



LA MUNICIPALITE
D'ORMONT-DESSUS

1865 LES DIABLERETS

La Municipalité d'Ormont-Dessus
au Conseil communal

Préavis municipal n°08-2017, relatif à une demande de crédit d'étude pour la révision du Plan général d'affectation (PGA) - phase 2

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Contexte et objectifs

La Commune d'Ormont-Dessus s'est dotée d'un nouveau Plan directeur communal (PDCom de 2015, modifié en 2016) qui définit de nouvelles orientations pour le développement de la commune. Il précise en particulier comment redéfinir les zones à bâtir de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles à l'horizon 2036 et au Plan directeur cantonal (PDCn).

Par ailleurs, les communes des Alpes vaudoises ont débuté les travaux de réalisation d'un Concept touristique régional, ayant valeur de plan directeur intercommunal, visant à préciser le dimensionnement et les principes de localisation des zones touristiques. Il est ainsi prévu qu'une partie des zones à bâtir actuellement destinée à l'habitation soit réorientée vers l'hébergement touristique.

Le Plan d'extension de la commune d'Ormont-Dessus date de 1982 et a fait l'objet de plusieurs modifications (plan et règlement). Il est complété par une vingtaine de plans spéciaux actuellement en vigueur, la plupart ayant été réalisés entre 1980 et 1990, alors que les plus anciens datent d'avant 1980 et que certains sont récents. Certains plans spéciaux ont leur propre règlement de police des constructions. Par ailleurs, afin de limiter le potentiel des zones à bâtir, la Commune a dézonné plus de 8ha en 2016 (modification du plan d'extension) et a mis en place une zone réservée sur plus de 28ha.

Conformément à l'art. 63 LATC, aux exigences du Plan directeur cantonal et à la vision communale, la Commune doit maintenant réviser son Plan général d'affectation (PGA). Elle doit notamment y intégrer les orientations données par le PDCom et y transcrire les prescriptions de protection contre les dangers naturels.

Le projet de PGA a en particulier les objectifs spécifiques suivants :

- réduire le potentiel d'accueil de nouveaux habitants dans la commune, conformément au PDCom, à la vision communale et aux dispositions légales en vigueur ;
- mettre à jour les zones à bâtir existantes, avec modification des affectations, de destinations et des prescriptions réglementaires ;
- rendre possible un développement judicieux des activités touristiques et économiques, sur la base du concept touristique régional des Alpes vaudoises et de la stratégie cantonale des zones d'activités.
- transcrire les cartes de dangers naturels ;
- déterminer les lisières forestières et préciser l'affectation du sol à proximité des forêts et cours d'eau ;

- intégrer les contraintes patrimoniales en renforçant la protection des villages et hameaux recensés à l'inventaire des sites construits à protéger (ISOS) ;
- intégrer l'ensemble des dispositions liées à la protection de l'environnement et les autres éléments (topographie, alignements, etc.) pouvant amener à contraindre les possibilités de construire ;
- réduire le nombre de plans d'affectation traitant du territoire communal.

L'urbaniste va coordonner l'ensemble des études nécessaires pour l'établissement du PGA, en collaboration avec la Municipalité et le Service technique, en particulier pour le traitement des dangers naturels, la délimitation de l'espace réservé aux eaux et les travaux de géomètre.

Par ailleurs, la Municipalité a prévu d'organiser des ateliers de consultation des propriétaires par quartiers, afin d'assurer que les nouvelles affectations qui seront définies répondent aux volontés réelles de construire.

Il sera probablement exigé que les propriétaires dont les terrains seraient affectés en zone à bâtir s'engagent à bâtir dans les 15 ans.

2. Préavis 08-2015, phase 1

Le préavis n°08-2015 prévoyait une dépense de CHF 59'400.00 pour l'élaboration de la stratégie et les discussions avec les services de l'Etat.

