années. Elle rappelle également que dans le cas de La Forclaz, des périmètres d'implantation restrictifs limitent le potentiel des réserves.

  La Municipalité rappelle que d'autres dézonages seront nécessaires afin de répondre aux exigences légales et annonce qu'elle compte prendre contact avec la société de développement de La Forclaz pour évaluer la situation. La Municipalité a prévu d'analyser cette problématique en détail dans le cadre de la révision du PGA. Elle précise que les éventuels dézonages à La Forclaz ne viendraient en aucun cas modifier la situation des parcelles concernées par la MPGA.

- Des projets et intentions de constructions

  Concernant les intentions plus ou moins abouties de projets de construction sur les parcelles dézonées, 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.

- Le dézonage des zones à bâtir non destinées spécifiquement aux résidences secondaires

  La Municipalité rappelle que 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. Elle rappelle également que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a été révisée en 2015, introduisant un cadre plus contraint pour l'aménagement du territoire. Ainsi, indépendamment des contraintes liées aux dispositions de la LRS, la zone à bâtir doit être redimensionnée pour répondre aux besoins à 15 ans. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones à bâtir : zone d'habitation, d'activités, d'utilité publique, de résidences secondaires, touristiques, etc.

- 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.

- Le traitement des bâtiments et aménagements en zone agricole

  La Municipalité rappelle que les dispositions de construction et d'aménagement du sol dans les parcelles dézonées en zone agricole sont régies par la législation cantonale et fédérale sur l'aménagement du territoire hors des zones à bâtir, dans les secteurs d'habitat traditionnellement dispersé. Dans ces secteurs, les bâtiments isolés et chauffés au moment de l'entrée en vigueur des présentes dispositions sont en principe soumis aux conditions suivantes et peuvent ainsi être :

  - En cas d'habitat permanent, affectés entièrement à l'habitat sans rapport avec l'agriculture ou affectés pour un taux maximum de 50% aux activités (petit artisanat et commerce local). Dans tous les cas, aucun agrandissement de l'enveloppe n'est admis, sauf exception de mise aux normes si l'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent inchangés pour l'essentiel, et les aménagements extérieurs sont limités au strict nécessaire.
  - En cas d'habitat non permanent, agrandis dans leur partie habitable de 40% dans l'enveloppe. L'autorité compétente peut en effet autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement.

    Les bâtiments d'habitation agricole et des bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus sont soumis aux mêmes dispositions. Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage.
  - Par ailleurs, les projets liés à l'exploitation agricole sont possibles en zone agricole.

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.

   Parmi les 28 oppositions, certaines oppositions sont identiques et peuvent être considérées comme des oppositions co-signées par plusieurs personnes. De plus, deux courriers d'oppositions concernant la parcelle 4253 ont un argumentaire similaire. De ce fait, la Municipalité considère que 26 oppositions différentes sont maintenues.

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 :	L'opposition ne traite que de la zone réservée et aucun argument ne porte sur la modification du plan général d'affectation (MPGA).
Réponse :	L'opposition à la MPGA n'étant pas argumentée, la Municipalité n'est pas en mesure de donner de réponse. L'opposition est traitée dans le préavis sur la zone réservée.

Opposition #2

Opposant :	Arnaud de Loriol
Date :	27 juin 2016
N° parcelle :	1587
Résumé :	L'opposant estime que la parcelle 1587 pourrait être maintenue en zone constructible, d'une part en formant un prolongement naturel le long du chemin entre les parcelles 1585 et 1581, et d'autre part en comparaison à la taille des parcelles 1577 et 1581. Il argumente également que la parcelle voisine (1591) est dans le même cas. L'opposant envisage des projets de construction afin de s'y installer. Finalement, l'opposant demande de reconsidérer le classement en zone agricole de la parcelle 1587, voire de l'affecter à la zone réservée.
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 aux besoins 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.

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 1587 est comprise dans une grande brèche agricole, qui ne peut pas être considérée comme un milieu bâti. Elle fait donc partie des terrains à la périphérie du milieu bâti dans lesquels un dézonage est inévitable.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier de la parcelle 1587.

