



Commune de Leysin

Leysin, le 30 août 2016/JJB/cd

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1854 LEYSIN

PREAVIS NO 09/2016

Modification du plan de zones, parcelles RF nos 441, 1'053 et 1'390, secteur des Esserts, avec abrogation partielle du plan de quartier "En Esserts d'Amont 2"

Délégué de la Municipalité : Municipalité In Corpore

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule et objet du préavis

Faisant suite au préavis 02/2016, chapitre 4 (préavis en annexe) et dans le but de rendre les plans d'affectation communaux conformes aux planifications et législations fédérales et cantonales, la première étape du redimensionnement des zones à bâtir communales a été engagée.

Le présent préavis a ainsi pour but de vous soumettre l'adoption des plans de modification du plan de zones dans le secteur des Esserts et du plan de quartier (PQ) "En Esserts d'Amont 2", ainsi que l'ajout d'un article au règlement du Plan d'extension communal du 17 juin 2011 (plan en annexe).

Le dossier est accompagné d'un rapport justificatif selon l'article 47 OAT (en annexe).

2. Contexte général

2.1 Fédéral et cantonal

Pour rappel, la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance révisées, mises en vigueur le 1^{er} mai 2014, ont inscrit une série de mesures pour lutter contre le mitage du territoire. L'objectif est de concentrer le développement de l'urbanisation vers "l'intérieur". Ainsi, le Canton exige que les communes dont les zones à bâtir sont surdimensionnées (mesure A12 du Plan directeur cantonal) adaptent leurs réserves en terrain à bâtir en fonction des besoins pour les quinze prochaines années. Leysin se trouve dans ce cas de figure et doit donc procéder à un redimensionnement.

La présente démarche suit les lignes directrices cantonales sur le "redimensionnement des zones à bâtir" (octobre 2015). La commune de Leysin procède ici à une **première étape de redimensionnement** hors de son territoire urbanisé et donc de son périmètre de centre (adopté le 18 novembre 2011). Elle permet par ailleurs d'obtenir une augmentation du taux cantonal de subvention pour des mesures "enneigement et remontées mécaniques Alpes vaudoises 2020" (bonus LAT), conformément à la convention entre l'Etat de Vaud et les communes des Alpes vaudoises, avalisée par le Conseil communal dans sa séance du 14 avril 2016 (Préavis n°01/2016 en annexe).

2.2 Communal

Selon les législations et planifications fédérales et cantonales, la commune de **Leysin est surdimensionnée** à hauteur d'environ 10 hectares hors centre ; ses besoins de croissance sont donc inférieurs au dimensionnement des zones à bâtir de son territoire.

Suite à une analyse objective de ce surdimensionnement et des parcelles susceptibles d'être traitées dans le cadre de cette première étape, la Municipalité a pris la décision de modifier l'affectation des parcelles n°441, 1'053 et 1'390, situées en dehors du périmètre de centre et en marge de l'urbanisation.

Le solde du surdimensionnement de la commune, réserves comprises à l'extérieur ainsi qu'à l'intérieur du territoire urbanisé, sera traité dans le cadre de la révision en cours du plan de zones, conformément au Plan directeur cantonal (PDCn).

3. Périmètres concernés par la modification et statuts du sol

La présente démarche de planification concerne trois parcelles et les affecte à la zone agricole et alpestre:

- une partie de la parcelle n°441, soit 804 m², propriété de la Commune de Leysin, antérieurement affectée à la zone à bâtir destinée à l'habitation, aux établissements hôteliers, de cure, de repos et de vacances par le PQ "En Esserts d'Amont 2" adopté le 16 octobre 1992 ;
- la majeure partie de la parcelle n°1'053, soit 22'980 m², ainsi que la parcelle n°1'390, soit 5'376 m², antérieurement affectées à la zone de chalets A par le plan de zones adopté le 10 janvier 1979 et le 31 mai 1985.

Cette modification concerne donc une surface totale d'environ 29'088 m².

4. Description du projet de modification du plan de zones

4.1 Modification du plan de zones

La surface dont le périmètre est délimité par un traitillé noir sur le plan (cf. annexe) est affectée à la zone agricole. Elle est donc soumise à la réglementation fédérale et cantonale en la matière, comme précisé par le nouvel article 50m "Zone agricole".

4.2 Analyse territoriale

Pour prendre en compte les objectifs de la LAT et du PDCn, une **analyse territoriale** a été menée sur l'ensemble du territoire communal afin de déterminer les **terrains les moins propices à l'urbanisation** et répondre à la première étape de redimensionnement.

Les parcelles n°441, 1'053, 1'390 ont été identifiées sur la base de cette analyse qui combine plusieurs **critères objectifs** (décrits ci-dessous) et a fait l'objet d'une **pesée d'intérêts**. Elles sont :

- situées à l'**extérieur du territoire urbanisé**, au contact direct avec l'aire forestière et la zone agricole et alpestre pour les parcelles n°1053 et 1'390 et en bordure du tissu urbanisé pour la parcelle n°441 ;
- **non-construites depuis plus de 15 ans** ;
- **non équipées** (n°441) ou **partiellement équipées** (n°1053 et 1'390) selon l'Aperçu de l'état de l'équipement (AEE) de juin 2009, un accès routier existant uniquement en bordure Ouest de la parcelle n°1'053 et la parcelle n°1390 ne bénéficiant d'aucun accès routier ;
- **soumises à des contraintes environnementales** : situées dans un secteur sensible : dangers de glissements (parcelles n°1053 et 1'390, risques faibles et zone de conflits à potentiel de dommages "moyens") et avalanches (parcelle n°441, risque moyen), secteurs de protection des eaux (*Au* pour la parcelle n°441) et inventaires cantonaux de protection (les parcelles n°1053 et 1'390 étant identifiées en grande partie comme zones d'extension entre deux territoires d'intérêt biologique supérieur à maintenir par le réseau écologique cantonal).

