



## PREAVIS MUNICIPAL N° 2023/01

OLLON – Plan d'affectation du village d'Ollon



Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

Le présent préavis a pour objet de soumettre à votre approbation le Plan d'affectation « Village d'Ollon » (ci-après : PA).

## 1. Préambule

Le présent préavis porte sur le dossier du PA précité, qui a fait l'objet d'une enquête publique du 5 février au 6 mars 2022 et d'une enquête publique complémentaire du 29 octobre au 27 novembre 2022.

Actuellement, le secteur du village d'Ollon est essentiellement régi par le Plan d'extension partiel du « Village d'Ollon » (ci-après PEP) entré en vigueur le 18 octobre 1978 et deux plans fixant la limite des constructions en bordure des voies publiques du 02.12.1977.

Depuis lors, les contextes politique et législatif en matière d'aménagement se sont sensiblement modifiés, avec notamment :

- La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 1980. Selon la jurisprudence, les plans d'affectation antérieurs à cette date ne sauraient être présumés conformes à la LAT : les zones à bâtir qu'ils définissent devraient être considérées soit comme des zones à bâtir provisoires au sens de l'article 36, al. 3 LAT, soit, si ce sont des terrains non largement bâtis, comme n'étant pas des zones à bâtir. L'établissement d'un nouveau plan d'affectation est donc nécessaire pour consolider le statut juridique des terrains situés dans le village d'Ollon.
- Le plan directeur cantonal (PDCn) de 1987, entièrement remanié en 2008, fixant les objectifs cantonaux d'aménagement du territoire. Il a notamment défini le village d'Ollon comme un centre (périmètre compact de l'agglomération Agglo Chablais), dont le périmètre a été approuvé le 18 novembre 2011.
- La révision de la LAT accompagnée de son ordonnance d'application (OAT) entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014.
- La 4<sup>ème</sup> adaptation du PDCn, basée sur les principes de la nouvelle LAT, a été adoptée par le Grand Conseil puis le Conseil d'Etat les 20 et 21 juin 2017. Au sens de la mesure A11 du PDCn, les Communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leurs plans d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du Canton au plus tard 5 ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil.
- La révision de la LATC avec son règlement d'application, entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2018.
- La mise à jour au 1<sup>er</sup> juin 2018 de la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2).
- La publication par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) de plusieurs directives cantonales en matière d'aménagement du territoire.

La révision des documents de planification du village d'Ollon, sous la forme d'un nouveau PA, est nécessaire notamment pour :

- Adapter la planification à l'évolution des législations fédérale et cantonale en vigueur (dangers naturels, bâtiments dignes de protection, espace réservé aux eaux, Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS), etc.).
- Permettre un développement mesuré de l'urbanisation tout en assurant la protection du patrimoine bâti et naturel et le maintien de la qualité de vie des habitants.
- Reconnaître l'identité propre à chacune des composantes du site, à savoir un domaine bâti compact serti entre le vignoble et les massifs forestiers en amont et la couronne de prés et de vergers partiellement bâtie en aval.

## 2. Historique

Répondant à l'obligation légale fixée par la loi cantonale pour les Communes de plus de 1'000 habitants, la Municipalité d'Ollon a lancé en 2003 les études pour l'établissement d'un plan directeur communal (PDCoM). Ce document a proposé un certain nombre de recommandations pour le village d'Ollon dont la concrétisation impliquait de mettre à jour le PEP.

Sur la base de ces recommandations, un mandat pour l'établissement d'un nouveau plan d'affectation a ainsi été attribué en 2007 au bureau Plarel SA à Lausanne.

La première mouture des documents a été présentée à la Commission d'urbanisme en 2008, puis aux propriétaires en 2010 et 2012, ainsi qu'aux Services cantonaux en 2012.

Le dossier a été transmis au SDT (actuellement DGTL) pour un premier examen préalable en mars 2013 (retour en octobre 2013). Pour donner suite aux nombreuses remarques formulées par les Services, plusieurs séances de travail ont été organisées afin de consolider le dossier avec le SIPaL (actuellement Direction Générale des Immeubles et du Patrimoine – DGIP), le SDT et la Direction Générale de la Mobilité et des Routes (DGMR). Le dossier a été transmis pour un premier examen complémentaire en juin 2015 (retour en novembre 2015), puis - après avoir intégré les nouvelles exigences relatives aux dangers naturels et suite à une nouvelle séance interservices - pour un deuxième examen en septembre 2019 (retour en mai 2020) et, enfin, en mai 2021 pour un troisième examen complémentaire au cours duquel une nouvelle séance de coordination a été organisée avec la DGTL et la DGIP (retour en juillet 2021). Après adaptation des documents selon les demandes des Services, le dossier a été mis à l'enquête publique du 5 février au 6 mars 2022, au cours de laquelle des rendez-vous avec la Municipalité et ses mandataires ont été organisés sur inscription (aucun inscrit).

Les modifications proposées par la Municipalité, en réponse aux oppositions, lors des séances de conciliation organisées en mai 2022 ont été validées par les Services cantonaux en septembre 2022 et soumises à l'enquête publique complémentaires du 29 octobre au 27 novembre 2022.

## 3. Composition du dossier et mandataires

Le dossier de révision du PA communal se compose des documents suivants :

- Plan d'affectation du « Village d'Ollon » ;
- Règlement du plan d'affectation du « Village d'Ollon » ;
- Le rapport d'aménagement (47 OAT) et ses annexes ;
- Le rapport d'aménagement complémentaire (47 OAT complémentaire).

Ces documents sont établis sous la responsabilité de la Municipalité d'Ollon, qui a chargé les mandataires ci-dessous pour réaliser les tâches suivantes :

- Plarel SA, architectes et urbanistes associés : élaboration du plan, du règlement et du dossier d'aménagement ;
- Orcef SA, géomètre officiel : fourniture et authentification du plan cadastral de base ;
- Stucky SA, ingénieurs-conseils à Renens : expertise hydraulique concernant les dangers naturels d'inondation ;
- RR&A Ingénieurs-conseils à Lausanne : étude de stationnement.

#### 4. Acteurs, concertation et participation

La Municipalité d'Ollon a fait établir les plans et le règlement du PA. En qualité d'Autorité responsable de l'élaboration du plan d'affectation (art. 34 LATC), elle a veillé en tout temps à préserver l'intérêt général.

Le Conseil communal, en qualité d'organe législatif, devra adopter le plan et son règlement ainsi que le présent préavis municipal contenant notamment les réponses aux oppositions.

Les Services cantonaux ont donné leur appréciation sur le dossier dans le cadre des examens (examen préalable, examen complémentaire n° 1, examen complémentaire n° 2, examen complémentaire n° 3, examen complémentaire post-enquête publique) (art. 37 LATC).

La population a été renseignée sur les grands principes du projet dès les premières phases des études. Compte tenu du contexte sanitaire en lien avec la pandémie, des séances d'information sur rendez-vous ont été organisées lors de l'enquête publique et la population a été informée conformément aux exigences légales des deux mises à l'enquête (art. 38 LATC).

Les opposants ont été rencontrés par la Municipalité, l'urbaniste et l'avocat-conseil de la Commune, dans le cadre des séances de conciliations prévues par la loi (art. 40 LATC).

#### 5. Principaux enjeux de la révision du Plan d'affectation communal

Philosophie :

La révision du PA a été l'occasion de présenter la volonté politique de préserver l'identité du village d'Ollon, d'entretenir et de promouvoir un cadre de vie de qualité et de permettre une valorisation des volumes bâtis existants (densification du bâti). Dans cette perspective, la conception générale d'aménagement s'est attachée à :

- Affiner les zones à bâtir avec des affectations détaillées permettant de préserver l'unité et la silhouette du village, de respecter les qualités paysagères du site et des espaces-rues.
- Adapter les zones à bâtir pour l'habitation conformément aux exigences légales cantonales et fédérales, en mettant en œuvre la stratégie de redimensionnement de l'agglomération et en affectant à la zone viticole les terrains cadastrés en vignes et situés en dehors du territoire urbanisé.
- Mettre en conformité la réglementation communale par rapport aux nouvelles dispositions légales la en matière.

Le règlement du PA a fait l'objet d'une nouvelle rédaction. La structure du règlement a été modifiée de manière à clarifier son utilisation (règles générales suivies des règles particulières). Les modifications apportées portent sur des règles qualitatives et quantitatives, ainsi que sur des mises à jour de la définition et de la vocation des zones.

