



PREAVIS MUNICIPAL N° 2017/15

Adoption d'une zone réservée sur une partie du territoire de la Commune d'Ollon

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

La Municipalité a l'honneur de soumettre à votre attention et à votre approbation le préavis municipal relatif à l'adoption d'une **zone réservée sur une partie du territoire** de la Commune d'Ollon.

1. Préambule

Suite à la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, notamment à la teneur de son article 15 et conformément au Plan directeur cantonal (PDCn) adopté par le Grand Conseil le 20 juin 2017, les communes doivent redimensionner leurs zones à bâtir selon leurs besoins à 15 ans.

Les plans et le règlement de ce présent préavis ont été mis à l'enquête publique du 10 juin au 9 juillet 2017. Cette procédure a fait l'objet d'une annonce dans la Feuille des Avis Officiels du 9 juin 2017, d'un message via le service SMS de la Commune d'Ollon le 9 juin 2017, d'une brève dans le journal communal « Le Boyard » de juin 2017 et d'un article dans le quotidien « 24 Heures » du 20 juin 2017. A noter encore que la Municipalité, par la voie d'un tout-ménage, a invité la population à une séance d'information publique sur ce dossier, organisée le 20 juin 2017 à Villars.

1.1 *Bilan du surdimensionnement*

L'Exécutif boyard a soumis au Service du développement territorial les conclusions du surdimensionnement de sa zone à bâtir en mars 2015. Avec un taux de croissance de 15.75 % hors centre et d'environ 86 % dans les centres d'ici à 2036, la Commune d'Ollon présente un surdimensionnement important sur l'ensemble de son territoire d'environ 8'400 habitants.

Il convient de préciser que, selon la mesure A11 du PDCn, la Commune d'Ollon a droit à un taux de croissance de 0.75 % par année hors centres (soit 15.75 % d'ici à 2036) et de 1.7 % par année dans le périmètre centre de Villars-Chesières-Arveyes (soit 35.7 % d'ici à 2036). Cela totalise des besoins admis pour environ 435 habitants hors centres et 805 habitants dans le centre de Villars-Chesières-Arveyes, les réserves à bâtir communales s'élevant quant à elles à environ 6'300 habitants hors centres et 4'570 habitants dans les centres. Le dimensionnement du périmètre de centre d'Ollon est quant à lui régi par le plan d'agglomération Chablais Agglo 3.

1.2 Etapes de planification

La première étape du redimensionnement des zones à bâtir de la Commune d'Ollon a été réalisée dans le cadre du Plan partiel d'affectation (PPA) "Les Ecovets". Ce PPA, entré en vigueur le 16.02.2016, a affecté à la zone agricole et à la zone d'activités touristiques d'importantes surfaces initialement colloquées en zone de chalets par le plan d'extension communal "Les Ecovets - Chesières - Villars - Arveyes" (abrégé E.C.V.A), approuvé par le Conseil d'Etat le 14 août 1985 et modifié le 25 juin 1993. Cette démarche de planification a impliqué le déclassement d'une surface d'environ 230'500 m², correspondant à environ 2'000 habitants.

Selon les directives cantonales, l'étape suivante de la démarche de redimensionnement des zones à bâtir consiste :

- soit à créer sans délai des zones réservées pour les terrains devant faire l'objet d'une réflexion plus approfondie,
- soit à restituer immédiatement à la zone agricole les terrains les moins aptes à la construction, généralement situés hors du territoire urbanisé.

Dès lors, dans le cadre de la deuxième étape de la démarche de redimensionnement des zones à bâtir, la Municipalité a privilégié l'option de définir une zone réservée sur son territoire, ce qui est une mesure conservatoire et provisoire, ne préjugant pas du statut final des terrains. En effet, le but de la zone réservée est d'interdire momentanément la création de nouvelles constructions dédiées à de l'habitation sur des surfaces que la Municipalité estime nécessaires pour permettre la révision de ses plans d'affectation conformément aux exigences fédérales et cantonales. Cette zone, recommandée par les directives cantonales en la matière, lui permet de mener une réflexion approfondie sur l'ensemble du territoire communal (dans et hors des centres), afin d'en assurer la cohérence globale et de déterminer l'ampleur du redimensionnement nécessaire. S'agissant d'une restriction temporaire, elle ne paraît pas constitutive d'expropriation matérielle.

Par la suite, lorsqu'il s'agira de réviser les plans d'affectation, les analyses détermineront quels terrains pourraient rester en zone constructible, compte tenu de leur historique, leur environnement, leur équipement et si la marge de manœuvre est suffisante par rapport aux besoins de redimensionnement.

2. Bases légales

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire et les constructions (art. 27 LAT) et la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (art. 46 LATC) prévoient que la Commune peut établir une zone réservée, à titre provisoire et pour une durée de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum, lorsque l'adaptation d'un plan d'affectation s'impose et afin que rien n'entrave son établissement. Au terme de ce délai, et sans adoption d'un plan d'affectation ultérieur, la zone réservée retourne à l'affectation en vigueur.

3. Buts et objectifs

La zone réservée a été établie en tenant compte des principes régissant l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT).

La "**Zone réservée : périmètre A**" a pour but d'assurer (art. 1 et 15 LAT) :

- une utilisation mesurée du sol et un dimensionnement des zones à bâtir répondant aux besoins des quinze prochaines années ;
- le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, notamment à l'intérieur du périmètre du territoire urbanisé ;
- le maintien d'espaces non bâtis pour garantir la qualité paysagère du site.

La "**Zone réservée : périmètre B**" a pour but de garantir :

- une utilisation mesurée du sol et un dimensionnement des zones à bâtir répondant aux besoins des quinze prochaines années ;
- la création et le maintien d'un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques (art. 1 LAT) ;
- la valorisation et le développement d'un tourisme compétitif de qualité ;
- un renforcement de l'offre touristique et de loisirs.

L'intention est d'évaluer la possibilité d'affecter ces surfaces en zone d'activités compatibles avec l'habitation lors de la révision des plans d'affectation.

4. Méthode de délimitation des zones réservées

Les zones réservées ont été établies de manière objective et proportionnelle entre les propriétaires fonciers selon les critères ci-dessous.