De plus, les parcelles n°1053 et 1'390 ne sont pas desservies par les **transports publics** et se situent respectivement à plus de 270 et 400 mètres de l'arrêt de bus le plus proche, dont la fréquence est faible.

Enfin, aucun **commerce ou service** n'est recensé à proximité.

Pour rappel, la **parcelle communale n°441** est déjà quasi totalement affectée à la zone agricole (suite à la modification entrée en vigueur le 30 mars 2015), le présent dézonage traitant du solde de cette parcelle.

5. Conformité avec les objectifs de l'aménagement du territoire

La présente planification répond à l'article **15 LAT** qui exige que les zones à bâtir soient définies de manière à correspondre aux besoins prévisibles à 15 ans et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites. Comme mentionné plus haut, elle s'inscrit dans une réflexion globale sur le surdimensionnement des zones à bâtir et constitue la première étape et priorité de la commune.

Elle est en outre conforme aux stratégies et lignes d'action définies par le **Plan directeur cantonal** (PDCn) car permettant :

- de diminuer les réserves en zone à bâtir surdimensionnée (mesures A11, A12 et B11 du PDCn) ;
- d'assurer la mobilité des animaux et la possibilité d'expansion des espèces (mesure E22) ;
- de déclasser des surfaces concernées par des dangers naturels (E13).

Le projet s'inscrit également en conformité avec le **Plan directeur communal** (PDCom) du 7 mai 2008 (3.2.3, p.57). Ce dernier identifie le secteur du PQ "En Esserts d'Amont 2" ainsi que le secteur des Esserts (parcelles n°1'053 et 1'390), en tant que "*secteurs sensibles, concernés par des mesures paysagères et des contraintes de dangers naturels*".

6. Procédure

La présente modification du plan des zones et du PQ "En Esserts d'Amont 2" a été soumise à l'**examen préalable** des services cantonaux du 13 mai au 7 juin 2016 conformément à l'article 56 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC).

Suite à leur préavis favorable, le dossier a été soumis à l'**enquête publique** du 25 juin au 24 juillet 2016 inclus, conformément à l'article 57 LATC. Durant ce même délai, le rapport 47 OAT a été mis en consultation.

Les propriétaires ont été informés par courrier de la Municipalité le 13 mai 2016, puis au moment de l'enquête publique.

7. Opposition

L'enquête publique a suscité une **opposition de la Banque cantonale vaudoise** (BCV), propriétaire de la parcelle n°1'053, déposée dans le délai légal par courrier recommandé (opposition en annexe).

Une **séance de conciliation** entre une délégation municipale, le bureau GEA Vallotton et Chanard SA, Me Sulliger, avocat, et la BCV a été menée le 24 août 2016. Cette séance n'a pas permis d'aboutir à une conciliation, la BCV maintenant son opposition.

Un résumé de l'opposition et les propositions de réponse, qui intègrent les éléments discutés en séance de conciliation, sont présentés ci-dessous.

7.1 Détail de l'argumentaire de l'opposant et réponses

a) Lourde contribution de la BCV

"Lourde contribution de la BCV au dézonage de la commune, soit 22'980 m² déclassés en zone agricole représentant 79% des surfaces faisant l'objet d'un changement d'affectation."

Proposition de réponse de la Municipalité :

La parcelle de la BCV représente bien 79% des surfaces déclassées en première étape. Mais il y a lieu de tenir compte de la seconde étape lors de laquelle l'entier du surdimensionnement hors centre devra faire l'objet d'un déclassé, soit un total d'environ 13 ha de surfaces de terrain. La parcelle de la BCV représentera donc, à terme, 17,7 % des surfaces.

b) Déclassement avant la fin du moratoire LAT (2019), perte de droits à bâtir

"La révision du plan de zones de la commune de Leysin a pour conséquence un déclassé de notre parcelle avant la fin du moratoire LAT (2019) nous faisant perdre toute opportunité de vendre des droits à bâtir jusqu'à cette échéance."

Proposition de réponse de la Municipalité :

Ce **moratoire**, ou plutôt période transitoire, impose jusqu'à approbation du nouveau Plan directeur cantonal la compensation simultanée de toute création de nouvelle zone à bâtir. En d'autres termes, un déclassé équivalent à la surface créée doit être entrepris en cas de création de nouvelle zone à bâtir, ce qui ne concerne pas la présente modification du Plan de zones. Il convient de préciser qu'aucune création de nouvelle zone à bâtir n'est prévue sur le territoire leysenoud.

En ce qui concerne la **perte des droits à bâtir**, elle doit être relativisée. On rappelle que l'Etat de Vaud avait fait opposition à la délivrance d'un permis de construire délivré par la Municipalité sur la partie Ouest de la parcelle n°1'053, au droit du DP 1'147 et menacé d'instaurer une zone réservée de droit cantonal. La Municipalité a ouvert des négociations avec les instances cantonales et obtenu qu'elles retirent leur opposition. Ces démarches ont permis d'éviter que l'entier de la parcelle ne soit déclassé.

c) Modification illégale

"[...] nous considérons les modifications imposées à notre parcelle par le plan objet de la présente enquête comme entachées d'illégalité."

Proposition de réponse de la Municipalité :

Au-delà du fait que les démarches engagées par la commune répondent aux buts et principes de l'aménagement du territoire, elles s'inscrivent pleinement dans l'article 15 LAT sur les zones à bâtir. Cette disposition prévoit que *les zones à bâtir sont définies de manière à répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1) et que les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2).*

Le surdimensionnement de la zone à bâtir communale a été démontré (cf. chapitre 2.2 du présent préavis et chap. 1.1 du rapport 47 OAT). Le Tribunal fédéral rappelle par ailleurs régulièrement que, déjà antérieurement à la révision du 1^{er} mai 2014, les zones à bâtir surdimensionnées sont contraires à la LAT et doivent être réduites.

d) Proportionnalité et respect de l'égalité de traitement

"Au regard des motifs proposés, se posent également les questions de la proportionnalité et du respect de l'égalité de traitement".