Opposition #3

Opposant :	Gilbert Ginier
Date :	30 juin 2016
N° parcelle :	1677
Résumé :	L'opposition ne traite que de la zone réservée et aucun argument ne porte sur la modification du plan général d'affectation (MPGA).
Réponse :	L'opposition à la MPGA n'étant pas argumentée, la Municipalité n'est pas en mesure de donner de réponse. L'opposition est traitée dans le préavis sur la zone réservée.

Opposition #4

Opposant :	Hermann Daenzer
Date :	28 juin 2016
N° parcelle :	1655, 1656
Résumé :	L'opposant rappelle les projets en cours en lien avec les parcelles concernées, à savoir le souhait de déplacer le chemin d'accès dangereux de la parcelle 1656 aux parcelles 1655 et 1656, ainsi que l'établissement d'une décharge inerte dans le pâturage de La Lécherette et un projet de hangar agricole à Château-d'Oex. Il rappelle que les deux permis de construire ont été délivrés et qu'ils sont étroitement interdépendants.
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 aux besoins 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.

La Municipalité a effectué une pesée d'intérêts, en tenant notamment compte du périmètre du milieu bâti, de la nature du terrain et des affectations existantes. Elle a constaté que la parcelle 1655 était encore affectée par le plan d'extension des Mosses de 1996, alors que la parcelle 1656 l'était par une modification du plan de 1972. Ces terrains n'ont jamais été valorisés, ils sont utilisés pour l'agriculture et sont situés à la périphérie du milieu bâti.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier du périmètre concerné des parcelles 1655 et 1656, malgré les intentions du propriétaire.

Opposition #6, #7 et #31

Opposant : Edmond Tavernier (#6) / Jean-Pierre Vittoni (#7) / Compagnie vaudoise immobilière SA, Daniel Monod (#31)

Date : 4 juillet 2016 (#6 et #7) / sans date (#31)

N° parcelle : 4253 (Edmond Tavernier) (#6 et #31) / 3001, 3002 (Jean-Pierre Vittoni) (#7)

Séance de conciliation tenue le 24 août 2016 au Sépey

Résumé : Les opposants questionnent les raisons de leur dézonage, en comparaison de certaines parcelles thésaurisées depuis plusieurs années et maintenues par la vision communale en zone à bâtir dans le cœur du village de La Forclaz. Les opposants envisagent des projets de construction ou de vente. Les opposants rendent également attentive la Municipalité quant au développement de La Forclaz en relevant que le village est largement concerné par le redimensionnement de la zone à bâtir, peut-être plus que les autres parties de la commune.

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 aux besoins 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.

En ce qui concerne la thésaurisation de terrains à La Forclaz, la Municipalité annonce que d'autres dézonages seront nécessaires et qu'elle compte prendre contact avec la Société de développement de La Forclaz pour évaluer la situation, dans le cadre de la révision à venir du PGA. Elle précise que les éventuels dézonages à La Forclaz ne viendraient en aucun cas modifier la situation des parcelles 3001, 3002 et 4253, situées à la périphérie du milieu bâti.

Concernant les intentions plus ou moins abouties de projets de construction sur les parcelles dézonées, 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 terrains sont affectés en zone à bâtir depuis plus de 30 ans.

A propos du développement de La Forclaz, la Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal et élaboré la vision communale sur la base d'une pesée d'intérêts en se souciant également de l'équité de traitement entre les différents villages de la commune. La Municipalité rappelle également que le village de La Forclaz est inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) et que des périmètres d'implantation viennent déjà réduire la possibilité de construction, indépendamment de la taille de la parcelle.

En conclusion :

- La Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier des parcelles 3001, 3002 et 4253.
- La Municipalité s'engage à prendre contact avec la Société de développement de La Forclaz pour la suite des travaux (révision PGA).

Opposition #8

Opposant :	Philippe Tauxe
Date :	6 juillet 2016
N° parcelle :	3137
Résumé :	L'opposition ne traite que de la zone réservée et aucun argument ne porte sur la modification du plan général d'affectation (MPGA).
Réponse :	L'opposition à la MPGA n'étant pas argumentée, la Municipalité n'est pas en mesure de donner de réponse. L'opposition est traitée dans le préavis sur la zone réservée.