4.1 Zone réservée : périmètre A

Le calcul du surdimensionnement des zones à bâtir (cf. chap. 1) est établi sur l'ensemble de la Commune et non indépendamment pour chaque entité communale (villages et hameaux). Il convient par conséquent d'analyser et réduire les zones à bâtir sur l'ensemble du territoire. Pour redimensionner le territoire de façon objective, **le territoire urbanisé** a été défini selon les exigences cantonales. En effet, selon les objectifs fédéraux et cantonaux en matière d'aménagement du territoire, l'urbanisation doit se faire prioritairement vers l'intérieur du milieu bâti (art. 1 LAT). Pour aller dans ce sens, les lignes directrices cantonales ("redimensionnement des zones à bâtir", octobre 2015) demandent de traiter en premier lieu les terrains situés à l'extérieur du territoire urbanisé.

La Municipalité ne souhaitant pas bloquer les constructions sur toute la zone à bâtir communale, notamment vu le temps nécessaire à la révision des plans d'affectation, a décidé de mettre l'ensemble des zones à bâtir permettant de nouvelles constructions dédiées à de l'habitation **et** situées hors du territoire urbanisé en "zone réservée : périmètre A".

4.1.1 Territoire urbanisé

Le territoire urbanisé comprend les secteurs largement bâtis, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine, et délimite la zone à bâtir formant le cœur d'une localité.

La délimitation du territoire urbanisé a été établie sur l'entier de la Commune, pour assurer un traitement équitable de tout le territoire, sur la base des critères suivants, définis par les lignes directrices cantonales ("redimensionnement des zones à bâtir", octobre 2015) :

- des constructions distantes de moins de 50 mètres,
- des terrains ou fractions de terrains non bâtis, marqués par l'urbanisation ou qui ont une fonction urbaine (parking, espace de respiration, etc.),
- des poches de verdure à l'intérieur du milieu bâti visant à favoriser les dégagements paysagers,
- des terrains non bâtis au sein du tissu bâti destinés, à terme, à le compléter ainsi que la forme des hameaux et villages,
- des parcelles au bénéfice d'un permis de construire ou d'implantation déjà délivré.

Dans le principe, ont été exclus desdits périmètres :

- les terrains à bâtir inaptes à la construction en bordure du tissu bâti,
- les terrains à bâtir ou arrières de bâtiments contigus à la zone agricole,
- les terrains à bâtir dispersés, éloignés du centre et non desservis par les transports publics.

4.2 Zone réservée : périmètre B

Des secteurs aptes au développement d'activités compatibles avec l'habitation telles que des activités tertiaires, commerciales, sportives, publiques et touristiques (hôtels, hébergement organisé ou touristique) sont mis en "zone réservée : périmètre B", dans le but d'assurer leur disponibilité pour de telles activités.

Ces secteurs stratégiques ont été définis en fonction de leur localisation privilégiée (proximité d'infrastructures et affectations touristiques, économiques ou publiques existantes), des projets en cours et des surfaces non bâties à disposition permettant le développement de projets.

L'intention communale est d'évaluer la possibilité d'affecter ces surfaces en zones d'activités compatibles avec l'habitation lors de la révision des plans d'affectation. La Municipalité ne souhaitait pas empêcher le développement de projets d'activités pendant la durée de la zone réservée. C'est la raison pour laquelle deux types de zone réservée ont été définis, les secteurs aptes au développement d'activités étant mis en "zone réservée : périmètre B".

5. Plans et règlement de la zone réservée

Les plans et le règlement de la zone réservée sont téléchargeables sur le site Internet de la Commune <http://www.ollon.ch/ConseilCommunal/Documents/derniers/> ainsi que le rapport justificatif selon l'article 47 OAT et ses annexes, comprenant les plans informatifs accompagnant le rapport justificatif selon l'article précité, figurant le territoire urbanisé et les affectations touchées par la zone réservée qui sont également mis à disposition.

6. Traitement des oppositions

La zone réservée a été mise à l'enquête publique du 10 juin au 9 juillet 2017. Elle a suscité trente-deux oppositions, parmi lesquelles quatre ont fait l'objet d'une séance de conciliation (oppositions numéros 7, 12, 30, 31) et onze d'une coordination avec une délégation municipale (oppositions numéros 1, 3, 9, 11, 14, 19, 24, 25, 27, 28, 32).

Les séances de conciliation ont eu lieu le 20 septembre 2017 avec quatre opposants et leurs avocats-conseil. Elles ont été menées par M. Nicolas CROCI TORTI, Municipal en charge de l'aménagement de territoire et M. Pierre-Alain MARTENET, responsable de l'urbanisme. Ils étaient assistés de Me Jacques HALDY, avocat-conseil de la Commune, de Mmes Géraldine CAVIN et Zohreh SHAFI du bureau d'urbanisme GEA Vallotton et Chanard SA. Ces séances ont fait l'objet de procès-verbaux, transmis aux opposants concernés pour détermination.

Les résultats des séances de conciliation et des coordinations municipales sont intégrés dans les réponses ci-dessous.

6.1 Opposition de M. Christophe BURNAND (parcelle n° 7059)

M. BURNAND s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *La parcelle dispose d'un permis de construire.*
2. *La parcelle est en train d'être vendue. Le vendeur va déposer une demande de permis de construire.*
3. *Il propose d'exclure le solde de la parcelle 7059 de la zone réservée et de mettre en zone réservée le solde de la parcelle 8794.*

Proposition de réponse :

1. La partie de la parcelle dotée d'un permis de construire ne se situe pas dans la zone réservée. Le solde de la parcelle mis en zone réservée est en dehors du territoire urbanisé et en continuité de la zone agricole (cf. 4.1).
2. Cf. point 1
3. ci-dessus.
4. L'échange proposé ne peut pas être admis car il ne répond pas à :
 - l'objectif de densification vers l'intérieur du milieu bâti de la LAT,
 - la logique de définition de la zone réservée. En effet, la partie de la parcelle n° 7059 située en dehors du territoire urbanisé a été mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée dans le chapitre 4.1. La parcelle n° 8794 est située à l'intérieur du territoire urbanisé.

6.2 Opposition de M. et Mme Philippe et Béatrix BRAUN (parcelle n° 13576)

M. et Mme BRAUN s'opposent à la zone réservée pour le motif suivant :

1. *La mise en zone réservée de la parcelle crée un grave préjudice à leur famille.*

Proposition de réponse :

1. La parcelle est située en dehors du territoire urbanisé et a donc été mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée au chapitre 4.1. La zone réservée ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectations (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée le cas échéant lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée. Ce sont des facteurs urbanistiques et non financiers qui dictent la collocation des terrains selon les principes de l'aménagement du territoire.