Redimensionnement des potentiels d'accueil en matière d'habitation :

Le périmètre compact de l'agglomération Chablais Agglo, dans lequel est intégré le village d'Ollon, possède des zones à bâtir surdimensionnées selon la mesure A11 du PDCn. Afin de mettre en conformité les zones à bâtir et mixtes de Chablais Agglo à la mesure précitée, une stratégie de redimensionnement a été élaborée par le bureau GEA à l'échelle de l'agglomération, permettant de réduire le surdimensionnement de 2'738 habitants à 894 habitants. Le PA contribue à mettre en œuvre cette stratégie de redimensionnement de l'agglomération à travers le dézonage de quelques parcelles et la mise en place de secteurs inconstructibles destinés à la protection du patrimoine et du paysage qui permettent de réduire la capacité d'accueil totale de 64 habitants.

Tous les bâtiments existants ont néanmoins été maintenus en zone constructible et les potentiels de densification des volumes déjà construits n'ont pas été réduits.

#### Protéger le patrimoine bâti et naturel :

La définition d'affectations détaillées (aires de mouvement, de dégagement, secteurs à vocation paysagère, de restriction hauteurs et nombre de niveaux et secteur de protection du site bâti 17 LAT) permet de préserver les qualités patrimoniales du site, notamment en assurant la préservation des dégagements à prédominance végétale entre les bâtiments, des prolongements à prédominance minérale de l'espace rue sur les parcelles privées et de conserver, de manière plus générale, la silhouette et les caractéristiques du site dans son ensemble.

Afin que chaque propriétaire soit clairement renseigné sur les contraintes environnementales et patrimoniales qui pourraient limiter l'exploitation de leur bien, les régions archéologiques et les notes du recensement architectural ont été reportées sur les plans. Ces inventaires sont associés à des règles spécifiques inscrites dans le règlement. Les règles architecturales assurant le maintien de la substance des bâtiments et du tissu historique ont été renforcées, de manière coordonnée avec la division Monuments et sites.

#### Mettre à jour les limites des constructions :

Les limites des constructions votées le long du domaine public ont été redéfinies et complétées, d'une part pour assurer les dégagements essentiels pour la préservation de la substance patrimoniale du village et mettre en valeur certains fronts bâtis et, d'autre part, pour contourner certains bâtiments aujourd'hui « coupés en deux » par les limites des constructions existantes. En cas de démolition-reconstruction, ces bâtiments pourront désormais être reconstruits jusqu'à la nouvelle limite.

#### Assurer la garantie de la disponibilité des terrains (art. 52 LATC) :

L'art. 52 LATC prévoit que :

<sup>1</sup> La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.

<sup>2</sup> Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :

a. (...)

b. lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;

Les parcelles concernées sont identifiées sur les plans. Il s'agit des parcelles non bâties ou au bénéfice d'un périmètre d'implantation des bâtiments non encore bâti (n° 1056, 7756, 7782, 7824, 8082, 8403, 14664), à l'exception des terrains compris dans le secteur de protection du site bâti 17 LAT.

#### Identifier les parcelles concernées par la taxe sur la plus-value (art. 33 RLAT) :

L'art. 64 LATC indique que :

<sup>1</sup> Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.

<sup>2</sup> Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :

a. du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale ;

*b. du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.*

De manière générale, le PA n'apporte aucune plus-value sensible aux parcelles, étant donné qu'aucun nouveau terrain n'est affecté ni ne fait l'objet d'augmentation des possibilités de bâtir. Les parcelles qui passent de la zone artisanale à la zone centrale 15 LAT pourraient cependant faire l'objet d'une analyse plus approfondie par les Services compétents après l'approbation du plan.

## 6. Procédure

Le dossier de plan d'affectation communal, conformément à l'article 36 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), a été envoyé à la Direction générale du logement et du territoire (DGTL) pour un examen préalable, trois examens complémentaires et un examen complémentaire post-enquête publique en raison des modifications introduites après l'enquête publique. La DGTL a envoyé ses rapports d'examen, en octobre 2013, novembre 2015, mai 2020, juillet 2021 et septembre 2022.

Le dossier du plan d'affectation communal a été déposé à l'enquête publique, conformément à l'article 38 LATC, du 5 février au 6 mars 2022.

Cette enquête a soulevé 11 oppositions, dont deux rédigées par un avocat.

Tous les opposants ont été entendus conformément à l'art. 40 LATC. Les séances de conciliation ont eu lieu les 22 février, 2, 3 et 7 mars 2022. Ces séances ont donné lieu à des procès-verbaux qui ont été envoyés aux opposants pour détermination. Au terme de ces échanges, 3 oppositions ont été retirées.

Après analyse attentive des oppositions, la Municipalité a décidé d'apporter des modifications au PA, qui étaient susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection. Ainsi, conformément à l'art. 41 LATC, une enquête publique complémentaire, portant uniquement sur les modifications apportées au plan et au règlement, a été faite du 29 octobre au 27 novembre 2022. Cette enquête publique complémentaire a soulevé une nouvelle opposition. Elle s'est accompagnée de trois confirmations écrites du maintien des oppositions déposées lors de la première enquête publique et d'un retrait d'opposition. Au final, huit oppositions à la première enquête ont été maintenues (maintien confirmé ou absence de réponse suite aux séances de conciliation) et une nouvelle opposition a été déposée après l'enquête publique complémentaire.

Conformément à l'art. 42 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la Municipalité résume les oppositions formulées à l'encontre du plan et du règlement du PA et soumet au Conseil communal des propositions de réponses. Les adaptations apportées au dossier en réponse aux oppositions sont mises en évidence en gras.

Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments des opposants, le texte complet des oppositions ainsi que les procès-verbaux des séances de conciliation sont fournis en annexe.

Par ailleurs, toutes les pièces du dossier sont à la disposition des membres du Conseil communal au Greffe municipal.

Les modifications apportées au dossier suite à la première enquête publique sont mises en évidence et justifiées dans le rapport d'aménagement complémentaire (47 OAT complémentaire).

## 7. Oppositions et propositions de réponses

### 7.1. Enquête publique du 5 février au 6 mars 2022

#### **Opposition n° 1 - Frédéric JAQUEROD**

Reçue le 22 février 2022, confirmation du maintien reçue le 24 novembre 2022.

#### I. Résumé de l'opposition

Concerne : parcelles n° 8063, 8064, 8081, 8093 et 8094

- i. Opposition au passage en zone viticole des parcelles n° 8063 et 8064, au motif qu'elles ne sont plus cultivées en vigne, qu'elles n'ont aucun intérêt viticole du fait du faible ensoleillement et qu'elles apportent une plus-value à la parcelle adjacente n° 8093.
- ii. Opposition à la délimitation de zones vertes restrictives sur les parcelles n° 8081, 8093 et 8094. Demande si sur ces zones il serait encore possible d'y créer des dépendances ou un silo à plaquettes.
- iii. Opposition au nouvel alignement, au motif qu'il n'est pas justifié.
- iv. Reproche l'absence de séance d'information publique.

#### II. Proposition de réponse

- i. Les deux parcelles sont cadastrées en vigne dans le plan cadastral du 3 novembre 2021 fourni par le bureau ORCEF. Or, comme le confirme le SDT dans son examen préalable complémentaire du 23.11.2015, l'affectation en zone viticole d'une surface cadastrée en vigne répond à l'art. 16 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Le SDT avait demandé à la Commune d'envisager cette affectation pour les parcelles ou parties de parcelles qui se prêtent à l'exploitation viticole sur du long terme et qui ne répondent pas à un autre intérêt qui serait prépondérant.

Après vérification, il s'est avéré que les deux parcelles ne sont en réalité plus cultivées en vigne et qu'elles ont une fonction de prolongement extérieur du bâtiment sis sur la parcelle n° 8093. Bien que le plan d'affectation en vigueur soit antérieur à 1980 et qu'à ce titre, selon la jurisprudence, il ne bénéficie pas de la présomption de validité de conformité à la LAT, la parcelle se situe dans le territoire largement bâti et elle peut donc être considérée comme comprise dans la zone à bâtir (cf. art. 36 al. 3 LAT). Compte tenu de ces éléments, **ces parcelles ont été réintégrées à la zone centrale, avec un périmètre superposé « aire de dégagement »**, nécessaire pour ne pas accroître le surdimensionnement au sens de la mesure A11 du PDCn.

- ii. L'opposant fait mention à l'aire de dégagement et, peut-être aussi, à l'aire de mouvement. Il convient de rappeler que les parcelles sont situées dans un site inscrit à l'ISOS, avec un objectif de sauvegarde maximum (périmètre 1, objectif de sauvegarde A), dont les recommandations préconisent la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres ; les aires susmentionnées (périmètres superposés) délimitent des secteurs faiblement constructibles dans la zone à bâtir, qui sont destinés à préserver les qualités du site.

