



**LA MUNICIPALITE**  
D'ORMONT-DESSUS  
1865 LES DIABLERETS

**La Municipalité d'Ormont-Dessus  
au Conseil communal**

---

**Préavis municipal n°11-2016, relatif à la Zone réservée (ZR)**

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

**1. Objet du préavis**

**But principal et intentions de la Municipalité**

La Commune d'Ormont-Dessus 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).

La Commune d'Ormont-Dessus a révisé son Plan Directeur Communal (PDCoM) en 2014. Son approbation (mai 2015) a cependant été émise avec la réserve d'intégrer les problématiques liées aux dangers naturels et au dimensionnement de la zone à bâtir.

Selon le bilan des réserves à bâtir (juin 2014), la Commune dispose d'une capacité d'accueil de 2'082 nouveaux habitants (dans et hors du centre) dépassant très largement les besoins à l'horizon 2035 (environ 440 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% de leurs réserves.

Dans ce contexte, la Municipalité a décidé de modifier son PDCoM en l'adaptant aux exigences liées au dimensionnement des zones à bâtir. Simultanément, la Municipalité a élaboré un projet de modification du Plan d'extension communal (MPE) qui dézone certaines parcelles (retour en zone agricole ou forestière) et un projet de zone réservée sur d'autres parcelles (moratoire sur les nouvelles constructions). Cette démarche est nécessaire pour entamer la révision du Plan général d'affectation (PGA) d'Ormont-Dessus.

La démarche communale est coordonnée avec l'Etat dans le périmètre du PAC n°286 au lieu-dit « Vers le Clédard » : le Département du territoire et de l'environnement (DTE) projette une zone réservée cantonale sur certaines parcelles (moratoire sur les nouvelles constructions).

Soucieuse d'assurer une équité de traitement entre les propriétaires, la Municipalité a développé une vision communale, contenue dans le rapport explicatif de la modification du PDCom, sur la base des lignes directrices « Redimensionnement des zones à bâtir » publiées par le Département du territoire et de l'environnement (octobre 2015). 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

La Municipalité a envoyé un dossier complet concernant le réexamen du dimensionnement de la zone à bâtir pour la Commune d'Ormont-Dessus daté du 25 avril 2016 pour examen préalable (selon l'art. 56 LATC). Le dossier du réexamen du dimensionnement de la zone à bâtir comprenait :

- > La Modification du Plan directeur communal (PDCom)
- > La Modification du Plan d'extension communal et de son règlement (MPE)
- > La Zone réservée (ZR)

Le dossier est coordonné avec une zone réservée cantonale (ZRCn) projetée sur le périmètre du PAC n°286.

Le SDT a rendu un examen préalable positif le 20 mai 2016, autorisant la mise à l'enquête publique du projet de la MPE et la ZR ainsi que la consultation publique de la modification du Plan directeur communal (PDCom). Il a demandé à la Municipalité de mettre simultanément à l'enquête publique la ZRCn.

La Municipalité a mis la ZR à l'enquête publique du 15 juin 2016 au 14 juillet 2016 inclus, simultanément à celles de la MPE et de la ZRCn ainsi qu'à la consultation publique de la modification du Plan directeur communal (PDCom).

### 2.2. Cadre légal

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est entrée en vigueur en 1980. Les articles 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 modifiée en janvier 2016)
- Mesure B11 Agglomérations, centres cantonaux et régionaux (version révisée en projet)
- Mesure D12 Zones d'activités (version révisée en projet)

Selon le PDCn, le centre des Diablerets est considéré comme un centre régional. Les zones à bâtir peuvent y être dimensionnées pour permettre une croissance de population de 1.7% par an (depuis 2008). Dans le reste de la commune, les zones à bâtir peuvent être dimensionnées pour permettre une croissance de population de 1.0% par an. 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-Dessus : 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) en tenant compte de l'exposition aux dangers naturels et des mesures de protection projetées. Elle est également la base sur laquelle le PDCom est modifié. 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 et consultation publique en 2016)

- a. Modifier (compléter) le PDCom avec une fiche traitant de la réduction de la zone à bâtir, incluant le traitement des dangers naturels, et adapter l'ensemble du plan aux principes de modification de l'affectation ;
- b. Dézoner immédiatement les parcelles pour lesquelles un dézoning complet s'impose sans hésitation ;
- c. Définir une zone réservée (moratoire sur les nouvelles constructions) sur les parcelles pour lesquelles un dézoning, partiel ou complet, ou une modification d'affectation doivent être étudiés 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 246 habitants supplémentaires dans le centre et 196 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. En outre, 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-Dessus a initié la révision complète de son Plan général d'affectation, dont l'approbation n'est pas prévue avant 2020.

Cette situation justifie la mise en place d'une zone réservée créant un gel des constructions sur les parcelles susceptibles de connaître 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.

## 2.5. Périmètre, plan et règlement

La surface de zone réservée (ZR) est de 286'169 m<sup>2</sup>, majoritairement en zone constructible.

Les périmètres de la ZR sont figurés sur le plan et ne concernent que les parcelles mises en zone réservée. Ils ont généralement été délimités 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 très petites parcelles et 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 parcelles comprenant des ensembles de quelques bâtiments avec aménagements extérieurs situés à proximité du territoire urbanisé sont mises 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 l'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.

Les autres parcelles sont maintenues en zone à bâtir, mais pourront faire l'objet de modifications (restrictions liées à la forêt, aux dangers naturels, à l'espace réservé aux eaux, etc.) lors de 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 37 oppositions et 5 observations. Elles ont porté pour l'essentiel sur les aspects suivants :

- L'équité de traitement entre propriétaires

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 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'affecter à la zone réservée des parcelles bien situées et équipées

La zone réservée est une affectation transitoire visant à empêcher les nouvelles constructions sur certaines parcelles jusqu'à la révision du PGA. Elle englobe des parcelles destinées à être partiellement dézonées, 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.

- Le principe d'affecter à la zone réservée des parcelles avec un permis de construire en force

La Municipalité rappelle que, selon la stratégie de la vision communale, 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 propriétaires peuvent ainsi construire pendant la période de validité du permis de construire. Par contre, une fois les permis échus, de nouvelles demandes de permis de construire se heurteront à la zone réservée. La Municipalité rappelle que, dans le contexte de la Lex Weber et de la LAT, de nombreux permis ont été déposés pour de nouvelles résidences principales, mais que le financement de ces projets n'est pas toujours assuré.

- L'affectation partielle de la parcelle en zone réservée

Par analogie avec les exigences et pratiques touchant aux plans d'affectation, 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'inéquité de traitement entre des parcelles partiellement bâties ou des parcelles entièrement non bâties affectée à la zone réservée

La Municipalité rappelle que le règlement d'une zone réservée doit indiquer dans son champ d'application les effets de la zone réservée sur les terrains en zone à bâtir, et que ceux-ci peuvent être différents selon si la parcelle est bâtie ou non.

- Le principe d'affecter à la zone réservée des parcelles dans le centre régional

A cet élément, la Municipalité répond que la problématique du redimensionnement du centre est à considérer pour elle-même : le centre régional des Diablerets a un potentiel d'accueil d'environ 660 habitants supplémentaires, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 246 habitants à l'horizon 2035). Dans ce contexte, le centre régional des Diablerets est largement surdimensionné et ses zones à bâtir destinées à l'habitat permanent doivent être réduites afin de répondre à la croissance fixée, indépendamment du reste de la commune (secteur hors-centre).

- Le manque de communication et d'information aux propriétaires

A propos de l'information aux propriétaires, la Municipalité rappelle que l'art. 4 RLATC stipule que « la Municipalité choisit les moyens appropriés pour assurer l'information et la participation de la population ». De plus, la Municipalité précise qu'elle a organisé une séance d'information pour les propriétaires concernés avant le début de l'enquête publique, et ce en plus des séances d'information publiques.

- Les oppositions / interrogations 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 avec une précision appropriée. Elle doit encore effectuer un travail conséquent et les affectations futures sont étudiées en détail. 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 a pris connaissance de l'ensemble des remarques émises par les propriétaires et tâchera de prendre au mieux en compte leurs demandes dans la pesée d'intérêts. La Municipalité prévoit de mener différentes consultations des propriétaires 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.

- Le principe d'affecter à la zone réservée les parcelles le long de la piste de ski

La Municipalité a, selon la vision communale, l'intention est de mener une réflexion sur l'ensemble de la piste de ski, sa largeur, les potentialités de développement touristique (hôtel, hébergement touristique qualifié) et les parcelles libres la jouxtant. En général, les parcelles devront faire l'objet d'une vérification sur l'assiette de la piste et de la possibilité d'y construire de l'hébergement touristique qualifié et sont pour cette raison mises en zone réservée.

- Des projets et intentions de constructions

A propos d'intentions plus ou moins abouties de projets de construction sur les parcelles concernées par la ZR, la Municipalité rappelle que, dès l'ouverture de l'enquête publique des plans concernés, elle doit refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet, en application de l'art. 79 LATC. Par ailleurs, dès le 21 mars 2016, la Municipalité a pris la décision de principe d'appliquer l'art. 77, al. 1 LATC aux éventuels projets contraires à la MPE en cours d'élaboration. Elle précise finalement que, depuis janvier 2016, le Canton s'oppose à la délivrance de permis de construire dans les communes surdimensionnées (décision cantonale d'appliquer l'art. 134 LATC et de faire opposition aux projets de construction à l'extérieur du milieu bâti), tant que les communes n'ont pas lancé une procédure limitant les possibilités de nouvelles constructions.

