

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

Préavis municipal n°11-2025, relatif au Plan d'affectation Diablerets-centre

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

1. Objet

Le présent préavis a pour objet :

- L'adoption du plan d'affectation Diablerets centre et de son règlement ;
- L'adoption des lisières forestières statiques ;
- L'adoption des limites de constructions ;
- L'adoption des réponses aux oppositions.

2. Justification

2.1 Préambule

La Municipalité d'Ormont-Dessus révisé entièrement ses plans d'affectation communaux pour se conformer aux nouvelles lois fédérales et cantonales sur l'aménagement du territoire. Après une première étape de dézonages en 2016, entrés en vigueur en 2018 et 2019, elle a lancé la révision complète de ses plans d'affectation en commençant par le périmètre de centre régional des Diablerets.

L'objectif du Plan d'affectation (PA) Diablerets centre est d'adapter l'affectation du territoire aux nouvelles normes et exigences légales de l'aménagement du territoire, aux usages actuels, aux risques naturels et aux objectifs de protection du patrimoine et de l'environnement. La Municipalité a mené une pesée d'intérêts pour concilier développement du village (démographie, services, économie, tourisme) et préservation paysagère, urbanistique et architecturale. La croissance planifiée sera en phase avec la capacité d'accueil du village, dans le respect des dispositions fédérales et cantonales ainsi que des possibilités de développement des lits touristiques alloués par le plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (PDRt-AV).

2.2 Historique

Les travaux préalables ont consisté en une première étape de modification du Plan d'affectation communal (étape dite des dézonages rapides) et de mise en place de zones réservées. Ces travaux ont été adoptés par le Conseil communal d'Ormont-Dessus en octobre 2016 et sont entré en vigueur en 2018, respectivement 2019, après rejet des recours par les tribunaux.

En 2017, la Municipalité a pris la décision de traiter séparément le territoire centre du territoire hors-centre. Cette décision était motivée par la complexité des procédures, par les enjeux de nature différente et par le fait que les zones d'activités présentes hors centre ne pouvaient pas être confirmées avant l'adoption par le Conseil d'Etat de la Stratégie régional des zones d'activités (que le Conseil communal a adopté en 2025 et qui reste en attente de l'adoption par le Conseil d'Etat).

Les services de l'Etat ont confirmé que cette séparation en deux planifications distinctes était conforme aux exigences légales, puisque le dimensionnement des zones à bâtir du centre et du hors-centre font chacune l'objet d'un dimensionnement propre au niveau du Plan directeur cantonal, sans possibilité de transfert de droits à bâtir du centre vers le hors centre largement surdimensionné.

Les travaux du PA Diablerets centre ont débuté durant l'année 2017. Le PA a ensuite été soumis à l'examen préliminaire le 16 juillet 2019.

Une séance avec l'Unité des dangers naturels (UDN) ainsi que la Direction générale de l'environnement (DGE) s'est déroulée le 6 juillet 2020 afin de traiter de la question de l'intégration des dangers naturels au projet de PA Diablerets centre.

Une séance de coordination avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), ainsi qu'avec la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) s'est tenue le 20 août 2020 et portait sur la prise en compte des éléments patrimoniaux dans le projet de PA ainsi que du dimensionnement de la zone à bâtir.

Une séance d'information a été organisée par la Municipalité le 4 juillet 2022. L'objectif de cette séance était de présenter de façon publique l'avant-projet de plan d'affectation Diablerets centre. Dans un premier temps, le cadre légal de l'aménagement du territoire, le contexte communal ainsi que le projet de PA Diablerets centre ont été présentés aux personnes présentes. Ensuite, des questions, sous la forme d'un vote interactif, ont été posées aux participants. Ces questions portaient sur les grands principes de la police des constructions (hauteur, distance aux limites, toitures, etc.). Cette séance aura été l'occasion de permettre à la population de se prononcer sur le projet de PA Diablerets centre et à la Municipalité et son mandataire d'intégrer, dans la mesure du possible, leurs remarques au projet de PA.

Le projet de PA a été finalisé durant les années 2021-2022 pour être ensuite déposé à l'examen préalable en date du 9 août 2022.

2.3 Enquêtes publiques

La Municipalité a mis le projet de PA Diablerets centre à l'enquête publique du 7 février 2024 au 7 mars 2024. L'enquête publique a soulevé 14 oppositions :

- ProVélo Chablais ;
- M. Michel Borghi, propriétaire de la parcelle n°4629 ;
- M. Michel Borghi, propriétaire de la parcelle n°2300 ;
- M. Michel Borghi, propriétaire de la parcelle n°2132 ;
- Mme Hélène et M. Thierry Wälli, propriétaires de la parcelle n°6060 ;
- Mme Francine, Mme Adeline, M. Henri, M. Sébastien et M. Gil Pichard, copropriétaires de la parcelle n°7401 ;
- Mme Sylviane et M. Michel Jeanneret-Grosjean, copropriétaires de la parcelle n°2296 ;
- Mme Françoise et M. Jacques Loup, copropriétaires de la parcelle n°4718 ;
- M. Bertrand Croisier, propriétaire de la parcelle n°7133 ;
- M. Claude et M. François Lehrian, copropriétaires de la parcelle n°2408 ;
- M. Philippe Panchaud, propriétaire des parcelles n°2325 et n°5502 ;
- Mme Monika Wagen et M. Philippe Destraz, copropriétaires des parcelles n°2363, n°2364, n°2366 et n°2367 ;
- Mme Eléonore, M. Thibaud, M. Gautier Stoll et Mme Camille Stoll Traelnes, copropriétaires de la parcelle n°2414 ;
- Mme Noémie Prod'Hom, Mme Laure et M. Jean-Noël Jaton, copropriétaires de la parcelle n°2413.

La Municipalité a entendu, lors de séances de conciliation, les opposants au projet de PA Diablerets centre en juin et juillet 2024, ce qui a conduit au retrait de certaines oppositions. Sur la base des échanges avec les opposants et suite à un examen préalable complémentaire des services de l'Etat, la Municipalité a décidé d'apporter des modifications au PA Diablerets centre et d'organiser une enquête publique complémentaire.

Suite aux séances de conciliation et l'enquête complémentaire, 8 oppositions ont été retirées. Les 6 oppositions maintenues sont les suivantes :

- M. Michel Borghi, propriétaire de la parcelle n°4629 ;
- Mme Françoise et M. Jacques Loup, copropriétaires de la parcelle n°4718 ;
- M. Claude et M. François Lehrian, copropriétaires de la parcelle n°2408 ;
- M. Philippe Panchaud, propriétaire des parcelles n°2325 et n°5502 ;
- Mme Eléonore, M. Thibaud, M. Gautier Stoll et Mme Camille Stoll Traelnes, copropriétaires de la parcelle n°2414 ;
- Mme Noémie Prod'Hom, Mme Laure et M. Jean-Noël Jaton, copropriétaires de la parcelle n°2413.

Le dossier d'enquête complémentaire du PA Diablerets centre a été mis à l'enquête publique du 14 juin 2025 au 13 juillet 2025 inclus. L'enquête publique complémentaire a soulevé 3 oppositions :

- M. Michel Borghi, propriétaire de la parcelle n°4629 ;
- Mme Eléonore, M. Thibaud, M. Gautier Stoll et Mme Camille Stoll Traelnes, copropriétaires de la parcelle n°2414 ;
- Mme Noémie Prod'Hom, Mme Laure et M. Jean-Noël Jaton, copropriétaires de la parcelle n°2413.

3. Présentation du plan d'affectation Diablerets centre

3.1 Approche générale et pesées des intérêts

L'affectation du sol est jusqu'ici règlementée par le Plan d'extension communal datant de 1982.

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire stipule (LATC, art. 27) que les plans d'affectation doivent être réexaminés au moins tous les 15 ans et sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé.

Après sa modification en 2014, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, art. 15) exige que les zones à bâtir soient dimensionnées pour répondre au besoin prévisibles des 15 prochaines années et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites. Par ailleurs, les buts et principes de l'aménagement ont fortement changé depuis 1982, ainsi que les exigences liées à la législation sur l'environnement. Finalement, le Plan directeur cantonal a été entièrement révisé en 2008, puis modifié à plusieurs reprises depuis 2018. Dès lors, une révision complète des plans d'affectation règlementant le territoire de la Commune d'Ormont-Dessus est nécessaire.