Proposition de réponse de la Municipalité :

Proportionnalité

Le déclassement est indissociablement lié à la lutte contre le surdimensionnement imposé par la LAT et le PDCn. A défaut, les exigences légales de redimensionnement ne peuvent être remplies.

Les surfaces concernées par cette première étape constituent par ailleurs une fraction du surdimensionnement actuel et ont été déterminées sur la base de critères objectifs ainsi que par une pesée globale des intérêts (cf. chapitre 4.2 et 5 du présent préavis).

Cette pesée des intérêts, explicitée également dans le rapport 47 OAT, démontre sans équivoque l'existence d'un intérêt public prépondérant au classement en zone agricole des parcelles concernées. Cet intérêt l'emporte sur les intérêts privés au maintien en zone constructible.

Egalité de traitement

Comme mentionné dans le présent préavis (cf. chapitre 4.2 et 5) et dans le rapport 47 OAT (chapitre 2), la réduction de la zone à bâtir surdimensionnée, dont la première étape est mise en œuvre par la présente modification, a fait l'objet d'une analyse territoriale de l'ensemble du territoire communal. Cette analyse, basée sur des critères objectifs, a permis de déterminer les terrains les moins propices à l'urbanisation et pouvant faire l'objet de premiers déclassements en zone agricole.

Ce sont bien ces critères qui sont déterminants. De jurisprudence constante, le Tribunal fédéral relève que le principe d'égalité de traitement n'a qu'une portée réduite dans l'élaboration des plans d'affectation. Du point de vue constitutionnel, il suffit que la planification soit objectivement soutenable.

Finalement, les autres potentiels constructibles hors centre vont également être traités dans le cadre d'une deuxième étape et font l'objet d'une zone réservée à l'étude et qui sera prochainement mise à l'enquête. En ce sens, et pour rappel, la Municipalité entend appliquer l'article 77 LATC pour refuser tout projet de construction contraire aux planifications engagées, conformément à l'avis publié dans la Feuille des avis officiels le 3 mai 2016.

8. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 29 SEPTEMBRE 2016

Vu le préavis municipal no 09/2016 du 30 août 2016

Où le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet fait suite au préavis n°02/2016

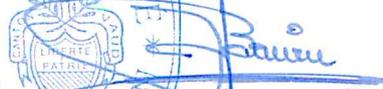
DECIDE

1. d'adopter la modification du plan de zones "parcelles n°441, 1'053 et 1'390" et la modification du règlement du Plan d'extension communal, telles qu'elles ont été soumises à l'enquête publique du 25 juin au 24 juillet 2016,
2. d'adopter les réponses à l'opposition telles que formulées au chapitre 7 et de la lever.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 5 septembre 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'assurance de notre considération distinguée.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :	Le Secrétaire :
 Jean-Marc Udriot	 Jean-Jacques Bonvin



Annexes : Préavis n°01/2016
 Préavis n°02/2016
 Opposition BCV
 Rapport justificatif selon l'article 47 OAT + plans



Commune de Leysin

Leysin, le 18 janvier 2016/JJB/cd

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1854 LEYSIN

PREAVIS NO 01/2016

Convention versement d'un bonus LAT au bénéfice des projets « Enneigement et remontées mécaniques Alpes Vaudoises 2020 »

Délégué de la Municipalité : Municipalité In Corpore

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

L'aménagement du territoire nécessite une perception à un horizon de planification envisageable, soit une quinzaine d'années. Cette vision était auparavant laissée à la libre appréciation des communes. La révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) introduit un important changement.

En se basant sur un scénario démographique réaliste, la somme des zones à bâtir des communes dépasse les besoins cantonaux à quinze ans. Sur la base du bilan des réserves effectué commune par commune, il a été établi que trois communes vaudoises sur quatre ont des réserves de zones d'habitation et mixtes surdimensionnées.

Afin d'assurer un aménagement du territoire de qualité et économe en ressources, l'Autorité cantonale sollicite de la part des communes une nouvelle définition du territoire urbanisé, un développement de sa vision ainsi qu'une stratégie de redimensionnement des zones à bâtir.

Les communes vaudoises sont dès lors soumises à une multitude de contraintes territoriales, telles que :

- adaptation du dimensionnement des zones à bâtir selon la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance révisées,
- dézonage rapide d'une partie du surdimensionnement des zones à bâtir,
- plafonnement du pourcentage des résidences secondaires en raison de la Lex Weber,
- révision des Plans généraux d'affectation (PGA) devant débiter au plus tard en 2018, selon le Plan directeur cantonal (PDCn),

qui amènent les collectivités à réexaminer les principes d'aménagement de leur territoire.

2. Contexte fédéral, cantonal et régional

Fédéral

La LAT et son ordonnance révisée, mises en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014, ont inscrit une série de mesures pour lutter contre le mitage du territoire. L'objectif est de concentrer le développement de l'urbanisation vers "l'intérieur". Pour ce faire, le Canton veut maîtriser le dimensionnement des zones à bâtir. Il faut donc s'attendre à une application stricte des mesures suivantes issues du PDCn :

- A11 (définir les besoins à 15 ans pour la légalisation de nouvelles zones à bâtir),
- A12 (réduire les zones à bâtir manifestement surdimensionnées).

Les communes dont les zones à bâtir sont surdimensionnées (mesure A12) doivent adapter leurs réserves en terrain à bâtir en fonction des besoins pour les quinze prochaines années. Leysin se trouve dans ce cas de figure et devra donc procéder à un redimensionnement, c'est-à-dire à une **modification de son PGA**. La période transitoire actuelle, avant l'approbation du nouveau PDCn prévue fin 2017, offre l'opportunité de défendre le potentiel de développement par la mise en place d'une véritable stratégie d'aménagement communal.