Le règlement (art. 8.3 et 8.4) détermine les aménagements et constructions qui y sont autorisés. Dans ces aires, les dépendances de peu d'importance ne sont pas admises, à l'exception de certains aménagements assimilés, comme des places de stationnement et quelques autres aménagements listés. Les constructions enterrées ou en grande partie enterrées peuvent, en revanche, y être autorisées. Un silo à pellets enterré ou intégré à l'intérieur d'un pavillon de jardin de max 8 m<sup>2</sup> pourrait donc être autorisé.

- iii. Les plans fixant la limite des constructions permettent d'adapter les limites des constructions aux conditions locales spécifiques, en tenant compte des différents critères, notamment de la protection des monuments historiques et du site bâti. En l'occurrence, la limite a été fixée afin d'assurer la conservation du lien entre le domaine public et les bâtiments (cour), qui constituent un ensemble bâti digne de protection.



- iv. La Municipalité a renoncé à organiser une information publique en raison de l'incertitude relative aux contraintes sanitaires. En contrepartie, elle a organisé deux après-midis, les 16 et 17 février, où les propriétaires intéressés pouvaient rencontrer une délégation de la Municipalité et les mandataires pour répondre aux questions et apporter les explications nécessaires. Le Service de l'urbanisme et des constructions se tenait par ailleurs disponible pendant toute la durée de l'enquête publique pour répondre aux questions.

**En conclusion, et suite aux modifications proposées ci-dessus et soumises à l'enquête publique complémentaire, la Municipalité propose de lever cette opposition.**

## **Opposition n° 2 - Anne BRUNNER - Traitée par M<sup>e</sup> Marc-Etienne FAVRE**

Reçue le 22 février 2022

### I. Résumé de l'opposition

Concerne : aucune parcelle spécifique

- i. Opposition au PA au motif qu'il ne règle pas les autres zones d'affectation de la commune, qui ne sont plus conformes à l'art. 15 LAT en raison de leur surdimensionnement important, en particulier en dehors du périmètre de centre. L'opposition s'appuie sur la jurisprudence récente, notamment sur les arrêts du TF relatifs au plan d'affectation de Montreux. Reproche le caractère partiel de la révision qui ne permet pas d'éviter une aggravation du surdimensionnement en dehors du centre. Fait valoir que l'objectif de densification selon l'art. 15 LAT des secteurs dans le périmètre de centre requiert une révision globale de la planification, intégrant également le PPA ECVA.
- ii. Demande de suspendre la procédure et de soumettre une procédure de révision complète de la planification communale lors d'une seule enquête publique.

### II. Proposition de réponse

- i. La Municipalité tient à rappeler la séparation stricte entre les différents types de territoires définis par la mesure A11 du PDCn et sur le principe d'étanchéité maintes fois réitéré par la DGTL entre ces différents territoires. Selon ce principe, le dimensionnement des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes situées dans le territoire « hors centre » de la Commune, n'a aucune incidence, au sens de la mesure A11 du PDCn, sur le dimensionnement des zones dans le périmètre de centre.  
Dans le périmètre de centre, la Commune s'est coordonnée avec ses voisines à travers le projet d'agglomération du Chablais (PA4) et le plan directeur intercommunal du Chablais (PDi), en cours de procédure. Les PA4-PDi proposent une stratégie et plusieurs mesures pour recentrer l'urbanisation vers l'intérieur et réduire les secteurs en zone à bâtir non construits à la périphérie, afin de respecter les principes émis par la mesure du PDCn et en application de la LAT. Le PA est conforme à cette planification.  
Cette procédure s'inscrit ainsi en conformité aux principes de la mesure A11 du PDCn, selon lesquels pour les agglomérations, l'échelle pertinente pour appréhender le dimensionnement des zones à bâtir pour l'habitation et mixtes est intercommunale. Une procédure de révision simultanée des tous les territoires situés dans le périmètre de centre de Chablais Agglo aurait été pour le moins complexe et elle n'a pas été envisagée, mais les PA4 - PDi répondent à cet objectif de coordination.  
Relevons que la révision des secteurs hors centre n'aurait aucun impact sur la densification du périmètre de centre, selon le principe d'étanchéité mentionné ci-avant. La DGTL a, par ailleurs, validé la légalité de cette procédure lors de ses différents examens.
- ii. La révision d'un plan d'affectation est un processus de longue haleine qui ne saurait s'improviser. Le présent PA poursuit, par ailleurs, également d'autres objectifs en dehors du dimensionnement des zones à bâtir, notamment de sauvegarde du patrimoine bâti et culturel, dans le cadre d'un site inscrit à l'ISOS. De ce fait, la Municipalité ne saurait

entrer en matière sur un report, pour un temps indéterminé, de cette procédure. Ceci d'autant plus que le plan d'extension du village d'Ollon est entré en vigueur le 18.10.1978, soit antérieurement à l'entrée en vigueur de la LAT. Or, selon des jurisprudences constantes, ces plans ne sauraient être présumés conformes à la LAT : les zones à bâtir qu'ils définissaient devraient être considérées soit comme des zones à bâtir provisoires au sens de l'article 36, al. 3 LAT, soit, si ce sont des terrains non largement bâtis, comme n'étant pas des zones à bâtir. Compte tenu de l'incertitude que cela comporte pour les propriétaires et les autorités, il n'est pas concevable de retarder la procédure d'affectation de cette partie de la localité.

**En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition.**

### **Opposition n° 3 - Cäcilia HOTZ**

Reçue le 2 mars 2022 - OPPOSITION RETIREE

#### I. Résumé de l'opposition

Concerne : parcelle n° 8095

- i. Opposition au PA, au motif qu'il réduit la constructibilité de la parcelle n° 8095 et qu'il met en péril une future rénovation ou aménagement. Une hypothèque a été accordée sur la base de la constructibilité du plan en vigueur.
- ii. La délimitation entre la zone viticole et le village s'est toujours située au niveau du chemin derrière la parcelle.
- iii. Le cabanon au bénéfice d'un permis de construire en 2007 ne figure pas sur le plan.

#### II. Proposition de réponse

- i. Il convient de rappeler que la parcelle est située dans un site inscrit à l'ISOS, avec un objectif de sauvegarde maximum (périmètre 1, objectif de sauvegarde A) dans lequel, selon les recommandations de l'ISOS, aucune nouvelle construction ne devrait être admise.

L'aire de dégagement et l'aire de mouvement (périmètres superposés) délimitent des secteurs faiblement constructibles dans la zone à bâtir, qui sont destinés à préserver les qualités patrimoniales du site. Le périmètre d'implantation des constructions est par ailleurs défini de manière à permettre une transformation et un agrandissement du bâtiment existant, voire sa reconstruction pour des raisons objectives. Il est à relever qu'avec les distances aux limites fixées par le PEP en vigueur (4 m à la limite de parcelle et 8 m entre bâtiments), il est déjà pratiquement impossible de construire un deuxième bâtiment sur ce terrain.

Il est également nécessaire de rappeler que le plan d'extension du village d'Ollon est entré en vigueur le 18.10.1978, soit antérieurement à l'entrée en vigueur de la LAT. Selon des jurisprudences constantes, ces plans ne sauraient être présumés conformes à la LAT: les zones à bâtir qu'ils définissaient devraient être considérées soit comme des zones à bâtir provisoires au sens de l'article 36, al. 3 LAT, soit, si ce sont des terrains non largement bâtis, comme n'étant pas des zones à bâtir. Le nouveau plan permet de clarifier la situation pour les propriétaires et d'assurer la constructibilité des périmètres constructibles.

Sur la question de l'hypothèque, il faut rappeler que la totalité du terrain est conservée en zone à bâtir 15 LAT et que l'éventuelle perte de valeur occasionnée par le nouveau PA est selon toute vraisemblance compensée par la substantielle augmentation de valeur du foncier qui a été constatée ces dernières années, cette question sortant au demeurant de l'objet traité, soit la question de l'affectation, les conséquences financières de celle-ci relevant de l'expropriation matérielle et d'autres procédures.

- ii. La limite entre zone viticole et zone à bâtir n'a pas été modifiée au niveau de la parcelle n° 8095.

- iii. Ce cabanon n'a pas été cadastré, ce qui explique qu'il ne figure pas sur le plan du PA, basé sur les données cadastrales officielles. Il bénéficie, s'il ne devait pas être conforme à l'aire de dégagement, de la garantie de la situation acquise (art. 80 LATC).