Dans le cadre du processus de révision de l'affectation, la Municipalité a initialement fait un état des exigences liées aux différentes législations. Elle a en particulier mis en évidence que :

- En application de la législation fédérale et du Plan directeur cantonal, les réserves en zone à bâtir destinées à l'habitation doivent être réduites dans le centre, comme hors du centre ;
- En application du Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises, la Municipalité a la possibilité d'affecter certaines parcelles du centre des Diablerets en zone touristique, réduisant ainsi le surdimensionnement des zones à bâtir destinées à l'habitation ;
- Les abords des cours d'eau et des espaces forestiers sont aujourd'hui protégés ;
- Les groupements de chalets anciens, constitutifs initiaux des Diablerets et des hameaux ont une valeur patrimoniale et méritent d'être protégés ;
- Certaines parcelles sont exposées aux dangers naturels et, lorsqu'elles ne sont pas bâties, posent la question de leur constructibilité.

Tenant compte de ces différentes exigences, la Municipalité a effectué une pesée des intérêts et a fixé les principes suivants pour le développement du PA Diablerets centre :

- ✓ Les abords des cours d'eau et des forêts sont affectés en zone de verdure ou en zone agricole, afin de protéger ces valeurs naturelles, de renforcer leur fonction de liaison biologique et de supprimer des réserves en zones à bâtir qui sont en réalité non constructibles. Par endroits, les secteurs de verdure sont étendus au-delà des distances minimales exigées, pour renforcer la protection du paysage et réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.

- ✓ Les groupements de chalets anciens sont affectés en zone d'habitation, avec la superposition d'un secteur de protection du site bâti, afin de protéger ces noyaux historiques qui participent à la qualité de paysage et du patrimoine des Diablerets. La délimitation des secteurs concernés a été réalisée sur la base d'une visite de terrain commune entre la Municipalité et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP). Les secteurs concernés ne permettent pas de nouvelles constructions, ce qui permet de renforcer la protection du paysage et réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.
- ✓ Les parcelles libres de constructions et concernées par des dangers naturels ont fait l'objet d'une analyse au cas par cas, sur la base de rapports de spécialistes. Certaines parcelles ont été entièrement ou partiellement dézonées, afin d'éviter des nouvelles constructions dans des secteurs critiques, ce qui permet également de réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.
- ✓ Certaines parcelles du centre ont été affectée en zone touristique, destinées au développement d'une offre hôtelière ou parahotelière, compatible avec la loi fédérale sur les résidences secondaires. Le choix des parcelles concernées a fait l'objet d'un travail détaillé des urbanistes et de la Municipalité, tenant compte de la localisation des parcelles, et pour les parcelles entièrement ou partiellement construites, de l'affectation actuelle des bâtiments. Cette approche doit aussi permettre d'éviter que les prix du foncier affecté au logement permanent ne soit lié au prix du logement touristique.
- ✓ En complément, plusieurs parcelles non bâties ont dû être dézonées, afin de résorber le surdimensionnement. Tenant compte de l'ensemble des exigences légales et des directives établies par l'Etat, la Municipalité a notamment réaffecté en zone agricole le secteur actuellement non-bâti dit « Le Plan », situé dans le centre, au-dessus de la route du Pillon, mais qui est hors du cœur de station défini dans le plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises.

Suivant l'ensemble de ces principes, la Municipalité peut présenter un PA Diablerets centre qui est dimensionné conformément aux exigences du Plan directeur cantonal et qui assure une protection accrue des valeurs naturelles et patrimoniales. La vision municipale peut être résumée ainsi :

« Protéger les bords de cours d'eau et des forêts, préserver les noyaux historiques, protéger les personnes et les biens face aux dangers naturels, séparer les affectations touristiques de celles permettant l'habitat permanent, maintenir autant que possible certaines réserves en zone bâtir pour des développements futurs, en particulier dans le secteur en-dessous de la route du Pillon ».

3.2 Organisation spatiale et zone d'affectation

Le périmètre du PA Diablerets centre correspond au périmètre de centre régional délimité par le Plan directeur cantonal. Il inclut également le cœur de station défini dans le cadre du Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises.

Le PA Diablerets centre cherche à concilier la préservation du patrimoine bâti et du paysage avec les besoins de développement du village. Il limite, pour le périmètre de centre régional, le dimensionnement des zones à bâtir conformément aux possibilités allouées par le Plan directeur cantonal (pour le logement) et par le Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (pour les lits touristiques). Cette démarche vise à maintenir l'identité architecturale et patrimoniale du centre des Diablerets tout en permettant le développement de l'habitat permanent, des activités touristiques et économiques ainsi que des constructions et installations d'intérêt public.

L'organisation spatiale s'appuie sur la structure existante du village. Le long des grands axes – rue de la Gare, route du Pillon, rue des Ormonts et route du Col de la Croix – se trouve un tissu dense regroupant bâtiments mixtes et établissements hôteliers de gabarit comparable aux habitations. Autour de ce noyau central, des quartiers résidentiels et touristiques plus aérés s'étendent notamment le long des chemins du Plan, de la Chapelle et du Creux, avec des maisons séparées par des jardins et terrasses. Au nord-est, un espace agricole préservé forme une échappée paysagère, tandis qu'au sud de la Grande Eau se concentrent des équipements publics tels que la Maison des Congrès, les infrastructures sportives, de grands hôtels et des activités artisanales.

Le projet définit plusieurs zones d'affectation. Les zones d'habitation et mixtes accueillent principalement des logements et de la parahôtellerie, avec des activités limitées et compatibles. La zone d'habitation de très faible densité regroupe des ensembles patrimoniaux protégés, où la conservation du bâti traditionnel est prioritaire. Les zones de tourisme et de loisirs rassemblent les hôtels existants et futurs, ainsi que les infrastructures liées au ski, au VTT ou à la randonnée. Des zones spécifiques sont réservées aux besoins publics (bâtiments collectifs, infrastructures sportives ou techniques), à l'artisanat en rive gauche de la Grande Eau, aux espaces verts et de protection des eaux, ainsi qu'à l'agriculture en périphérie. Enfin, une zone ferroviaire regroupe les infrastructures liées à la gare.

Le périmètre de centre régional des Diablerets concentre la majorité des enjeux communaux en lien avec le tourisme et plus particulièrement le maintien et le développement des lits touristiques. Les développements touristiques sont ainsi concentrés dans le cœur de station défini par le Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises, avec une offre diversifiée allant des hôtels traditionnels aux hébergements avec service hôtelier, en passant par l'accueil collectif (villages-vacances, auberges, colonies) et la parahôtellerie. Chaque type d'hébergement est associé à des zones précises, afin d'assurer une répartition cohérente et un équilibre entre activité touristique et qualité résidentielle.

Sur le plan économique, les activités artisanales sont maintenues dans la zone située en rive gauche de la Grande Eau. Conformément aux objectifs de la Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) du Chablais vaudois, la densité visée est de 30 emplois (équivalents plein temps) par hectare.

L'intégration architecturale et paysagère constitue un volet essentiel du projet. Les bâtiments conservent les caractéristiques typiques de la région :

- soubassements / rez-de-chaussée en maçonnerie et un à deux étages supérieurs en madriers ;
- toitures à deux pans inclinées entre 35 et 45 % ;
- matériaux traditionnels et teintes sobres.

Les proportions des bâtiments (largeur, profondeur, hauteur) sont encadrées pour maintenir la typologie locale de chalets plus larges que hauts, avec des façades limitées en largeur et en hauteur, et des avant-toits imposants. Les constructions secondaires et souterraines sont autorisées sous conditions, et les dépendances limitées en surface. Les règles précises sur l'orientation, la volumétrie, la matérialité et les détails architecturaux garantissent une continuité harmonieuse avec le bâti existant, en particulier dans les secteurs inventoriés et protégés.

Enfin, le projet encadre les stationnements et les aménagements extérieurs. Le nombre de places doit respecter les normes en vigueur (conformément aux exigences de la législation cantonale) et le stationnement de véhicules destinés à la vente est interdit. Les aménagements liés aux circulations, à la gestion des déchets, aux espaces de loisirs et aux petits équipements urbains sont autorisés, dans une logique d'intégration discrète dans le paysage villageois.

Dans son ensemble, le PA Diablerets centre vise donc à préserver les qualités du centre des Diablerets, tout en renforçant son rôle de centre touristique et résidentiel. Il propose un développement mesuré et structuré, qui combine respect des traditions constructives et adaptation aux besoins contemporains du village.