Cantonal

Dans le cadre de la démarche « Alpes Vaudoises 2020 » et plus particulièrement du soutien aux mesures « enneigement et remontées mécaniques », le Conseil d'Etat a décidé d'augmenter le taux d'aide en fonction de l'effort de redimensionnement de la zone à bâtir surdimensionnée, consenti par les communes.

Les communes doivent, pour ce faire, identifier 30% du surdimensionnement des zones à bâtir hors périmètre de centre pouvant être immédiatement déclassé en zone agricole. Elles modifient donc partiellement leur PGA par une procédure accélérée.

Ce taux de subventionnement appelé **bonus LAT**, déterminé par un accord identique aux différentes communes, bénéficiera alors aux entreprises concernées par les projets « enneigement et remontées mécaniques Alpes Vaudoises 2020 ».

Régional - CITAV

Sous l'égide de son Président, la Communauté d'Intérêt Touristique des Alpes Vaudoises (CITAV) constituée d'un délégué de chacune des communes signataires du pacte, de représentants d'Aigle Région, de Pays-d'Enhaut Région et de l'Autorité cantonale se sont rencontrés afin d'étudier de manière approfondie et objective tous les points du projet de convention.

Après quelques vifs échanges la version finale de la convention a suscité l'adhésion de chacun des partenaires et dès lors, cette dernière vous est présentée stricto sensu ci-dessous.

Convention

entre

l'Etat de Vaud, représenté par la cheffe du Département du territoire et de l'environnement et le chef du Département de l'économie et du sport

et

les Communes de Château-d'Oex, Gryon, Leysin, Ollon, Ormont-Dessus, Ormont-Dessous, Rossinière et Rougemont, chacune représentée par sa Municipalité (ci-après « les communes »)

concernant le versement d'un bonus LAT au bénéfice des projets « enneigement et remontées mécaniques Alpes Vaudoises 2020 »

Vu la décision du Conseil d'Etat, dans le cadre du subventionnement cantonal des mesures « enneigement et remontées mécaniques Alpes Vaudoises 2020 », d'augmenter le taux d'aide en fonction de l'effort de redimensionnement de la zone à bâtir consenti par les communes concernées,

Les parties conviennent

1. Le taux de subventionnement de chacun des projets « enneigement et remontées mécaniques Alpes vaudoises 2020 » en tenant compte du bonus LAT, sur la base du taux maximum ci-dessous :

Type de mesures	Taux de base aide à fonds perdu (AFP)	Bonus LAT	Taux maximum (taux de base AFP + bonus LAT)
Etudes	30 %	0	30 %
Mesures de rationalisation	30 %	+ 15%	45 %
Offre régionale	30 %	+ 15%	45 %
Enneigement mécanique	20 %	+ 20%	40 %
Offre régionale complémentaire	20 %	+ 20%	40 %
Offre locale	20 %	+ 10%	30 %
Pistes de ski régionales	20 %	+ 10%	30 %

2. Le montant de la subvention sera entièrement versé aux entreprises bénéficiaires par le Département de l'économie et du sport, une fois toutes les conditions contenues dans la décision de subventionnement remplies. Le versement du bonus LAT est subordonné à l'accord de la Municipalité.
3. Chacune des communes entreprend immédiatement les démarches nécessaires pour redimensionner sa zone à bâtir en vue de respecter les législations fédérales et cantonales sur l'aménagement du territoire et le Plan directeur cantonal (PDCn).
4. Chacune des communes entreprend immédiatement les démarches nécessaires pour remettre en zone agricole et/ou forestière les terrains classés en zone à bâtir situés en-dehors de ses territoires urbanisés. La restitution immédiate à la zone agricole correspond en principe au minimum à 30 % du surdimensionnement, conformément au tableau figurant à l'article 7 ci-dessous. Chaque commune s'engage à adopter un plan d'affectation dans ce sens au plus tard le 15 novembre 2016.
5. Le Service du développement territorial procédera à l'examen préalable des projets communaux dans un délai de 30 jours dès leur réception. Tout délai supplémentaire sera porté en augmentation du délai mentionné à l'article 4.
6. Les surfaces restituées à la zone agricole doivent permettre au Canton de compenser des nouvelles zones à bâtir pour des projets d'importance cantonale.
7. Les potentiels identifiés de restitution immédiate à la zone agricole sont les suivants :

Communes	Surdimensionnement hors centres en hectares	Restitution immédiate à la zone agricole hors centre en hectares
Château-d'Oex	31	9.3
Gryon	60	18.0
Leysin	10	3.0
Ollon	58	17.4
Ormont-Dessous	38	11.4
Ormont-Dessus	24	7.2
Rossinière	3	0.9
Rougemont	6	1.8

Pour la Commune d'Ollon, il sera tenu compte du PPA des Ecovets, adopté par le Conseil communal le 25 avril 2012.

8. Chacune des communes s'engage à payer au Département de l'économie et du sport les montants de bonus LAT versés pour des projets « enneigement et remontées mécaniques Alpes vaudoises 2020 » situés sur son territoire, si cette commune ne respecte pas les engagements découlant des articles 3 et 4 ci-dessus.

Un éventuel versement pour un projet s'étendant sur plusieurs communes sera calculé par le Département de l'économie et du sport en tenant compte de

l'importance du projet pour la commune n'ayant pas respecté ses engagements, conformément au montant annoncé lors de la consultation de la Municipalité selon les dispositions de l'article 2 ci-dessus.

9. Si une des communes mentionnées à l'article 7 ci-dessus devait ne pas signer la présente convention, les projets « enneigement et remontées mécaniques Alpes vaudoises 2020 » situés sur son territoire ne pourraient pas bénéficier du bonus LAT.

La répartition du bonus LAT entre les communes pour un projet s'étendant sur plusieurs communes sera calculée par le Département de l'économie et du sport en tenant compte de l'importance du projet pour chacune des communes.