- Le chantage financier du bonus LAT en faveur des remontées mécaniques

La Municipalité précise qu'il n'y a pas d'exigences touchant à la zone réservée dans les conventions passées entre le Canton et la CITAV.

- La démarche basée sur un PDCn pas encore approuvé et fortement contesté

La Municipalité rappelle que des éléments restent certes en suspens du fait de la 4ème adaptation du PDCn, mais que même une éventuelle modification du pourcentage de croissance annuelle admise ne changerait pas la nécessité de redimensionner largement la zone à bâtir. Dans ce contexte en cours de consolidation, la zone réservée s'impose comme une solution transitoire pertinente.

- La possibilité de trouver un terrain d'entente

La Municipalité a appliqué les mêmes critères de dézonage à l'ensemble des parcelles. En conséquence, au nom de l'équité de traitement, elle ne compte pas donner d'exception à un propriétaire ou l'autre, mais appliquer les mêmes critères à toutes les parcelles dans un cas similaire.

- 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.**

Parmi les 37 oppositions et les 5 remarques/observations, certaines sont identiques et peuvent être considérées comme des oppositions co-signées par plusieurs personnes. De plus, certaines concernent les mêmes parcelles (en l'occurrence 2696, 2528 et 2303) et ont un argumentaire similaire. De ce fait, la Municipalité considère que 34 oppositions et 4 remarques différentes sont maintenues

## 4. Réponse aux oppositions

### Opposition n°1

**Opposant :** Genillard Evelyne

**Date :** 22 juin 2016

**N° parcelles :** 7124, 7126, 2281

**Résumé :** L'opposante rappelle que la parcelle 7126 vient d'être équipée en servitude, eau et électricité. Elle explique également qu'elle a établi une garantie bancaire sur les terrains concernés.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. Elle a analysé chaque cas en tenant compte de la distance aux constructions voisines, de l'affectation actuelle, des limites foncières, des dangers naturels, de l'équipement, des unités paysagères, etc. Selon cette analyse, les parcelles 7124, 7126 et 2281 se situent à la périphérie du milieu bâti, en partie reliée à un ensemble agricole et en partie en zone de dangers moyens (glissement de terrain spontané).*

*Selon la vision communale, l'intention pour les parcelles 7124, 7126 et 2281 est de conserver leur partie bâtie en zone à bâtir, le solde étant prévu comme un retour en zone agricole (dézonage) à préciser au moment du PGA.*

*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 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.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier des parcelles 7124, 7126 et 2281.*

---

## **Opposition n°2 et n°12**

**Opposant :** Moillen Johnny (n°2) / Moillen Francine (n°12)

**Date :** 27 juin 2016 (n°2) / 7 juillet 2016 (n°12)

**N° parcelle :** 2396

**Résumé :** Les opposants estiment que la parcelle 2396 est la seule encore non bâtie dans le secteur, qu'elle est équipée et qu'elle se situe dans un périmètre complètement équipé et construit. En invoquant d'une inégalité de traitement, ils s'étonnent de la manière dont le périmètre figuré sur les plans évite partiellement ou totalement certains propriétaires de la mise en zone réservée. Ils demandent ainsi une réévaluation de la situation pour la parcelle 2396, d'autant plus que le dézonage soumis à l'enquête publique résulte certainement d'une analyse proposée par la commune.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 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. Selon cette analyse, la parcelle 2396 se situe à la périphérie du milieu bâti, car intégrée dans une brèche de plus de 1.0 ha. Selon la vision communale, la parcelle 2396 est en retour en zone agricole (dézonage) à préciser au moment du PGA (plusieurs alternatives doivent encore être analysées, notamment une affectation en zone touristique).

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 2396.

---

### **Opposition n°3 et n°44**

**Opposant :** Fawer Sven et Regula (n°3) et Boss Ralf (n°44)

**Date :** 28 juin 2016 (n°3) / 14 juillet 2016 (n°44)

**N° parcelle :** 2303

**Résumé :** Les opposants ne formulent pas de motivation dans leur opposition.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. Selon cette analyse, la parcelle 2303 se situe à la périphérie du milieu bâti, car intégrée dans une brèche de plus de 1.0 ha. Selon la vision communale, la parcelle 2303 est en retour en zone agricole (dézonage) à préciser au moment du PGA (plusieurs alternatives doivent encore être analysées, notamment une affectation en zone touristique).*

*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 2303.*

#### **Opposition n°4**

**Opposants :** Gaulis Rachel et Roland

**Date :** 28 juin 2016

**N° parcelle :** 4177

**Résumé :** Les opposants ne formulent pas de motivation dans leur opposition.

**Réponse :** En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.

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. 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 des directives cantonales et légales. Selon la vision communale, l'intention est de mener une réflexion sur l'ensemble de la piste de ski, sa largeur, les potentialités de développement touristique (hôtel, hébergement touristique qualifié) et les parcelles libres la jouxtant. La parcelle 4177 devra faire l'objet d'une vérification sur l'assiette de la piste et de la possibilité d'y construire de l'hébergement touristique qualifié et est pour cette raison mise en zone réservée.

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 4177.

---

#### **Opposition n°5**

**Opposants :** Genillard Jean-Luc et Malherbe Francine

**Date :** 30 juin 2016

**N° parcelles :** 2467 et 2779 (Genillard Jean-Luc) et 2198, 2199, 2200 et 2201 (Malherbe Francine)

**Résumé :** Les opposants estiment que les parcelles ne se trouvent pas très éloignées du centre de l'agglomération et qu'elles sont déjà bâties. Ils rappellent que la LAT visent à réduire les zones à bâtir et non les zones des parcelles déjà construites. Ils posent enfin la question des indemnisations concernant des terrains déjà construits qui seraient colloqués en zone agricole.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. Selon cette analyse, les parcelles concernées se situent à la périphérie du milieu bâti, car intégrées dans une brèche de plus de 1.0 ha formant une entité paysagère. Selon la vision communale, l'intention est de maintenir les parties bâties des parcelles en zone à bâtir et de dézoner les parcelles ou parties de parcelles non bâties.*

*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 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.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier des parcelles 2467, 2779, 2198, 2199, 2200 et 2201.*

---

## **Opposition n°6**

**Opposant :** Frei Philippe  
**Date :** 30 août 2016  
**N° parcelle :** 2702, 2703, 2764

**Résumé :** L'opposant estime que les parcelles sont équipées, situées à proximité du centre du village et entourées de parcelles qui ne sont pas mises en zone réservée, qu'aucune marque naturelle ne dicte le changement de statut et que d'autres parcelles restent constructibles du même côté du ruisseau que les parcelles 2702, 2703 et 2764.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. 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. En ce qui concerne les parcelles citées à comparaison, la Municipalité précise que l'ensemble des parcelles formant cette entité paysagère ont été mise en zone réservée.*

*Selon cette analyse, les parcelles concernées se situent à la périphérie du milieu bâti, car intégrée dans une brèche de plus de 1.0 ha formant une entité paysagère, et non entièrement équipée. Selon la vision communale, l'intention pour les parcelles 2702, 2703 et 2764 est un retour en zone agricole (dézonage) à préciser au moment du PGA. 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 des parcelles 2702, 2703 et 2764.*

---

### **Opposition n°7**

**Opposants :** Lambert Françoise et Mastrogiovanni Antonio

**Date :** 4 juillet 2016

**N° parcelle :** 2491

**Résumé :** Les opposants rappellent qu'ils ont un prêt hypothécaire sur la parcelle concernée.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. Selon la vision communale, la parcelle est en « zone à bâtir avec restrictions ». Ces restrictions devront être précisées par la suite, mais visent à ne pas permettre d'augmenter les surfaces habitables.*

*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 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.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 2491.*

## Opposition n°8

**Opposants :** Longchamp Nicole et Jean-Paul  
**Date :** 4 juillet 2016  
**N° parcelle :** 2508

**Résumé :** Les opposants rappellent qu'ils sont les propriétaires des parcelles 2507 et 2508, achetées en 2004 et grevées d'une hypothèque toujours d'actualité. Un chalet a été construit sur la parcelle 2507 et l'idée était de transmettre la parcelle 2508 à l'un de leur 4 enfants. Ils expliquent qu'ils ont également agrandi la parcelle 2507 en 2006 dans le but d'y aménager des places de parcs pour la future construction de la parcelle 2508. Les opposants expliquent qu'il est probable qu'un bâtiment soit construit d'ici les 15 prochaines années. Ils estiment que leur terrain n'est pas menacé par des dangers naturels, est équipée, au milieu d'une urbanisation intérieure, se trouve entourée des quatre côtés par un ensemble d'au moins 10 bâtiments construits non agricoles et distants de moins de 50 mètres. Enfin, ils estiment avoir victimes d'une inégalité de traitement.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. 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. Selon cette analyse, la parcelle 2508 se situe à la périphérie du milieu bâti, car intégrée dans une entité paysagère. Selon la vision communale, l'intention pour la parcelle 2508 est de d'effectuer une pesée d'intérêts détaillée, une fois la délimitation forestière effectuée et en tenant compte de l'ensemble des enjeux.*

*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 2508.*

## Opposition n°9

**Opposant :** Hinderling Hans-Georg  
**Date :** 4 juillet 2016  
**N° parcelle :** 4175

**Résumé :** L'opposant estime que la parcelle 4175 est viabilisée et estime que la zone réservée entraîne un dédommagement du fait que la restriction qu'elle implique correspond à une expropriation matérielle. Il estime qu'elle est la seule dans son entourage à avoir été soumise à la zone réservée.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. 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.*