Les différentes zones d'affectation du PA Diablerets centre peuvent être résumées comme suit :

Zones d'habitation et mixtes :

- zone centrale 15 LAT-A : le long des rues principales, destinée à l'habitation, activités compatibles, parahôtellerie et équipements publics (indice d'utilisation du sol (IUS) 0.625) ;
- zone centrale 15 LAT-B : majoritairement résidentielle, parahôtellerie admise, activités tolérées jusqu'à 35% des surfaces (IUS 0.625) ;
- zone d'habitation très faible densité 15 LAT : ensembles patrimoniaux protégés (chalets XVIIe – XIXe siècle), habitation et parahôtellerie admises, activités limitées à 20% des surfaces (gabarit limité aux constructions existantes).

Zones de tourisme et loisirs (15 LAT)

- zone de tourisme et de loisirs 15 LAT-A : grands hôtels (Eurotel Victoria, Hôtel des Sources), activités hôtelières et touristiques collectives (IUS 2.0) ;
- zone de tourisme et de loisirs 15 LAT-B : autres hôtels du centre (Le Chamoix, Les Lilas, etc.) et développement hôteliers projetés, activités hôtelières et touristiques collectives (IUS 1.5) ;
- zone de tourisme et de loisirs 15 LAT-C : parahôtellerie (IUS 0.625) ;
- zone de tourisme et de loisirs 15 LAT-D : parcelle du départ de la télécabine d'Isenau destinée aux infrastructures sportives (ski, VTT, randonnée) et services associés (IUS 0.35).

Zones affectées à des besoins publics (15 LAT)

- zone affectée à des besoins publics 15 LAT-A : constructions et installations publiques diverses (indice de masse (IM) 4 m³/m²) ;
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT-B : infrastructures sportives (IM 3 m³/m²) ;
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT-C : production d'énergie et équipements techniques (IM 2 m³/m²) ;
- zone affectée à des besoins publics 15 LAT-D : installations publiques extérieures (IM 1 m³/m²).

Zones d'activités économiques (15 LAT)

- zone localisée en rive gauche de la Grande Eau et destinées à l'artisanat, avec services associés (max. 33%) (IM 3 m³/m²).

Zones de verdure (15 LAT)

- zone de verdure 15 LAT-A : espaces inconstructibles et protégés le long des cours d'eaux et des forêts (inconstructible) ;
- zone de verdure 15 LAT-B : petites parcelles proches des routes, destinées au dégagement et mobiliers urbains (inconstructible).

Zone de desserte et ferroviaire (15 LAT)

- zone de desserte 15 LAT : routes publiques en zone à bâtir ;
- zone ferroviaire 15 LAT : infrastructures liées à la gare des Diablerets.

Zone agricole (16 LAT)

- espace non bâti localisé à l'extérieur du territoire urbanisé destinés à l'agriculture, à l'équilibre écologique et au paysage.

Zone protégée (17 LAT)

- zone des eaux : correspond cours d'eau et est destinée à la gestion et la protection des eaux.

Autres zones (18 LAT)

- zone de desserte 18 LAT : routes publiques en dehors des zones à bâtir ;
- aire forestière 18 LAT : destinée à la conservation des forêts et de leurs fonctions.

3.3 Mobilité

Le PA Diablerets centre prévoit que le nombre de places de stationnement pour voitures, deux-roues motorisés et vélos soit défini selon les normes VSS, en tenant compte du type d'activité et de l'accessibilité. L'augmentation du stationnement reste modeste compte tenu du potentiel constructible, et l'impact global sur la charge de trafic du village est jugé limité.

En matière de transports publics, le périmètre est desservi par la ligne Aigle-Sépey-Diablerets (ASD) exploitée par les Transports publics du Chablais (TPC), dont l'arrêt « Les Diablerets » se trouve dans le périmètre du projet. L'entreprise TPC, consultée en 2022, a donné un préavis favorable sans réserve.

Enfin, le projet prend en compte la mobilité douce. Les chemins de randonnée inscrits à l'inventaire cantonal sont protégés par une disposition réglementaire garantissant leur pérennité et toute modification doit être validée avec les autorités compétentes. Deux itinéraires SwissMobile de vélo et VTT traversent également le périmètre et figurent au plan.

3.4 Patrimoine culturel

Le village des Diablerets est inscrit à l'Inventaire des sites construits d'importance locale, qui met en valeur la qualité du bâti et ses liens avec le paysage. Le PA cherche à concilier préservation patrimoniale et développement, en intégrant les recommandations des services cantonaux. La zone d'habitation de très faible densité 15 LAT a été définie en lien avec les ensembles construits inventoriés, afin de maintenir les gabarits, l'implantation traditionnelle, les matériaux caractéristiques et la relation entre espaces bâtis et espaces ouverts. Un secteur de protection du site bâti renforce cette sauvegarde et impose un préavis cantonal pour toute transformation. La zone agricole au nord-ouest protège également une échappée paysagère importante.

Le recensement architectural complète cette approche en faisant figurer sur le plan les bâtiments d'intérêt local (note 3) et les bâtiments bien intégrés (note 4).

Le PA intègre aussi la protection des tronçons de voies de communication historiques (rue de la Gare, route du Pillon, rue des Ormonts), en préservant, par voie réglementaire, leurs éléments bordiers constitutifs.

Enfin, même si le périmètre ne comprend pas de régions archéologiques recensées, tout chantier important doit être annoncé, et les éventuels vestiges découverts sont protégés par la législation, nécessitant une autorisation spéciale et, le cas échéant, des fouilles ou une conservation in situ.

3.5 Patrimoine naturel

Le PA Diablerets centre prend en compte le réseau écologique cantonal (REC), qui vise à préserver la biodiversité par un maillage de territoires et de liaisons biologiques. Dans le périmètre concerné, des territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS) sont localisés le long du torrent d'Ayerne et à proximité des forêts à l'ouest du périmètre du PA (secteurs des Vioz et Es Galles). Afin d'assurer le maintien de leur continuité, les espaces concernés par le REC sont affectés majoritairement en zone de verdure 15 LAT-A qui est inconstructible.

La forêt, protégée par la législation fédérale, couvre plusieurs secteurs du périmètre et ses limites ont été confirmées par l'inspecteur forestier. Les dispositions réglementaires du PA complètent ce dispositif en protégeant arbres classés, haies et boqueteaux non soumis à la législation forestière.

3.6 Protection de l'homme et de l'environnement

Le projet ne prévoit pas d'installations nuisant à la qualité de l'air. Le périmètre comprend toutefois deux sites pollués inscrits au cadastre : le garage Bourdier, nécessitant des investigations, et la centrale électrique de Romande Energie, ne requérant ni surveillance ni assainissement. Toute intervention sur ces sites est soumise à la législation en vigueur.

Concernant le bruit, l'ensemble des zones conserve un degré de sensibilité III, identique à la situation actuelle. Les valeurs limites fixées par l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) sont respectées, sans impact supplémentaire lié au projet.

La gestion des eaux repose sur un réseau séparatif existant, raccordé à la STEP communale. Le plan impose la séparation stricte entre eaux claires et usées, avec évacuation prioritaire des eaux claires par infiltration ou par le réseau dédié. Les zones de protection des eaux souterraines sont respectées. En effet, les dispositions réglementaires indiquent que les constructions doivent se situer au-dessus du niveau moyen de la nappe.

Le périmètre est traversé par la Grande Eau et plusieurs affluents. Des espaces réservés aux eaux (ERE) sont définis sur les cours d'eau qui traversent ou bordent le périmètre du PA. Il s'agit de la Grande Eau, du Cacaïron et du Torrent d'Ayerne. Les ERE garantissent la protection contre les crues et la continuité écologique, tout en tenant compte des contraintes du tissu bâti. Ces espaces sont affectés en zone de verdure.

Le périmètre est concerné par des risques d'inondations, de ruissellement, d'avalanches, de glissements de terrain profonds, de glissements de terrain superficiels ainsi que d'effondrements. Sur la base d'études spécialisées, ces aléas sont retranscrits dans le PA au travers de secteurs de restriction, assortis de mesures réglementaires proportionnées pour réduire, à un niveau acceptable, l'exposition des biens et des personnes.

4. Adaptations du projet suite à l'enquête publique

Suite à l'enquête publique et aux séances de conciliation avec les opposants, la Municipalité a procédé à un certain nombre de modifications du PA Diablerets centre qui peuvent être résumées comme suit :

Parcelles n°2122 et n°2132

Dans sa version mise à l'enquête publique, le PA Diablerets centre prévoyait d'affecter la parcelle n°2122 en zone centrale 15 LAT – A et la parcelle n°2132 en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – D.