10. La présente convention est soumise à chacun des conseils communaux des communes mentionnées en tête, qui autorisent leur Municipalité respective à la signer. Elle entre en vigueur pour une commune au moment de la signature par sa Municipalité.
11. La présente convention peut être dénoncée en tout temps moyennant un préavis de 30 jours.

En cas de dénonciation par l'Etat, les bonus LAT versés sont acquis aux entreprises bénéficiaires.

En cas de dénonciation par une commune, les bonus LAT versés pour des projets situés sur son territoire doivent être remboursés par la Commune.

12. Le for est à Lausanne.

3. Démarche de révision partielle et complète du PGA

La démarche se divise selon les deux étapes majeures suivantes :

- a. la révision partielle
 - b. la révision complète
- a. La première étape permet aux communes respectives de disposer d'un plan de modification partielle du Plan général d'affectation (MPGA) approuvé par le Canton dans un temps relativement court (moins d'une année), lui assurant de ce fait de bénéficier du bonus LAT.
Elle pourra par ailleurs profiter non seulement à la révision partielle mais également à la révision complète.
 - b. La seconde étape consiste donc à engager parallèlement la révision complète du PGA pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui. En effet, un PGA se doit d'être révisé lorsque les circonstances ont sensiblement changé (article 63 LATC).

Comme mentionné en préambule, les conditions ont aujourd'hui passablement évolué. Chaque commune doit notamment revoir l'ampleur de ses zones à bâtir, conformément à la nouvelle LAT et adapter son plan ainsi que son règlement à l'évolution des autres bases légales.

4. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 14 avril 2016

Vu le préavis municipal no 01/2016 du 18 janvier 2016

Où le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. d'avaliser les clauses mentionnées dans la convention entre les Communes de Château-d'Oex, Gryon, Leysin, Ollon, Ormont-Dessus, Ormont-Dessous, Rossinière et Rougemont et l'Etat de Vaud, représenté par la cheffe du Département du territoire et de l'environnement et le chef du Département de l'économie et du sport,
2. d'accorder à la Municipalité l'autorisation de ratifier ladite convention.

Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 18 janvier 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'assurance de notre considération distinguée.

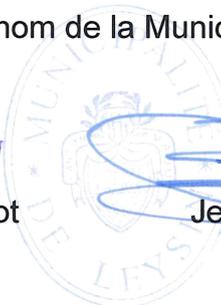
Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Le Secrétaire :


Jean-Marc Udriot


Jean-Jacques Bonvin





COMMUNE DE LEYSIN

LA MUNICIPALITE

DECISIONS DU CONSEIL COMMUNAL

La Municipalité de la Commune de Leysin

agissant en vertu de la Loi sur l'exercice des droits politiques (LEDP), porte à la connaissance des électeurs que, dans sa séance du 14 avril 2016, le Conseil communal a décidé d'adopter

le préavis no 01/2016 du 18 janvier 2016 relatif à la

CONVENTION VERSEMENT D'UN BONUS LAT AU BÉNÉFICIE DES PROJETS "ENNEIGEMENT ET REMONTÉES MÉCANIQUES ALPES VAUDOISES 2020"

et a décidé

1. d'avaliser les clauses mentionnées dans la convention entre les Communes de Château-d'Oex, Gryon, Leysin, Ollon, Ormont-Dessus, Ormont-Dessous, Rossinière et Rougemont et l'Etat de Vaud, représenté par la cheffe du Département du territoire et de l'environnement et le chef du Département de l'économie et du sport,
2. d'accorder à la Municipalité l'autorisation de ratifier ladite convention.

Les électeurs peuvent consulter ces décisions au Greffe municipal. Ces décisions sont susceptibles de référendum qui doit être annoncé par écrit à la Municipalité dans un délai de dix jours (art. 110 al 1 LEDP) qui suivent le présent affichage soit jusqu'au 25 avril 2016.

Si la demande de référendum satisfait aux exigences, la Municipalité prendra formellement acte de son dépôt, autorisera la récolte des signatures, scellera la liste et informera le comité du nombre minimum de signatures requis ; le titre et le texte de la demande de référendum seront affichés au pilier public (art. 110 al. 3 LEDP). Le délai de récolte des signatures sera de 30 jours dès l'affichage de l'autorisation de récolte des signatures prévu à l'art. 110 al. 3 LEDP (art. 110a al. 1 LEDP).

Enfin, si le délai référendaire court durant les jours de Noël, de Nouvel An ou de Pâques, il sera prolongé de 5 jours. Si ce délai court pendant la période allant du 15 juillet au 15 août, il sera prolongé de 10 jours (art. 110a al. 1 et 105 1bis et 1ter par analogie).

Leysin, le 14 avril 2016

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

Jean-Marc Udriot

Jean-Jacques Bonvin



CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN

EXTRAIT

du procès-verbal de la séance du 14 avril 2016
Présidée par Monsieur Patrick DE SEPIBUS

LE CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN

Vu le préavis municipal n° 01/2016 du 18 janvier 2016 relatif à la

CONVENTION VERSEMENT D'UN BONUS LAT AU BÉNÉFICE DES PROJETS "ENNEIGEMENT ET REMONTÉES MÉCANIQUES ALPES VAUDOISES 2020"

Oùï le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. d'avaliser les clauses mentionnées dans la convention entre les Communes de Château-d'Oex, Gryon, Leysin, Ollon, Ormont-Dessus, Ormont-Dessous, Rossinière et Rougemont et l'Etat de Vaud, représenté par la cheffe du Département du territoire et de l'environnement et le chef du Département de l'économie et du sport,
2. d'accorder à la Municipalité l'autorisation de ratifier ladite convention.