Opposition #9

Opposant :	Michèle et Manuel Peitsch
Date :	10 juillet 2016
N° parcelle :	2214
Résumé :	L'opposition ne traite que de la zone réservée et aucun argument ne porte sur la modification du plan général d'affectation (MPGA).
Réponse :	L'opposition à la MPGA n'étant pas argumentée, la Municipalité n'est pas en mesure de donner de réponse. L'opposition est traitée dans le préavis sur la zone réservée.

Opposition #10

Opposant :	Anne et Joseph Teyssier
Date :	7 juillet 2016
N° parcelle :	3223
Résumé :	Les opposants estiment que la parcelle 3223 est bien située, à proximité de la route, et est équipée. Ils estiment également que la suppression de terrains en zone village constructible va à l'encontre de la loi qui cherche à densifier les constructions.

Les opposants questionnent les raisons de leur dézonage, en comparaison avec certaines parcelles thésaurisées depuis plusieurs années et maintenues par la vision communale en zone à bâtir dans le cœur du village de La Forclaz. Ils soulèvent également l'inquiétude de ne plus voir de terrains disponibles pour des projets de construction à La Forclaz.

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 aux besoins 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.

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 3223 est comprise dans ce cas de figure, d'autant plus qu'elle est déjà reliée à un ensemble agricole.

En ce qui concerne la thésaurisation de terrains à La Forclaz, La Municipalité annonce que d'autres dézonages seront nécessaires et qu'elle compte prendre contact avec la société de développement de La Forclaz pour évaluer la situation, dans le cadre de la révision à venir du PGA.

A propos du développement de La Forclaz, la Municipalité explique qu'elle a effectué une analyse globale du territoire communal et élaboré la vision communale sur la base d'une pesée d'intérêts en se souciant également de l'équité de traitement entre les différents villages de la commune. La Municipalité rappelle également que le village de La Forclaz est inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) et que des périmètres d'implantation viennent déjà réduire la possibilité de construction, indépendamment de la taille de la parcelle.

En conclusion :

- La Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier de la parcelle 3223.
- La Municipalité s'engage à prendre contact avec la Société de développement de La Forclaz pour la suite des travaux (révision PGA).

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

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

Opposition #12

Opposant : Banque cantonale vaudoise

Date : 8 juillet 2016

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

Résumé : Les opposant estiment qu'ils participent lourdement au dézonage de la commune avec environ 45'000 m^2 concernés. Les principaux arguments relevés sont les suivant : le dézonage de la parcelle 1577 viendrait mettre en péril le projet para-hôtelier en cours ; le dézonage de la parcelle 1407 est injustifié car elle est équipée, se situe en bordure de route et est entourée de parcelles construites ; le dézonage des parcelles 3782, 3783, 3784, 3785, 3787 et 3789 est également injustifié car elles sont équipées et situées dans une zone construite. Les opposants rappellent enfin que la carte des zones de dangers naturels n'a pas été mise à l'enquête publique.

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 aux besoins 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.

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 et protégés des dangers naturels. 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. L'ensemble des parcelles 1577, 1407, 3782, 3783, 3784, 3785, 3787 et 3789 sont comprises dans ce cas de figure.

A propos de la parcelle 1577, la Municipalité rappelle qu'un morcellement est en cours et que seulement la partie non concernée par le projet para-hôtelier est incluse dans la MPGA. La MPGA ne met donc pas en péril le projet en cours.

En ce qui concerne la carte des dangers naturels, la Municipalité rappelle que les cartes de dangers ne sont pas mises à l'enquête publique, mais qu'elles doivent être transcrites dans les plans d'affectation.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier du périmètre concerné des parcelles 1577, 1407, 3782, 3783, 3784, 3785, 3787 et 3789.

Opposition #13

Opposant :	Alain Frasse
Date :	8 juillet 2016
N° parcelle :	1596
Résumé :	L'opposition ne traite que de la zone réservée et aucun argument ne porte sur la modification du plan général d'affectation (MPGA).
Réponse :	L'opposition à la MPGA n'étant pas argumentée, la Municipalité n'est pas en mesure de donner de réponse. L'opposition est traitée dans le préavis sur la zone réservée.