A la suite de la conciliation avec le propriétaire, la Municipalité a décidé de procéder à une modification de l'affectation de ces deux propriétés. La parcelle n°2122 est ainsi affectée en zone centrale 15 LAT – A (1'592 m²) et en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – C (917 m²) et la parcelle n°2132 est affectée en zone centrale 15 LAT – A (917 m²).

Parcelles n°2300, n°2301, n°2303, n°2347, n°2351, n°2363 et n°4936 ainsi que le DP 9

Lors de sa mise à l'enquête publique, le cadastre figuré sur le PA Diablerets centre ne prenait pas en compte les mutations cadastrales en lien avec l'ECF du Cacaïron. Les mutations cadastrales étant désormais validées, il convient de faire figurer ces dernières sur le PA Diablerets centre.

Les modifications des limites de parcelles ont pour conséquence de modifier légèrement l'affectation des parcelles adjacentes au domaine public des eaux n°9 (DP Eaux n°9). Néanmoins, ces modifications de l'affectation peuvent être qualifiées de mineure étant donné qu'elles concernent uniquement des affectations inconstructibles (zone de verdure 15 LAT, zone agricole 16 LAT, zone des eaux 17 LAT et aire forestière 18 LAT). De plus, l'affectation de la parcelle n°2300 a été modifiée afin que les aménagements extérieurs localisés en dehors de l'ERE et de la distance des 10 m à la lisière forestière soient compris en zone centrale 15 LAT – B. Finalement, l'espace réservé aux eaux (ERE) du Cacaïron a également été légèrement modifié sur les parcelles n°2363 et n°2366 afin qu'il soit entièrement localisé en dehors du DP Eaux n°9.

Suite à la conciliation avec des propriétaires concernés par les mutations cadastrales et des coordinations avec la DGE-Eau et la DGE Forêt, la Municipalité a décidé de modifier légèrement l'affectation des parcelles susmentionnées afin de prendre en compte les mutations cadastrales ainsi que les modifications de l'aire forestière liée à l'ECF du Cacaïron.

Parcelle n°2366

Dans sa version mise à l'enquête publique, le PA Diablerets centre prévoyait d'affecter la parcelle n°2366 en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – C (1'180 m²), en zone de verdure 15 LAT – A (748 m²) et en aire forestière 18 LAT (78 m²).

Dans le cadre de l'ECF du Cacaïron, des mutations cadastrales ont été effectuées et le DP Eaux n°9 (zone des eaux 17 LAT) a été élargi au droit de la parcelle n°2366 pour y aménager un dépotoir. De plus, les travaux en lien avec l'ECF du Cacaïron ainsi que les mutations cadastrales ont entraîné un défrichement d'une partie du massif forestier. L'inspection des forêts du 3^{ème} arrondissement a demandé qu'un reboisement compensatoire soit prévu. Il a dès lors été proposé d'effectuer ce reboisement sur la partie nord de la parcelle n°2366.

A la suite de la conciliation avec les propriétaires, la Municipalité a décidé d'affecter la parcelle n°2366 en zone centrale 15 LAT (329 m²) en zone de verdure 15 LAT – A (1'210 m²) et en aire forestière (301 m²).

Parcelle n°2367

Dans sa version mise à l'enquête publique, le PA Diablerets centre prévoyait d'affecter la parcelle n°2367 en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – C permettant d'y développer des lits parahôteliers.

A la suite de la conciliation avec le propriétaire, la Municipalité a décidé d'affecter la parcelle n°2367 en zone de verdure 15 LAT – A, rendant ainsi cette parcelle inconstructible.

Parcelles n°2131 et n°3736

Dans sa version mise à l'enquête publique, le PA Diablerets centre prévoyait d'affecter la parcelle n°3736 en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – D.

Après l'enquête publique du PA Diablerets centre, la société coopérative Diablerets – Isenau a demandé à la Municipalité s'il était possible de prévoir un développement hôtelier sur les parcelles n°2131 et n°3736. La parcelle n°2131 est affectée par le PA Diablerets centre mis à l'enquête publique en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - E et la parcelle n°3736 est affectée en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – D. Ces deux zones d'affectation ne permettant le développement de construction de type hôtelier, la Municipalité a indiqué au propriétaire de la parcelle n°3736 qu'il serait possible d'affecter les deux parcelles susmentionnées en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – B pour y prévoir un développement hôtelier. Cette affectation permet les constructions hôtelières avec un IUS de 1.5. Les parcelles présentant une surface cumulée d'environ 3'784 m², il serait possible de réaliser 5'676 m² de SPd au maximum, équivalent à environ 160 lits hôteliers (35 m² de SPd par lit hôtelier). La Commune d'Ormont-Dessus pouvant encore prévoir le développement d'environ 400 lits hôteliers selon PDRt-AV, il est donc possible de prévoir un développement hôtelier d'environ 160 lits sur les parcelles n°2131 et n°3736. Dans ce contexte, la Municipalité a décidé d'affecter les parcelles n°2131 et n°3736 en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – B. Il est à noter qu'avec ce changement d'affectation, plus aucune parcelle n'est affectée en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT – E. Cette zone d'affectation est donc supprimée du plan d'affectation et de son règlement d'application.

Il est également nécessaire de relever qu'une partie de la piste de ski de piste provenant du domaine skiable d'Isenau traverse la parcelle n°2131 pour aboutir au départ de la remontée à câble. Cette partie de la piste de ski est au bénéfice d'une servitude. Dans ce contexte, l'assiette de la servitude est transcrite dans le PA Diablerets centre sous la forme d'un secteur de sport d'hiver 18 LAT superposé à l'affectation.

Parcelle n°4629

Dans sa version mise à l'enquête publique, une autre zone superposé - secteur de circulation était prévu sur la parcelle n°4629.

A la suite de la conciliation avec le propriétaire, la Municipalité a décidé de retirer le secteur de circulation présent sur la parcelle n°4629 qui dispose d'ores et déjà d'une servitude d'accès.

Parcelle n°6060

Dans sa version mise à l'enquête publique, le PA Diablerets centre prévoyait d'affecter la parcelle n°6060 en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT avec un secteur superposé de protection du site bâti 17 LAT.

A la suite de la conciliation avec les propriétaires, la Municipalité a décidé d'affecter la parcelle n°6060 en partie en zone centrale 15 LAT – B (sud de la parcelle) et en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT (nord de la parcelle), au vu de sa proximité immédiate avec le centre du village des Diablerets et toutes les commodités (école, commerces, gare, etc.).

L'ensemble des modifications de l'affectation susmentionnée ont été préavis positivement par la DGTL dans le cadre d'un examen préalable complémentaire réalisé après enquête publique.

5. Oppositions liées à l'enquête publique

<i>Nom</i>	<i>Parcelle(s)</i>	<i>Date opposition</i>	<i>Séance de conciliation</i>	<i>Remarque</i>
Borghi Michel	4629	04.03.2024	01.07.2024	Opposition maintenue
Borghi Michel	2300	04.03.2024	01.07.2024	Opposition retirée suite à la mise à l'enquête complémentaire
Borghi Michel	2132	04.03.2024	01.07.2024	Opposition retirée suite à la mise à l'enquête complémentaire
Hélène et Thierry Wälli	6060	02.03.2024	12.07.2024	Opposition retirée suite à la mise à l'enquête complémentaire
Francine, Adeline, Henry, Sébastien et Gil Pichard	7401	05.03.2024	28.06.2024	Opposition retirée suite à la séance de conciliation
Sylviane Moulin Jeanneret-Grosjean et Michel Jeanneret-Grosjean	2296	04.03.2024	24.06.2024	Opposition retirée suite à la séance de conciliation
Françoise et Jacques Loup	4718	05.03.2024	01.07.2024	Opposition maintenue
Pro Vélo Chablais	-	05.03.2024	12.07.2024	Opposition retirée suite à la mise à l'enquête complémentaire
Bertrand Croisier	7133	06.03.2024	27.06.2024	Opposition retirée suite à la mise à l'enquête complémentaire
Claude et François Lehrian	2107 et 2408	06.03.2024	12.07.2024	Opposition maintenue
Philippe Panchaud	2325, 4014 et 5502	07.03.2024	01.07.2024	Opposition maintenue
Monika Wagen et Philippe Destraz	2363, 2364, 2366 et 2367	07.03.2024	24.06.2024	Opposition retirée suite à la mise à l'enquête complémentaire
Eléonore, Thibaud, Gautiel Stoll et Camille Stoll Traelnes	2414	07.03.2024	27.06.2024	Opposition maintenue
Noémie Prod'Hom et Laure et Jean-Noël Jatton	2413	07.03.2024	27.06.2024	Opposition maintenue

Opposition de M. Michel Borghi – Parcelle n°4629

Les opposants ont fait opposition lors de l'enquête publique et lors de l'enquête publique complémentaire.