6.3 Opposition de M. et Mme Daniel et Christiane HORN, représentés par Me Denis SULLIGER (parcelle n° 2378)

M. et Mme HORN s'opposent à la zone réservée pour le motif suivant :

1. *La parcelle est grevée d'une servitude de restriction au droit à bâtir, selon laquelle elle n'est pas apte à accueillir des constructions destinées à un hébergement touristique qualifié. La parcelle doit être colloquée en "zone réservée : périmètre A".*

Proposition de réponse :

1. La servitude de droit privé est pleinement réservée par le plan mis à l'enquête. Il s'agit en droit public de préserver ce secteur pour les besoins d'activités à définir et préciser ultérieurement. Sa future affectation sera analysée lors de la révision des plans d'affectation (cf. 4.2).

6.4 Opposition de M. et Mme Jonathan et Virginie DUQUETTE (parcelle n° 9167)

M. et Mme DUQUETTE s'opposent à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *La parcelle a été achetée en 2010 pour leurs enfants.*
2. *Le choix de restreindre la constructibilité est discutable car la parcelle est accessible en voiture et équipée.*
3. *La parcelle fait l'objet d'une construction.*

Proposition de réponse :

1. La date d'acquisition de la parcelle ne constitue pas un critère pour la délimitation de la zone réservée.
2. La partie non construite de la parcelle est située en dehors du territoire urbanisé et a ainsi été mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée au chapitre 4.1.
3. Seule la partie non construite a été mise en zone réservée. Cf. point 2 ci-dessus.

6.5 Opposition de Mme Eliane FREYMOND (parcelle n° 7406)

Mme FREYMOND s'oppose à l'affectation en zone réservée.

Proposition de réponse :

La parcelle est située en dehors du territoire urbanisé et a ainsi été mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée au chapitre 4.1.

6.6 Opposition de M. et Mme Bernard et Anne FORMICA (parcelles n° 4577, 4575, 4585)

M. et Mme FORMICA s'opposent à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *Les parcelles ont été équipées récemment.*
2. *Les parcelles sont situées entre le village et les nouvelles constructions de M. Richard BORER (parcelles n° 4562 et 14894) et peuvent être englobées dans une densification du village.*

Proposition de réponse :

1. La zone réservée ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2).

Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée le cas échéant lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée. Les parcelles sont situées en dehors de territoire urbanisé et ont ainsi été mises en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée au chapitre 4.1.

2. Cf. point 1 ci-dessus.

6.7 Opposition de Mme Irène RAVY, représentée par Me Marc-Etienne FAVRE (parcelles n° 14961, 14944)

Mme RAVY s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

Concernant la parcelle n° 14961

1. *La parcelle est en forte pente et se prête mal à l'agriculture.*
2. *Elle est équipée et complète une zone densément bâtie puisqu'il s'agit du dernier terrain encore vierge de construction dans le secteur.*
3. *La 4^{ème} révision du PDCn donne une plus grande marge de manœuvre aux Communes pour se développer, de sorte que les motifs invoqués selon le rapport 47 OAT ne sont pas à jour.*
4. *La construction de la parcelle 14961 n'aurait qu'un impact dérisoire sur la croissance de la Commune.*
5. *Il s'agit d'une violation de l'égalité de traitement car les parcelles 4041, 7569, 7437, 7571, 7600, 7521, etc. ne sont pas mises en zone réservée.*

Concernant la parcelle n° 14944

1. *La parcelle est équipée et jouxte plusieurs parcelles déjà bâties.*
2. *La parcelle est située à quelques minutes du centre de Villars.*
3. *Plusieurs projets ont été développés sur cette parcelle : construction de 4 chalets, demande d'implantation de 7 chalets.*
4. *Rien ne justifie de scinder la parcelle qui doit être maintenue intégralement en zone à bâtir.*
5. *Mme RAVY se réserve également le droit de demander une indemnité pour expropriation matérielle.*

Cette opposition a été confirmée suite à la séance de conciliation du 20 septembre 2017.

Proposition de réponse :

Concernant la parcelle n° 14961

1. *La zone réservée ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2).*
2. *La parcelle est située hors du territoire urbanisé et a ainsi été mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée au chapitre 4.1.*
3. *Malgré les adaptations du PDCn apportées par le Grand Conseil, la Commune d'Ollon reste fortement surdimensionnée, comme précisé au chapitre 1.1.*
4. *Chaque parcelle a en soi un impact très faible, c'est la somme de tous les potentiels qui fait la différence. La délimitation de la zone réservée est faite de manière équitable et est basée sur la délimitation du territoire urbanisé et non pas sur la taille des parcelles (cf. chapitre 4.1).*
5. *Les parcelles mentionnées sont situées à l'intérieur du territoire urbanisé. Selon la méthode présentée au chapitre 4.1, elles n'ont ainsi pas été mises en "zone réservée : périmètre A", qui inclut uniquement les parcelles situées hors du territoire urbanisé.*

Concernant la parcelle n° 14944

1. La parcelle est située hors du territoire urbanisé et a ainsi été mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée au chapitre 4.1.
2. Cf. point 1 ci-dessus.
3. La zone réservée ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectations (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée.
4. La première rangée en bordure du DP (Domaine public), située à l'intérieur du territoire urbanisé, est exclue de la zone réservée, le solde de la parcelle est mis en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée au chapitre 4.1.
5. Cf. point 3 ci-dessus.

6.8 Opposition de Mme Diane MORATTEL (parcelles n° 4533, 9165)

Mme MORATTEL s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *100 % des terrains à bâtir disponibles à Panex ont été mis en zone réservée.*
2. *Ce n'est pas juste de reporter les problèmes des zones à bâtir surdimensionnées d'Ollon et Villars sur les hameaux.*
3. *Les maisons situées dans les hameaux sont occupées par des habitants (pas de résidences secondaires).*
4. *Le site est attractif car le prix est abordable, il est calme et desservi par les transports publics.*
5. *Le site ne fait pas l'objet de spéculation immobilière car la majorité des habitants sont propriétaires.*
6. *Mme MORATTEL demande le bilan chiffré des zones à bâtir restantes par hameau et des critères de sélection des zones réservées.*

Proposition de réponse :

1. Les terrains à bâtir de Panex situés à l'intérieur du territoire urbanisé n'ont pas été mis en zone réservée. Il reste donc des potentiels constructibles dans le hameau, totalisant environ 2'410 m² de surfaces de plancher déterminantes (SPd), correspondant à 48 habitants. A noter également que la zone réservée ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future des terrains sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation.
2. Cf. point 1 ci-dessus.
3. Le redimensionnement des zones à bâtir doit se faire sur les zones dédiées à de l'habitation principale. A noter également que la construction de résidences secondaires n'est en principe plus autorisée depuis l'entrée en vigueur de la Loi sur les résidences secondaires du 1^{er} janvier 2016.
4. Cf. point 3 ci-dessus et chapitre 1.
5. Cf. point 3 ci-dessus et chapitre 1.
6. Cf. point 1 ci-dessus et chapitre 4.

