



LA MUNICIPALITE
D'ORMONT-DESSUS
1865 LES DIABLERETS

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

Préavis municipal n° 12-2022 relatif à une demande de crédit complémentaire pour financer la révision des plans d'affectation communaux

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet une demande de crédit complémentaire pour financer la révision des plans d'affectation communaux de la commune d'Ormont-Dessus.

2. Situation

En adoptant les préavis 8/2015 le 14 septembre 2015 et le préavis 08-2017 le 8 juin 2017, le Conseil communal a accordé à la Municipalité un crédit de CHF 360'127.00 (59'400.00 + 40'087.00 + 260'640.00), avant déduction du subventionnement cantonal, pour financer la révision du plan d'affectation général de la commune d'Ormont-Dessus.

3. Travaux de révision des plans d'affectation communaux

Etape 1 : Stratégie communale

La Municipalité d'Ormont-Dessus avait organisé en 2015 un appel d'offres auprès de plusieurs bureaux d'urbanisme. Le cahier des charges comprenait la définition de la stratégie communale en matière d'aménagement du territoire, dans la perspective de la mise à jour du Plan directeur communal, une modification du plan d'affectation communal (dézonage rapide) et la mise en place d'une zone réservée.

La Municipalité avait décidé en 2015 d'attribuer le mandat au bureau d'aménagement du territoire Repetti sarl à Montreux. Ces travaux se sont terminés en 2016. Ils ont coûté CHF 43'000.00.

Etape 2 : Plan directeur communal, dézouage rapide et zone réservée

En 2016, la Municipalité avait identifié la nécessité de mener une première étape de révision des plans communaux, consistant à modifier le Plan directeur communal, à modifier le Plan d'affectation communal (dézonage rapide) et à mettre en place une zone réservée.

Ces travaux se sont terminés en 2019, avec le rejet des derniers recours par le Tribunal fédéral. Ils ont coûté CHF 73'000.

Etape 3 : Révision des plans d'affectation communaux

En 2017, la Municipalité a demandé des offres au bureau Repetti et à divers spécialistes (géomètre, hydrologue, géologue) pour poursuivre les travaux, à savoir procéder à la révision complète des plans d'affectation communaux jusqu'à examen préalable. Les travaux avaient été devisés à 271'000.- au total.

Les cahiers des charges et devis étaient basés sur les exigences 2017 et ne comprenaient pas de consultation des propriétaires, ni de participation.

Les travaux initialement prévus ont été considérablement modifiés pour les raisons suivantes :

- Le Plan directeur cantonal (PDCn), mis à jour en janvier 2018, puis en décembre 2019 et en juillet 2022, est différent de celui en vigueur en 2017. En particulier, la mesure A11 qui règle le dimensionnement des zones à bâtir a évolué. Les mandataires ont d'ailleurs dû composer avec plusieurs projets de mise à jour du PDCn entre 2017 et 2019, sur lesquels s'est successivement basé l'Etat pour exiger les dézonages. En conséquence, les façons de comptabiliser les réserves ont évolué, obligeant la Municipalité et ses mandataires à remettre régulièrement à jour les estimations des réserves et rendant caduques les estimations faites avec soin en étape 2, puis au début de l'étape 3.
- Les exigences de l'Etat ont évolué concernant la surface minimale des parcelles nécessitant dézouage. En 2017, devaient être dézonées les brèches de plus de 0.6 à 1.0 ha. Cette référence avait été confirmée par le Tribunal cantonal dans le cadre des recours de l'étape 2. En 2019, l'Etat a publié une directive exigeant le dézouage de toutes les brèches de plus de 0.25 ha. En conséquence, les plans des parcelles à dézouer ont dû être entièrement revus, avec des effets sur les dézonages à réaliser et sur le bilan des potentiels d'accueil de nouveaux habitants. Ceci a impliqué que les délimitations du territoire urbanisé faites avec soin en 2016 et alors validées par l'Etat ont dû être revues. Ces évolutions entre les documents mis à l'enquête en 2016 et les exigences actuelles ont suscité des incompréhensions de la Municipalité et plusieurs séances d'éclaircissements avec les mandataires et les services de l'Etat. Elles ont ensuite fait l'objet d'un travail très précis et d'un suivi détaillé par la Municipalité au vu des enjeux pour les propriétaires fonciers.
- En 2018, le Grand Conseil a introduit l'obligation de mener des démarches participatives pour tous les projets ayant des incidences importantes sur le territoire. Ces dispositions font l'objet de l'art. 2 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Dès lors, la Municipalité a mené différentes consultations des propriétaires et du public sous forme de séances d'information, de consultations et d'échanges.