Résumé de l'opposition et projet de réponse de la Municipalité :

1. L'opposant considère que l'emprise de la zone des eaux 17 LAT devrait s'arrêter au mur compris dans les domaines publics des eaux (DP eaux) 1 et 17.

La zone des eaux correspond au domaine public des eaux (DP Eau). En effet et outre la forêt qui pourrait empiéter sur le DP Eau, aucune autre zone d'affectation ne peut être prévue dans un DP Eau.

Il n'a pas été prévu de modifier le DP Eau pour que ce dernier s'arrête à l'enrochement surmonté d'un mur qui sert de digue contre les crues de la Grande Eau.

2. L'opposant relève que l'espace réservé aux eaux déborde sur son bien-fonds alors qu'il devrait, selon lui, être limité au mur ou au DP eaux.

L'espace réservé aux eaux ne correspond pas à l'endroit où l'eau coule. Il s'agit d'un espace nécessaire aux eaux superficielles pour garantir leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leur utilisation (art. 36a LEaux).

Les ERE du PA Diablerets centre ont été défini en collaboration avec la DGE-Eau. L'établissement des ERE se base sur les données transmises par la DGE-Eau ainsi que l'Ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OEaux). Sur la base de la pratique cantonale, il est possible d'adapter l'ERE aux constructions et aménagements existants lorsque l'on se situe dans des secteurs densément bâtis. En l'occurrence, les données de base qui ont servi à l'établissement des ERE indiquent que le tronçon de la Grande Eau compris entre le pont de la route du Col de la Croix jusqu'à la parcelle n°4629 est considéré comme densément bâti en rive droite, mais pas en rive gauche. Il n'a ainsi pas été possible d'adapter l'ERE en rive gauche de la Grande Eau sur ce tronçon. C'est pour cette raison que l'ERE fait un angle droit entre la parcelle n°4628 et 4629.

3. L'opposant s'oppose à l'emprise de la zone de verdure 15 LAT – A prévue sur la partie de sa parcelle comprise dans l'ERE.

Selon les exigences cantonales, les surfaces de terrain comprises dans l'ERE doivent être affectées en zone de verdure inconstructible.

Concernant les droits à bâtir de la parcelle n°4629, il est rappelé que la densité de la zone d'activités économiques 15 LAT a été augmentée. Malgré la diminution de la surface affectée en zone d'activités économiques 15 LAT, les droits à bâtir de la parcelle n°4629 ont été légèrement augmentés.

4. L'opposant s'oppose au secteur de circulation prévu sur son bien-fonds.

L'objectif des secteurs de circulation 15 LAT est de garantir l'accessibilité des parcelles affectées en zone à bâtir 15 LAT (l'accès fait partie des équipements des terrains en zone à bâtir) ainsi que garantir le maintien de ce cheminement.

Après les séances de conciliation, tenant compte du fait que la parcelle n°4629 dispose d'une servitude d'accès depuis la parcelle n°3303, la Municipalité a décidé de supprimer le secteur de circulation entre le pont qui enjambe la Grande Eau et le DP 198 dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire.

L'opposant a indiqué retirer son opposition sur ce point suite à la mise à l'enquête complémentaire de la suppression du secteur de circulation.

5. L'opposant s'oppose au fait qu'il ne sera plus possible de réaliser un logement en zone d'activités économiques 15 LAT.

Cette modification de la destination de la zone d'activités économiques 15 LAT, avec l'impossibilité de créer un logement, est cohérente avec les exigences cantonales. En effet, les logements en zone d'activités économiques 15 LAT sont possibles uniquement en cas de démonstration que l'activité présente sur le site nécessite une surveillance et du gardiennage. Le logement doit être limité à cette notion de gardiennage (par exemple un studio). En l'occurrence, au vu des activités présentes sur ce site d'activités, il n'est pas justifié de laisser la possibilité de créer des logements étant donné que lesdites activités ne nécessitent ni une surveillance ni un gardiennage.

Les logements existants qui ont été dûment autorisés sont au bénéfice de la situation acquise.

6. Lors de l'enquête publique complémentaire, l'opposant maintient les différents griefs de son opposition initiale concernant l'emprise du DP Eau, la délimitation de l'ERE et l'affectation de la partie de sa propriété comprise dans l'ERE en zone de verdure 15 LAT-A. Il maintient également son grief lié à l'impossibilité d'aménager de nouveaux logements en zone d'activités économiques.

Les réponses de la Municipalité aux différents griefs de l'enquête complémentaire demeurent les mêmes.

Les réponses de la Municipalité aux différents griefs de l'opposant peuvent être résumées de la manière suivante :

- Une modification de l'affectation des DP Eau 1 et 17 n'est pas envisageable. En effet, les DP Eau doivent être affectés en zone des eaux 17 LAT (éventuellement en aire forestière 18 LAT lorsqu'une forêt se superpose au DP Eau). Une modification des limites du DP Eau sort de la procédure du PA Diablerets centre.
- L'emprise de l'ERE a été définie en coordination avec la DGE-Eau et conformément aux bases légales en vigueur. Une modification de l'emprise de l'ERE n'est ainsi pas envisageable.
- L'affectation en zone de verdure 15 LAT-A de la partie de la parcelle comprise dans l'ERE est conforme aux bases légales et à la pratique cantonale. Une modification de l'affectation n'est ainsi pas envisageable.
- La suppression du secteur de circulation lors de la mise à l'enquête complémentaire a permis à l'opposant de retirer ce grief de son opposition.
- Les exigences cantonales concernant la zone d'activités économiques 15 LAT ne permettent plus d'aménager de nouveaux logements. Les logements existants sont au bénéfice de la situation acquise.

En conséquence, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

Opposition de M. Michel Borghi – Parcelle n°2300

Cette opposition a été retirée suite à la séance de conciliation, aux explications données par la Municipalité et son mandataire, et la mise à l'enquête complémentaire de modifications de l'affectation notamment liée à l'évolution du cadastre dans le cadre de l'entreprise de correction fluviale du Cacaïron.

Opposition de M. Michel Borghi – Parcelle n°2132

Cette opposition a été retirée suite à la séance de conciliation, aux explications données par la Municipalité et son mandataire, et la mise à l'enquête complémentaire de modifications de l'affectation de la parcelle n°2132.

Opposition de Mme Hélène et M. Thierry Wälli – Parcelle n°6060

Cette opposition a été retirée suite à la séance de conciliation, aux explications données par la Municipalité et son mandataire, et la mise à l'enquête complémentaire de modifications de l'affectation de la parcelle n°6060.

Opposition de Mme Francine, Mme Adeline, M. Henry, M. Sébastien et M. Gil Pichard – Parcelle n°7401

Cette opposition a été retirée suite à la séance de conciliation et aux explications données par la Municipalité et son mandataire.

Opposition de Mme Sylviane Moulin Jeanneret-Grosjean et M. Michel Jeanneret-Grosjean – Parcelle n°2296

Cette opposition a été retirée suite à la séance de conciliation et aux explications données par la Municipalité et son mandataire.

Opposition de Mme Françoise et M. Jacques Loup – Parcelle n°4718

Résumé de l'opposition et projet de réponse de la Municipalité :

1. Les opposants considèrent que la révision de l'affectation n'aurait pas dû faire l'objet de deux planifications distinctes (PA Diablerets centre et PACom Ormont-Dessus qui traite du territoire en dehors du centre régional).

La révision de l'affectation en deux planifications a été décidée en 2017, tenant compte des enjeux différents entre le territoire hors centre et le centre régional, notamment en ce qui

concerne les développements touristiques (dans le centre régional), les activités de sports et loisirs (plutôt localisées hors centre), les hameaux (hors centre), etc.

Le Plan directeur cantonal (mesure A11) octroie des possibilités d'accueil de nouveaux habitants de manière distinctes entre le centre régional et le territoire hors centre. Il ne permettent pas de transfert de potentiel d'accueil du centre vers le territoire hors centre. La Municipalité a ainsi pu établir un PA Diablerets centre dont les zones à bâtir sont dimensionnées conformément aux exigences du plan directeur cantonal. Elle est par ailleurs consciente qu'au vu de l'important surdimensionnement hors-centre, il ne sera pas possible de réduire entièrement le surdimensionnement hors centre.