*Selon cette analyse, la parcelle 4175 est fortement occupée par la forêt, dont la délimitation exacte reste à réaliser. L'affectation future devra tenir compte de la délimitation forestière et des possibilités de construire sur la reste 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 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.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 4175.*

## Opposition n°10

**Opposant :** Panchaud Philip

**Date :** 5 juillet 2016

**N° parcelle :** 2325, 4014 et 5502

**Résumé :** L'opposant estime que les parcelles 2325, 4014 et 5502 sont entourées de parcelles déjà construites et situées dans un périmètre largement bâti.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. 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).*

*Selon cette analyse, les parcelles 2325 et 4014 sont situées à la périphérie du territoire urbanisé en étant incluses dans une brèche de plus de 1.0 hectare. Selon la vision communale, l'intention pour les parcelles 2325 et 4014 est un retour en zone agricole (dézonage) à préciser au moment du PGA (plusieurs alternatives doivent encore être analysées, notamment une affectation en zone touristique).*

*En ce qui concerne la parcelle 5502, et selon la vision communale, l'intention est de mener une réflexion sur l'ensemble de la piste de ski, sa largeur, les potentialités de développement touristique (hôtel, hébergement touristique qualifié) et les parcelles libres la jouxtant. La parcelle 5502 devra faire l'objet d'une vérification sur l'assiette de la piste et de la possibilité d'y construire de l'hébergement touristique qualifié et est pour cette raison mise en zone réservée.*

*La Municipalité rappelle que la révision du PGA impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra formuler une opposition. Il est notamment prévu que la Municipalité discute avec les propriétaires concernés du devenir de leur parcelle, selon les marges de manœuvres offertes par les dispositions légales.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier des parcelles 2325, 4014 et 5502.*

## Opposition n°11

**Opposant :** Higgin Geneviève

**Date :** 7 juillet 2016

**N° parcelle :** 5013 et 5017

**Résumé :** L'opposition ne traite que de la zone réservée cantonale (ZRCn) et aucun argument ne porte sur la zone réservée communale (ZR).

**Réponse :** *L'opposition à la ZR n'étant pas argumentée, la Municipalité n'est pas en mesure de donner de réponse. L'opposition est traitée par le Département du territoire et de l'environnement du Canton du Vaud.*

---

## Opposition n°14

**Opposant :** Martin Sylviane et Marcel

**Date :** 8 juillet 2016

**N° parcelle :** 2706

**Résumé :** Les propriétaires informent la Commune qu'ils ont le projet d'aménager un garage sur la parcelle 2706, proche de la construction existante. Ils attendent, si nécessaire, des précisions et une confirmation de la part de la Municipalité.

**Réponse :** *La Municipalité a pris connaissance de la demande de ces propriétaires. Elle leur rappelle toutefois que, selon le règlement de la zone réservée, la Municipalité ne peut pas délivrer de permis de construire dans la zone réservée pendant la durée prévue à l'article 4, à l'exception notamment des dépendances (garage, véranda, couvert, abri, etc.), pour autant qu'elles soient situées à proximité directe des bâtiments d'habitation. Leur habitation n'étant pas située sur la parcelle 2706, mais sur la parcelle 3781 qui la jouxte, le projet de garage tel que décrit ne semble pas correspondre aux conditions du règlement de la ZR.*

---

## Opposition n°15

**Opposant :** Hiltbold Caroline

**Date :** 8 juillet 2016

**N° parcelle :** 4028

**Résumé :** L'opposante rappelle l'historique du permis de construire qui a abouti à ce que le Tribunal fédéral réinstalle en date du 23 juin 2016 le permis de construire délivré en novembre 2013 par la Municipalité. Ils estiment contradictoires d'avoir classé une zone réservée une parcelle au bénéfice d'un permis de construire. L'opposante estime que la zone réservée s'apparente à une expropriation matérielle qui implique une indemnisation.

**Réponse :** *L'opposition à La Municipalité rappelle que, selon la stratégie de la vision communale, certaines parcelles faisant l'objet de permis de construire en force au moment de la mise à l'enquête publique sont mises en zone réservée. 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 propriétaires peuvent ainsi construire pendant la période de validité du permis de construire. Par contre, une fois le permis échu, de nouvelles demandes de permis de construire se heurteront à la zone réservée.*

*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.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 4028.*

## Opposition n°16

**Opposant :** Compte Martial  
**Date :** 10 juillet 2016  
**N° parcelles :** 2776 et 2777

**Résumé :** L'opposant rappelle qu'il a équipé les parcelles 2776 et 2777 suite à la construction d'un garage en 2007.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. 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).*

*Selon cette analyse, les parcelles 2776 et 2777 sont situées à la périphérie du territoire urbanisé en étant incluses dans une brèche de plus de 1.0 hectare. Selon la vision communale, l'intention pour les parcelles 2776 et 2777 est un retour en zone agricole (dézonage) à préciser au moment du PGA (plusieurs alternatives doivent encore être analysées, notamment une affectation en zone touristique).*

*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 des parcelles 2776 et 2777.*

---

## Opposition n°28

**Opposant :** Ladinc Sàrl  
**Date :** 12 juillet 2016  
**N° parcelle :** 2714

**Résumé :** L'opposition ne traite que de la zone réservée (ZR) et aucun argument ne porte sur la Modification du Plan d'extension communal (MPE).

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

## Opposition n°18

**Opposant :** Fierz Karrer Suzanne  
**Date :** 11 juillet 2016  
**N° parcelle :** 2174

**Séance de conciliation** tenue le 8 septembre 2016 aux Diablerets

**Résumé :** L'opposante estime qu'elle est bien équipée, en bordure de route, entourée de chalets, et près du centre du village

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 phase actuelle 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 la délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions réglementaires soient définies.*

*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. 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 explique qu'elle 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. Selon la vision communale, l'intention pour la parcelle 2174 est un retour en zone agricole (dézonage) à préciser au moment du PGA (plusieurs alternatives doivent encore être analysées, notamment une affectation en zone touristique).*

*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 2174.*

---

## Opposition n°19

**Opposant :** Moillen Véronique  
**Date :** 11 juillet 2016  
**N° parcelle :** 6064

**Séance de conciliation** tenue le 8 septembre 2016 aux Diablerets

**Résumé :** L'opposante questionne les différentes raisons et critères qui ont poussé à effectuer une modification d'affectation de sa parcelle. Elle rappelle également qu'elle a une hypothèque sur la parcelle en question. Finalement, elle estime que la Municipalité n'a pas informé les propriétaires de manière adéquate.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 phase actuelle 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 la délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions réglementaires soient définies.*

*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. 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 du choix de l'application de la zone réservée, la Municipalité rappelle qu'elle a mis en place cette mesure selon l'art. 46 LATC dans le but de garder la main mise sur l'aménagement communal et de ne pas la laisser au Canton. Elle précise également que, depuis avant janvier 2016, le Canton s'oppose à la délivrance de permis de construire dans les communes surdimensionnées (décision cantonale d'appliquer l'art. 134 LATC et de faire opposition aux projets de construction à l'extérieur du milieu bâti).*

*La Municipalité explique qu'elle 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 Municipalité rappelle qu'elle a analysé chaque cas en tenant compte de la distance aux constructions voisines, de l'affectation actuelle, des limites foncières, des dangers naturels, de l'équipement, des unités paysagères, etc. Selon cette analyse, la parcelle 6064 se situe à la périphérie du milieu bâti et dans une unité paysagère créant une grande brèche qui est majoritairement destinée à retourner en zone agricole dans le cadre de la révision du PGA. Selon la vision communale, la partie bâtie de la parcelle 6064 devrait rester en zone à bâtir et le solde retourner à la zone agricole. La limite précise entre ces deux affectations reste à déterminer précisément au moment de la révision du PGA.*

*La Municipalité rappelle que la révision du PGA impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra formuler une opposition.*

*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.*

*A propos de l'information aux propriétaires, la Municipalité rappelle que l'art. 4 RLATC stipule que « la Municipalité choisit les moyens appropriés pour assurer l'information et la participation de la population ». De plus, la Municipalité précise qu'elle a organisé une séance d'information pour les propriétaires concernés avant le début de l'enquête publique, et ce en plus des séances d'information publiques.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 6064.*

## Opposition n°20 et 46

**Opposant :** Rinderer Sheila  
**Date :** 11 juillet 2016 (n°20) / 14 juillet 2016 (n°46)

**Séance de conciliation** tenue le 1<sup>er</sup> septembre 2016 aux Diablerets

**Résumé :** L'opposante rappelle que la parcelle est incluse dans le territoire urbanisé et qu'il est surprenant qu'elle soit dès lors affectée à la zone réservée. Elle évoque alors la violation de la garantie de la propriété.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 phase actuelle en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les dispositions légales explicitées ci-avant.*

*Le résultat obtenu après la phase actuelle 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 la délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions réglementaires soient définies.*

*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. 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 du choix de l'application de la zone réservée, la Municipalité rappelle qu'elle a mis en place cette mesure selon l'art. 46 LATC dans le but de garder la main mise sur l'aménagement communal et de ne pas la laisser au Canton. Elle précise également que, depuis avant janvier 2016, le Canton s'oppose à la délivrance de permis de construire dans les communes surdimensionnées (décision cantonale d'appliquer l'art. 134 LATC et de faire opposition aux projets de construction à l'extérieur du milieu bâti).*