Ainsi délibéré en séance du 14 avril 2016

Au nom du Conseil communal de Leysin :
Le Président : La Secrétaire a.i :


Patrick de Sepibus


Corinne Delacrétaç





Commune de Leysin

Leysin, le 7 mars 2016/JJB/cd

AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1854 LEYSIN

PREAVIS NO 02/2016

Vision territoriale Leysin 2030 – Révision partielle et complète du PGA

Délégué de la Municipalité : Municipalité In Corpore

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Le territoire leysenoud fait aujourd'hui l'objet d'études et planifications qui s'inscrivent dans le renforcement et le développement d'une station dynamique qui s'oriente vers une offre et une identité "4 saisons" renouvelée avec la construction de la Maison du Sport Vaudois, le nouveau Collège, la requalification de la Route cantonale, la Route de la Cité ou encore le développement du pôle Crettex-Jaquet. Ces projets nécessitent néanmoins une vision d'ensemble et une coordination à la hauteur des ambitions de la Commune.

Parallèlement, les communes vaudoises sont aujourd'hui soumises à une multitude de contraintes territoriales, telles que :

- l'adaptation du dimensionnement des zones à bâtir selon la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance révisées,
- le dézonage rapide d'une partie du surdimensionnement des zones à bâtir souhaité par le Canton,
- le plafonnement du pourcentage des résidences secondaires en raison de la Loi sur les résidences secondaires et de son ordonnance,
- la révision des Plans généraux d'affectation (PGA) devant débiter au plus tard en 2018, selon le Plan directeur cantonal (PDCn),

qui amènent les collectivités à réexaminer les principes d'aménagement de leur territoire. Afin de répondre à ces exigences, la Municipalité entend engager plusieurs processus simultanément :

- réflexion sur les orientations futures et les stratégies de développement. La qualité de vie de la population, la vitalité économique et l'attrait touristique nécessitent une vision claire et une véritable stratégie d'aménagement sur le long terme,
- révision partielle du PGA pour saisir l'opportunité offerte par le Canton de bénéficier d'un bonus pour le développement des infrastructures touristiques, ainsi qu'un processus de révision complète du PGA pouvant également faire l'objet d'une subvention cantonale,
- communication à la population sur les enjeux, les objectifs et les rapides évolutions actuelles.

2. Contexte fédéral, cantonal et communal de l'étude

Fédéral et cantonal

La LAT et son ordonnance révisées, mises en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014, ont inscrit une série de mesures pour lutter contre le mitage du territoire. L'objectif est de concentrer le développement de l'urbanisation vers "l'intérieur". Pour ce faire, le Canton veut maîtriser le dimensionnement des zones à bâtir. Il faut donc s'attendre à une application stricte des mesures suivantes issues du PDCn en vigueur :

- A11 (définir les besoins à 15 ans pour la légalisation de nouvelles zones à bâtir),
- A12 (réduire les zones à bâtir manifestement surdimensionnées).

Les communes dont les zones à bâtir sont surdimensionnées (mesure A12) doivent adapter leurs réserves en terrain à bâtir en fonction des besoins pour les quinze prochaines années. Leysin se trouve dans ce cas de figure et devra donc procéder à un redimensionnement, c'est-à-dire à une **modification de son PGA**.

Le projet de quatrième adaptation du PDCn révisé ces mesures, tout en poursuivant ces enjeux de redimensionnement des zones à bâtir. Il y est précisé que les communes concernées doivent soumettre leurs plans d'affectation révisés pour approbation du Canton d'ici au 30 juin 2021. Il convient de relever que cette nouvelle version du PDCn implique de **redimensionner les zones à bâtir dans et hors centres**, selon un taux maximal de croissance défini.

La période transitoire actuelle, avant l'approbation du nouveau PDCn prévue fin 2017, offre l'opportunité de défendre le potentiel de développement par la mise en place d'une véritable stratégie d'aménagement communal.

Cantonal

Dans le cadre de la démarche « Alpes Vaudoises 2020 » et plus particulièrement du soutien aux mesures « enneigement et remontées mécaniques », le Conseil d'Etat a décidé d'augmenter le taux d'aide en fonction de l'effort de redimensionnement de la zone à bâtir surdimensionnée, consenti par les communes.

Les communes doivent, pour ce faire, identifier 30% du surdimensionnement des zones à bâtir hors périmètre de centre pouvant être immédiatement déclassé en zone agricole. Elles modifient donc partiellement leur PGA par une procédure accélérée.

Ce taux de subventionnement appelé **bonus LAT**, déterminé par une convention identique aux différentes communes bénéficiera alors aux entreprises concernées par les projets « enneigement et remontées mécaniques Alpes Vaudoises 2020 ».

Communal

Le Plan directeur communal (PDCom) de Leysin, approuvé par le Conseil d'Etat en 2008, dispose déjà d'intentions et d'objectifs qui orientent les actions en matière d'aménagement du territoire. Toutefois, sa mise sur pied qui avait débuté en 1997 ne permet plus de disposer d'une vision territoriale qui tienne compte de toutes les contraintes actuelles.

L'élaboration d'une représentation de développement et d'un projet de territoire à l'horizon 2030, correspondant à une perspective de validité maximale d'un PDCom ou d'un PGA, est indispensable pour appréhender l'ensemble des problématiques et des enjeux. Cette projection appelée "**Vision Leysin 2030**" constitue le socle sur lequel s'appuyer pour orienter le développement de la Commune sur le long terme. Elle sert de base stratégique pour la mise en place des lignes directrices d'un projet de territoire en faveur d'un développement harmonieux.

En résumé, une attitude prospective et proactive doit être menée et permettra d'anticiper les différentes problématiques en vue de la révision nécessaire du PGA.