Dans ce contexte, les deux types de territoire peuvent être considérés indépendamment l'un de l'autre en termes de dimensionnement, car il n'est pas envisageable de réduire les potentiels d'accueil dans le centre régional pour augmenter les capacités hors du centre.

2. Les opposants demandent un réexamen du périmètre de centre régional pour y inclure leur propriété. Ils indiquent ne jamais avoir pu se prononcer sur la délimitation de ce périmètre.

Le périmètre de centre régional est délimité par le Plan directeur cantonal. Elle a été reprise dans le plan directeur communal (PDCom), puis comme donnée de base pour la révision des plans d'affectation d'Ormont-Dessus.

La Municipalité ne souhaite pas engager de négociation avec l'Etat pour étendre le périmètre du centre régional. La délimitation en vigueur paraît cohérente avec les directives établies par l'Etat pour la délimitation des périmètres de centre, tenant compte de l'offre en services et en transports publics.

Finalement, la Municipalité précise que même si la parcelle n°4718 était localisée dans le périmètre de centre régional, son maintien en zone à bâtir ne serait certainement pas envisageable. En effet, les deux territoires étant surdimensionnés selon l'affectation en vigueur, les principes du redimensionnement de la zone à bâtir s'appliquent dans les deux cas.

Les réponses de la Municipalité aux différents griefs des opposants peuvent être résumées de la manière suivante :

- La révision de l'affectation en deux planifications distinctes est conforme au cadre légal et permet de traiter d'enjeux spécifiques à chacune d'elle. Une fusion du PA Diablerets centre et du PACom Ormont-Dessus n'aurait pas pour conséquence de revoir l'affectation de la parcelle des opposants. En effet, les principes du redimensionnement de la zone à bâtir ont été appliqués de la même manière pour le PA Diablerets centre et le PACom Ormont-Dessus.
- Une révision du périmètre de centre régional des Diablerets est de compétence cantonale. De plus, une révision de périmètre ce périmètre ne permettrait probablement pas d'intégrer la parcelle des opposants localisées à plus de 250 m du périmètre de centre régional.

En conséquence, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

Opposition de Pro Vélo Chablais

Cette opposition a été retirée suite à la séance de conciliation, aux explications données par la Municipalité et son mandataire, et la mise à l'enquête complémentaire de modifications du règlement sur des aspects liés au stationnement des vélos.

Opposition de M. Bertrand Croisier – Parcelle n°7133

Cette opposition a été retirée suite à la séance de conciliation, aux explications données par la Municipalité et son mandataire, et la mise à l'enquête complémentaire de modifications du règlement.

Opposition de M. Claude et M. François Lehrian – Parcelles n°2107 et 2408

Résumé de l'opposition et projet de réponse de la Municipalité :

1. Les opposants considèrent que l'affectation de leurs propriétés en zone d'habitation de très faible densité à laquelle se superpose une aire de verdure extensive et un secteur de protection du site bâti s'apparente à une expropriation matérielle.

Au début des travaux de révision, la Municipalité a fait un état des exigences liées aux différentes législations. Elle a en particulier mis en évidence que :

- En application de la législation fédérale et du Plan directeur cantonal, les réserves en zone à bâtir destinée à l'habitation doivent être réduites dans le centre, comme hors du centre ;
- En application du Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises, la Municipalité a la possibilité d'affecter certaines parcelles du centre des Diablerets en zone touristique, réduisant ainsi le surdimensionnement des zones à bâtir destinées à l'habitation ;
- Les abords des cours d'eau et des espaces forestiers sont aujourd'hui protégés ;
- Les groupements de chalets anciens, constitutifs initiaux des Diablerets et des hameaux ont une valeur patrimoniale et méritent d'être protégés ;
- Certaines parcelles sont exposées aux dangers naturels et, lorsqu'elles ne sont pas bâties, posent la question de leur constructibilité.

Tenant compte de ces différentes exigences, la Municipalité a effectué une pesée des intérêts et a fixé les principes suivants pour le développement du PA Diablerets centre :

- ✓ Les abords des cours d'eau et des forêts sont affectés en zone de verdure ou en zone agricole, afin de protéger ces valeurs naturelles, de renforcer leur fonction de liaison biologique et de supprimer des réserves en zones à bâtir qui sont en réalité non constructibles. Par endroits, les secteurs de verdure sont étendus au-delà des distances minimales exigées, pour renforcer la protection du paysage et réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.
- ✓ Les groupements de chalets anciens sont affectés en zone d'habitation, avec la superposition d'un secteur de protection du site bâti, afin de protéger ces noyaux historiques qui participent à la qualité de paysage et du patrimoine des Diablerets. La délimitation des secteurs concernés a été réalisée sur la base d'une visite de terrain commune entre la Municipalité et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP). Les secteurs concernés ne permettent pas de nouvelles constructions, ce qui permet de renforcer la protection du paysage et réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.
- ✓ Les parcelles libres de constructions et concernées par des dangers naturels ont fait l'objet d'une analyse au cas par cas, sur la base de rapports de spécialistes. Certaines parcelles ont été entièrement ou partiellement dézonées, afin d'éviter des nouvelles constructions dans des secteurs critiques, ce qui permet également de réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.
- ✓ Certaines parcelles du centre ont été affectées en zone touristique, destinées au développement d'une offre hôtelière ou parahotelière, compatible avec la loi fédérale sur les résidences secondaires. Le choix des parcelles concernées a fait l'objet d'un travail détaillé des urbanistes et de la Municipalité, tenant compte de la localisation des parcelles, et pour les parcelles entièrement ou partiellement construites, de l'affectation actuelle des bâtiments. Cette approche doit aussi permettre d'éviter que les prix du foncier affecté au logement permanent ne soit lié au prix du logement touristique.
- ✓ En complément, plusieurs parcelles non bâties ont dû être dézonées, afin de résorber le surdimensionnement. Tenant compte de l'ensemble des exigences légales et des directives établies par l'Etat, la Municipalité a notamment réaffecté en zone agricole le secteur actuellement non-bâti dit « Le Plan », situé dans le centre, au-dessus de la route du Pillon, mais qui est hors du cœur de station défini dans le plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises.

Suivant l'ensemble de ces principes, la Municipalité peut présenter un PA Diablerets centre qui est dimensionné conformément aux exigences du Plan directeur cantonal et qui assure une protection accrue des valeurs naturelles et patrimoniales.

Le 2ème principe mentionné ci-dessus a amené la Municipalité à affecter plusieurs parcelles en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Cette approche répond directement à la mesure C11 du Plan directeur cantonal qui demande à la Municipalité de tenir compte des inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel dans son projet de planification. Elle répond également à la Loi cantonale sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI, art. 8) qui demande aux communes de prendre des mesures pour réglementer la protection du patrimoine immobilier, en particulier celui d'importance locale.

Le territoire du PA Diablerets centre comprend trois ensembles bâtis, inventoriés d'importance locale par le Canton, avec objectif de sauvegarde A. La protection patrimoniale se matérialise notamment au travers d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT superposé à l'affectation et également par la mesure d'utilisation du sol restrictive de la zone d'affectation en question. Une coordination avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) a permis, lors d'une inspection de terrain, de délimiter précisément les secteurs nécessitant une protection patrimoniale.

La réponse de la Municipalité au grief des opposants peut être résumée de la manière suivante :

- La délimitation de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT repose sur un inventaire patrimonial. Il convient donc de prévoir une préservation des qualités patrimoniales au travers des planifications communales.

En conséquence, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

Opposition de M. Philippe Panchaud – Parcelles n°2325, n°4014 et n°5502

Résumé de l'opposition du 07.03.2024 et proposition de réponse de la Municipalité :

1. L'opposant considère que la révision de l'affectation n'aurait pas dû faire l'objet de deux planifications distinctes (PA Diablerets centre et PACom Ormont-Dessus qui traite du territoire en dehors du centre régional).

La révision de l'affectation en deux planifications a été décidée en 2017, tenant compte des enjeux différents entre le territoire hors centre et le centre régional, notamment en ce qui concerne les développements touristiques (dans le centre régional), les activités de sports et loisirs (plutôt localisées hors centre), les hameaux (hors centre), etc.