- Le Plan directeur régional touristique des Alpes Vaudoises (approuvé par le Conseil d'Etat en janvier 2022) a mis en évidence que 75% des surfaces bâties sont touristiques (y. c. résidences secondaires) dans les Alpes vaudoises, et en particulier aux Diablerets. L'Etat a alors admis dès 2019 que les communes des Alpes vaudoises puissent garder des réserves en zone à bâtir supérieures aux besoins des autres communes vaudoises, pour répondre au développement touristique. Ceci à la condition que les réserves liées au tourisme soit mises en zone touristique (différenciée de la zone d'habitation et mixte). Cette exigence a demandé un travail détaillé pour différencier parcelle par parcelle les zones touristiques et zones d'habitation dans le centre des Diablerets. Pour réaliser ce travail, la Municipalité et ses mandataires ont collaboré de façon détaillée et mené différentes séances avec l'Etat pour consolider ces travaux.
- Les exigences de l'Etat ont évolué en ce qui concerne le patrimoine. La Municipalité a ainsi pris l'option de mettre en place des zones de hameaux et des secteurs de protection patrimoniale pour les noyaux de chalets anciens présentant un intérêt patrimonial. La délimitation de ces hameaux et secteurs de protection a nécessité une pesée des intérêts documentée, puis une visite détaillée sur le terrain avec les services spécialisés de l'Etat. Les plans de détail élaborés ont fait l'objet de plusieurs allers-retours avec les services de l'Etat.
- Les exigences de l'Etat ont encore évolué concernant la transcription des dangers naturels, la délimitation des espaces réservés aux eaux, la transcription des inventaires de protection de la nature et la création des zones d'activités. Le site Internet du Plan directeur cantonal¹ et les fiches d'applications² mises en place depuis 2018 mettent en évidence ces évolutions et les principales exigences actuelles.
- L'Etat demande l'inscription de servitudes publique pour les pistes de ski (ski alpin et ski de fond) au travers d'une procédure LRou coordonnée avec la révision du PACom. Dès lors, la Municipalité a prévu d'informer les propriétaires, puis d'établir les projets de servitudes et le rapport explicatif en application de l'art. 13, al. 3 LRou.

Le cahier des charges de 2017 prévoyait de réviser le plan d'affectation communal en une étape. Au début 2019, la Municipalité a identifié la difficulté que représentaient les dézonages supplémentaires très importants liés aux évolutions des exigences cantonales, en particulier dans la partie hors-centre des Diablerets. Elle a aussi constaté les nouvelles exigences concernant les zones d'activités, impliquant d'attendre un futur plan directeur régional des zones d'activités prévu pour 2023. Elle a finalement constaté l'ensemble des évolutions et nouvelles exigences rendant le travail de révision plus complexe qu'initialement envisagé.

La Municipalité a alors pris l'option à mi-2019 de traiter la révision en deux étapes :

- Diablerets Centre et toute la problématique touristique,
- Diablerets Hors Centre et toute la thématique dézonage, ainsi que les hameaux.

Elle a simultanément décidé de consulter les propriétaires concernés, d'informer le public et de constituer une commission de professionnels de la construction pour affiner les dispositions règlementaires. Elle a enfin demandé à ses mandataires de mener le travail à bien en tenant compte de l'évolution des exigences de l'Etat.

¹ <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-directeur-cantonal/>

² <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-d'affectation-communal/fiches-dapplication/>

Au début 2022, la Municipalité a consulté les propriétaires puis informé le public sur le projet de Plan d'affectation communal (PACom) Diablerets centre. En juillet 2022, elle a transmis le projet de PACom Diablerets centre aux Services de l'Etat pour examen préalable (au sens de l'art. 37 LATC).

En parallèle, la Municipalité poursuit les travaux de PACom hors centre, avec l'objectif de le soumettre à l'examen préalable en 2023.

Point de situation financier

La Municipalité a demandé à ses mandataires de dresser un état de situation, avec comparaison entre les travaux réalisés à ce jour, le devis estimatif de 2017 et l'estimation des travaux nécessaires selon la situation actuelle.