6.9 Opposition de Mme Marie BUHLMANN (parcelle n° 3445)

Mme BUHLMANN s'oppose à la zone réservée pour le motif suivant :

1. *Investissements importants de 2000 à 2014. Elle fait donc valoir ses droits à une compensation.*

Proposition de réponse :

1. La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra, le cas échéant, être engagée lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée.

6.10 Opposition de M. Jérémie GYGER (parcelle n° 4580)

M. GYGER s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *La parcelle ne jouxte actuellement aucune parcelle en zone agricole ou forêt.*
2. *Les parcelles voisines sont construites.*
3. *La parcelle est en partie construite.*
4. *En cas de dézonage, il faut changer la limite du village.*

Proposition de réponse :

1. La partie non construite de la parcelle est en continuité d'autres parcelles non construites. Elle est donc située en dehors du territoire urbanisé et a été mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée dans le chapitre 4.1. La partie construite n'est pas mise en zone réservée.
2. Cf. point 1 ci-dessus.
3. Cf. point 1 ci-dessus.
4. La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2).

6.11 Opposition de Mme Silvia TEVINI DU PASQUIER (parcelles n° 2378, 2376, 3377, 2397)

Mme TEVINI DU PASQUIER s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *Le projet tend à créer des surfaces nouvellement constructibles, tandis que la Commune doit réduire ses zones à bâtir.*
2. *Le projet crée des exceptions à la Loi sur les résidences secondaires (LRS) en confondant habitation et commerce.*
3. *Servitude de restriction au droit de bâtir pour les parcelles n° 2376 et 2378.*
4. *Absence d'intérêt public à la création de la zone réservée pour permettre des hôtels et autres hébergements organisés de courte durée. Il n'est pas nécessaire de renforcer les structures hôtelières. Les structures existantes sont excédentaires.*
5. *Les parcelles mentionnées sont exposées à des dangers naturels.*

Proposition de réponse :

1. Les zones réservées (périmètres A et B) sont définies sur les zones à bâtir existantes. Elles ne créent donc pas de nouvelles zones à bâtir.
2. La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. Elle ne crée pas d'exception à la LRS, vu que l'article 2 LRS doit être respecté, comme mentionné dans l'article 5 al. 1 du règlement de la zone réservée.
3. La servitude de droit privé est pleinement réservée par le plan mis à l'enquête, il s'agit en droit public de préserver ce secteur pour les besoins d'activités à définir et préciser ultérieurement. Leur future affectation sera analysée lors de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 4.2).
4. Les besoins en hébergement touristique seront analysés et précisés en parallèle à la démarche de révision des plans d'affectations. Cf. également point 3 ci-dessus.
5. La parcelle n° 3377 exposée aux dangers naturels a été mise en "zone réservée : périmètre A".

6.12 Opposition d'ORESTE SA, représentée par Me Daniel PACHE (parcelle n° 14754)

ORESTE SA s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. ORESTE SA a l'intention de construire deux bâtiments de plusieurs appartements sur la parcelle.
2. ORESTE SA a engagé des frais et de l'énergie pour réaliser le projet.
3. Le projet de la zone réservée viole le droit d'être entendu. ORESTE SA n'a jamais été consultée.
4. La mise en zone réservée de la parcelle est arbitraire et contraire au principe d'égalité de traitement.
5. La parcelle est proche de l'Avenue Centrale de Villars. Elle est entourée de parcelles bâties, proche du Centre sportif et de l'Hôtel Royalp, équipée en matière d'accès. Elle a une orientation Sud.

Proposition de réponse :

1. La zone réservée ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra, le cas échéant, être engagée lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée.
2. Cf. point 1 ci-dessus.
3. La communication a été faite par l'envoi d'un tout ménage et par la publication d'un avis dans la FAO, dans Le Boyard et dans le quotidien 24 Heures, conformément à l'article 3 LATC.
4. Le territoire communal a été traité de manière équitable selon les critères définis par le Canton. La parcelle n° 14754 est située en dehors du territoire urbanisé et a ainsi été mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée au chapitre 4.1.
5. Cf. points 1 et 4 ci-dessus.

Suite à la séance de conciliation du 20 septembre 2017, ORESTE SA confirme sa volonté de développer la parcelle.

6.13 Opposition de M. Gregory DOUGHTY DAVIS parcelles n° 2802, 2812)

M. DOUGHTY DAVIS s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. La durée de la "zone réservée : périmètre A" est seulement de 5 ans prolongeable de 3 ans.
2. M. DOUGHTY DAVIS souhaite pouvoir construire un chalet un jour sur la parcelle 2802.
3. M. DOUGHTY DAVIS demande pourquoi la parcelle n° 2802 n'a pas été mise en "zone réservée : périmètre B" de la même manière que les parcelles voisines qui sont de bons terrains agricoles.
4. M. DOUGHTY DAVIS demande pourquoi les parcelles n° 3421, 3420, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960 et 1962 sont mises en "zone réservée : périmètre B", alors qu'elles sont en dehors du territoire urbanisé.
5. Les parcelles n° 3377, 2376, 2378, 2397, 3342, 2792, 2798, 3316, 3317 et 3342 mises en "zone réservée : périmètre B" situées sur le territoire urbanisé ne sont pas aptes à être utilisées pour les vocations autorisées, et devraient être en "zone réservée : périmètre A"; Il semblerait que la "zone réservée : périmètre B", ait été définie selon les intérêts des propriétaires et non les besoins de la LAT.

Proposition de réponse :

1. Les deux types de zone réservée ont la même durée de validité.
2. La zone réservée ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2).