Le Plan directeur cantonal (mesure A11) octroie des possibilités d'accueil de nouveaux habitants de manière distinctes entre le centre régional et le territoire hors centre. Il ne permettent pas de transfert de potentiel d'accueil du centre vers le territoire hors centre. La Municipalité a ainsi pu établir un PA Diablerets centre dont les zones à bâtir sont dimensionnées conformément aux exigences du plan directeur cantonal. Elle est par ailleurs consciente qu'au vu de l'important surdimensionnement hors-centre, il ne sera pas possible de réduire entièrement le surdimensionnement hors centre.

Dans ce contexte, les deux types de territoire peuvent être considérés indépendamment l'un de l'autre en termes de dimensionnement, car il n'est pas envisageable de réduire les potentiels d'accueil dans le centre régional pour augmenter les capacités hors du centre.

2. L'opposant considère que ses propriétés auraient dû être comprises dans le périmètre du centre régional contrairement à d'autres parcelles qui sont localisés, selon lui, plus loin du centre du village et des commodités.

Le périmètre de centre régional est délimité par le Plan directeur cantonal. Elle a été reprise dans le plan directeur communal (PDCom), puis comme donnée de base pour la révision des plans d'affectation d'Ormont-Dessus.

La Municipalité ne souhaite pas engager de négociation avec l'Etat pour étendre le périmètre du centre régional. La délimitation en vigueur paraît cohérente avec les directives établies par l'Etat pour la délimitation des périmètres de centre, tenant compte de l'offre en services et en transports publics.

Finalement, la Municipalité précise que même si la parcelle 4718 était localisée dans le périmètre de centre régional, son maintien en zone à bâtir ne serait certainement pas envisageable. En effet, les deux territoires étant surdimensionnés selon l'affectation en vigueur, les principes du redimensionnement de la zone à bâtir s'appliquent dans les deux cas.

Les réponses de la Municipalité aux différents griefs des opposants peuvent être résumées de la manière suivante :

- La révision de l'affectation en deux planifications distinctes est conforme au cadre légal et permet de traiter d'enjeux spécifiques à chacune d'elle. Une fusion du PA Diablerets centre et du PACom Ormont-Dessus n'aurait pas pour conséquence de revoir l'affectation de la parcelle des opposants. En effet, les principes du redimensionnement de la zone à bâtir ont été appliqués de la même manière pour le PA Diablerets centre et le PACom Ormont-Dessus.
- Une révision du périmètre de centre régional des Diablerets est de compétence cantonale. De plus, une révision de périmètre ce périmètre ne permettrait probablement pas d'intégrer la parcelle des opposants localisées à plus de 250 m du périmètre de centre régional.

En conséquence, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

Opposition de Mme Monika Wagen et M. Philippe Desttraz – Parcelles n°2363, n°2364, n°2366 et n°2367

Cette opposition a été retirée suite à la séance de conciliation, aux explications données par la Municipalité et son mandataire, et la mise à l'enquête complémentaire de modifications de l'affectation des parcelles des opposants.

Opposition de Mme Eléonore, M. Thibaud et M. Gautier Stoll et Mme Camille Stoll Traelnes – Parcelle n°2414

Les opposants ont fait opposition lors de l'enquête publique et lors de l'enquête publique complémentaire.

Résumé de l'opposition et proposition de réponse de la Municipalité :

1. Les opposants considèrent que l'affectation de leur propriété en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT à laquelle se superpose une aire de verdure extensive et un secteur de protection du site bâti supprime les droits à bâtir de la parcelle et s'apparente à une affectation en zone agricole.

Au début des travaux de révision, la Municipalité a fait un état des exigences liées aux différentes législations. Elle a en particulier mis en évidence que :

- En application de la législation fédérale et du Plan directeur cantonal, les réserves en zone à bâtir destinée à l'habitation doivent être réduites dans le centre, comme hors du centre ;
- En application du Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises, la Municipalité a la possibilité d'affecter certaines parcelles du centre des Diablerets en zone touristique, réduisant ainsi le surdimensionnement des zones à bâtir destinées à l'habitation ;
- Les abords des cours d'eau et des espaces forestiers sont aujourd'hui protégés ;
- Les groupements de chalets anciens, constitutifs initiaux des Diablerets et des hameaux ont une valeur patrimoniale et méritent d'être protégés ;
- Certaines parcelles sont exposées aux dangers naturels et, lorsqu'elles ne sont pas bâties, posent la question de leur constructibilité.

Tenant compte de ces différentes exigences, la Municipalité a effectué une pesée des intérêts et a fixé les principes suivants pour le développement du PA Diablerets centre :

- ✓ Les abords des cours d'eau et des forêts sont affectés en zone de verdure ou en zone agricole, afin de protéger ces valeurs naturelles, de renforcer leur fonction de liaison biologique et de supprimer des réserves en zones à bâtir qui sont en réalité non constructibles. Par endroits, les secteurs de verdure sont étendus au-delà des distances minimales exigées, pour renforcer la protection du paysage et réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.
- ✓ Les groupements de chalets anciens sont affectés en zone d'habitation, avec la superposition d'un secteur de protection du site bâti, afin de protéger ces noyaux historiques qui participent à la qualité de paysage et du patrimoine des Diablerets. La délimitation des secteurs concernés a été réalisée sur la base d'une visite de terrain commune entre la Municipalité et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP). Les secteurs concernés ne permettent pas de nouvelles constructions, ce qui permet de renforcer la protection du paysage et réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.
- ✓ Les parcelles libres de constructions et concernées par des dangers naturels ont fait l'objet d'une analyse au cas par cas, sur la base de rapports de spécialistes. Certaines parcelles ont été entièrement ou partiellement dézonées, afin d'éviter des nouvelles constructions dans des secteurs critiques, ce qui permet également de réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.
- ✓ Certaines parcelles du centre ont été affectées en zone touristique, destinées au développement d'une offre hôtelière ou parahotelière, compatible avec la loi fédérale sur les résidences secondaires. Le choix des parcelles concernées a fait l'objet d'un travail détaillé des urbanistes et de la Municipalité, tenant compte de la localisation des parcelles, et pour les parcelles entièrement ou partiellement construites, de l'affectation actuelle des bâtiments. Cette approche doit aussi permettre d'éviter que les prix du foncier affecté au logement permanent ne soit lié au prix du logement touristique.
- ✓ En complément, plusieurs parcelles non bâties ont dû être dézonées, afin de résorber le surdimensionnement. Tenant compte de l'ensemble des exigences légales et des directives établies par l'Etat, la Municipalité a notamment réaffecté en zone agricole le secteur actuellement non-bâti dit « Le Plan », situé dans le centre, au-dessus de la route du Pillon, mais qui est hors du cœur de station défini dans le plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises.

Suivant l'ensemble de ces principes, la Municipalité peut présenter un PA Diablerets centre qui est dimensionné conformément aux exigences du Plan directeur cantonal et qui assure une protection accrue des valeurs naturelles et patrimoniales.

Le 2^{ème} principe mentionné ci-dessus a amené la Municipalité à affecter plusieurs parcelles en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Cette approche répond directement à la mesure C11 du Plan directeur cantonal qui demande à la Municipalité de tenir compte des inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel dans son projet de planification. Elle répond également à la Loi cantonale sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI, art. 8) qui demande aux communes de prendre des mesures pour réglementer la protection du patrimoine immobilier, en particulier celui d'importance locale.

Le territoire du PA Diablerets centre comprend trois ensembles bâtis, inventoriés d'importance locale par le Canton, avec objectif de sauvegarde A. La protection patrimoniale se matérialise notamment au travers d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT superposé à l'affectation et également par la mesure d'utilisation du sol restrictive de la zone d'affectation en question. Une coordination avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) a permis, lors d'une inspection de terrain, de délimiter précisément les secteurs nécessitant une protection patrimoniale.

2. Les opposants indiquent que les griefs de leur opposition à l'enquête publique complémentaire sont les mêmes que ceux de l'enquête publique initiale. Ils ajoutent être étonnés du changement d'affectation de la parcelle n°6060 dans le cadre de l'enquête complémentaire étant donné qu'il leur avait été indiqué lors de la séance de conciliation que la Municipalité ne disposait d'aucune marge de manœuvre concernant la conservation de droits à bâtir pour les parcelles affectées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

Suite à l'enquête publique et après avoir entendu les opposants, l'affectation de la moitié sud de la parcelle 6060 a été modifiée. Le cas de cette parcelle a fait l'objet d'une coordination avec la DGIP, puisque la Municipalité ne comprenait pas la position de la DGIP. Pour cette raison, la Municipalité a rediscuté avec la DGTL et la DGIP et a obtenu un accord pour l'adaptation du périmètre du secteur de protection du site bâti et par conséquent la possibilité de modifier une partie de l'affectation de la parcelle n°6060. La DGTL a de son côté admis un léger dépassement du bilan des réserves en zones à bâtir.