*La Municipalité explique qu'elle a effectué une analyse globale du territoire communal sur la base des directives cantonales et légales. La parcelle se trouve dans une brèche d'exactlyment 0.6 ha et a, de ce fait, été intégrée au territoire urbanisé. Néanmoins, les réserves actuelles situées à l'intérieur du tissu bâti étant déjà supérieures aux besoins pour les 15 prochaines années, la Municipalité se réserve le droit de modifier l'affectation des certaines parcelles, préalablement destinées à des résidences principales ou secondaires, et de les affecter à de la zone touristique qualifiée. Etant traversée par la piste de ski, la parcelle 2528 devra faire l'objet d'une vérification sur l'assiette de la piste et de la possibilité d'y construire de l'hébergement touristique qualifié. Pour cette raison, la parcelle 2528 est mise en zone réservée. La Municipalité précise qu'en tous les cas, l'intention n'est pas de dézoner cette parcelle en zone agricole.*

*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 rappelle que la révision du PGA impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle la propriétaire pourra formuler une opposition. Il est notamment prévu que la Municipalité discute avec les propriétaires concernés du devenir de leur parcelle, selon les marges de manœuvres offertes par les dispositions légales.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 2528.*

## Opposition n°21

**Opposant :** Moillen Jean-François  
**Date :** 11 juillet 2016  
**N° parcelle :** 2202

**Séance de conciliation** tenue le 22 septembre 2016 aux Diablerets

**Résumé :** L'opposant rappelle ses contributions au développement des Diablerets. Il annonce qu'il a l'intention de remettre la parcelle 2202 à l'un de ses quatre enfants ou petits-enfants et demande à ce que cette zone reste en l'état. Il estime également que la Municipalité aurait dû prendre contact avec les intéressés avant de soumettre ce projet à l'enquête publique.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 phase actuelle 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 la délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions réglementaires soient définies.*

*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. 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 du choix de l'application de la zone réservée, la Municipalité rappelle qu'elle a mis en place cette mesure selon l'art. 46 LATC dans le but de garder la main mise sur l'aménagement communal et de ne pas la laisser au Canton. Elle précise également que, depuis avant janvier 2016, le Canton s'oppose à la délivrance de permis de construire dans les communes surdimensionnées (décision cantonale d'appliquer l'art. 134 LATC et de faire opposition aux projets de construction à l'extérieur du milieu bâti).*

*La Municipalité explique qu'elle 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 Municipalité rappelle qu'elle a analysé chaque cas en tenant compte de la distance aux constructions voisines, de l'affectation actuelle, des limites foncières, des dangers naturels, de l'équipement, des unités paysagères, etc. Selon cette analyse, la parcelle 2202 se situe à la périphérie du milieu bâti et dans une unité paysagère créant une grande brèche supérieure à 1.0 ha qui est majoritairement destinée à retourner en zone agricole dans le cadre de la révision du PGA. Selon la vision communale, la partie bâtie de la parcelle 2202 devrait rester en zone à bâtir et le solde retourner à la zone agricole. La limite précise entre ces deux affectations reste à déterminer précisément au moment de la révision du PGA.*

*La Municipalité rappelle que la révision du PGA impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra formuler une opposition. Il est notamment prévu que la Municipalité discute avec les propriétaires concernés du devenir de leur parcelle, selon les marges de manœuvres offertes par les dispositions légales.*

*A propos de l'information aux propriétaires, la Municipalité rappelle que l'art. 4 RLATC stipule que « la Municipalité choisit les moyens appropriés pour assurer l'information et la participation de la population ». La Municipalité rappelle également qu'une information concernant la révision en cours du Plan d'extension communal a été transmise aux propriétaires en date du 21 mars 2016. De plus, la Municipalité précise qu'elle a organisé une séance d'information pour les propriétaires concernés avant le début de l'enquête publique, et ce en plus des séances d'information publiques.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 2202.*

---

### **Opposition n°23**

**Opposant :** Immobilière du Creux SA  
**Date :** 11 juillet 2016  
**N° parcelles :** 2419, 2420, 2421 et 2422

**Séance de conciliation** tenue le 22 septembre 2016 aux Diablerets

**Résumé :** L'opposante rappelle sa volonté de construire sur ses propriétés et les démarches entreprises à cette fin (contact d'un architecte en 2009, premier projet en 2010, équipement réalisé en 2011, servitude accordée en 2012). Elle estime que les parcelles sont bien situées, entourées de constructions, qu'elles représentent une surface relativement petite qui ne présente pas d'intérêt pour un déclassement en zone agricole. Elle appelle à l'inégalité de traitement puisque de nombreux autres terrains non bâtis n'ont pas été affectés à la zone réservée. Elle juge également inéquitable le règlement de la zone réservée entre les parcelles bâties ou non, les parcelles bâties pouvant procéder à des agrandissements ou reconstructions pour autant qu'ils n'augmentent pas les surfaces habitables de façon disproportionnée. L'opposante demande à appliquer ces mêmes modifications au Plan directeur communal (PDCOM) et s'étonne d'y voir inscrit un retour en aire forestière, la parcelle ne possédant qu'un secteur arborisé très limité.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 phase actuelle 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 la délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions réglementaires soient définies.*

*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. 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 explique qu'elle 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 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.*

*Selon cette analyse, l'espace non bâti constitue une brèche dans le milieu bâti, avec la présence de boisements pouvant éventuellement être considérés comme forestiers, d'un cours d'eau et de dangers naturels. Dans un tel cas, la Municipalité a besoin d'étudier la situation en détail et tiendra compte des intentions du propriétaire. Ce travail sera fait dans la cadre de la révision du PGA. Cette révision du PGA impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle la propriétaire pourra, au besoin, formuler une opposition.*

*A propos de l'inégalité de traitement entre des parcelles partiellement bâties ou des parcelles entièrement non bâties affectée à la zone réservée, la Municipalité rappelle que le règlement d'une zone réservée doit indiquer dans son champ d'application les effets de la zone réservée sur les terrains en zone à bâtir, et que ceux-ci peuvent être différents selon si la parcelle est bâtie ou non.*

*Il est précisé par la Municipalité que les arguments de l'opposition concernant l'équipement des parcelles au paragraphe 1 ne correspondent pas tout à fait à la réalité du fait qu'il n'y a pas eu d'enquête publique CAMAC concernant des forages dirigés sur les parcelles 2'419 et 2'422, ni de nouvelle servitude accordée à la commune par Immobilière du Creux SA.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier des parcelles 2419, 2420, 2421 et 2422.*

---

## **Opposition n°25**

**Opposant :** Strehle Danièle et Josef

**Date :** 11 juillet 2016

**N° parcelle :** 7353

**Résumé :** Les opposants expriment leur mécontentement de ne pouvoir plus aménager l'extérieur à leur convenance, d'avoir des frais de remises à l'enquête si leur chalet venait à être détruit et ne sont pas satisfait de la réponse à la question des 50 mètres.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 phase actuelle 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 la délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions réglementaires soient définies.*

*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. 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 explique qu'elle 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 Municipalité rappelle qu'elle a analysé chaque cas en tenant compte de la distance aux constructions voisines, de l'affectation actuelle, des limites foncières, des dangers naturels, de l'équipement, des unités paysagères, etc. Selon la vision communale, la parcelle 7353 est en « zone à bâtir avec restrictions ». Ces restrictions devront être précisées par la suite, mais visent à ne pas permettre d'augmenter les surfaces habitables. Dans tous les cas, l'intention n'est pas d'interdire la reconstruction de bâtiments qui viendraient à être détruits.*

*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 7353.*

---

#### **Opposition n°27**

**Opposant :** Difaco Sàrl  
**Date :** 12 juillet 2016  
**N° parcelles :** 2593, 2594 et 7125

**Résumé :** Les opposants estiment que les parcelles 2593, 2594 et 7125 sont équipées, possèdent trois permis de construire, font l'objet de projet de construction, de fusions de parcelles et de mise à l'enquête depuis 2011 et sont actuellement en cours de vente. De plus, ils expliquent que les travaux de construction sur la parcelle 7125 sont en cours et que les autres seront construites d'ici à 2018, raison pour laquelle elles ne peuvent pas être mises en zone réservée.