Etapes	Devis estimatif 2017	PACom Centre	Diablerets	PACom hors centre
Travaux préparatoires - examen préliminaire - récolte initiale de données	13'000.-		7'000.-	6'000.-
Avant-projet - zones d'affectation - destination, densité - dimensionnement - patrimoine - pré-validation Etat	95'000.-		90'000.-	50'000.-
Projet - plan d'affectation détaillé - règlement - rapport d'aménagement - annexes (expertises, etc.) - coordination avec l'Etat	47'000.-		56'000.-	60'000.-
Information et participation	---		20'000.-	20'000.-
Spécialistes - relevé des forêts - dangers naturels	40'000.-		25'000.-	50'000.-
Légalisation et traitement des oppositions	40'000.-		20'000.-	20'000.-
Divers et imprévus - analyse et constitution de servitudes - imprévus	25'000.-			servitudes 15'000.-
Total	260'640.-		218'000.-	221'000.-

Les cases grisées correspondent aux travaux déjà réalisés, totalisant 254'000.- au 01.10.2022.
Le solde disponible sur le préavis 08-2017 est de CHF 6'640.-.

Le Grand Conseil a adopté un décret accordant au Conseil d'Etat un crédit-cadre de 5 millions de francs afin de financer une aide aux communes pour la révision de leurs plans d'affectation en relation avec le plan directeur cantonal et les mesures transitoires de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Les subventions se montent à 89'200.-, dont 17'200.- ont déjà été versés à la Commune.

Une convention entre le SDT et la commune d'Ormont-Dessus, réglant le versement des subventions de l'Etat de Vaud à la commune d'Ormont-Dessus a été signée.

Le crédit-cadre est aujourd'hui épuisé et aucun autre décret n'a été adopté par le Grand Conseil.

4. Accrobranche

Depuis 2014, un accrobranche a été aménagé au lieu-dit « Le Droutzay » aux Diablerets. Cette installation a été autorisée à la condition que la fréquentation ne dépasse pas 2'000 visiteurs par année et qu'aucune installation fixe ne soit aménagée. L'exploitant estime que cette limite de 2'000 visiteurs l'empêche d'exploiter l'accrobranche à son plein potentiel et qu'il pourrait accueillir beaucoup plus de visiteurs.

Suite à la destruction des installations par une avalanche en 2021, les services de l'Etat ont constaté que des installations fixes étaient en place (cabanon, tables et bancs). Dès lors, les services de l'Etat ont demandé la réalisation d'un plan d'affectation spécial pour cet accrobranche, qui autorise les parcours ainsi que des installations fixes (local d'accueil et de rangement de l'équipement, wc, installations de pique-nique).

Les services de l'Etat ont demandé que ce plan d'affectation soit réalisé dans les meilleurs délais, sans attendre le PACom, afin de pouvoir autoriser la poursuite de l'exploitation de l'accrobranche.

La réalisation d'un PA « Accrobranche », objet complémentaire au Plan d'affectation communal, comprend notamment les éléments suivants :

- Collecte des données de base et clarification des besoins
- Coordination initiale avec les services de l'Etat
- Elaboration d'un dossier d'examen préliminaire
- Elaboration d'expertises de dangers naturels (Avalanches)
- Elaboration du projet de plan d'affectation (Plan, règlement, rapport d'aménagement)
- Examen préalable des services de l'Etat
- Finalisation du projet et enquête publique
- Soumission du projet au Conseil communal pour adoption
- Soumission du projet au Département pour approbation.

Le mandat sera attribué aux mandataires spécialisés (urbaniste, spécialiste avalanches) travaillant déjà sur la PACom qui bénéficient d'une excellente maîtrise du territoire communal.

Les travaux sont prévus sur 2023 et 2024.

Les travaux sont devisés comme suit :

Etapes	Devis estimatif TTC
Travaux préparatoires - récolte initiale de données - examen préliminaire	8'000.-
Projet - plan d'affectation détaillé - règlement - rapport d'aménagement - annexes (expertises, etc.) - coordination avec l'Etat	16'000.-
Spécialistes - géomètre - dangers naturels	13'000.-
Légalisation	8'000.-
Total	45'000.-

5. Isenau

Afin d'assurer le développement touristique d'Isenau et le renouvellement de la concession de la télécabine, la commune a élaboré un projet de plan d'affectation Isenau entre 2007 et 2015. Ce projet a été annulé en 2020 par le Tribunal fédéral, par suite d'un recours.