3. La parcelle n° 2802 est partiellement touchée par la forêt et est fortement végétalisée. Les parcelles voisines disposent d'une taille optimale pour le développement d'activités et ne sont pas touchées par la forêt (cf. chapitre 4.2). Même si la parcelle était mise en "zone réservée : périmètre B", elle ne pourrait pas être construite pour de l'habitation, la "zone réservée : périmètre B" autorisant pendant sa durée de validité exclusivement des activités.
4. Les parcelles hors territoire urbanisé mises en "zone réservée : périmètre B" ont été définies selon leurs localisation et dimension, favorables à un développement d'activités (cf. chapitre 4.2).
5. Les parcelles dans le territoire urbanisé mises en "zone réservée : périmètre B" ont été définies selon leurs localisation et dimension, favorables à un développement d'activités. Ces secteurs sont préservés pour les besoins en activités à définir et préciser ultérieurement. Leur future affectation sera analysée lors de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 4.2).

La délimitation de la "zone réservée : périmètre B" a été effectuée selon les critères indiqués ci-dessus indépendamment de contacts avec les propriétaires (cf. chapitre 4).

La parcelle 3317 n'est pas concernée par une zone réservée.

6.14 Opposition de M. et Mme Michel et Béatrice BURNAND (parcelles n° 2378, 2376)

M. et Mme BURNAND s'opposent à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *Les parcelles sont grevées d'une servitude de restriction au droit à bâtir, selon laquelle elles ne sont pas aptes à accueillir des constructions destinées à un hébergement touristique qualifié.*
2. *La Commune n'a pas besoin de renforcer les structures hôtelières. Les structures existantes sont excédentaires.*

Proposition de réponse :

1. La servitude de droit privé est pleinement réservée par le plan mis à l'enquête, il s'agit en droit public de préserver ce secteur pour les besoins d'activités à définir et préciser ultérieurement. Leur future affectation sera analysée lors de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 4.2).
2. Les besoins en hébergement touristique seront analysés et précisés en parallèle à la démarche de révision des plans d'affectation. Cf. également point 1 ci-dessus.

6.15 Opposition de M. et Mme Pierre-Etienne et Jacqueline DUBI (parcelle n° 287)

M. et Mme DUBI s'opposent à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *L'objectif de concentrer le développement de l'urbanisation vers l'intérieur et de réduire la zone à bâtir ne concerne pas cette parcelle car la zone de hameau de Salaz est restreinte et se limite à une quinzaine de maisons.*
2. *Ils ont un projet de vie qui dépend de l'affectation de cette parcelle.*
3. *Les deux seules parcelles affectées en zone réservée appartiennent à leur famille. Ils demandent de maintenir l'affectation de la parcelle n° 287.*

Proposition de réponse :

1. Le calcul du surdimensionnement des zones à bâtir ne se fait pas par hameau mais est établi pour toute la Commune (cf. chapitre 1.1). Il faut donc réduire les zones à bâtir sur l'ensemble du territoire. La partie de la parcelle n° 287 située en dehors du territoire urbanisé a ainsi été mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode mentionnée au chapitre 4.1. Les terrains à bâtir de Salaz situés à l'intérieur du territoire urbanisé n'ont pas été mis en zone réservée. Il reste donc des potentiels constructibles dans le hameau totalisant 800 m² de surfaces de plancher déterminantes (SPd), correspondant à 16 habitants. A noter également que la zone réservée ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future des terrains sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation.

2. La zone réservée ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2). Cf. également point 1 ci-dessus. Ce sont des facteurs urbanistiques et non financiers qui dictent la collocation des terrains selon les principes de l'aménagement du territoire.
3. Tous les terrains situés en dehors du territoire urbanisé ont été mis en zone réservée. La délimitation du territoire urbanisé est faite de manière équitable et selon les critères définis par le Canton (cf. chapitre 4.1 et point 1 ci-dessus).

6.16 Opposition de M. Jean-Luc DUBI (parcelles n° 5405, 9081)

M. DUBI s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *Les parcelles sont l'investissement de toute la famille. Elles ont été préservées pour ses enfants.*
2. *Le projet de la zone réservée est irresponsable car il ne touche qu'une famille.*

Proposition de réponse :

1. La zone réservée ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée le cas échéant lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée. Ce sont des facteurs urbanistiques et non financiers qui dictent la collocation des terrains selon les principes de l'aménagement du territoire.
2. Les parcelles sont situées en dehors du territoire urbanisé, elles sont ainsi mises en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée au chapitre 4.1. Tous les terrains en dehors du territoire urbanisé ont été mis en zone réservée. La délimitation du territoire urbanisé est faite de manière équitable et selon les critères définis par le Canton (cf. chapitre 4.1).

6.17 Opposition de M. Michel MORET (parcelle n° 7049)

M. MORET s'oppose à la zone réservée pour le motif suivant :

1. *Investissement dans une étude de création d'un lotissement et engagement de frais importants. Il fait donc valoir ses droits à une compensation.*

Proposition de réponse :

1. La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée, le cas échéant, lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée.

6.18 Opposition de Mme Nicole BURNIER (parcelle n° 5837)

Mme BURNIER s'oppose à la zone réservée pour le motif suivant :

1. *La mise en zone réservée de la parcelle cause un problème financier.*

Proposition de réponse :

1. La parcelle est située en dehors du territoire urbanisé, elle est ainsi mise en zone réservée selon la méthode définie dans le chapitre 4.1.

La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée, le cas échéant, lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée. Ce sont des facteurs urbanistiques et non financiers qui dictent la collocation des terrains selon les principes de l'aménagement du territoire.

6.19 Opposition de Mme Nelly MAURER (parcelle n° 1955)

Mme MAURER s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *La mise en zone réservée concerne deux parcelles dont elle est propriétaire et demande que la parcelle n° 1955 reste en zone à bâtir.*
2. *Cette parcelle est équipée et en vente*

Proposition de réponse :

1. La parcelle est située en dehors du territoire urbanisé, elle est ainsi mise en zone réservée selon la méthode définie dans le chapitre 4.1.
2. La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée, le cas échéant, lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée. Ce sont des facteurs urbanistiques et non financiers qui dictent la collocation des terrains selon les principes de l'aménagement du territoire.

6.20 Opposition de M. Philippe CUTTELOD (parcelle n° 4600)

M. CUTTELOD s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *Il souhaite construire un chalet pour son fils qui est exploitant principal du domaine agricole familial.*
2. *Cette parcelle est leur seule possibilité d'habiter à proximité de leur exploitation agricole.*

Proposition de réponse :

Dans le cadre de l'opposition, il est apparu qu'il y avait la nécessité d'un logement lié à l'exploitation agricole. En effet, selon le courrier du SDT-hors zone à bâtir (HZB) du 25 octobre 2017, les besoins sont justifiés pour ce logement, conformément à la directive interdépartementale DTE / DECS du 17 mars 2015. Dans ce même courrier, le SAVI a ainsi confirmé la nécessité fonctionnelle d'un logement pour la famille du chef d'exploitation (soit un deuxième logement).