**Réponse :** *La Municipalité rappelle que, selon la stratégie de la vision communale, 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 propriétaires peuvent ainsi construire pendant la période de validité du permis de construire. Par contre, une fois les permis échus, de nouvelles demandes de permis de construire se heurteront à la zone réservée.*

*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.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier des parcelles 2593 et 2594 ainsi que pour l'entier du périmètre concerné de la parcelle 7125.*

## Opposition n°28

**Opposant :** Ladinc Sàrl  
**Date :** 12 juillet 2016  
**N° parcelle :** 2714

**Résumé :** L'opposant estime que la parcelle 2714 est située en zone de chalets, dans la zone d'urbanisation, est soumise au régime foncier relatif aux lisières de forêts, ainsi qu'aux restrictions de distances réglementaires avec les propriétés voisines, ce qui limite déjà la possibilité d'éventuels aménagements. Toutefois, la réglementation actuelle permettrait d'envisager le développement d'une terrasse ainsi que d'un garage souterrain du côté sud du chalet, ce qui permettrait d'améliorer le fonctionnement de l'établissement qui accueille des groupes de personnes en séjour touristique. De plus, il rappelle que la mise en zone réservée pourrait amener à une péjoration de la valeur du bien concerné. L'opposant rappelle que le bâtiment actuel accueille une fonction para-hôtelière.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. 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. En ce qui concerne les parcelles citées à comparaison, la Municipalité précise que l'ensemble des parcelles formant cette entité paysagère ont été mise en zone réservée.*

*Selon cette analyse, la parcelle 2714 se situe en zone de dangers élevés et moyens (glissements spontanés et glissements permanents), est à la périphérie du milieu bâti et est en partie intégrée dans une brèche supérieure à 1.0 hectare formant une entité paysagère. Selon la vision communale, l'intention pour la parcelle 2714 est de maintenir la partie bâtie de la parcelle en zone à bâtir, alors que le solde de la parcelle devrait retourner à la zone agricole, tout en tenant compte de la situation des dangers naturels.*

*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 2714.*

## Opposition n°29

**Opposant :** Loup Jacques et Françoise

**Date :** 13 juillet 2016

**N° parcelle :** 4718

**Résumé :** Les opposants expliquent leur projet de construction afin de venir s'y installer dans deux ans, à leur retraite. Ils estiment que la parcelle 4718 est équipée, qu'elle est complètement entourée de constructions et qu'elle accueille la route d'accès à la parcelle 4718. Les opposants expliquent qu'ils ont des garanties hypothécaires sur la parcelle et demande des indemnités pour un remboursement de ces frais.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. 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).*

*En ce qui concerne la parcelle 4718, et selon la vision communale, l'intention est de mener une réflexion sur l'ensemble de la piste de ski, sa largeur, les potentialités de développement touristique (hôtel, hébergement touristique qualifié) et les parcelles libres la jouxtant. La parcelle 4718 devra faire l'objet d'une vérification sur l'assiette de la piste et de la possibilité d'y construire de l'hébergement touristique qualifié et est pour cette raison mise en zone réservée.*

*La Municipalité rappelle que la révision du PGA impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle les propriétaires pourront formuler une opposition. Il est notamment prévu que la Municipalité discute avec les propriétaires concernés du devenir de leur parcelle, selon les marges de manœuvres offertes par les dispositions légales.*

*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.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 4718.*

## Opposition n°30

**Opposant :** Mermod René  
**Date :** 12 juillet 2016  
**N° parcelle :** 2294

**Résumé :** L'opposant estime que la parcelle 2294 se trouve en zone village à proximité des services publics. Il demande ce fait d'avoir droit à une surface équivalente pour la construction d'un chalet futur pour son fils, qui habite actuellement en zone de dangers (parcelle 6919).

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. 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).*

*Selon cette analyse, la parcelle 2294 se situe à la périphérie du milieu bâti, car intégrée dans une brèche de plus de 1.0 ha formant une entité paysagère, et non entièrement équipée. Selon la vision communale, l'intention pour la parcelle 2294 est un retour en zone agricole (dézonage) à préciser au moment du PGA (plusieurs alternatives doivent encore être analysées, notamment une affectation en zone touristique).*

*En ce qui concerne la demande à une surface équivalente, la Municipalité s'engage à étudier cette option dans le cadre du PGA.*

*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 2294.*

## Remarques n°32 et n°33

**Opposant :** Diablerets Immobilier SA (n°32) et TéléDiablerets SA (n°33)  
**Date :** 13 juillet 2016  
**N° parcelles :** 2131 (Diablerets Immobilier SA) et 3736, 5708 (TéléDiablerets SA)

**Séance de conciliation** tenue le 8 septembre 2016 aux Diablerets

**Résumé :** Le propriétaire ne s'oppose pas à la zone réservée mais questionne le devenir des parcelles 2131, 3736 et 5708, actuellement affectées à la zone réservée (ZR). Il exprime le souhait que les parcelles retrouvent leur situation actuelle lors de l'affectation définitive, comprenant une servitude de passage pour la piste de ski de Isenau aussi longtemps que celle-ci est exploitée. Il explique également qu'en cas de disparition de la piste de ski, il n'aimerait pas être traité de manière différente des autres parcelles des Diablerets à affectation identique.

**Réponse :** *Le potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 mener une réflexion sur l'ensemble de la piste de ski, sa largeur, les potentialités de développement touristique (hôtel, hébergement touristique qualifié, les remontées mécaniques) et les parcelles libres la jouxtant, raison pour laquelle ces parcelles sont affectées à la zone réservée.*

*La Municipalité ne peut pour l'heure se prononcer sur une réponse définitive quant à l'affectation future des parcelles concernées et rappelle que la révision du PGA impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra formuler une opposition. 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. Il est notamment prévu que la Municipalité discute avec les propriétaires concernés du devenir de leur parcelle, selon les marges de manœuvres offertes par les dispositions légales.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la ZR est pertinente pour l'entier des parcelles 2131, 3736 et 5708.*

---

## Opposition n°35

**Opposant :** Hoirie Barraud  
**Date :** 13 juillet 2016  
**N° parcelle :** 2807

**Séance de conciliation** tenue le 6 septembre 2016 aux Diablerets

**Résumé :** Les opposants estiment que la démarche menée par la Municipalité est basée sur un PDCn qui n'est pour l'heure pas approuvé et qui est contesté sur de nombreux points. Ils estiment également que la Municipalité s'est précipité en raison de l'octroi du bonus LAT au bénéfice des projets « enneigement et remontée mécanique Alpes vaudoises 2020 ». Les opposants reprochent à la Municipalité d'avoir violé le droit d'être entendu en n'ayant pas consulté les propriétaires durant les démarches engagées. Les opposants estiment également que la démarche de redimensionnement de zone à bâtir viole le principe de l'égalité de traitement et l'arbitraire. Ils estiment que la parcelle 2807 est équipée et entourée de parcelles déjà construites.

**Réponse :** *La Municipalité rappelle que des éléments restent certes en suspens du fait de la 4ème adaptation du PDCn, mais que même une éventuelle modification du pourcentage de croissance annuelle admise ne changerait pas la nécessité de redimensionner largement la zone à bâtir. Dans ce contexte en cours de consolidation, la zone réservée s'impose comme une solution transitoire pertinente.*

*La Municipalité précise qu'il n'y a pas d'exigences touchant à la zone réservée dans les conventions passées entre le Canton et la CITAV.*

*En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 MPE en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 explique qu'elle a effectué une analyse globale du territoire communal sur la base des directives cantonales et légales. Selon la vision communale, la partie bâtie de la parcelle 2807 devrait rester en zone à bâtir, l'autre partie devant probablement retourner en zone agricole. La Municipalité a effectué une pesée d'intérêt sur la base de différents critères (dangers naturels, entité paysagère du cours d'eau, distance aux eaux, hors du territoire urbanisé, etc.). La Municipalité précise que la délimitation de la future zone à bâtir avec restriction sera réalisée au moment de la révision du PGA.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la ZR est pertinente pour l'entier de la parcelle 2807.*

---

## **Opposition n°37**

**Opposant :** Pichard Philippe

**Date :** 13 juillet 2016

**N° parcelle :** 2810

**Séance de conciliation** tenue le 6 septembre 2016 aux Diablerets

**Résumé :** L'opposant estime que la démarche menée par la Municipalité est basée sur un PDCn qui n'est pour l'heure pas approuvé et qui est contesté sur de nombreux points. Il estime également que la Municipalité s'est précipité en raison de l'octroi du bonus LAT au bénéfice des projets « enneigement et remontée mécaniques Alpes vaudoises 2020 ». Il reproche à la Municipalité d'avoir violé le droit d'être entendu en n'ayant pas consulté les propriétaires durant les démarches engagées.

L'opposant reproche à la Municipalité d'avoir violé le droit d'être entendu en n'ayant pas consulté les propriétaires durant les démarches engagées. L'opposant estime également que la démarche de redimensionnement de zone à bâtir viole le principe de l'égalité de traitement et est arbitraire. L'opposant rappelle que la parcelle 2810 comprend deux bâtiments d'habitation, un ancien rural et un hangar modulable. Il estime que cet ensemble est accessible par la route et entourée d'autres parcelles bâties.

**Réponse :** *La Municipalité rappelle que des éléments restent certes en suspens du fait de la 4ème adaptation du PDCn, mais que même une éventuelle modification du pourcentage de croissance annuelle admise ne changerait pas la nécessité de redimensionner largement la zone à bâtir. Dans ce contexte en cours de consolidation, la zone réservée s'impose comme une solution transitoire pertinente.*

*La Municipalité précise qu'il n'y a pas d'exigences touchant à la zone réservée dans les conventions passées entre le Canton et la CITAV.*

*A propos de l'information aux propriétaires, la Municipalité rappelle que l'art. 4 RLATC stipule que « la Municipalité choisit les moyens appropriés pour assurer l'information et la participation de la population ». De plus, la Municipalité précise qu'elle a organisé une séance d'information pour les propriétaires concernés avant le début de l'enquête publique, et ce en plus des séances d'information publiques.*

*En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 des directives cantonales et légales. Elle a analysé chaque cas en tenant compte de la distance aux constructions voisines, de l'affectation actuelle, des limites foncières, des dangers naturels, de l'équipement, des unités paysagères, etc.*

*Selon cette analyse, la parcelle 2810 se situe à la périphérie du milieu bâti, dans une unité, à proximité de la Grande Eau est située en zone de dangers naturels élevés (inondation). Selon la vision communale, la partie bâtie de la parcelle 2810 devrait rester en zone à bâtir, l'autre partie devant connaître une modification de la destination dans son affectation actuelle, tout en tenant compte de la situation de danger. La Municipalité précise que la délimitation des futures affectations sera réalisée au moment de la révision du PGA.*

*La Municipalité rappelle que la révision du PGA impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra formuler une opposition. 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. Il est notamment prévu que la Municipalité discute avec les propriétaires concernés du devenir de leur parcelle, selon les marges de manœuvres offertes par les dispositions légales.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la ZR est pertinente pour l'entier de la parcelle 2810.*

## Opposition n°38

**Opposants :** Pichard Henri et Pichard Adeline, Francine, Gil, Sébastien

**Date :** 13 juillet 2016

**N° parcelle :** 7400 (Pichard Henri) et 7401 (Pichard Adeline, Francine, Gil, Sébastien)

**Résumé :** Les opposants estiment que la démarche menée par la Municipalité est basée sur un PDCn qui n'est pour l'heure pas approuvé et qui est contesté sur de nombreux points. Ils estiment également que la Municipalité s'est précipité en raison de l'octroi du bonus LAT au bénéfice des projets « enneigement et remontée mécaniques Alpes vaudoises 2020 ». Les opposants reprochent à la Municipalité d'avoir violé le droit d'être entendu en n'ayant pas consulté les propriétaires durant les démarches engagées. Les opposants estiment également que la démarche de redimensionnement de zone à bâtir viole le principe de l'égalité de traitement et l'arbitraire.