Opposition #14

Opposant :	Catherine Morier
Date :	9 juillet 2016
N° parcelle :	168
Résumé :	L'opposition ne traite que de la zone réservée et aucun argument ne porte sur la modification du plan général d'affectation (MPGA).
Réponse :	L'opposition à la MPGA n'étant pas argumentée, la Municipalité n'est pas en mesure de donner de réponse. L'opposition est traitée dans le préavis sur la zone réservée.

Opposition #15

Opposant :	Bernadette Braillard Strehler et Laurent Strehler
Date :	10 juillet 2016
N° parcelle :	3222
Résumé :	Les opposants s'opposent au dézonage de la parcelle 3222, contigüe à la parcelle 2338 sur laquelle se trouve leur résidence secondaire. Ils regrettent de n'avoir pas reçu plus tôt un courrier sur les intentions de la commune quant à l'éventuel dézonage de certaines parcelles. Les opposants s'étonnent également que les terrains actuellement en zone village soient traités de la même manière que ceux situés en zone chalet dans le futur PGA. Ils rendent également attentive la Municipalité quant aux dézonages importants de cette partie de La Forclaz, comparativement au reste du village.

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 aux besoins 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. A ce titre, et sur le long terme, La Forclaz sera concernée par d'autres dézonages. La Municipalité rappelle également que le village de La Forclaz est inscrit à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) et que, dans certaines zones, des périmètres d'implantation viennent déjà réduire la possibilité de construction, indépendamment de la taille de la parcelle.

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 3222 est comprise dans ce cas de figure, d'autant plus qu'elle est déjà reliée à un ensemble agricole.

Concernant les intentions plus ou moins abouties de projets de construction sur les parcelles dézonées, 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 terrains sont affectés en zone à bâtir depuis plus de 30 ans.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier de la parcelle 3222.

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 : Les opposants s'étonnent que la parcelle 3757 soit dézonée alors qu'elle n'est pas colloquée dans une des zones destinées aux résidences secondaires. Les opposants disent ensuite peiner à comprendre quels critères ont motivé le choix des parcelles faisant l'objet d'un premier dézonage.

Les opposants relèvent également la problématique de l'inégalité de traitement par rapport aux parcelles voisines qui seront colloquées en zone à bâtir avec restriction et en zone de sports et loisirs d'extérieur. Ils estiment que la parcelle 3757 devrait faire l'objet d'une réflexion plus poussée et être au moins maintenue dans un premier temps en zone destinée à la construction. Finalement, les opposants rappellent l'historique de la parcelle. Achetée en 1949 par M. Nicole pour la transmettre à ses enfants, ils se sont premièrement battus contre son inclusion dans le PAC 292A. Les démarches entreprises ont finalement abouti à ce que la parcelle reste dans le territoire traité par la commune.

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 aux besoins 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.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal sur la base de différents critères technico-juridiques, comme expliqué dans la vision communale (limites foncières, dangers naturels, distance aux constructions existantes, équipement, affectation actuelle, opportunités pour des projets touristiques ou sportifs, etc.). Dans le cas de la parcelle 3757, la Municipalité estime que la parcelle se situe à l'extérieur du milieu bâti, qu'elle nécessiterait une étape de planification supplémentaire pour pouvoir être valorisée (PPA ou PQ), que l'affectation actuelle est équivalente à de la zone intermédiaire.

Dans ce contexte, la pesée d'intérêts effectuée pour la parcelle 3757 a abouti à l'impossibilité de développer un PPA ou un PQ pour affecter cette parcelle en zone à bâtir dans le contexte de redimensionnement de la zone à bâtir sur l'ensemble du territoire communal imposé par les nouvelles dispositions légales.

A propos de l'équité de traitement, la Municipalité rappelle que le secteur est concerné par une multiplicité de plans d'affectation et que toute comparaison doit tenir compte de la situation individuelle de chaque parcelle en fonction des plans régissant leur affectation. De façon générale, dans ce secteur, la Municipalité envisage de ne pas permettre de nouvelles constructions (dézonage pour les parcelles non bâties et zone à bâtir avec restriction pour les parcelles bâties), à l'exception des parcelles destinées à des projets touristiques et sportifs.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier de la parcelle 3757.