Dans ce cadre, la Municipalité a l'intention de mandater le bureau d'urbanisme GEA Vallotton et Chanard SA pour modifier partiellement le PGA, d'engager simultanément les premières réflexions pour la révision complète du PGA et d'élaborer une vision et un projet de territoire à l'horizon 2030 avec les objectifs suivants :

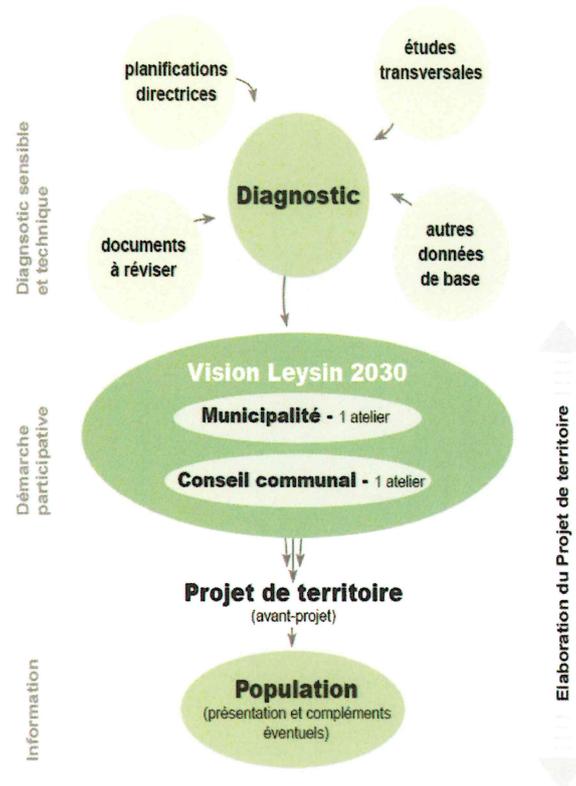
- disposer d'une "feuille de route", complémentaire et prolongeant le PDCom actuel,
- prendre en considération l'ensemble des planifications engagées ou souhaitées,
- intégrer l'évolution du contexte législatif,
- définir les enjeux stratégiques majeurs de la révision du PGA,
- bénéficier du bonus LAT,
- déposer une demande de subvention cantonale pour la révision partielle et complète du PGA,
- engager la révision complète du PGA comme imposé par la législation en vigueur et le PDCn.

3. Démarche du projet de territoire "Vision Leysin 2030"

La démarche se divise selon les étapes majeures suivantes :

- a. le diagnostic territorial
- b. les ateliers participatifs
- c. l'information à la population

Elles sont les 3 piliers de la "Vision Leysin 2030", permettant respectivement de comprendre le territoire, formuler les attentes communales et enfin, communiquer une vision globale et partagée.



3.1 Démarche participative et document "Projet de territoire"

Construction de la "Vision Leysin 2030"

La démarche participative, cœur du dispositif, se compose de deux ateliers. Elle est construite sur la base des réflexions du diagnostic, lui-même établi selon plusieurs thématiques. L'objectif est d'identifier les contraintes et les composantes territoriales.

Deux groupes de travail seront formés : le premier avec la Municipalité, le second avec une délégation représentative du Conseil communal.

Formalisation du Projet de territoire "Vision Leysin 2030"

Les enjeux et les réponses territoriales identifiés lors des ateliers seront traduits dans un document "Projet de territoire" contenant textes, cartes et illustrations. Celui-ci sera divisé en deux parties principales :

- partie réflexions générales - vision globale : enjeux / objectifs-cadres
- partie opérationnelle relative aux modalités d'intervention concrètes pour atteindre les objectifs de la première partie.

Au travers de ce document, des questions telles que la définition des secteurs stratégiques à développer et le traitement des zones à bâtir de la commune seront discutées. Ce document permettra d'orienter les acteurs du développement dans leurs actions de mise en œuvre, par la définition des enjeux prioritaires, des objectifs-cadres ainsi que des mesures complémentaires au PDCoM.

3.2 Information et communication

Le "Projet de territoire" sera présenté et promu auprès des instances cantonales. Cette séance permettra de faire coïncider le développement communal aux nouvelles exigences fédérales et cantonales et de l'adapter selon d'éventuelles recommandations.

L'ensemble de ces résultats sera ensuite présenté et commenté à la population. Le but est ici de :

- enrichir la démarche,
- favoriser l'adhésion,
- communiquer en amont de la révision du PGA (appelé Plan des zones),
- prendre connaissance de projets ou d'intentions de développement jusqu'ici non pris en compte.

Les éventuels apports découlant de questions ou remarques seront examinés et intégrés.

4. Démarche de révision partielle et complète du PGA

La démarche se divise selon les deux étapes majeures suivantes :

- a. la révision partielle
- b. la révision complète

La première étape permet à la commune de Leysin de disposer d'un plan de modification partielle du Plan général d'affectation (MPGA) approuvé par le Canton dans un temps relativement court (moins d'une année), lui assurant de ce fait de bénéficier du bonus LAT.

Elle se compose d'une analyse objective du surdimensionnement et des parcelles susceptibles de voir leurs affectations modifiées. C'est par le biais du SIG (système d'information géographique) que l'analyse sera effectuée. Cette méthode permet de sélectionner toutes les contraintes territoriales (dangers naturels, protections diverses, inventaires, topographie, sites pollués, domaine skiable, éloignement du territoire urbanisé, etc.) de manière automatique et de cibler les parcelles rassemblant un maximum de contraintes et donc éligibles au déclassement.

Elle pourra par ailleurs profiter non seulement à la révision partielle mais également à la révision complète.

La seconde étape consiste donc à engager parallèlement la révision complète du PGA pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui. En effet, un PGA se doit d'être révisé lorsque les circonstances ont sensiblement changé (article 63 LATC). Celui de Leysin a été respectivement approuvé en 1979 et 1985. Depuis, comme mentionné en préambule, les conditions ont passablement évolué. La commune doit notamment revoir l'ampleur de ses zones à bâtir, conformément à la nouvelle LAT ainsi qu'à la 3^{ème} et 4^{ème} adaptation du plan directeur cantonal et adapter son plan ainsi que son règlement à l'évolution des autres bases légales.

Cette seconde étape s'inscrit dans la volonté d'établir une Vision 2030 et de retranscrire ses objectifs en plan, tout comme les objectifs du PDCom (adopté en 2008 et qui n'avait alors pas engendré de révision du PGA).