Les opposants estiment que les deux parcelles 7400 et 7401 sont bien situées dans la station et équipées, entourées de parcelles construites. Il est ensuite rappelé que M. Henri Pichard a une importante hypothèque sur la parcelle 7400.

**Réponse :** *La Municipalité rappelle que des éléments restent certes en suspens du fait de la 4ème adaptation du PDCn, mais que même une éventuelle modification du pourcentage de croissance annuelle admise ne changerait pas la nécessité de redimensionner largement la zone à bâtir. Dans ce contexte en cours de consolidation, la zone réservée s'impose comme une solution transitoire pertinente.*

*La Municipalité précise qu'il n'y a pas d'exigences touchant à la zone réservée dans les conventions passées entre le Canton et la CITAV.*

*A propos de l'information aux propriétaires, la Municipalité rappelle que l'art. 4 RLATC stipule que « la Municipalité choisit les moyens appropriés pour assurer l'information et la participation de la population ». De plus, la Municipalité précise qu'elle a organisé une séance d'information pour les propriétaires concernés avant le début de l'enquête publique, et ce en plus des séances d'information publiques.*

*En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 MPE en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 considère que la problématique du redimensionnement du centre est à considérer pour elle-même : le centre régional des Diablerets a un potentiel d'accueil d'environ 660 habitants supplémentaires, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 240 habitants). Dans ce contexte, le centre régional des Diablerets est largement surdimensionné et ses zones à bâtir destinées à l'habitat permanent doivent être réduites afin de répondre à la croissance fixée, indépendamment du reste de la commune (secteur hors-centre).*

La Municipalité explique qu'elle a effectué une analyse globale du territoire communal sur la base des directives cantonales et légales. La Municipalité a effectué une pesée d'intérêt sur la base de différents critères (dangers naturels, entité paysagère du cours d'eau, distance aux eaux, territoire urbanisé, etc.). La Municipalité admet la bonne situation des parcelles 7400 et 7401. Selon la vision communale, la partie bâtie de la parcelle 7400 et la partie haute de la parcelle 7401 devraient rester en zone à bâtir mais connaître une modification de la destination de la zone à bâtir (probablement activités hôtelières, para-hôtelières ou hébergement touristique qualifié), l'autre partie étant probablement destinée à connaître une modification de l'affectation, supprimant toute possibilité de construction. La parcelle étant dans le périmètre de centre, le fait de pouvoir l'affecter à la zone village est également évoquée, tout en conservant sa destination touristique. La Municipalité précise que la délimitation de ces futures zones sera réalisée au moment de la révision du PGA.

Concernant la 7401, différentes options restent ouvertes.

En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier des parcelles 7400 et 7401.

---

#### Opposition n°39

**Opposant :** Ruchonnet Paul-Ernest et Monique  
**Date :** 14 juillet 2016  
**N° parcelle :** 5067

**Résumé :** L'opposition ne traite que de la zone réservée cantonale (ZRCn) et aucun argument ne porte sur la zone réservée (ZR).

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

---

#### Opposition n°40

**Opposante :** Barras Scheuchzer Carol  
**Date :** 13 juillet 2016  
**N° parcelles :** 2712 et 4568

**Séance de conciliation** tenue le 1er septembre 2016 aux Diablerets

**Résumé :** L'opposition ne traite que de la Modification du Plan d'extension communal (MPE) et aucun argument ne porte sur la zone réservée (ZR).

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

---

#### Remarque n°41

**Propriétaire :** Rossier Luc-Etienne  
**Date :** 8 juillet 2016  
**N° parcelle :** 2535

**Résumé :** Le propriétaire questionne l'affectation future de la parcelle 2535 et demande à ce que dans le futur PGA, elle soit au moins colloquée en zone à bâtir avec restriction.

**Réponse :** *La Municipalité précise qu'elle envisage bien d'affecter la partie bâtie de la parcelle 2535 à la zone à bâtir avec restriction, le solde étant dézonné (retour en zone agricole).*

*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 2535.*

## Opposition n°42

**Opposante :** Pichard Francine

**Date :** 14 juillet 2016

**N° parcelle :** 7399

**Séance de conciliation** tenue le 22 septembre 2016 aux Diablerets

**Résumé :** L'opposante rappelle que des travaux pour la mise à l'enquête sont en cours depuis 2014, que la parcelle 7399 est équipée, qu'un plan et une convention pour la création d'un périmètre d'implantation pour la construction d'un chalet ont été réalisés en 2004 suite à un recours déposé auprès du Département de la sécurité et de l'environnement (Service des eaux du Canton de Vaud), et que des travaux de remblayage de la parcelle ainsi que de correction fluviale de la Grande Eau ont été réalisés conformément au plan et que le terrain est maintenant prêt pour la construction d'un chalet. Enfin, l'opposante estime que la légende des plans n'est pas claire.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 MPE en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 considère que la problématique du redimensionnement du centre est à considérer pour elle-même : le centre régional des Diablerets a un potentiel d'accueil d'environ 660 habitants supplémentaires, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 240 habitants). Dans ce contexte, le centre régional des Diablerets est largement surdimensionné et ses zones à bâtir destinées à l'habitat permanent doivent être réduites afin de répondre à la croissance fixée, indépendamment du reste de la commune (secteur hors-centre).*

*La Municipalité explique qu'elle a effectué une analyse globale du territoire communal sur la base des directives cantonales et légales. La Municipalité a effectué une pesée d'intérêt sur la base de différents critères (dangers naturels, entité paysagère du cours d'eau, distance aux eaux, territoire urbanisé, etc.).*

*Selon cette analyse, la parcelle 7399 doit faire l'objet d'une analyse détaillée, en tenant compte des dangers naturels, des mesures de protection, de l'espace réservé aux eaux et des volontés des propriétaires, considérant l'ensemble des enjeux touchant au périmètre centre.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 7399.*

### Observation n°43

**Propriétaires :** Nicolet Jean-François et Maryse

**Date :** 14 juillet 2016

**N° parcelle :** 2334

**Résumé :** En contrepartie de la modification de l'affectation de leur parcelle 2334, les propriétaires demandent à ce que leur parcelle 2163 devienne rectangulaire dans le but d'améliorer le parcage des véhicules, et ce en empiétant sur la parcelle communale 2160.

**Réponse :** *La Municipalité a bien pris connaissance de la demande des propriétaires. Elle estime toutefois que les thématiques traitées dans la présente mise à l'enquête concernent le dimensionnement de la zone à bâtir et qu'elle ne traite en rien des éventuelles modifications parcellaires.*

---

### Opposition n°45

**Opposant :** Pichard Claude

**Date :** 14 juillet 2016

**N° parcelles :** 2461, 2761, 5442 et 5489

**Séance de conciliation** tenue le 28 septembre 2016 aux Diablerets

**Résumé :** L'opposant explique son souhait de transmettre à son fils un patrimoine immobilier. Il regrette de s'être retrouvé devant le fait accompli d'un découpage qui relève de l'arbitraire. Il estime que toutes les parcelles sont accessibles, situées à proximité du village et équipées. Il dénonce l'important dézonage au sein même du territoire urbanisé pour compenser les excès commis sur la pente de Isenau ces dernières années. Il rappelle les démarches entreprises en 2015 pour esquisser des variantes de constructions. L'opposant estime qu'une zone agricole n'aurait aucun sens du fait que les terrains pentus se prêtent plutôt mal à une exploitation. Il demande à être indemnisé dans le cas d'un dézonage. L'opposant demande finalement à ce que les deux tiers nord des parcelles 2761, 5442 et 5489 restent en zone à bâtir et que le sud soit colloqué en zone non constructible.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 phase actuelle 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 la 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 transitoire 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 du choix de l'application de la zone réservée, la Municipalité rappelle qu'elle a mis en place cette mesure selon l'art. 46 LATC dans le but de garder la main mise sur l'aménagement communal et de ne pas la laisser au Canton. Elle précise également que, depuis avant janvier 2016, le Canton s'oppose à la délivrance de permis de construire dans les communes surdimensionnées (décision cantonale d'appliquer l'art. 134 LATC et de faire opposition aux projets de construction à l'extérieur du milieu bâti).*