Opposition #17

Opposant : Etude d'avocats Bourg 8, Me Aurore Estoppey pour Philippe Oguey

Date : 11 juillet 2017

N° parcelle : 1730

Séance de conciliation tenue le 23 août 2016 au Sépey

Résumé : L'opposant estime que la délimitation du territoire urbanisé n'est pas adéquate et demande à ce que la parcelle 1730 soit entièrement ou partiellement considérée comme faisant partie du territoire urbanisé. L'opposant rappelle que la parcelle est entourée de 3 parcelles construites et est entièrement équipée. L'opposant invoque également la violation des principes d'égalité de traitement en citant pour comparaison d'une part les parcelles 1669, 1688 et 1679 qui, bien que plus aptes à être dézonées, ne sont que mises en zone réservée, et d'autre part la parcelle 3141, parcelle voisine, qui n'est ni concernée par un dézonage, ni mise en zone réservée.

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 aux besoins 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.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal et rappelle que la distance aux constructions voisines n'est pas le seul critère pris en compte dans l'appréciation amenant à la pesée d'intérêts. D'autres critères techniques ont également été considérés (limites foncières, dangers naturels, équipement, etc.). La Municipalité en conclut que la dite parcelle est concernée par des dangers naturels moyens, se trouve à la périphérie du milieu bâti et n'est pas complètement équipée. En effet, après vérification, l'accessibilité pose problème et aucune servitude ne dessert la partie nord de la parcelle.

A propos de l'équité de traitement, la Municipalité clarifie la situation avec les parcelles de la zone réservée citées pour comparaison en expliquant que ces dernières sont soit largement affectées en zone de piste de ski inconstructible, soit concernées par un permis de construire ou un projet de modification de zone (zone de sport et loisirs d'extérieur). Une délimitation plus précise de la zone à bâtir sera alors effectuée dans le cadre de la révision du PGA pour ces parcelles. Enfin, la parcelle 3141 est quant à elle plus majoritairement incluse dans le territoire urbanisé. Une vérification quant à son maintien en zone à bâtir sera toutefois effectuée lors de la révision du PGA.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage pour l'entier du périmètre concerné de la parcelle 1730 est pertinent.

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

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

Opposition #21

Opposant : Anne Page

Date : 1er juillet 2016

N° parcelle : 4162

Résumé : L'opposante explique qu'elle a acheté sa parcelle en 2011 et que l'acte de vente précisait bien que le terrain était en zone constructible. Des problèmes de santé ont ensuite contraint l'opposante à repousser la construction de son chalet. L'opposante indique ensuite que le quartier dans lequel se trouve la parcelle 4162 a été équipé en 2014, avec une charge foncière par parcelle d'une valeur de Fr. 40'000.-. Ainsi, l'opposante demande, soit de bien vouloir lui ristourner le montant de sa parcelle ainsi que la charge foncière inscrite au registre foncier, soit de restituer la parcelle 4162 à la zone à bâtir selon son actuelle affectation.

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 aux besoins 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.

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 4162 est comprise dans ce cas de figure.

Concernant les éventuelles indemnités d'expropriation, la Municipalité rappelle que cette question relève de la compétence du Tribunal d'arrondissement de l'Est Vaudois.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier de la parcelle 4162.

Opposition #22

Opposant : Françoise et Rémy Fischer

Date : 5 juillet 2016

N° parcelle : 227, 228

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

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

Opposition #23

Opposant : Irène Légeret

Date : 13 juillet 2016

N° parcelle : 229

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

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

Opposition #24

Opposant : Matti Immobilien AG, Daniel Matti

Date : 13 juillet 2016

N° parcelle : 1404

Résumé : L'opposant estime que le déclassement de la parcelle 1404 va à l'encontre des principes de traitement d'égalité, de bonne foi et de proportionnalité. Il estime que des parcelles comparablement bien situées et entourées sur plusieurs côtés par la zone à bâtir sont soit conservées en zone à bâtir, soit mises en zone réservée. Enfin, l'opposant rappelle que le dézonage amène à de lourdes conséquences financières et qu'il est un moyen disproportionné pour atteindre les buts des prescriptions de la loi sur l'aménagement du territoire.

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 aux besoins 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.

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 1404 est comprise dans ce cas de figure.