Il est ainsi proposé de réduire partiellement la zone réservée sur la parcelle (cf. plan amendé au chapitre 8), sous condition de la signature d'une convention qui stipule que seule la construction d'un logement lié à l'exploitation agricole sera permise. La majeure partie de la parcelle reste en zone réservée.

6.21 Opposition de M. Louis PERRIER (parcelles n° 1335, 1336, 1337, 1328)

M. PERRIER s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *Il relève le manque d'explication dans le rapport de 47 OAT ou dans le règlement concernant le choix des parcelles mises en zone réservée.*
2. *M. PERRIER demande pourquoi la zone suit parfois la limite parcellaire et parfois non. Cette manière de faire cause une inégalité de traitement.*

3. *La manière dont le périmètre est délimité est arbitraire. Les parcelles mentionnées se trouvent dans un environnement bâti. Elles sont traversées par un chemin. Le territoire urbanisé doit donc suivre le tracé du chemin.*
4. *Le critère de "50 mètres de la limite" s'oppose à la collocation des parcelles en zone réservée, car la parcelle n° 1337 se trouve à 19.61 m du périmètre, la parcelle n° 1336 à 39.4 m et la parcelle n° 1335 à 43.53 m.*
5. *La modification d'affectation est en contradiction avec ce qui a été soutenu lors de l'adaptation du PE (plan d'extension) du village en 1985 (la mise en zone à bâtir de la partie nord du chemin et la partie sud en zone agricole). Le propriétaire de l'époque de la parcelle n° 1336 devait augmenter sa surface de parcelle pour pouvoir la construire. C'est la raison pour laquelle il a acheté ce bien-fonds.*
6. *L'impact très faible du déclassement de ces 3 parcelles (n° 1335, 1336, 1337) sur le surdimensionnement total de la Commune.*
7. *Celles-ci (n° 1335, 1336, 1337) comptent parmi les terrains aptes à la construction.*
8. *Les parcelles sont entièrement équipées.*
9. *La mise en zone réservée de ces trois parcelles (n° 1335, 1336, 1337) complique le développement du village, et donc le village de St-Triphon ne pourra plus accueillir de nouveaux habitants. Tenant compte d'une population d'environ 450 habitants pour le village, avec un taux de croissance de 0.75 % et faute de terrains constructibles suffisants dans le village, il ne pourra pas atteindre cette croissance.*
10. *Sur sept parcelles colloquées en zone réservée, quatre lui appartiennent. Ce qui lui cause un préjudice financier important, notamment concernant les parcelles n° 1336 et 1337 (achetées récemment).*

Proposition de réponse :

1. Cf. chapitre 4.
2. La délimitation du territoire urbanisé est faite de manière équitable et selon les critères définis par le Canton (cf. chapitre 4.1).
3. Cf. point 2 ci-dessus et chapitre 4.1.
4. Il s'agit d'une distance de 50 m entre les bâtiments construits. Les parcelles mentionnées sont non bâties et la distance entre les bâtiments, situés sur les parcelles voisines, est supérieure à 50 m.
5. La mise en vigueur du PE (plan d'extension) du village date de plus de 30 ans. Depuis, les objectifs de planification ont changé, notamment avec la révision de la LAT.
6. Chaque parcelle a en soi un impact qui peut être faible, c'est la somme de tous les potentiels qui fait la différence.
7. Ces parcelles sont situées en dehors du territoire urbanisé, elles sont ainsi mises en zone réservée selon la méthode définie dans le chapitre 4.1. La zone réservée ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future des parcelles sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2) ;
8. Cf. point 7 ci-dessus.
9. Le calcul du surdimensionnement ne se fait pas par hameau mais est établi pour toute la Commune (cf. chapitre 1.1). Les terrains à bâtir du village de St-Triphon situés à l'intérieur du territoire urbanisé n'ont pas été mis en zone réservée. Il reste donc des potentiels constructibles dans le village.
10. Tous les terrains situés en dehors du territoire urbanisé ont été mis en zone réservée. La délimitation du territoire urbanisé est faite de manière équitable et selon les critères définis par le Canton (cf. chapitre 4.1). Cf. également point 7 ci-dessus. Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée, le cas échéant, lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée.

6.22 Opposition de Mme et MM. A.-Lise, J.-François, P.-Louis ANEX (Hoirie), (parcelle n° 6537)

Mme et MM. ANEX s'opposent à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *La parcelle est équipée (eau, électricité, câbles télé + internet, égouts).*
2. *La parcelle est proche des TPC.*
3. *La parcelle dispose de plusieurs clients potentiels pour divers projets.*

Proposition de réponse :

1. La parcelle est située en dehors du territoire urbanisé, elle est ainsi mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée dans le chapitre 4.1.
2. Cf. point 1 ci-dessus.
3. La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future des parcelles sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée, le cas échéant, lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée. Cf. également point 1 ci-dessus.

6.23 Opposition de Mme Sylvie DUCAS (parcelle n° 2091)

Mme DUCAS s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *Elle demande pourquoi rien n'a été prévu pour le hameau de Curnaux.*
2. *Elle souhaite la mise en "zone réservée : périmètre B" de l'école Pré Fleuri.*

Proposition de réponse :

1. La zone réservée concerne seulement les parcelles en zone à bâtir, la parcelle n° 2091 étant affectée à la zone agricole.
2. Il n'est pas possible de mettre la parcelle en "zone réservée : périmètre B", cf. point 1 ci-dessus.