*La Municipalité explique qu'elle 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 Municipalité rappelle qu'elle a analysé chaque cas en tenant compte de la distance aux constructions voisines, de l'affectation actuelle, des limites foncières, des dangers naturels, de l'équipement, des unités paysagères, etc. Selon cette analyse, les parcelles 2461, 2761, 5442 et 5489 se situent à la périphérie du milieu bâti et dans une unité paysagère créant une grande brèche supérieure à 1.0 ha qui est majoritairement destinée à retourner en zone agricole dans le cadre de la révision du PGA. Selon la vision communale, la partie bâtie de la parcelle 2761 devrait rester en zone à bâtir et le solde retourner à la zone agricole, tout comme en général les parcelles 2461, 5442 et 5489. La limite précise des affectations reste à déterminer précisément au moment de la révision du PGA.*

*La Municipalité a appliqué les mêmes critères de dézonage à l'ensemble des parcelles. En conséquence, au nom de l'équité de traitement, elle ne compte pas donner d'exception à un propriétaire ou l'autre, mais appliquer les mêmes critères à toutes les parcelles dans un cas similaire.*

*La Municipalité rappelle que la révision du PGA impliquera nécessairement une enquête publique, au terme de laquelle le propriétaire pourra formuler une opposition. Il est notamment prévu que la Municipalité discute avec les propriétaires concernés du devenir de leur parcelle, selon les marges de manœuvres offertes par les dispositions légales.*

*A propos d'intentions plus ou moins abouties de projets de construction sur les parcelles concernées par la ZR, la Municipalité rappelle que, dès l'ouverture de l'enquête publique des plans concernés, elle doit refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet, en application de l'art. 79 LATC. La Municipalité rappelle également qu'une information concernant la démarche en cours a été transmise aux propriétaires en date du 21 mars 2016. Elle précise finalement que, depuis janvier 2016, le Canton s'oppose à la délivrance de permis de construire dans les communes surdimensionnées (décision cantonale d'appliquer l'art. 134 LATC et de faire opposition aux projets de construction à l'extérieur du milieu bâti), tant que les communes n'ont pas lancé une procédure limitant les possibilités de nouvelles constructions.*

*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.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier des parcelles 2461, 2761, 5442 et 5489.*

---

#### **Opposition n°47**

**Opposant :** Gehrig Jean-Louis  
**Date :** 14 juillet 2016  
**N° parcelles :** 2439 et 5504

**Résumé :** L'opposant estime que la mesure envisagée par le projet de nouveau PDCom, à savoir de dézoner les parcelles non bâties situées dans les grandes brèches enclavées dans le tissu urbain, et donc à l'intérieur du territoire urbanisé, ne se justifie pas. Il estime également que les parcelles 2439 et 5504 sont situées à l'intérieur du territoire urbanisé puisque, selon la notion définie utilisée dans un arrêt de principe, le Tribunal fédéral rappelle que le territoire urbanisé comprend le secteur de l'agglomération lui-même, y compris les brèches qu'elle présente dans le tissu bâti. L'opposant estime que cette brèche n'a pas lieu d'être, d'autant plus que la parcelle 2439 accueille déjà des trois constructions, que les parcelles 2434 et 5332 sont au bénéfice de permis de construire pour plusieurs constructions. Ainsi, les parcelles 2394, 2396 et 5504 sont certes dénuées de toute construction, mais entourées d'un vaste territoire constitué de parcelles construites ou sur le point de l'être. Il précise également que des projets sont en cours

pour la parcelle 5505. L'opposant partant du principe que les parcelles 2439 et 5504 étant au milieu du territoire urbanisé, il estime que les critères à prendre en compte pour envisager un éventuel changement d'affectation ne sont pas les mêmes que pour des parcelles situées hors du territoire urbanisé, notamment selon les principales de la LAT qui préconise un développement de l'urbanisation compact à l'intérieur du milieu bâti. Ainsi, l'opposant s'oppose dans un premier temps à l'affectation en zone réservée, et ensuite à les colloquer en zone agricole.

L'opposant relève que le Canton s'oppose à la délivrance de permis de construire uniquement sur les parcelles situées en dehors des périmètres de territoire urbanisé. Il estime que la Commune, avec la mise en place de la zone réservée, empêche le développement urbain à l'intérieur du périmètre bâti. De plus, l'opposant estime qu'aucune information sur la part exacte du territoire urbanisé mis en zone réservée ne figure dans le PDCom ou le rapport 47 OAT et questionne si le territoire affecté à la zone réservée n'est pas plus vaste que ce qui est strictement nécessaire pour atteindre les objectifs de redimensionnement de la zone à bâtir fixés par le droit fédéral.

L'opposant relève que le PDCom destine le secteur du Rosex à la zone à bâtir, au lieu de l'affecter à la zone agricole, tout en dézonnant des parcelles situées au sein du périmètre urbanisé des Diablerets. Il estime que la Commune d'Ormont-Dessus a agi en urgence, ce qui a entraîné un manque de cohérence.

L'opposant estime que lorsque l'affectation d'une parcelle à la zone réservée équivaut à une expropriation matérielle, la pleine indemnisation du propriétaire est une condition supplémentaire à l'admissibilité de la zone réservée.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 phase actuelle 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 la délimitation de nouvelles affectations jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions réglementaires soient définies.*

*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. 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 du choix de l'application de la zone réservée, la Municipalité rappelle qu'elle a mis en place cette mesure selon l'art. 46 LATC dans le but de garder la main mise sur l'aménagement communal et de ne pas la laisser au Canton. Elle précise également que, depuis avant janvier 2016, le Canton s'oppose à la délivrance de permis de construire dans les communes surdimensionnées (décision cantonale d'appliquer l'art. 134 LATC et de faire opposition aux projets de construction à l'extérieur du milieu bâti) et met en place des zones réservées, amenant ainsi les Municipalités à devoir choisir entre la mise en œuvre d'une stratégie de dézoning ou un blocage par le Canton de toutes les nouvelles constructions.*

*Concernant le fait de savoir si le territoire affecté à la zone réservée n'est pas plus vaste que ce qui est strictement nécessaire pour atteindre les objectifs de redimensionnement de la zone à bâtir fixés par le droit fédéral, la Municipalité rappelle que, la zone réservée étant un gel temporaire de la zone à bâtir, elle ne constitue pas une étape de dézoning et n'a aucun impact direct sur le redimensionnement de la zone à bâtir. De plus, l'ensemble des parcelles affectées à la zone à bâtir n'ont pas pour destination la zone agricole puisque la Municipalité a affecté à la zone réservée les parcelles de certains secteurs qui nécessitent un travail fin de modification et délimitation de nouvelles*

*affectations pour lesquelles la Municipalité veut provisoirement bloquer les projets de nouvelles constructions jusqu'à ce que les nouvelles affectations et dispositions règlementaires soient définies. En outre, la Municipalité rappelle que les permis de construire en force au moment de la mise à l'enquête publique pourront être réalisés dans le délai légal imparti.*

*La Municipalité explique qu'elle 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, et notamment dans les brèches du territoire urbanisé.*

*En fonction de la remise en question de la définition du territoire urbanisé, la Municipalité rappelle que le territoire urbanisé inclut les terrains ou fractions de terrains non bâtis marqués par l'urbanisation ainsi que les petits vides participant au milieu bâti, à contrario des grandes brèches (plus de 0.6 à 1.0 ha) qui sont exclues du territoire urbanisé.*

*La Municipalité rappelle qu'elle a analysé chaque cas en tenant compte de la distance aux constructions voisines, de l'affectation actuelle, des limites foncières, des dangers naturels, de l'équipement, des unités paysagères, etc. Selon cette analyse, les parcelles 2439 et 5504 se situent à la périphérie du milieu bâti et dans une unité paysagère créant une grande brèche d'environ 1.0 ha. La Municipalité rappelle que les permis de construire en force pourront être réalisés et que la délimitation des affectations définitives dépendra des constructions réalisées au moment de la révision du PGA. Selon la vision communale, les parcelles étant en retour en zone agricole (dézonage) à préciser au moment du PGA, la Municipalité procédera, à ce moment-là, à une nouvelle pesée d'intérêts en fonction des parcelles ayant été effectivement construites. Quoi qu'il en soit, la partie bâtie de la parcelle 2439 devrait rester en zone à bâtir.*

*A propos d'intentions plus ou moins abouties de projets de construction sur les parcelles concernées par la ZR, la Municipalité rappelle que, dès l'ouverture de l'enquête publique des plans concernés, elle doit refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet, en application de l'art. 79 LATC. La Municipalité rappelle également qu'une information concernant la démarche en cours a été transmise aux propriétaires en date du 21 mars 2016. Elle précise finalement que, depuis janvier 2016, le Canton s'oppose à la délivrance de permis de construire dans les communes surdimensionnées (décision cantonale d'appliquer l'art. 134 LATC et de faire opposition aux projets de construction à l'extérieur du milieu bâti), tant que les communes n'ont pas lancé une procédure limitant les possibilités de nouvelles constructions.*

*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.*

*A propos de l'affectation future du Rosex, la Municipalité explique que, selon la vision communale, l'intention est d'affecter ce secteur à la zone à bâtir avec restriction, limitant strictement les possibilités d'agrandissements et de nouvelles constructions. Elle précise que cette orientation n'est pas le résultat d'une démarche précipitée de la Municipalité, mais répond aux critères définissant le territoire urbanisé, à savoir un ensemble de plus de 10 bâtiments majoritairement non agricoles distants de moins de 50 mètres les uns des autres.*

*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.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier des parcelles 2439 et 5504.*