Concernant les éventuelles indemnités d'expropriation, la Municipalité rappelle que cette question relève de la compétence du Tribunal d'arrondissement de l'Est Vaudois.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier de la parcelle 1404.

Opposition #25

Opposant : Alain Perrod

Date : 12 juillet 2016

N° parcelle : 2205

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

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

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 : Les opposants estiment que la parcelle est bien située, dans le centre local, à proximité des équipements du village et proche des autres constructions. Ils estiment qu'une erreur a été effectuée dans l'appréciation du territoire urbanisé. Les opposants rappellent que les objectifs du PDCn visent à dynamiser et valoriser les centres locaux. Ils estiment que le dézonage a été réalisé de façon arbitraire et demandent de tenir également compte de la nature du site. Ils questionnent l'intérêt d'affecter la parcelle 210 en zone agricole, qu'ils considèrent non exploitable. Ils rappellent que la parcelle 210 est un fonds servant pour les accès et canalisations de la parcelle 209 et estiment que l'affectation en zone agricole pourrait dès lors être problématique.

Les opposants s'étonnent également de constater que le secteur « Aux Plans », situé à l'extérieur du périmètre de centre, soit conservé en zone à bâtir.

En définitif, les opposants s'interrogent sur le dézonage immédiat de la parcelle 210, comparativement à la mise en zone réservée qui permettrait de laisser plus de temps pour effectuer une étude complémentaire afin d'affiner le devenir de la parcelle 210, notamment sur la base du projet pour une construction fourni par M. Monod.

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 aux besoins 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.

A cet élément, la Municipalité ajoute que la problématique du redimensionnement du centre est à considérer pour elle-même : le centre local (Le Sépey) a un potentiel d'accueil d'environ 250 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 70 habitants). Dans ce contexte, le centre local du Sépey est largement surdimensionné et se doit de réduire ses zones à bâtir afin de répondre à la croissance fixée, indépendamment de la réduction sur le reste de la commune.

La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal sur la base des directives cantonales et légales. 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 210 est comprise dans ce cas de figure, d'autant plus qu'elle est déjà reliée à un ensemble agricole.

A propos de la servitude et des équipements, la Municipalité confirme que la parcelle 210 est un fonds servant pour l'équipement de la 209. Elle estime cependant que cet élément ne pose pas de problème pour la gestion du quartier.

Au sujet du secteur « Aux Plans », selon la vision communale, ce secteur est certes conservé en zone à bâtir, mais affecté en « Zone à bâtir avec restriction », ne permettant pas d'agrandir les surfaces habitables. Le traitement de ce secteur ne permettra donc pas d'agrandir les surfaces de plancher.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier de la parcelle 210.

Opposition #27

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

Date : 14 juillet 2016

N° parcelle : 1392

Résumé : L'opposant estime que le dézonage de la parcelle 1392 n'obéit pas à des considérations de logique urbanistique cohérente et viole l'égalité de traitement envers des parcelles ayant une situation comparable (1610 et 3495). L'opposant estime que la parcelle 1392 est entourée de constructions adjacentes ou voisines. Ainsi, l'opposant estime que le découpage opéré n'est pas fondé sur des critères objectifs et rationnels, mais qu'il parait dans certains cas privilégier des intérêts proches de ceux de l'autorité planificatrice. 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 aux besoins 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.

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 1392 est comprise dans ce cas de figure, d'autant plus qu'elle est déjà reliée à un ensemble agricole.

A propos de l'équité de traitement, la Municipalité met en évidence que les parcelles citées pour comparaison sont, pour l'une (3495) aménagée en un parking, et pour l'autre (1610) incluse dans le territoire urbanisé (qui suit à cet endroit le réseau routier) tel que défini dans vision communale.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier de la parcelle 1392.

Opposition #28

Opposant : Pache Henny Burdet, Me Jean-Michel Henny pour Robert Burnier

Date : 14 juillet 2016

N° parcelle : 1353, 1361

Séance de conciliation prévue le 12 septembre 2016 au Sépey

Résumé : L'opposant estime que les deux parcelles 1353 et 1361 sont déjà construites et leur collocation en zone agricole rendrait les constructions non conformes, ne leur permettrait plus d'être agrandies ou transformées librement, modifierait la compétence des autorités qui gèrent ces terrains et soumettrait automatiquement ces terrains et bâtiments aux règles très contraignantes de la loi fédérale sur le droit foncier rural. L'opposant argumente en disant qu'une telle contrainte pour des bâtiments existants ne peut en aucun cas trouver sa base légale dans la LAT tel que modifiée et entrée en vigueur le 1er mai 2014.