Il est nécessaire de préciser que si une solution a été trouvée pour une partie de la parcelle n°6060, il n'a pas été possible d'en trouver pour l'autre moitié de la parcelle, ni pour les autres parcelles dans la même situation.

La réponse de la Municipalité au grief des opposants peut être résumée de la manière suivante :

- La délimitation de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT repose sur un inventaire patrimonial. Il convient donc de prévoir une préservation des qualités patrimoniales au travers des planifications communales.

En conséquence, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

Opposition de Mme Noémie Prod'Hom, Mme Laure et M. Jean-Noël Jatton – Parcelle n°2413

Les opposants ont fait opposition lors de l'enquête publique et lors de l'enquête publique complémentaire.

Résumé de l'opposition du 07.03.2024 et proposition de réponse de la Municipalité :

1. Les opposants considèrent que l'affectation de leur propriété en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT à laquelle se superpose une aire de verdure extensive et un secteur de protection du site bâti supprime les droits à bâtir de la parcelle et s'apparente à une affectation en zone agricole.

Au début des travaux de révision, la Municipalité a fait un état des exigences liées aux différentes législations. Elle a en particulier mis en évidence que :

- En application de la législation fédérale et du Plan directeur cantonal, les réserves en zone à bâtir destinées à l'habitation doivent être réduites dans le centre, comme hors du centre ;
- En application du Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises, la Municipalité a la possibilité d'affecter certaines parcelles du centre des Diablerets en zone touristique, réduisant ainsi le surdimensionnement des zones à bâtir destinées à l'habitation ;
- Les abords des cours d'eau et des espaces forestiers sont aujourd'hui protégés ;
- Les groupements de chalets anciens, constitutifs initiaux des Diablerets et des hameaux ont une valeur patrimoniale et méritent d'être protégés ;
- Certaines parcelles sont exposées aux dangers naturels et, lorsqu'elles ne sont pas bâties, posent la question de leur constructibilité.

Tenant compte de ces différentes exigences, la Municipalité a effectué une pesée des intérêts et a fixé les principes suivants pour le développement du PA Diablerets centre :

- ✓ Les abords des cours d'eau et des forêts sont affectés en zone de verdure ou en zone agricole, afin de protéger ces valeurs naturelles, de renforcer leur fonction de liaison biologique et de supprimer des réserves en zones à bâtir qui sont en réalité non constructibles. Par endroits, les secteurs de verdure sont étendus au-delà des distances minimales exigées, pour renforcer la protection du paysage et réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.

- ✓ Les groupements de chalets anciens sont affectés en zone d'habitation, avec la superposition d'un secteur de protection du site bâti, afin de protéger ces noyaux historiques qui participent à la qualité de paysage et du patrimoine des Diablerets. La délimitation des secteurs concernés a été réalisée sur la base d'une visite de terrain commune entre la Municipalité et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP). Les secteurs concernés ne permettent pas de nouvelles constructions, ce qui permet de renforcer la protection du paysage et réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.
- ✓ Les parcelles libres de constructions et concernées par des dangers naturels ont fait l'objet d'une analyse au cas par cas, sur la base de rapports de spécialistes. Certaines parcelles ont été entièrement ou partiellement dézonées, afin d'éviter des nouvelles constructions dans des secteurs critiques, ce qui permet également de réduire le surdimensionnement des zones à bâtir.
- ✓ Certaines parcelles du centre ont été affectées en zone touristique, destinées au développement d'une offre hôtelière ou parahotelière, compatible avec la loi fédérale sur les résidences secondaires. Le choix des parcelles concernées a fait l'objet d'un travail détaillé des urbanistes et de la Municipalité, tenant compte de la localisation des parcelles, et pour les parcelles entièrement ou partiellement construites, de l'affectation actuelle des bâtiments. Cette approche doit aussi permettre d'éviter que les prix du foncier affecté au logement permanent ne soit lié au prix du logement touristique.
- ✓ En complément, plusieurs parcelles non bâties ont dû être dézonées, afin de résorber le surdimensionnement. Tenant compte de l'ensemble des exigences légales et des directives établies par l'Etat, la Municipalité a notamment réaffecté en zone agricole le secteur actuellement non-bâti dit « Le Plan », situé dans le centre, au-dessus de la route du Pillon, mais qui est hors du cœur de station défini dans le plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises.

Suivant l'ensemble de ces principes, la Municipalité peut présenter un PA Diablerets centre qui est dimensionné conformément aux exigences du Plan directeur cantonal et qui assure une protection accrue des valeurs naturelles et patrimoniales.

Le 2ème principe mentionné ci-dessus a amené la Municipalité à affecter plusieurs parcelles en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Cette approche répond directement à la mesure C11 du Plan directeur cantonal qui demande à la Municipalité de tenir compte des inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel dans son projet de planification. Elle répond également à la Loi cantonale sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI, art. 8) qui demande aux communes de prendre des mesures pour réglementer la protection du patrimoine immobilier, en particulier celui d'importance locale.

Le territoire du PA Diablerets centre comprend trois ensembles bâtis, inventoriés d'importance locale par le Canton, avec objectif de sauvegarde A. La protection patrimoniale se matérialise notamment au travers d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT superposé à l'affectation et également par la mesure d'utilisation du sol restrictive de la zone d'affectation en question. Une coordination avec la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) a permis, lors d'une inspection de terrain, de délimiter précisément les secteurs nécessitant une protection patrimoniale.

2. Les opposants indiquent que les griefs de leur opposition à l'enquête publique complémentaire sont les mêmes que ceux de l'enquête publique initiale. Ils ajoutent être étonnés du changement d'affectation de la parcelle n°6060 dans le cadre de l'enquête complémentaire étant donné qu'il leur avait été indiqué lors de la séance de conciliation que la Municipalité ne disposait d'aucune marge de manœuvre concernant la conservation de droits à bâtir pour les parcelles affectées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

Suite à l'enquête publique et après avoir entendu les opposants, l'affectation de la moitié sud de la parcelle 6060 a été modifiée. Le cas de cette parcelle a fait l'objet d'une coordination avec la DGIP, puisque la Municipalité ne comprenait pas la position de la DGIP. Pour cette raison, la Municipalité a rediscuté avec la DGTL et la DGIP et a obtenu un accord pour

l'adaptation du périmètre du secteur de protection du site bâti et par conséquent la possibilité de modifier une partie de l'affectation de la parcelle n°6060. La DGTL a de son côté admis un léger dépassement du bilan des réserves en zones à bâtir.

Il est nécessaire de préciser que si une solution a été trouvée pour une partie de la parcelle n°6060, il n'a pas été possible d'en trouver pour l'autre moitié de la parcelle, ni pour les autres parcelles dans la même situation.

La réponse de la Municipalité au grief des opposants peut être résumée de la manière suivante :

- La délimitation de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT repose sur un inventaire patrimonial. Il convient donc de prévoir une préservation des qualités patrimoniales au travers des planifications communales.

En conséquence, la Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition.

6. Conclusion

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ORMONT-DESSUS

Vu le préavis municipal n° 11-2025, relatif au Plan d'affectation Diablerets centre

Où le rapport de la commission chargée de l'étudier ;

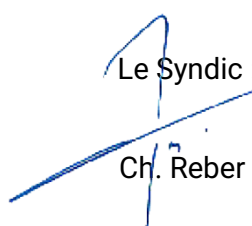
Considérant que cet objet a été valablement porté à l'ordre du jour de cette séance.

DECIDE

1. **D'adopter le Plan d'affectation Diablerets centre et son règlement ;**
2. **D'adopter des lisières forestières statiques ;**
3. **D'adopter les limites de constructions ;**
4. **D'adopter les réponses aux oppositions .**

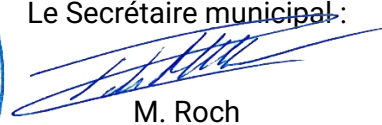
Adopté par la Municipalité dans sa séance du 7 octobre 2025.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



Le Syndic :
Ch. Reber





Le Secrétaire municipal :
M. Roch

Annexe(s) : Le plan, le règlement et le rapport 47 OAT sont téléchargeables à l'adresse : <https://www.ormont-dessus.ch/preavis-decisions/> .

Délégués de la Municipalité à disposition de la Commission : M. François Genillard, Municipal, et M. Christian Reber, Syndic.