#### **Opposition n° 4 - Anne Véronique MORET**

Reçue le 3 mars 2022 - OPPOSITION RETIREE

#### I. Résumé de l'opposition

Concerne : aucune parcelle spécifique

- i. Opposition aux choix limités de couleurs imposées par l'art. 3.7 al. 2 au motif que des couleurs plus soutenues valoriseraient l'aspect du village.
- ii. Questionne les dispositions de l'art. 8.8 du règlement :
  - a. Alinéa 4 : Demande ce qu'il en est de l'installation de panneaux ou tuiles photovoltaïques ou thermiques.
  - b. Alinéa 7 : Demande pourquoi ne pas autoriser des verrières ou des fenêtres rampantes de plus grandes dimensions, qui ne défigureraient pas le village, vu que l'on ne les voit pas.
  - c. Alinéa 8 : Demande pourquoi limiter l'éclairage naturel des combles, demande des précisions sur les dimensions des tabatières autorisées et pourquoi il est fait mention de tabatières et pas de châssis rampants.
  - d. Alinéa 11 : Les pignons secondaires et les balcons baignoire sont des atouts architecturaux et surtout d'habitabilité des appartements situés dans les combles. Un espace extérieur est indispensable pour le confort des habitants, surtout après les périodes de confinement que nous venons de vivre.

#### II. Proposition de réponse

- i. Il convient de rappeler que le périmètre du PA est entièrement situé dans un site inscrit à l'ISOS, qui émet un objectif de sauvegarde maximum pour la majorité du secteur. Le choix des teintes est dicté par les impératifs de sauvegarde des qualités du site, dans le respect des couleurs traditionnelles du village. La caractéristique principale d'Ollon, comme celle d'autres villages historiques de la région, réside dans la remarquable homogénéité du construit qui fait que le village ancien forme un ensemble bien identifiable dans le paysage. Le seul bâtiment qui se distingue est l'église et son clocher, voire le château. C'est pourquoi le règlement prévoit des dispositions afin que toute restauration de bâtiment existant, agrandissement ou nouvelle construction réponde à la notion d'intégration, afin de former un ensemble homogène. La mise en couleur d'un bâtiment ancien ne peut ainsi pas être empreinte d'un subjectivisme aléatoire. Traditionnellement la peinture avait pour but de régulariser l'apparence d'un immeuble ou alors d'imiter des matériaux nobles, trop coûteux pour l'époque. Ainsi, la surenchère dans la couleur ou des teintes trop soutenues, sans lien avec les matériaux locaux et traditionnels, nuiraient à l'identité du village et à l'harmonie de l'ensemble. De manière générale, les règles architecturales visent à éviter le risque d'une dénaturation progressive de l'identité architecturale originelle des maisons villageoises engendrée par des proportions, des adjonctions, des couleurs, des matériaux et des détails de mise en œuvre peu ou pas compatibles avec le langage vernaculaire.
- ii. Les dispositions en matière d'architecture visent à assurer une intégration harmonieuse des bâtiments nouveaux, rénovés ou transformés dans la localité. Ces dispositions ont été établies en consultation avec le SIPal (devenu ensuite DGIP), qui ne serait pas entré en matière sur des assouplissements compte tenu des enjeux patrimoniaux du site et compte tenu des explications apportées ci-dessus.
  - a. Les panneaux solaires sont considérés comme des installations techniques et l'art. 6.11 précise que leur mise en place en toiture peut être autorisée si aucune solution alternative ne peut être trouvée (annexe, garage, couvert...) et si elle s'intègre harmonieusement au bâti existant et qu'elle ne dénature par le site. Dans le contexte sensible d'un site ISOS, dont la plupart du site bénéficie d'un objectif de sauvegarde

maximal, les besoins énergétiques et les impacts potentiels sur le patrimoine bâti et paysager doivent être considérés sur la base d'une pesée d'intérêts. Dans le but de ne pas porter atteinte au cadre bâti d'exception, la création d'installations solaires doit répondre à une certaine finesse de mise en œuvre.

- b. Rappelons, par ailleurs, que selon l'art. 14a LVLEne, les Communes ont l'obligation de solliciter l'avis de la ComSol avant de refuser une installation solaire. Le cas des tuiles solaires est plus délicat, car elles sont assimilées à des tuiles qui doivent donc normalement se conformer aux dispositions de l'art. 8.8 al. 4. En l'état actuel de la technique, les tuiles solaires ne sont pas une solution recommandable dans un site bâti d'importance nationale, en raison de leur impact sur la toiture et de leur faible rendement. Néanmoins, les techniques évoluent rapidement et la Municipalité pourra reconsidérer son appréciation selon l'évolution future de cette technologie.
- c. Précisons d'emblée qu'il n'est pas correct d'affirmer que les toitures ne se voient pas, tout particulièrement dans le contexte topographique d'Ollon. Il suffit de parcourir le chemin des Morettes ou de descendre depuis la route de Villars pour s'en convaincre. Traditionnellement, les espaces sous toitures n'étaient pas habitables et ces dernières étaient de ce fait pas ou très peu percées. La préservation de la substance des bâtiments, et du site dans son ensemble, requiert de limiter les percements en toiture trop généreux, qui dénatureraient les bâtiments et l'homogénéité du site.
- d. Sur les raisons de limiter les percements en toiture, voir ci-dessus. La taille des tabatières n'est pas précisée dans le règlement ; néanmoins, nous référant aux planches de l'ouvrage de référence « Droit fédéral et vaudois de la construction », une tabatière est de dimension inférieure à celle d'une baie rampante. Selon notre interprétation, sa dimension ne devrait pas excéder la taille minimale pour le passage d'une personne (à titre indicatif : 50 cm x 80 cm), soit inférieure à la dimension maximale des baies rampantes autorisées selon l'art. 3.3 al. 4 relatif à l'éclairage des surcombles (disposition générale s'appliquant à toutes les zones, y compris la zone d'activités économiques).  
Afin de rendre plus claires ces dispositions, **l'art. 8.8 al. 8 est modifié, d'une part en mentionnant la notion de « surcombles » et, d'autre part, en remplaçant la notion de « tabatière » par celle de « baies rampantes », avec mention de la dimension maximale autorisée (50 x 80 cm).**
- e. Comme déjà mentionné ci-dessus, ces dispositions, édictées en partenariat avec le SIPaL, visent à préserver une architecture traditionnelle, permettant la sauvegarde de la substance et de la structure des périmètres ISOS ainsi que l'uniformité du village, qui participe également à garantir une bonne qualité de vie. La préservation d'espaces non bâtis, imposés par le nouveau plan, concourt à préserver des espaces de respiration pour les habitants. Par ailleurs, si la densification des volumes existants est souhaitable, il convient d'éviter toute suroccupation des combles, qui dénaturerait la substance des bâtiments et du site.

## **Opposition n° 5 - PRO VELO**

Reçue le 3 mars 2022 - OPPOSITION RETIREE

### I. Résumé de l'opposition

Concerne : aucune parcelle spécifique

- i. Opposition au PA au motif que l'étude de stationnement réalisée par RR&A ne porte que sur les automobiles en omettant le vélo. PRO VELO demande, en faisant un certain nombre de propositions, de réserver dès le stade du PA les emplacements à réserver et à consacrer au stationnement des cycles dans l'espace public.

### II. Proposition de réponse

- i. L'étude sur le stationnement automobile s'imposait du fait de la difficulté à assurer l'équipement privé en places de stationnement en raison du contexte particulier du

village, ce qui ne se vérifie pas pour les vélos, dont les besoins en espace sont infiniment plus réduits. Une analyse des places de stationnement sur le domaine public peut être réalisée indépendamment du PA, qui vise essentiellement à régler l'affectation des biens-fonds privés. Ceci-dit, les emplacements stratégiques identifiés par PRO VELO sont compatibles avec l'affectation définie par le PA : zone ferroviaire (site « gare AOMC ») et zone de desserte sur du domaine public (site « centre-ville »). Le parking sous le kiosque est hors du secteur de révision du PA. Ce dernier n'entrave donc pas la mise en place d'une meilleure offre en stationnement vélo, qui pourra être implémentée à travers la démarche « Ollon 2050 ».