Après cette annulation, la Municipalité a consulté les services de l'Etat concernés afin de définir une nouvelle stratégie. Constatant les considérants du Tribunal et l'évolution des bases de planification (Plan directeur cantonal, plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises, inventaires nature, etc.), la Municipalité a décidé de lancer un nouveau projet de plan d'affectation qui reprenne les travaux depuis la base en réinterrogeant le périmètre, les zones touristiques prévues et les dispositions règlementaires. Elle a décidé de confier le pilotage du projet à un bureau d'urbanisme.

En septembre 2021, la Municipalité a transmis un dossier pour examen préliminaire (selon art. 36 LATC) aux services de l'Etat. En décembre 2021, elle a reçu un avis préliminaire positif, l'invitant à poursuivre les travaux de plan d'affectation.

La Municipalité a décidé de poursuivre les travaux, selon une procédure indépendante du Plan d'affectation communal comme c'est usuellement le cas pour les plans d'affectations touristiques. Les travaux prévus incluent :

- Elaboration de l'avant-projet de plan d'affectation
- Coordination avec les prestataires touristiques, les services de l'Etat et les associations (Vaud Rando, club de VTT, etc.)
- Identification des servitudes foncière à inscrire et consultation des propriétaires
- Démarche participative
- Elaboration d'expertises de dangers naturels pour les zones constructibles
- Elaboration du projet de plan d'affectation (Plan, règlement, rapport d'aménagement)
- Examen préalable des services de l'Etat
- Finalisation du projet et enquête publique
- Soumission du projet au Conseil communal pour adoption
- Soumission du projet au Département pour approbation.

Le mandat a été attribué au mandataire urbaniste travaillant déjà sur la PACom, du fait de sa connaissance du contexte local et des procédures vaudoises et aux spécialistes environnement ayant déjà travaillé sur le projet précédant afin de pouvoir réutiliser les bases de travail déjà existantes.

Les travaux sont prévus sur 2022 à 2024.

Les travaux sont devisés comme suit :

Etapes	Devis estimatif TTC
Travaux préparatoires - récolte initiale de données - coordination avec l'Etat - examen préliminaire	15'000.-
Avant-projet - périmètre - affectations et pré-règlement - zones nature et zone tampons	30'000.-
Coordinations avec l'Etat et les associations	30'000.-
Démarche participative	15'000.-
Projet - plan d'affectation détaillé - règlement - rapport d'aménagement - annexes (expertises, etc.) - coordination avec l'Etat	50'000.-
Spécialistes - géomètre - dangers naturels - espace réservé aux eaux - relevés de terrain	65'000.-
Servitudes ski et VTT	25'000.-
Légalisation	15'000.-
Total	245'000.-

Le projet bénéficie d'un subventionnement cantonal pour l'établissement de la carte de danger avalanches. Le subventionnement cantonal est estimé à 30'000.-.

6. Coûts estimés pour la suite des travaux (selon tableau ci-dessus)

Solde disponible sur préavis 08-2017	CHF	-6'640.00
PACom I Diablerets centre	CHF	20'000.00
PACom II hors centre	CHF	165'000.00
PA III accrobranches	CHF	45'000.00
PA IV Isenau	CHF	245'000.00
Divers et imprévus	CHF	40'000.00
Total	CHF	508'360.00
Pour arrondi	CHF	508'000.00

7. Financement

Ce montant sera prélevé sur les liquidités courantes et amorti sur une période de 10 ans.

8. Soutien financier du canton

Le montant des subventions accordées par le Canton est de 89'200.- pour le PACom I et II et 30'000.- pour le PA IV (Isenau), soit un total de 119'200.-.

9. Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, à prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSUS

Vu le préavis municipal n°11-2022, relatif à une demande de crédit complémentaire pour financer la révision des plans d'affectation communaux ;

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 ;

DÉCIDE

1. d'approuver le préavis municipal n° 11-2022, relatif à une demande de crédit complémentaire de **CHF 508'000.00** pour financer la révision des plans d'affectation communaux.
2. d'autoriser la Municipalité à prélever ce montant sur les liquidités courantes ou, au besoin, à procéder à l'emprunt nécessaire auprès d'un établissement reconnu par l'Etat ;
3. d'amortir cet investissement sur une période de 10 ans.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 1^{er} novembre 2022.

Le syndic :

Ch. Reber

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



Le secrétaire municipal adjoint :

M. Roch

Délégué municipal:

M. Christian Reber, Syndic
M. François Genillard, Municipal