L'Etat a, peu de temps après, mis en place un système de subvention qui nous a permis d'obtenir une participation de CHF 17'200.00 comme aide au dézonage. Avec ce montant, la Municipalité a décidé de continuer le travail jusqu'au document que vous avez validé l'automne passé.

Il s'est toutefois avéré que les discussions préalables avec les propriétaires ont engendré un dépassement du préavis.

De plus nous avons décidé, pour être transparents sur ce dossier, de mettre tous les frais de traitement des oppositions sur ce même préavis. Comme aucun montant n'avait été mentionné pour ce travail, ce coût engendre aussi un dépassement du préavis.

Voici le décompte, au 31 décembre 2016 :

Crédit selon préavis n°08-2015	CHF	59'400.00
Subvention de l'Etat de Vaud	CHF	17'200.00
Travaux jusqu'à et y compris la mise à l'enquête	CHF	-94'562.00
Traitement des oppositions	CHF	- 22'125.00
Dépassement du crédit	CHF	- 40'087.00

3. Méthode

Le nouveau PGA doit établir de nouvelles délimitations des zones d'affectation et de nouvelles règles de police des constructions pour l'ensemble du territoire communal (exception faite des plans de quartiers et plans partiels d'affectation récents), en s'inspirant des règlements actuels, mais en les adaptant au PDCom et à la vision communale, aux évolutions de la législation et en y intégrant les prescriptions liées aux dangers naturels, à la forêt, à la protection des eaux, etc. Certains secteurs particuliers seront traités sous forme de zone de hameau, destinée à préserver de petites entités urbanisées tout en offrant des possibilités contrôlées d'extensions des constructions (en application des prescriptions du plan directeur cantonal). D'autres seront traités en tant que zone à bâtir avec restrictions, limitant strictement les possibilités de constructions.

La méthode proposée tient compte des attentes de la Municipalité, ainsi que des exigences des services de l'Etat en matière de plan d'affectation et de transcription des dangers naturels. Elle tient notamment compte de l'évolution en cours de la législation cantonale et du PDCn, qui implique qu'un certain nombre d'orientations données par la vision communale devront être reconfirmées.

Etape 1 : Travaux préparatoires

- Coordination avec les mandataires en charge de la délimitation des lisières forestières, du traitement des dangers naturels, de la détermination de la largeur de l'espace réservé aux eaux, du concept énergétique¹ et du Concept touristique régional des Alpes vaudoises.
- Coordination avec la Municipalité.

Etape 2 : Avant-projet

2.1 Préparation de l'avant-projet

- Collecte initiale de données (foncier, affectation, dangers naturels, protection du patrimoine, lisières forestières, planifications supérieures, mobilité, eaux, etc.). Constitution d'une base SIG.
- Consolidation des orientations données par la vision communale, sur la base des résultats des travaux préparatoires et des nouvelles dispositions légales.
- Clarification des aspects patrimoniaux et proposition d'orientations en matière de plan et règlement.

2.2 Consultation des propriétaires fonciers des parcelles non entièrement bâties en zone à bâtir et en zone réservée. Il est prévu d'organiser ces séances par quartier.

2.3 Production de l'avant-projet

- Production d'un avant-projet détaillé (esquisse de délimitation des zones d'affectation, des principales dispositions réglementaires, des prescriptions de protection contre les dangers naturels, etc.) qui tient compte de l'ensemble des enjeux : dangers naturels, forêt, topographie, alignements, patrimoine, dimensionnement de la zone à bâtir (habitation, hébergement touristique). L'avant-projet doit proposer une réponse globale pertinente à l'ensemble des enjeux.
- Coordination avec les spécialistes pour les différents domaines d'expertise.
- Vérification du dimensionnement de la zone à bâtir.

2.4 Consolidation de l'avant-projet

- Justification générale du surdimensionnement résiduel, le cas échéant, et coordination avec le SDT.
- Consolidation de l'avant-projet avec les spécialistes dangers-naturels, le groupe de travail communal, puis les principaux services de l'Etat concernés, puis adaptation et finalisation de l'avant-projet.
- Consultation des propriétaires.
- Finalisation de l'avant-projet.