## **Opposition n° 6 - Etienne ANEX dit CHENAUD**

Reçue le 3 mars 2022, confirmation du maintien reçue le 7 novembre 2022

### I. Résumé de l'opposition

Concerne : parcelles n° 10815 et 7805

- i. Opposition au classement des parcelles susmentionnées en « Jardin ICOMOS » (Organisation pour la conservation et protection des monuments, des ensembles et des sites du patrimoine culturel) qui n'est pas fondé. En 1987, ces terrains étaient un verger comparable aux autres vergers d'Ollon qui n'ont pas été classés « Jardin ICOMOS ». Ce classement en « Jardin ICOMOS » est assimilable à un tour de magie pour ne pas la dézoner, tout en restreignant les droits à bâtir, ce qui contrevient gravement à la garantie de la propriété offerte par l'art. 26 Cst. Cela correspond à une situation d'expropriation matérielle avec ses effets, comme le confirme un avis de droit relatif à la parcelle 7805 et la jurisprudence fédérale récente en la matière.
- ii. Il y a une inégalité de traitement entre la parcelle 7805, soumise à la garantie de la disponibilité des terrains malgré toutes les contraintes imposées par le plan, par rapport à la parcelle voisine 7804.
- iii. Demande que la garantie de disponibilité juridique des terrains soit supprimée, au motif que cette disposition est incompatible avec les règles d'exception imposées à sa parcelle du fait de son statut de « jardin ICOMOS ».
- iv. Le PA pêche par l'imprécision systématique des critères objectifs, ce qui viole le principe de légalité ancré dans la Constitution fédérale. L'attribution d'un pouvoir totalement discrétionnaire en matière de « protection du patrimoine » à un département cantonal – sans aucune base légale définissant les modalités constructibles concrètes – constitue une violation de l'autonomie communale et, en même temps, une violation de la séparation des pouvoirs. L'administration cantonale a une mainmise illicite sur tout le processus d'élaboration des plans, qui débouche sur une « loi » communale vide de substance matérielle, ce qui ouvre la porte à l'arbitraire, voire au copinage et à la corruption. En résumé, la mainmise du Département viole l'autonomie communale et le droit d'être entendu ; la faiblesse normative du règlement viole l'égalité de traitement en raison de l'arbitraire qu'elle engendre.

### II. Proposition de réponse

- i. La Commune n'a pas été impliquée dans l'identification des jardins ICOMOS, dont la localisation et la description sont consultables par le public sur le géoportail cantonal (rubrique « patrimoine, jardins historiques »). Selon la fiche ICOMOS relative à l'objet 9-6, le relevé a été effectué le 06.09.2013 et il concerne un jardin de villa avec une bonne conservation et un bon entretien.

Il faut cependant préciser que la présence d'un jardin ICOMOS n'est pas l'élément déterminant qui a justifié l'inscription d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT sur les parcelles n° 7804, 7805 et 10815. Le SIPaL (devenu DGIP) a en effet requis l'inscription de ce secteur de protection dans un objectif de protection du site dans son ensemble, comme le mentionne l'art. 9.7 al.1 (*sauvegarder la qualité paysagère et bâtie de cette partie de la localité*). Ce site constitue en effet le prolongement de bâtiments inscrits à l'inventaire et il est partie constituante de l'ensemble 0.1 selon l'ISOS (Extension située

en aval, à l'extrémité méridionale de la composante principale, de part et d'autre d'un axe N-S, tissu lâche composé d'habitations avec ruraux entourées de jardins, fin 19e s.), avec un objectif de sauvegarde A (Conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres). La fiche C11 du PDCn (Patrimoine naturel et développement régional) impose de prendre en compte les inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel dans toutes les planifications. La prise en compte de cet inventaire se justifie donc. Précisons, par ailleurs, que le secteur de protection du site bâti 17 LAT est superposé à la zone à bâtir 15 LAT et qu'il reste constructible, malgré les restrictions liées à la protection du paysage et du patrimoine qu'il impose. Rappelons encore que les directives publiées par la DGTL préconisent de dézoner les terrains vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> dans le territoire urbanisé pour les Communes surdimensionnées et que la Commune y a renoncé, en maintenant ce secteur constructible, tout en prévoyant des dispositions pour assurer la préservation du site dans son ensemble. Le grief relatif à l'expropriation matérielle n'est donc pas fondé, en relevant que cette question sort au demeurant de l'objet traité, soit de l'affectation du terrain, les conséquences financières de cette affectation relevant d'une autre procédure.

- ii. Les dispositions de l'art. 52 al. 2 LATC sur la garantie de la disponibilité des terrains s'appliquent exclusivement sur les parcelles non bâties. La parcelle voisine mentionnée par l'opposant est partiellement bâtie. La différence de traitement s'explique par une situation différente de fait.
- iii. La garantie de la disponibilité des terrains est prescrite par la DGTL dès qu'il y a collocation en zone constructible d'un terrain non bâti. Selon cette dernière, si le propriétaire ne souhaite pas construire dans ce délai, le terrain devrait être sorti de la zone à bâtir.

Cependant, la Municipalité est sensible aux arguments avancés par l'opposant et **l'obligation de construire pour cette parcelle est supprimée du plan**, en considérant qu'au vu des objectifs de protection, il n'y a pas d'intérêt public à obliger à construire. En effet, tant en vertu de la LAT (art. 15a al. 2 : « *Le droit cantonal prévoit que, si l'intérêt public le justifie, l'autorité compétente peut imposer un délai à la construction et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal* ») que de la LATC (art. 50 al. 2 litt. b), l'obligation de construire est subordonnée à l'existence d'un intérêt public à instaurer cette obligation, pour répondre à un manque de logements ; en revanche, s'il n'est pas impératif de disposer de nouveaux logements pour parer à une pénurie, il n'y a pas lieu d'imposer cette obligation.

- iv. Il convient de rappeler que la zone centrale 15 LAT-B reste constructible et que le secteur de protection du site 17 LAT superposé indique que des modifications et des transformations des volumes existants dans leur volumétrie actuelle, ainsi que des nouvelles constructions, sont possibles dans la mesure où elles respectent l'aspect général du site et son caractère. La compétence d'évaluer les projets de transformation et de changement d'affectation projetés par le propriétaire relève du Département cantonal compétent, selon le type de protection prévu par la Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier.
- v. Le PA a été établi conformément à la procédure prévue par la loi. La légalité de son contenu a été vérifiée à de multiples reprises (4 examens préalables) par les Services de l'Etat et la faiblesse normative du règlement n'est pas étayée par l'opposant. On a enfin de la peine à comprendre l'argument selon lequel le droit d'être entendu serait violé, alors que l'opposant en fait usage en faisant opposition au PA.

**En conclusion, et suite aux modifications proposées ci-dessus et soumises à l'enquête publique complémentaire, la Municipalité propose de lever cette opposition.**

## Opposition n° 7 - Debra SMIDT, Menno SMIDT - Représentés par M<sup>e</sup> MISTELI

Reçue le 7 mars 2022, confirmation du maintien reçue le 29 novembre 2022

### I. Résumé de l'opposition

Concerne : parcelle n° 7760

- i. La révision limitée à cette portion du village ne se justifie pas à l'aune des objectifs de redimensionnement des zones à bâtir. Cela ne fait pas de sens de procéder à des études séparées au sein du périmètre de centre défini en 2011.
- ii. reprochent de ne pas tenir compte de la centralité et de la proximité de la parcelle n° 7760 à la gare, ni du projet routier et ferroviaire en cours. L'inscription d'un secteur non constructible sur cette parcelle n'est pas fondée au regard du projet routier/ferroviaire et de la centralité de la parcelle. Contestent les arguments justifiant la réduction de la zone constructible sur la parcelle n° 7760, basés sur l'objectif de préserver les qualités intrinsèques du paysage, au motif que la parcelle se caractérise par l'absence de vue, de dégagement ou de risque pour l'intégration avec les constructions du village. Aucun périmètre environnant n'y est par ailleurs défini par l'ISOS.
- iii. Le projet ne respecte pas l'égalité de traitement, étant donné que d'autres parcelles comportant des valeurs paysagères plus notables n'ont pas été traitées par la présente planification (7776, 7778 et 7786), alors que selon la jurisprudence récente (ATF 146 II 289 relative à Montreux) une planification liée au redimensionnement ne saurait être partielle ou créer des zones non expressément affectées.