6.24 Opposition de M. Claude CHAPPUIS (parcelle n° 6453)

M. CHAPPUIS s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *Manque d'information précise et chiffrée concernant la surface qui pourrait être considérée en cas de nouvelle construction.*
2. *Le plan ne tient pas compte de la plage d'implantation définie par le plan partiel d'affectation du hameau des Combes.*
3. *M. CHAPPUIS demande pourquoi le plan ne met pas en zone réservée toutes les surfaces hors des plages d'implantation définies par le plan, afin de traiter tous les propriétaires de la même manière.*

Proposition de réponse :

1. Le potentiel constructible est déterminé par les plages d'implantation du PPA du Hameau des Combes du 12.10.1994. Les plages d'implantation mises en zone réservée ne sont pas constructibles pendant la durée de la zone réservée. Les bâtiments existants situés sur la parcelle n° 6453 et hors zone réservée peuvent être transformés et agrandis conformément au règlement du PPA.
2. La Commune doit réduire ses zones à bâtir pour être conforme à la LAT et au PDCn. La zone réservée a pour but d'interdire momentanément la création de nouvelles constructions dédiées à de l'habitation sur des surfaces que la Municipalité estime nécessaires pour permettre la révision de ses plans d'affectation, conformément aux exigences fédérales et cantonales (cf. chapitre 1). De ce fait, tous les terrains constructibles hors territoire urbanisé ont été mis en zone réservée selon la méthode définie au chapitre 4.

3. Selon le règlement du PPA, les nouvelles constructions peuvent être construites exclusivement à l'intérieur des plages d'implantation. Ainsi, les surfaces sans plages d'implantation ne sont pas constructibles et seuls les terrains constructibles situés hors territoire urbanisé sont mis en zone réservée. Cf. également point 2 ci-dessus.

6.25 Opposition de M. Laurent CROLLA (parcelle n° 4926)

M. CROLLA s'oppose à la zone réservée. Il propose une modification de la délimitation de zone réservée sur sa parcelle.

Proposition de réponse :

1. La modification demandée n'est pas conforme aux objectifs de la LAT et de la présente planification. La partie de la parcelle située en dehors du territoire urbanisé a été mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée au chapitre 4.1.

6.26 Opposition de Mme Mireille DUBOUX TESTUZ (parcelle n° 14683)

Mme DUBOUX TESTUZ s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. Les parcelles n° 14682, 2234, 14683 ont fait l'objet d'un remaniement parcellaire fin 2015, autorisé par la Municipalité (LAT déjà en vigueur). Au moment du remaniement personne ne l'a informée que la parcelle serait mise en zone réservée. Si la propriétaire avait su, elle aurait modifié son projet et fusionné la parcelle n° 14683 avec la parcelle n° 14682, en maintenant la parcelle n° 2234, afin d'y garder un potentiel.
2. Le projet ne dit pas un mot sur l'indemnité alors que ce règlement équivaut à une expropriation matérielle.

Proposition de réponse :

1. Même en fusionnant les parcelles n° 14683 et 14682, la partie de parcelle concernée aurait été mise en zone réservée, comme plusieurs autres parties des parcelles, car elle est en continuité de la zone agricole et se situe hors territoire urbanisé (cf. chapitre 4.1).
Il convient de relever que le remaniement parcellaire a été fait afin de permettre l'extension du bâtiment.
2. La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectations (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée, le cas échéant, lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée.

6.27 Opposition de M. Narcisse PANNATIER, représenté par Me Gaëtan COUTAZ (parcelles n° 3185, 3183)

M. PANNATIER s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. Des projets d'étude pour la construction d'une habitation principale ou chambres d'hôte sont en cours.
2. En 2005 une servitude de passage a été signée entre la Commune, propriétaire de la parcelle n° 3250 et le propriétaire des parcelles n° 3185 et 3183.
3. Les parcelles sont équipées, bien desservies et proche du centre de Villars.
4. La participation de ces deux parcelles à la zone réservée apparaît aléatoire, sans aucune allégation d'intérêt public et aucune prise en compte des intérêts privés.
5. Investissement de sommes importantes dans l'acquisition de ces deux parcelles, dans l'étude de projets de construction et dans l'équipement des parcelles.
6. M. PANNATIER se réserve également le droit à une indemnité pour expropriation matérielle.

Proposition de réponse :

1. Les parcelles sont situées en dehors du territoire urbanisé, elles sont ainsi mises en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée au chapitre 4.1.
2. L'entrée en vigueur de la LAT révisée en janvier 2016 a changé les objectifs de planification ; cf. également le point 1 ci-dessus.
3. Cf. points 1 et 2 ci-dessus.
4. Cf. point 1 ci-dessus.
5. La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée, le cas échéant, lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée.
6. Cf. point 5 ci-dessus.

6.28 Opposition d'HAUENSTEIN FRERES SA, représentés par M. Jean-François HUBERT (parcelle n° 14186)

HAUENSTEIN FRERES SA s'oppose au dézonage.

Cette opposition a été confirmée suite à la séance du 2 octobre 2017 avec M. Charly HAUENSTEIN.

Proposition de réponse :

1. Il ne s'agit pas d'un dézonage. La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2). La parcelle est mise en "zone réservée : périmètre B, au vu de sa proximité avec les infrastructures sportives.

6.29 Opposition de M. Eric ROGENMOSER (parcelles n° 4041, 4042)

M. ROGENMOSER s'oppose à la zone réservée.

Proposition de réponse :

La parcelle n° 4041 n'est pas touchée par la zone réservée, car sa partie affectée en zone à bâtir est située à l'intérieur du territoire urbanisé. La parcelle n° 4042 est située en dehors du territoire urbanisé, elle est ainsi mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode présentée dans le chapitre 4.1.

6.30 Opposition de M. Pierre AUSONI et CRTS, représenté par Me Benoît BOVAY (parcelles n° 14834, 14835, 3397, 2397)

M. AUSONI et CRTS s'opposent à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *La mise en zone réservée des parcelles porte atteinte au droit de propriété et le fait que des activités puissent être développées pour les parcelles en "zone réservée : périmètre B" n'y change rien car les conditions strictes imposées par la Loi sur les résidences secondaires (LRS) rendent difficiles, voire impossibles, le développement des activités touristiques ;*
2. *La parcelle n° 2397 est située au cœur d'une zone d'habitation déjà largement bâtie, si bien qu'il paraîtrait incongru de déclasser ce terrain en zone agricole. Tout comme vouloir interdire la densification au milieu d'un centre bâti irait à l'encontre de la LAT ;*
3. *Les débats au Grand Conseil vont dans le sens d'un potentiel de croissance encore plus important pour les villages. Ainsi, la méthode sur laquelle la Commune se fonde pour rendre inconstructibles les zones à bâtir est obsolète ;*
4. *Manque d'information dans le rapport 47 OAT au sujet du bilan des réserves ;*



5. *La zone réservée ponctuelle sur certaines parcelles ne respecte pas le principe d'homogénéité et de cohérence des mesures d'aménagement du territoire. De telles démarches doivent être réfléchies. Une analyse globale est nécessaire ;*
6. *Le projet se limite à certaines parcelles, alors que les propriétaires qui se sont dépêchés de déposer une demande de construire ne seront pas touchés. Il y donc une inégalité de traitement.*

Cette opposition a été confirmée suite à la séance de conciliation du 20 septembre 2017.