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 aux besoins 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.

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 Municipalité précise que la parcelle 1361 est occupée par un petit bâtiment agricole qui va rester au bénéfice de la situation acquise et qui n'empêche pas l'exploitation agricole. Concernant la parcelle 1353, le bâtiment est considéré comme une construction isolée, correspondant à la notion d'habitat traditionnellement dispersé qui s'applique spécifiquement à ce secteur de la zone agricole.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier du périmètre concerné des parcelles 1353 et 1361.

Opposition #29

Opposant : Bender et Vogel Associés, Me Damien Bender pour Atra SA

Date : 14 juillet 2016

N° parcelle : 634

Résumé : L'opposant estime que le dézonage de la parcelle 634 viole les art. 3 LAT et 2, 3 OAT ainsi que le principe de proportionnalité. L'opposant dénonce une expropriation ainsi qu'un impôt payé annuellement sur une propriété faisant partie d'un plan de zones qui n'a visiblement pas fait l'objet d'une adaptation, et ce malgré l'obligation comprise dans la LAT entrée en vigueur en 1980. Il demande une indemnisation.

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 aux besoins 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.

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.

Dans le cas de la parcelle 634, la Municipalité estime que la parcelle se situe à l'extérieur du milieu bâti et qu'elle est affectée par un plan antérieur à la LAT (1980), n'ayant de ce fait pas valeur de zone à bâtir.

Concernant les éventuelles indemnités d'expropriation, la Municipalité rappelle que cette question relève de la compétence du Tribunal d'arrondissement de l'Est Vaudois.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier de la parcelle 634.

Opposition #30

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

Date : 14 juillet 2016

N° parcelle : 3594

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

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

Observation #38

Opposant : Suggestion Locative Sàrl, Thierry Mercier

Date : 22 juillet 2016

Il s'agit d'une opposition hors délai que la Municipalité traite sous forme d'observation.

N° parcelle : 4184

Résumé : L'opposant rappelle que le droit de passage sur le chemin des Flocons ne comprend pas le passage de bétail. Il demande alors de reconsidérer la position de la Municipalité de la dézoner.

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 aux besoins 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.

La Municipalité rappelle qu'une affectation en zone agricole ne comporte pas l'obligation de posséder un droit de passage de bétail. Elle est à disposition pour trouver une solution technique à cette question, à la demande du propriétaire.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier de la parcelle 4184.

Observation #39

Opposant : LKNR & Associés, Yves Nicole

Date : 2 août 2016

Il s'agit d'une opposition hors délai que la Municipalité traite sous forme d'observation.

N° parcelle : 1591

Résumé : L'opposant estime que la parcelle 1591 est entièrement équipée et située dans une zone à bâtir légalisée postérieurement à l'entrée en vigueur de la LAT. L'opposant argumente que, suite à ces éléments, il se trouve dans une situation de déclassement qui ouvre le droit à des prétentions en indemnisation au titre de l'expropriation matérielle.

Réponse : Concernant les éventuelles indemnités d'expropriation, la Municipalité rappelle que cette question relève de la compétence du Tribunal d'arrondissement de l'Est Vaudois.

Dans le cadre de la procédure, la décision d'approbation préalable des plans sera mise en consultation publique.

En conclusion, la Municipalité estime que le dézonage est pertinent pour l'entier de la parcelle 1591.

5. Conclusions

Suite à l'enquête publique et au traitement des oppositions, la Municipalité propose quelques modifications mineures, touchant uniquement à la forme (orthographe et terminologie précise).

Fondé sur ce qui précède,

Vu l'art. 62 LATC,

La Municipalité de la commune d'Ormont-Dessous :

1. préavise favorablement le projet de MPGA dès lors qu'il 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° 12/2016 du 7 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 modification du plan général d'affectation (MPGA) ;**
- **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 13/2016)* :
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