### II. Proposition de réponse

- i. La mesure A11 fixe un potentiel de croissance maximal pour l'ensemble du périmètre de centre de Chablais Agglo. Si on se réfère à l'argument des opposants, au sens de la mesure A11 du PDCn, l'échelle de révision pertinente pour le redimensionnement des zones à bâtir aurait donc été le périmètre de centre des trois communes vaudoises du périmètre d'agglomération. Une procédure de révision simultanée de tous ces territoires aurait été pour le moins complexe et elle n'a pas été envisagée. Les PA4 - PDi répondent, cependant, à cet objectif.  
Dans le périmètre de centre, la Commune s'est en effet coordonnée avec les Communes voisines à travers le projet d'agglomération du Chablais (PA4) et le plan directeur intercommunal du Chablais, en cours de procédure. Les PA4-PDi proposent une stratégie et plusieurs mesures pour recentrer l'urbanisation vers l'intérieur et réduire les secteurs en zone à bâtir non construits à la périphérie, afin de respecter les principes émis par la mesure du PDCn et en application de la LAT. Le PA est conforme à cette planification, qui garantit la coordination de plans d'affectation en leur sein, indépendamment de leur planning.  
Le présent PA ne poursuit, par ailleurs, pas que des objectifs de redimensionnement des zones à bâtir, mais il vise aussi à répondre à d'autres objectifs prioritaires, notamment de sauvegarde du patrimoine, dans le cadre d'un site inscrit à l'ISOS. Les objectifs de protection du patrimoine bâti, dont les enjeux se situent en grande majorité à l'intérieur du PA, justifient le choix du périmètre retenu.
- ii. Il convient de rappeler que la parcelle n° 7760 se situe à l'intérieur d'un périmètre ISOS avec objectif de sauvegarde maximal (périmètre « 1 » selon le relevé ISOS de 2013). Les préconisations édictées par l'Office fédéral de la culture (OFC) indiquent que les constructions nouvelles devraient être interdites dans les périmètres avec un objectif de protection « A ». En effectuant une pesée des intérêts entre la densification vers l'intérieur et les objectifs de protection de l'ISOS, la Municipalité a décidé de permettre la construction de nouveaux bâtiments dans ce périmètre, mais elle a souhaité préserver la silhouette historique du village depuis la route d'Aigle, en conservant un dégagement sur la partie aval de la parcelle, ce que garantit l'aire à vocation paysagère. Malgré la situation surélevée de la parcelle par rapport à la route, des constructions, même si elles devaient être limitées à 11 m au faite (périmètre

d'implantation n° 2) seraient visibles depuis la route et auraient donc un impact sur la physionomie du village, en particulier en hiver lorsque la végétation est dépourvue de feuilles.

Cependant, la Municipalité admet que la configuration du secteur à vocation paysagère sur cette parcelle est excessivement restrictive pour le bâtiment existant, dont la surface disponible pour des aménagements extérieurs assimilés à des constructions est limitée à moins de 3 mètres depuis sa façade sud. Dès lors, **la surface du secteur à vocation paysagère a été réduite**, permettant une plus grande marge de manœuvre pour la réalisation des aménagements extérieurs.

- iii. Mis à part la partie sud de la parcelle n° 7786, les trois parcelles mentionnées sont soit inconstructibles (zone de verdure), soit affectées à des besoins publics (zone de construction d'utilité publique), avec une maîtrise foncière communale, qui garantit leur protection. La réflexion sur l'avenir de ces parcelles n'étant pas suffisamment mûre au moment de l'élaboration du PA, ces parcelles n'ont pas été incluses dans le périmètre de révision. L'affectation actuelle est donc conservée pour ces parcelles.

**En conclusion, et suite aux modifications proposées ci-dessus et soumises à l'enquête publique complémentaire, la Municipalité propose de lever cette opposition.**

### **Opposition n° 8 - Gilbert LENOIR**

Reçue le 7 mars 2022 - OPPOSITION RETIREE

#### I. Résumé de l'opposition

Concerne : parcelle n° 8337

- i. Critique la procédure de mise à l'enquête, notamment la date de publication dans l'hebdomadaire Riviera-Chablais (9 février alors que l'enquête a débuté le 5) et la date de fin de l'enquête (un dimanche).
- ii. Questionne la raison motivant l'affectation systématique des secteurs viticoles à la zone viticole, malgré les difficultés économiques de cette activité (approche « folklorique »).
- iii. Remet en question la réduction de la constructibilité à l'intérieur des zones actuellement légalisées, au motif que les règles fédérales tendent à limiter la constructibilité uniquement hors du périmètre des localités.
- iv. Demande de modifier l'aire constructible définie sur la parcelle n° 8337 sur un axe S-E, selon croquis proposé, ne comprenant pas pourquoi l'aire constructible sur cette parcelle a été orientée dans le sens de la pente du terrain, alors que les voisins viennent de mettre en œuvre des immeubles transversaux. Se réserve la possibilité de présenter « un jour » un plan de quartier permettant de mettre en œuvre l'urbanisation du secteur incluant la parcelle n° 11443.

#### II. Proposition de réponse

- i. La mise à l'enquête a été effectuée conformément à la procédure prévue par la loi (art. 38 LATC). La publication dans un média autre que la FAO et le pilier public n'est plus obligatoire depuis la révision de la LATC le 1er septembre 2018. La durée de 30 jours a été respectée et le dernier jour d'une enquête peut tomber sur un dimanche. La LPA prévoit, par ailleurs, cette éventualité et précise que lorsqu'un délai échoit un samedi, un dimanche ou un jour férié, son échéance est reportée au jour ouvrable suivant.
- ii. La collocation en zone viticole des parcelles cadastrées en vigne répond aux objectifs de l'art. 16 LAT (zones agricoles), prévoyant que *les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture*, ainsi que *les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture*, soient affectés à une zone agricole. Le SDT avait fait cette demande lors du premier examen préalable du dossier. Cette affectation traduit, par ailleurs, les objectifs du projet d'agglomération du Chablais, qui entend *Préserver et valoriser le paysage et assurer également la*

pérennité des secteurs agricole et viticole. Enfin, elle vise à préserver les périmètres et périmètres environnants de l'ISOS de toute construction, conformément aux objectifs de sauvegarde maximaux définis par cet inventaire. La préservation de surfaces cultivables n'est pas une lubie « folklo-rurale », mais une obligation légale répondant aux objectifs fixés par la LAT (art. 1 al. 2 let. d : *garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays* ; art. 3 al. 2 let. a : *réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables*).

- iii. Il faut préciser que le dimensionnement des zones à bâtir imposé par l'art. 15 LAT concerne toutes les zones, y compris celles situées dans les centres, selon les principes définis par la mesure A11 du PDCn. Or, les zones à bâtir dans le périmètre de l'agglomération du Chablais sont surdimensionnées, ce qui justifie une réduction des zones à bâtir en son sein.
- iv. Il convient de rappeler que la parcelle est située dans le périmètre environnant « 2 » de l'ISOS (*Coteau à l'origine viticole entrecoupé par les lacets de la route de Villars, mité par des habitations individuelles, dès 2e m. 20e s.*), avec un objectif de sauvegarde maximal « a », qui *préconise la sauvegarde de l'état existant en tant qu'espace agricole ou libre*. La forme du périmètre d'implantation a été définie de manière à éviter d'étendre l'urbanisation en direction du lacet formé par la route de Villars, dont le dégagement est très visible dans le paysage. Le périmètre d'implantation permet de conserver la constructibilité autour du bâtiment existant, malgré les objectifs de l'ISOS, en offrant des possibilités d'agrandissement mesurées, compatibles avec la préservation du site.

L'agrandissement demandé étant mesuré, **le périmètre d'implantation des constructions 2 est modifié comme souhaité par l'opposant.**

Sur l'éventualité de l'établissement d'un plan de quartier sur l'ensemble du secteur, il faut rappeler que depuis la révision de la LATC en 2018, les plans d'affectation sont désormais établis par la Municipalité et que les propriétaires ne peuvent plus imposer à cette dernière d'établir un plan de quartier, comme le permettait l'art. 67 de l'ancienne LATC. Le principe de stabilité des plans rend, par ailleurs, peu vraisemblable qu'un nouveau PA soit établi sur ces parcelles à court ou moyen terme.