Etape 3 : Projet

3.1 Production du projet

- Production du plan général d'affectation : plan, règlement et rapport d'aménagement.
- Vérifications et consolidations avec les spécialistes.
- Coordination avec les services de l'Etat, en particulier le SDT et l'unité des dangers naturels.
- Validation par la Municipalité.

3.2 Examen préalable

- Envoi pour examen préalable.
- Suivi du dossier durant l'examen préalable.
- Adaptation du plan, du règlement et du rapport d'aménagement, finalisation du dossier avec le SDT et les différents services.

Etape 4 : Légalisation

4.1 Enquête publique

- Préparation des documents et séance d'information publique.
- Appui à la Municipalité et production de documents pour le traitement des oppositions.

4.2 Adoption

- Préparation des documents pour le Conseil Communal et de ses commissions.
- Appui à la Municipalité et participation aux séances.

4.3 Approbation et mise en vigueur

- Préparation des documents pour l'approbation.
- Appui à la Municipalité en cas de recours.

La méthode de travail est proposée sur la base du cadre technico-légal en vigueur au moment de la rédaction de l'offre. Les soumissionnaires ont une très bonne connaissance de ce cadre et suivent avec attention le développement de la législation (modification de la LATC attendue courant 2017, 4^e adaptation du PDCn attendue courant 2017) et l'évolution des directives et pratiques du SDT en matière d'examen préalable.

Dans ce contexte particulier, il est attendu que des adaptations de la méthode de travail soient nécessaires, impliquant éventuellement des travaux supplémentaires du bureau d'urbanisme ou de spécialistes.

Afin d'assurer le suivi du dossier, des séances régulières sont organisées avec la Municipalité ou une délégation de la Municipalité. Ces séances sont organisées en fonction des besoins.

Des séances de coordination avec les services de l'Etat sont organisées en fonction des besoins, notamment avec le SDT, la DGE, le SIPAL et le DGMR. La participation de la Municipalité et des spécialistes à ces séances sera discutée de cas en cas.

4. Organisation du mandat

Le mandat comprend les tâches d'urbanisme et de coordination générale des travaux. Le mandat sera réalisé par le bureau Repetti Sàrl à Montreux, sous la direction de Dr Alexandre Repetti, ingénieur EPFL et urbaniste REG A FSU. Ce bureau avait remporté l'appel d'offre « sur invitation fait en 2015 par la Municipalité.

Pour l'élaboration du PGA, Repetti Sàrl propose d'affecter les personnes suivantes au projet :

- Dr Alexandre Repetti, ingénieur EPFL et aménagiste REG A & FSU va fonctionner comme chef de projet. Il a une expérience reconnue dans le domaine de l'aménagement du territoire et dans la gestion de projet. Il a une très bonne connaissance des procédures de l'aménagement du territoire et en particulier de l'ensemble des nouvelles dispositions légales.
- Diane Lamon, géographe et urbaniste, va intervenir dans l'élaboration et la production de l'ensemble des documents. Diane Lamon a une bonne connaissance du domaine de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, ainsi que du territoire d'Ormont-Dessus.

Les autres ressources du bureau pourront intervenir en cas de besoin.

Les spécialistes sont mandatés directement par la Commune: hydrologue, géologue, énergéticien, géomètre, etc. L'urbaniste assure une coordination avec les spécialistes, afin d'assurer que les résultats de leurs travaux répondent au cahier des charges du PGA.