Proposition de réponse :

1. La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. Les parcelles mises en "zone réservée : périmètre B" ont été définies selon leur localisation et dimension, favorables à un développement d'activités. Ces secteurs sont préservés pour les besoins d'activités à définir et préciser ultérieurement. Leur future affectation sera analysée lors de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2 et 4.2).
2. Cf. point 1 ci-dessus.
3. Malgré les adaptations du PDCn apportées par le Grand Conseil, la Commune d'Ollon reste fortement surdimensionnée, comme précisé au chapitre 1.1.
4. Cf. chapitre 1.1.
5. Tous les terrains situés en dehors du territoire urbanisé ont été mis en "zone réservée : périmètre A". La délimitation du territoire urbanisé est faite de manière équitable et selon les critères définis par le Canton (cf. chapitre 4.1). En ce qui concerne la "zone réservée : périmètre B", se référer au point 1 ci-dessus.
6. Les zones réservées sont délimitées selon la méthode présentée au chapitre 4. Tous les propriétaires avaient l'opportunité de déposer une demande de permis de construire, les parcelles étant affectées depuis plus de 15 ans.

6.31 Opposition de Mme Marie-Claire DEMONT, représentée par Me Pierre-André VEUTHEY et Me Amandine FRANCEY en séance de conciliation (parcelle n°2163)

Mme DEMONT s'oppose à la zone réservée pour les motifs suivants :

1. *La délimitation de la zone réservée ne doit pas aller au-delà de ce qui est nécessaire au maintien d'une situation en vue de la nouvelle planification. La Commune va au-delà de ce qui est nécessaire ;*
2. *Le principe de la proportionnalité n'est pas respecté parce que la parcelle est équipée et bâtie, et située dans un périmètre largement bâti ;*
3. *Mme DEMONT se réserve également le droit à une indemnité pour expropriation matérielle le cas échéant en cas de maintien en zone réservée ;*
4. *Les parcelles n° 2155, 2236, 2731, 2735, 14318, 14367 sont en dehors du territoire urbanisé, mais ne sont pas mises en zone réservée.*

Cette opposition a été confirmée suite à la séance de conciliation du 20 septembre 2017. La propriétaire a produit ultérieurement à la séance une nouvelle pièce relative à la lisière forestière, à l'appui de sa demande de modification du périmètre de la zone réservée.

5. *La lisière forestière présentée dans le projet de la zone réservée a été modifiée. Elle sera réduite selon la délimitation du 5 octobre 2017 (cf. plan en annexe)*

Proposition de réponse :

1. La Commune doit réduire ses zones à bâtir pour être conforme à la LAT et au PDCn. La zone réservée a pour but d'interdire momentanément la création de nouvelles constructions dédiées à de l'habitation sur des surfaces que la Municipalité estime nécessaires pour permettre la révision de ses plans d'affectation conformément aux exigences fédérales et cantonales (cf. chapitre 1). De ce fait, tous les terrains constructibles situés hors territoire urbanisé, ont été mis en zone réservée selon la méthode définie dans le chapitre 4) ;
2. Une partie de la parcelle est située en dehors du territoire urbanisé et a ainsi été mise en "zone réservée : périmètre A" selon la méthode définie au chapitre 4.1 ;
3. La zone réservée est une mesure provisoire et ne préjuge pas du statut final des terrains. L'affectation future de la parcelle sera déterminée dans le cadre de la révision des plans d'affectation (cf. chapitre 1.2). Une procédure de demande d'indemnité selon la Loi sur l'expropriation (LE) pourra être engagée, le cas échéant, lorsque l'affectation future sera déterminée et légalisée ;
4. Les parcelles n° 2155, 2236, 2731, 2735, 14367 sont situées à l'intérieur du territoire urbanisé et ne sont ainsi pas mises en zone réservée. La parcelle n° 14318 est en dehors du territoire urbanisé et sa partie affectée en zone à bâtir a également été mise en zone réservée.
5. La modification de lisière du 5 octobre 2017 produite par la propriétaire après l'enquête ne change pas la délimitation du territoire urbanisé et de la zone réservée. Lors de l'élaboration du Plan général d'affectation (PGA), la Municipalité examinera en détail la limite d'affectation.

6.32 Opposition de M. Charly HAUENSTEIN, représenté par Me Anne-Rebecca BULA (parcelle n° 14186)

Cf. chapitre 6.28.

7. Proposition d'amendement

Afin d'intégrer les nouveaux éléments apportés par deux opposants (n° 20 et 31) après l'enquête publique de la zone réservée, la modification de son emprise est proposée dans deux parcelles (n° 4600 et 2163), selon les extraits ci-dessous :

7.1 Parcelle n° 4600 (cf. opposition n° 20)



8. Conclusions

En conclusion, et au vu de ce qui précède, la Municipalité d'Ollon demande au Conseil communal de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal d'Ollon, dans sa séance du 15 décembre 2017

- ayant pris connaissance du préavis de la Municipalité n° 2017/15
- ayant entendu le rapport ad hoc de la Commission des zones
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour


décide

1. de **LEVER** les oppositions formulées à l'encontre des zones réservées soumises à l'enquête publique du 10 juin 2017 au 9 juillet 2017 et d'adopter les projets de réponses aux oppositions figurant dans le présent préavis,
2. d'**ADOPTER** la zone réservée telle qu'amendée ci-dessus et son règlement.

Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 novembre 2017.

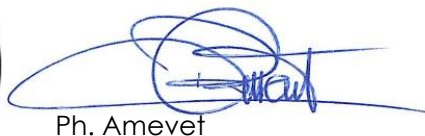
AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic :


P. Turrian



Le Secrétaire


Ph. Amevet

Délégué municipal : M. N. Croci Torti, Mpl

Ollon, le 13 novembre 2017/ MPA/nd

Annexes : vu le volume des annexes, celles-ci ne se trouvent que sur le site internet communal : <http://www.ollon.ch/ConseilCommunal/Documents/derniers/> ou sont consultables directement au bureau de l'urbanisme de la Commune d'Ollon, aux horaires d'ouverture de l'Administration communale.