## **Opposition n° 9 - Cédric MOULIN - Représenté par M<sup>e</sup> BUGNON**

Reçue le 7 mars 2022

### I. Résumé de l'opposition

Concerne : parcelle n° 7756

- i. Demande que le projet de plan soit modifié de manière à étendre le « Périmètre d'implantation des constructions 1 » de la parcelle n° 7756 à toute la surface entourée d'un liseré rose sur le plan annexé à l'opposition, à savoir sur toute la partie située au nord de la limite entre les parcelles n° 7757 et 7758, au motif que la parcelle est située à l'intérieur d'un tissu largement bâti et que la construction d'un bâtiment sur ce secteur serait invisible depuis l'aval. Reproche au projet de PA de réduire fortement la constructibilité de la parcelle compte tenu de la forme de celle-ci et des distances aux limites imposées par le règlement projeté : moins de 100 m<sup>2</sup> au sol, soit moins de 1/11 de la surface de la parcelle. Le respect de ces contraintes engendrerait une typologie de bâti qui péjorerait le bon aspect du lieu et le rythme du tissu bâti environnant. Compte tenu que la parcelle voisine n'est pas concernée par la garantie de la disponibilité des terrains, un projet d'ensemble sur les deux parcelles n'est en effet pas garanti. Le plan n'est pas conforme à un aménagement sain et rationnel, il porte une atteinte trop importante à la garantie constitutionnelle de la propriété.
- ii. Reproche à la zone de protection paysagère d'avoir, en réalité, pour seul et unique objectif, non pas le paysage, mais la réduction de la capacité d'accueil, puisque l'extension demandée du périmètre d'implantation ne serait pas de nature à porter atteinte aux objectifs de l'ISOS. Par ailleurs, cette extension n'est pas contraire au respect de la capacité d'accueil, au motif que les réserves identifiées sont inexplicables

et qu'elles ne tiennent pas compte des contraintes patrimoniales des bâtiments. Ces chiffres doivent être revus.

## II. Proposition de réponse

- i. La Municipalité est consciente que la surface et la forme du périmètre d'implantation des constructions limitent la constructibilité de la parcelle et qu'un projet de construction rationnel impliquerait d'intégrer les parcelles voisines, en particulier la n° 7757, éventuellement en prévoyant un remaniement parcellaire. Il convient cependant de rappeler que ces terrains se situent à l'intérieur d'un périmètre ISOS avec un objectif de sauvegarde maximal « A » (périmètre « 1 » selon le relevé ISOS de 2013), dans lequel les constructions nouvelles devraient être interdites selon les préconisations édictées par l'OFC. En effectuant une pesée des intérêts entre la densification vers l'intérieur et les objectifs de protection de l'ISOS, la Commune a décidé de permettre la construction de nouveaux bâtiments dans la partie nord de la parcelle, dans un secteur déjà largement bâti. Afin de protéger la silhouette de cette entrée du village historique, un secteur inconstructible a été fixé sur la partie sud de cette parcelle, comme pour les parcelles voisines. La construction d'un bâtiment sur cette partie, même avec un faîte limité à 11 m, serait en effet visible depuis l'aval, en particulier en hiver quand la végétation est dépourvue de feuilles.

Il convient, par ailleurs, de rappeler que la garantie de la disponibilité des terrains est prescrite par la DGTL dès qu'il y a collocation en zone constructible d'un terrain non bâti. Selon cette dernière, si le propriétaire ne souhaite pas construire dans ce délai, le terrain devrait être sorti de la zone à bâtir.

La Municipalité comprend néanmoins les arguments avancés par l'opposant et elle admet qu'avec la configuration du périmètre d'implantation des constructions prévue par le PA soumis à l'enquête publique, il n'est pas possible de réaliser la parcelle indépendamment des voisins. Par conséquent, **le périmètre d'implantation des constructions 1 a été agrandi**, permettant la réalisation des droits à bâtir indépendamment des voisins, **et la surface du secteur à vocation paysagère réduite**.

- ii. Le plan d'affectation poursuit plusieurs objectifs, parmi lesquels la préservation du patrimoine et le redimensionnement des zones à bâtir conformément à la mesure A11 du PDCn. Le choix de garder libre de constructions le secteur sud du périmètre formé par les parcelles n° 7751 à 7766 est dicté par les objectifs de protection du patrimoine mentionnés au point 1, mais il permet également de réduire le surdimensionnement de la Commune, comme identifié par le projet d'agglomération du Chablais, qui assure la coordination des mesures de redimensionnement. Rappelons que les directives édictées par la DGTL pour le redimensionnement de la zone à bâtir demandent d'affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup> situés au milieu du bâti. La Commune a souhaité garder ces terrains en zone centrale 15 LAT, mais en prévoyant des périmètres superposés faiblement constructibles (aire de dégagement) ou inconstructibles (secteur à vocation paysagère).

Concernant les chiffres, il n'appartient pas à la Commune de critiquer la méthode de calcul appliquée par la DGTL. Avec un PA fixant la constructibilité des parcelles sur la base de périmètres d'implantation des constructions, de règles de hauteur et de distances, ainsi que des prescriptions en matière de préservation du patrimoine, il est impossible de calculer précisément la capacité d'accueil du PA sans faire des études architecturales détaillées de chaque bien-fonds, ce qui n'est pas envisageable pour un plan d'affectation de cette ampleur. Ainsi, seule une approximation sur la base des indices théoriques d'utilisation du sol fournis par le Canton est possible. Le résultat de cette évaluation ne peut prétendre d'atteindre un bon degré de précision pour chaque bien-fonds pris individuellement, mais en l'absence d'alternative et de preuve du contraire, nous pouvons estimer que le résultat global donne une estimation acceptable de la capacité d'accueil globale, comme l'a admis la DGTL en validant les bilans.

**En conclusion, et suite aux modifications proposées ci-dessus et soumises à l'enquête publique complémentaire, la Municipalité propose de lever cette opposition.**

## **Opposition n° 10 - Thierry PERRIER**

Reçue le 7 mars 2022

### I. Résumé de l'opposition

Concerne : parcelles n° 7753 et 7755

- i. Opposition au changement d'affectation des parcelles 7753 et 7755 en aire de dégagement avec un secteur à vocation paysagère superposé, au motif qu'un projet des TPC est en cours qui prévoit un rachat de quelques mètres de ces terrains afin de créer un arrêt de bus et que le terrain ne pourrait être cédé s'il est hors zone à bâtir.
- ii. Les deux parcelles ont été hypothéquées lors du rachat du domaine en tant que terrains à bâtir. Crainte que la banque exige un remboursement de l'hypothèque en cas de modification de l'affectation.
- iii. L'aire de dégagement à vocation paysagère n'est visible que par un nombre très limité de personnes.

### II. Proposition de réponse

- i. Il sied de préciser que l'affectation principale attribuée par le nouveau PA aux parcelles n° 7753 et 7755 reste de la zone à bâtir (zone centrale 15 LAT – A) et non du hors zone à bâtir. Le rachat par les TPC n'est en aucune façon préterité par le PA. S'agissant d'un projet ferroviaire, ce dernier suivra vraisemblablement une procédure PAP dirigée par l'OFT, qui modifiera au besoin l'affectation du périmètre concerné.
- ii. Comme indiqué au point 1, les terrains restent en zone à bâtir. Par ailleurs, la question de l'éventuelle dévalorisation des terrains est totalement indépendante de la procédure d'affectation. Cette dernière se décide, en effet, uniquement selon des critères urbanistiques, sans égard aux conséquences que cela peut avoir sur la valeur du terrain, les propriétaires concernés étant libres de faire valoir ultérieurement, une fois l'affectation entrée en vigueur, d'éventuelles prétentions. Il faut rappeler à l'opposant qu'il disposera d'un délai d'une année dès l'entrée en vigueur du nouveau plan pour réclamer, le cas échéant, une indemnisation à la DGTL, s'il considère que les conditions d'une indemnisation sont réalisées.  
Il faut, par ailleurs, rappeler que le plan d'extension du village d'Ollon est entré en vigueur le 18.10.1978, soit antérieurement à l'entrée en vigueur de la LAT. Or, selon des jurisprudences constantes, ces plans ne sauraient être présumés conformes à la LAT : les zones à bâtir qu'ils définissaient devraient être considérées soit comme des zones à bâtir provisoires au sens de l'article 36, al. 3 LAT, soit, si ce sont des terrains non largement bâtis, comme n'étant pas des zones à bâtir. Le nouveau PA permet de sortir de cette situation d'incertitude et de garantir le statut de zone à bâtir des parcelles n° 7753 et 7755.
- iii. Malgré la différence de niveau avec la route et le rail, des constructions posées sur ce périmètre seraient visibles depuis l'aval. Ce secteur est, par ailleurs, concerné par un objectif de sauvegarde maximal selon l'ISOS, qui préconise d'interdire toute nouvelle construction sur ces parcelles.

**En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition.**

## Opposition n° 11 - Stéphane BORTER

Reçue le 7 mars 2022

### I. Résumé de l'opposition

Concerne : parcelle n° 8100

- i. Opposition au déclassement en zone viticole d'une partie de la parcelle aujourd'hui colloquée en zone village, au motif que ce bien-fonds est grevé d'une hypothèque et que cela entraînera une diminution de sa valeur.