Le planning des travaux prévu est le suivant :

	2017				2018				2019				2020			
	I	II	III	IV												
1. Travaux préparatoires		■	■	■												
2.1 Préparation avant-projet					■	■										
2.2 Consultation propriétaires						■										
2.3 Production avant-projet							■									
2.4 Consolidation								■								
3.1 Production du projet									■							
3.2 Examen préalable										■	■					
4.1 Enquête publique												■	■			
4.2 Adoption														■		
4.3 Approbation															■	■

5. Coûts (CHF)

Honoraires bureau d'urbanisme : (en CHF)

1. Travaux préparatoires	11'500.00
2. Avant-projet	86'000.00
3. Projet	39'000.00
4. Légalisation	9'000.00
Divers frais	4'500.00
Frais de géomètre (relevé des lisières forestières, authentification de la base cadastrale, production des fichiers informatiques NORMAT)	15'000.00
Travaux de spécialiste dangers naturels	40'000.00
Calcul de la largeur de l'espace réservé aux eaux par un hydrologue	5'000.00
Planification énergétique territoriale	15'000.00
Coûts de traitement du dossier par le SDT, refacturés à la Commune	5'000.00
Divers et imprévus liés en particulier aux exigences attendues de la nouvelle LATC et du PDCn (10 %)	23'000.00
Traitement des oppositions et séances de conciliation	30'000.00
Total hors taxe	283'000.00
TVA 8 %	22'640.00
Montant total TTC	305'640.00

Le temps nécessaire à la réalisation des travaux a été estimé selon l'expérience du mandataire sur la base des exigences actuelles des services de l'Etat en matière de plans d'affectation, de diminution de la surface des zones à bâtir et de transcription des dangers naturels dans l'aménagement du territoire. Les prestations ainsi que le nombre de séances prévues avec la Municipalité et les services de l'Etat sont précisés dans l'offre.

Les factures seront établies sur la base du temps réellement affecté à la réalisation des travaux.

Pour les étapes 1, 2 et 3, le travail à réaliser est connu avec suffisamment de précision et le devis ne devrait globalement pas être dépassé, sous réserve d'éventuelles modifications du cadre technico-légal et d'éventuelles consultations supplémentaires des propriétaires et habitants.

Pour l'étape 4, les coûts sont devisés sur la base d'un nombre raisonnable d'oppositions n'impliquant pas de séances et travaux de conciliation. Au vu de la sensibilité de ces questions, la Municipalité a prévu une réserve dans les divers et imprévus pour ces éventuels travaux.

6. Subvention

Les travaux nécessaires au redimensionnement de la zone à bâtir et à la mise en conformité par rapport à la LAT seront subventionnables. Par contre les autres travaux de révision du PGA ne peuvent pas obtenir de subvention.

Nous ne savons pas encore de quelle manière les coûts subventionnables seront calculés, mais nous pouvons espérer obtenir un montant d'environ CHF 72'000.00.

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous demandons, 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°08-2017, relatif à une demande de crédit d'étude pour la révision du Plan général d'affectation (PGA);

Ouï les rapports des commissions chargées de l'étudier ;

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

DECIDE

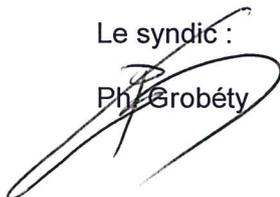
1. D'autoriser la Municipalité à entreprendre la 2^{ème} phase de la révision du PGA ;
2. De lui octroyer un crédit complémentaire sur le préavis n°08-2015 de **CHF 40'087.00**, sollicité par la Municipalité pour la 1ère phase de la révision du PGA ;
3. De lui octroyer, pour la 2^{ème} phase, un crédit de **CHF 305'640.00**, duquel seront déduites les subventions cantonales, à prélever sur les liquidités de la caisse communale ou, au besoin, de procéder à l'emprunt nécessaire auprès d'un établissement reconnu par l'Etat ;
4. De l'autoriser à amortir comptablement ce montant au maximum sur dix ans et ce, dès l'adoption du PGA.

Approuvé par la Municipalité dans sa e-séance du 08 juin 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic :

Philippe Grobéty



Le secrétaire :

C. Fuhrer



Délégué de la Municipalité à disposition : M. Philippe Grobéty, syndic