## Opposition n°48

**Opposants :** Pache Renée et Thierry

**Date :** 14 juillet 2016

**N° parcelles :** 5499 et 5500

**Résumé :** Les opposants ont formulé une opposition pour la parcelle 5499, parcelle précédemment scindée en deux (5499 et 5500). Ils s'étonnent que des mesures de protection ne soient pas prises de façon plus équitable et s'en remettent à l'inéquité de traitement. Ils citent par exemple la parcelle 7320 qui, non affectée à la zone réservée, pourrait librement accueillir une construction alors qu'il n'est pas exclu que les objectifs du PGA soient contrariés par un tel projet. Les opposants estiment également que la zone réservée doit être liée à un projet qui soit réalisable, et non pas plus vaste que le but poursuivi. Ils estiment que la nécessité d'une mise en zone réservée n'est ni explicite, ni compréhensible. Les opposants argumentent cet élément avec d'une part la violation du droit d'être entendu de la part des propriétaires et d'autre part, un traitement global des zones réservées alors qu'elles n'ont aucun lien entre elles. De plus, ils rappellent qu'aucun projet d'affectation n'est connu en ce qui les concerne, et ne comprennent pas la justification d'une telle affectation. Les opposants estiment inadmissible qu'il y ait, in fine, un dézonage de leur parcelle du fait qu'il s'agisse d'un endroit peu approprié : la parcelle est intégrée dans le territoire urbanisé, elle est à proximité du centre, dans un secteur équipé / facile à équiper, elle ne borde aucune forêt et n'est pas touché par un danger naturel. Les opposants estiment que, si alternativement, l'intention devait être de colloquer la parcelle concernée en piste de ski, il s'agirait d'une mesure disproportionnée et inadmissible. Ils estiment également surprenant et peu conforme au principe d'égalité de traitement de geler le développement en plein centre bâti, alors qu'aucune mesure dans le centre n'est prise pour assurer que le développement remplisse les critères de densification. Les opposants expliquent qu'ils ont des projets visant la résidence principale. Ils espèrent que les autorités communales pourront envisager de remettre en cause les méthodes de calculs qui prêteraient le développement communal. Les opposants concluent que, si la zone réservée devait être motivée, il se justifierait qu'elle ne dépasse pas l'emprise réelle de la piste de ski. Au final, les opposants sollicitent une prise de position de la part de la Municipalité quant à la question de l'indemnisation.

**Réponse :** *La Municipalité rappelle en préambule qu'initialement, la parcelle 5499 n'était pas affectée à la zone réservée et que seule la 5500 l'était. La nouvelle délimitation parcellaire qui regroupe désormais les parcelles 5499 et 5500 ne change en rien la superficie affectée à la zone réservée, établie sur la base des données cadastrales disponibles au moment de sa mise à l'enquête publique.*

*En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 potentiel d'accueil étant largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans et le résultat obtenu après la MPE en termes de réduction de zone à bâtir étant encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les nouvelles dispositions légales, la Municipalité 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 réglementaires soient définies.*

*Dans le cas du choix de l'application de la zone réservée, la Municipalité rappelle qu'elle a mis en place cette mesure selon l'art. 46 LATC dans le but de garder la main mise sur l'aménagement communal et de ne pas la laisser au Canton. Elle précise également que, depuis avant janvier 2016, le Canton s'oppose à la délivrance de permis de construire dans les communes surdimensionnées (décision cantonale d'appliquer l'art. 134 LATC et de faire opposition aux projets de construction à l'extérieur du milieu bâti) 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.*

*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. 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.*

*En ce qui concerne la violation du droit d'être entendu, la Municipalité explique que l'art. 4 RLATC stipule que « la Municipalité choisit les moyens appropriés pour assurer l'information et la participation de la population ». La Municipalité rappelle également qu'une information concernant la révision en cours du Plan d'extension communal a été transmise aux propriétaires en date du 21 mars 2016. De plus, la Municipalité précise qu'elle a organisé une séance d'information pour les propriétaires concernés avant le début de l'enquête publique, et ce en plus des séances d'information pour le reste de la Commune. Enfin, elle rappelle que des séances de conciliation, organisée au sens de l'art. 58 LATC, ont eu lieu avec la Municipalité, le technicien communal et l'urbaniste mandataire à la demande des opposants.*

*La Municipalité a effectué une analyse globale du territoire communal sur la base des directives cantonales et légales. 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. En ce qui concerne les parcelles citées à comparaison, et notamment la parcelle 7320, la Municipalité précise que cette dernière n'est pas affectée à la zone réservée puisqu'elle fait largement partie du territoire urbanisé.*

*A contrario, la Municipalité rappelle que la parcelle 5499, fait également fait largement partie du territoire urbanisé, mais qu'elle se situe à la proximité directe de la piste de ski. Selon la vision communale, l'intention est de mener une réflexion sur l'ensemble de la piste de ski, les potentialités de développement touristique (hôtel, hébergement touristique qualifié) et les parcelles libres la jouxtant. La parcelle 5499 devra, sur la délimitation de l'ancienne 5500 faire l'objet d'une vérification sur l'assiette de la piste et de la possibilité d'y construire de l'hébergement touristique qualifié et est pour cette raison mise en zone réservée.*

*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 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.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier de la parcelle 5500 (sur plan).*

---

#### **Opposition n°49**

**Opposants :** Destraz Philippe et Wagen Monika

**Date :** 14 juillet 2016

**N° parcelles :** 2364 (Destraz Philippe) et 2366 (Destraz Philippe et Wagen Monika)

**Résumé :** Les opposants ne s'opposent pas à l'instauration d'une zone réservée, mais propose que celle-ci s'appliquent à la parcelle 2364 ainsi qu'au haut de la 2366, laissant en zone village le bas de la parcelle 2366.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 MPE en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 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.*

*Dès lors, la Municipalité va analyser la situation en détail, en fonction de la constatation des lisières forestières et de l'ensemble des enjeux concernant ce secteur.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier du périmètre concerné de la parcelle 2366.*

---

#### **Opposition n°51**

**Opposant :** Anex Jean  
**Date :** 14 juillet 2016  
**N° parcelles :** 3012 et 3014

**Résumé :** L'opposition traite de la documentation générale déposée à consultation et enquête publiques, et en particulier des éléments de la vision communale contenue dans le rapport explicatif de la modification du Plan directeur communal (PDCoM). Aucun argument ne porte sur la zone réservée (ZR).

**Réponse :** L'opposition à la ZR n'étant pas argumentée, la Municipalité n'est pas en mesure de donner de réponse. L'opposition est traitée dans le préavis sur la modification du Plan directeur communal (PDCoM).

---

#### **Opposition n°52**

**Opposants :** Reichert Laurence et Douglas  
**Date :** 14 juillet 2016  
**N° parcelle :** 2232

**Résumé :** Les opposants rappellent que la parcelle 2232 est située à l'intérieur du périmètre centre, en plein village, qu'elle est bâtie, qu'elle fait partie du territoire urbanisé et qu'elle comporte un ouvrage de protection contre les crues érigé pour servir l'intérêt général.

**Réponse :** *En général, selon les dispositions légales (LAT, LATC, Plan directeur cantonal), la zone à bâtir de la Commune d'Ormont-Dessus a un potentiel d'accueil d'environ 2000 habitants, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 440 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 MPE en termes de réduction de zone à bâtir est encore loin des objectifs quantitatifs imposés par les 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 réglementaires soient définies.*

*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. 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 considère que la problématique du redimensionnement du centre est à considérer pour elle-même : le centre régional des Diablerets a un potentiel d'accueil d'environ 660 habitants supplémentaires, considéré comme largement surdimensionné par rapport aux besoins à 15 ans (environ 240 habitants). Dans ce contexte, le centre régional des Diablerets est largement surdimensionné et ses zones à bâtir destinées à l'habitat permanent doivent être réduites afin de répondre à la croissance fixée, indépendamment du reste de la commune (secteur hors-centre).*

*La Municipalité explique qu'elle a effectué une analyse globale du territoire communal sur la base des directives cantonales et légales. La Municipalité a effectué une pesée d'intérêt sur la base de différents critères (dangers naturels, entité paysagère du cours d'eau, distance aux eaux, territoire urbanisé, etc.).*

*Selon la vision communale, la partie bâtie de la parcelle va rester en zone à bâtir alors que la partie non bâtie doit faire l'objet d'une analyse de détail sur la base des dangers naturels, des mesures de protection réalisées, de l'espace réservé aux eaux, de la forme de la parcelle et des unités paysagères.*

*En conclusion, la Municipalité estime que la zone réservée est pertinente pour l'entier du périmètre concerné de la parcelle 2232.*

## 5. Conclusion

Fondé sur ce qui précède,  
Vu l'art. 46 LATC,

La Municipalité de la commune d'Ormont-Dessus :

1. Prévoit 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 Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSUS

**Vu** le préavis municipal n°11-2016, relatif à la Zone réservée (ZR)

**Ouï** le rapport de la commission chargée de l'étudier ;

**Attendu** que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour de cette séance ;

### DECIDE

1. D'adopter la zone réservée
2. De lever toutes les oppositions et d'approuver les réponses proposées par la Municipalité.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 17 octobre 2016.

### AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le vice-syndic :

La secrétaire e.r. :

D. Pernet

J. Dacic

**Annexe** : Note sur les oppositions à l'enquête publique du 15 juin au 14 juillet 2016 (*idem* préavis n°10-2016)  
Délégation municipale à disposition de la commission : MM. Philippe Grobéty et Dario Pernet.