### II. Proposition de réponse

- i. Le dézonage des terrains cadastrés en vigne a été demandé par le SDT dans son premier examen préalable et il répond aux objectifs fixés par la LAT. Dans le cas présent, il convient de rappeler que les 60 % de la parcelle mentionnée restent affectés en zone à bâtir.

Par ailleurs, la question de l'éventuelle dévalorisation des terrains est totalement indépendante de la procédure d'affectation. Cette dernière se décide, en effet, uniquement selon des critères urbanistiques, sans égard aux conséquences que cela peut avoir sur la valeur du terrain, les propriétaires concernés étant libres de faire valoir ultérieurement, une fois l'affectation entrée en vigueur, d'éventuelles prétentions. Les propriétaires considérant que le nouveau plan engendre une expropriation matérielle disposeront d'un délai d'une année dès l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation pour réclamer, le cas échéant, une indemnisation à la DGTL.

Il faut néanmoins rappeler que le plan d'extension du village d'Ollon est entré en vigueur le 18.10.1978, soit antérieurement à l'entrée en vigueur de la LAT. Or, selon des jurisprudences constantes, ces plans ne sauraient être présumés conformes à la LAT : les zones à bâtir qu'ils définissaient devraient être considérées soit comme des zones à bâtir provisoires au sens de l'article 36, al. 3 LAT, soit, si ce sont des terrains non largement bâtis, comme n'étant pas des zones à bâtir. Le nouveau PA permet de sortir de cette situation d'incertitude et de garantir, dans le cas de la parcelle n° 8100, le statut de zone à bâtir du 60 % de sa surface.

**En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition.**

## Opposition n° 12 - Louis JAQUEROD

Reçue le 3 mars 2022

### I. Résumé de l'opposition

Concerne : parcelles n° 8083 et 8098

- i. Opposition au déclassement en zone viticole de la parcelle n° 8098, au motif que ces terrains se situent à l'ombre du bâtiment et qu'ils sont séparés du solde de la zone viticole par un chemin public.
- ii. Reproche l'inscription du bâtiment ECA 79, désaffecté selon l'ECA, en note \*2\* au recensement architectural sans contacter le propriétaire.
- iii. Une séance d'information publique est nécessaire et l'enquête aurait dû être prolongée, compte tenu que 11 ans se sont passés depuis la dernière présentation.

### II. Proposition de réponse

- i. La Municipalité a décidé de passer en zone viticole 16 LAT tous les terrains cadastrés en nature de vigne, puisque cela répond aux objectifs de l'art. 16 LAT (zones agricoles), prévoyant que *les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture*, ainsi que *les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par*

*l'agriculture*, soient affectés à une zone agricole (la zone viticole est assimilée à une zone agricole, au sens de l'art. 16 LAT). Cela répond, par ailleurs, à une demande formelle du SDT, qui a été formulée dans le premier examen préalable du dossier. Cette affectation est, par ailleurs, conforme aux objectifs du projet d'agglomération du Chablais, qui entend *Préserver et valoriser le paysage et assurer également la pérennité des secteurs agricole et viticole*. La zone viticole poursuit également des objectifs de sauvegarde du paysage. Dans le cas présent, elle vise à préserver les périmètres et périmètres environnants de l'ISOS de toute construction, conformément aux objectifs de sauvegarde maximaux définis par cet inventaire. Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que le plan d'extension du village d'Ollon est entré en vigueur le 18.10.1978, soit antérieurement à l'entrée en vigueur de la LAT. Or, selon des jurisprudences constantes, ces plans ne sauraient être présumés conformes à la LAT et les terrains non largement bâtis, même affectés par ces derniers en zone à bâtir, ne peuvent être considérés comme des zones à bâtir au sens de la LAT.

- ii. L'affirmation de l'opposition est erronée ; en effet, le bâtiment est recensé en note \*3\* et indiqué comme tel sur le plan et non en note \*2\*. La fiche du recensement architectural a été rédigée en 1987 et elle a été mise à jour en 1994 ainsi qu'en 1997. Le rural a été placé sous protection générale en 1991. Il faut, par ailleurs, rappeler que la procédure de recensement est de compétence cantonale et la Commune n'a fait que retranscrire la note attribuée par le recensement sur le plan du PA.
- iii. En raison des incertitudes liées aux mesures sanitaires, la Municipalité n'a pas organisé une nouvelle séance d'information publique. En contrepartie, elle a mis en place, les 16 et 17 février 2022, des plages horaires avec la présence des mandataires, où les personnes intéressées pouvaient s'inscrire. Ces séances personnalisées visaient à répondre de manière détaillée à toutes les questions et à apporter toutes les précisions nécessaires. Le Service de l'urbanisme et des constructions se tenait, par ailleurs, disponible pendant toute la durée de l'enquête publique pour répondre aux questions ou apporter les informations nécessaires. En ce qui concerne la durée de l'enquête publique, elle a été fixée conformément aux exigences légales.

**En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition.**

## 7.2 Enquête publique complémentaire du 29 octobre au 27 novembre 2022

### **Opposition n° 7bis - Debra SMIDT, Menno SMIDT - Représentés par M<sup>e</sup> Bula**

Reçue le 28 novembre 2022

#### I. Résumé de l'opposition

Concerne : parcelle n° 7760

- i. Autant la mise à l'enquête publique principale que celle complémentaire enfreignent de manière importante le principe de coordination, matérielle et procédurale, tel que consacré par l'art. 25a LAT. Le droit d'être entendu des propriétaires directement concernés est ainsi violé. En particulier, comme la procédure d'établissement du PDCom a été suspendue et que la procédure d'établissement du plan directeur intercommunal est en cours et qu'une vision d'ensemble est nécessaire, le présent projet ne peut être adopté en l'état.
- ii. Le maintien de l'entier de la parcelle en zone à bâtir, respectivement dans le périmètre d'implantation des constructions 1 – puisque le secteur à vocation paysagère a été réduit - ne porterait nullement atteinte aux objectifs de l'ISOS. Aucune vraie réflexion n'est menée sous l'angle des valeurs paysagères et / ou patrimoniales.
- iii. Le bilan des réserves retient des capacités d'accueil totalement incompréhensibles pour certaines parcelles, dont celle des époux SMIDT. L'extension de la zone du périmètre d'implantation des constructions 1 sur la parcelle n° 7760 telle que sollicitée ne remet pas en cause la capacité d'accueil du PA.

## II. Proposition de réponse

- i. Une violation du droit d'être entendu est exclue, dans la mesure où les opposants n'ont pas été empêchés de faire valoir leurs droits au cours de l'enquête publique complémentaire (ni de la première enquête). Ils ont notamment été reçus par la Municipalité comme le prévoit la loi cantonale suite à leur première opposition (séance de conciliation du 7 mars 2022), qui a conduit la Municipalité à réduire le secteur à vocation paysagère sur la parcelle n° 7760. L'accès au dossier ne leur a, par ailleurs, jamais été refusé.
- Sur les autres griefs, il convient de rappeler que seules les oppositions relatives à des points modifiés par l'enquête complémentaire sont recevables. La violation prétendue du principe de coordination et les griefs résumés aux points « ii » et « iii » ne portent pas sur les points modifiés par l'enquête complémentaire. Voir à leur sujet les réponses apportées à l'opposition n° 7.

**En conclusion, la Municipalité propose de lever cette opposition.**

## 8. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

**Le Conseil communal d'Ollon, dans sa séance du 30 mars 2023,**

- ayant pris connaissance du préavis de la Municipalité n° 2023/01 ;
- ayant entendu le rapport de la Commission de zones ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

**décide**

1. d'**ADOPTER** le dossier de Plan d'affectation « Village d'Ollon » modifié conformément aux propositions formulées par la Municipalité,
2. de **LEVER** les oppositions formulées à l'encontre du dossier,
3. d'**AUTORISER** la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider devant toute instance dans cette affaire

**Adopté par la Municipalité dans sa séance du 13 février 2023.**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

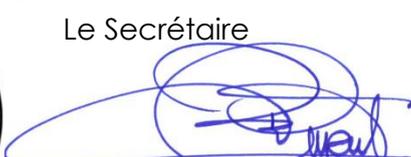
Le Syndic :



P. Turrian



Le Secrétaire



Ph. Amevet

Annexes : Règlement du Plan d'affectation "Village d'Ollon", plan et documents annexes (à télécharger via le lien communiqué par mail)