Il est également proposé d'établir la pré-étude nécessaire pour formuler une demande de subvention auprès du Département du territoire et de l'environnement. Cette démarche permettrait de financer une partie de la révision du PGA, soit les coûts liés aux démarches de redimensionnement des zones à bâtir (subventionnés jusqu'à un taux maximal de 40% selon les cas).

Révision partielle du PGA

But

- Déclasser 30% du surdimensionnement des zones à bâtir

Portion de territoire concerné

- Terrains hors périmètre de centre, identifiés comme abritant un surplus de réserves à bâtir

Temporalité

- Novembre 2016

Révision complète du PGA

But

- Rendre conforme le Plan général d'affectation existant aux évolutions légales récentes

Portion de territoire concerné

- Ensemble du territoire

Temporalité

- Processus "aménagement du territoire", soit environ 3 ans

5. Accompagnement à la communication de la révision partielle et complète du PGA

La communication est un élément fondamental à la bonne compréhension et à l'information sur les projets communaux auprès de tous les acteurs du territoire. Outre le fait qu'elle soit une obligation légale (art. 4 et 28 LATC) et un objectif communal (PDCom : *"encourager la participation de la population à la construction de son avenir en assurant l'information et en facilitant l'expression et la prise en compte de ses avis sur les sujets d'intérêt général"*), elle est aujourd'hui rendue essentielle de par la complexité croissante et restreinte dans le temps des démarches auxquelles la commune doit faire face.

L'accompagnement à la communication se compose d'outils et de démarches adaptés aux différents publics destinataires, permettant de favoriser un échange élargi et une meilleure adhésion aux choix stratégiques qui seront portés par les différentes procédures engagées.

Le détail de cet accompagnement et de son coût fait l'objet du chapitre suivant.

6. Coûts

Le coût des démarches se répartit de la manière suivante :

Phases Vision Leysin 2030	Montant
Phase 1 : Diagnostic	6'300.-
Phase 2 : Démarche participative	
2.1 Atelier "Municipalité" Préparation, organisation, animation, synthèse, définition des objectifs-cadres et séance de restitution / validation.	25'620.-
2.2 Atelier "délégation du CC" Préparation, organisation, animation, synthèse, arbitrages des lignes de divergences.	22'820.-
Phase 3 : Projet de territoire Affinage des objectifs-cadres et définition de mesures d'aménagement, intégration des exigences cantonales de redimensionnement des zones à bâtir (dans et hors centre), information aux services cantonaux, séances d'analyse et validation et adaptations finales.	22'340.-
Phase 4 : Communication	
4.1 Séance services cantonaux	2'800.-
4.2 Séance information à la population Préparation, animation, synthèse et validation.	7'280.-
Total HT	87'160.-
Frais	3'675.-
TVA 8%	7'267.-
TOTAL TTC arrondi	98'000.-

Révision partielle du plan général d'affectation (PGA)	Montant
Objectif : redimensionnement rapide pour l'octroi du bonus LAT	
1 Analyse du redimensionnement (méthode SIG) et mise en parallèle de la Vision Leysin 2030 pour atteindre l'objectif 30% (outil utilisable en Phase 2).	10'000.-
2 Présentation et validation Municipalité , validation Conseil communal, validation SDT (3 séances).	3'750.-

3 Projet de MPGA : établissement du plan et rapport justificatif 47 OAT et dépôt à l'examen préalable (56 LATC). Enquête publique (57 LATC). (N'inclut pas le traitement des oppositions ni la procédure d'adoption et d'approbation sachant qu'il est impossible à ce stade de connaître la teneur et le nombre des oppositions).	15'000.-
Réserve : considérant les demandes croissantes du Canton et les incertitudes liées aux conditions d'octroi du bonus LAT.	5'000.-
TOTAL HT	33'750.-
Frais	2'000.-
TVA 8%	2'860.-
TOTAL TTC arrondi	38'600.-

Révision du plan général d'affectation (PGA)	Montant
1 Demande de subventionnement : pré-étude (définition périmètre d'urbanisation, analyse des réserves à bâtir par SIG dans et hors centre, analyses quantitatives), établissement du dossier de demande, 1 séance.	20'000.-
2 Avant-Projet de PGA : établissement du plan. Présentation et validation Municipalité (2 séances).	60'000.-
3 Projet de PGA pour envoi à l'examen préalable (56 LATC) : établissement du plan, règlement et rapport justificatif 47OAT. Présentation et validation Municipalité (2 séances) (N'inclus ni l'enquête publique, ni le traitement des oppositions et la procédure d'adoption et d'approbation ne connaissant pas la teneur du nouveau PDCn ainsi que la teneur et le nombre des oppositions).	65'000.-
Réserve : considérant les demandes croissantes du Canton.	5'000.-
Total HT	150'000.-
Frais	5'500.-
TVA 8%	12'440.-
TOTAL TTC arrondi	167'900.-

Accompagnement à la communication (budget annuel)	Montant
- un support communication "matériel et technique" général : comprenant la réalisation de présentations, séances, supports visuels.	15'000.-

- un appui pour la communication sur le site web et la participation élargie de la population.	15'000.-
Total HT	30'000.-
TVA 8%	2'400.-
TOTAL TTC	32'400.-

7. Calendrier

Le rapport finalisé "Projet de territoire – Vision Leysin 2030" est prévu d'être déposé à la Municipalité mi-2016, sous toute réserve.

La révision partielle du PGA (MPGA) pourrait être finalisée (adoption par le Conseil communal) en automne 2016, sous toute réserve.

La révision complète du PGA pourrait être finalisée (projet et envoi à l'examen préalable) au printemps 2018.

8. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU 14 AVRIL 2016

Vu le préavis municipal no 02/2016 du 7 mars 2016

Où le rapport de la commission désignée pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DECIDE

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 98'000.- afin de procéder à l'élaboration du projet "Vision territoriale Leysin 2030",
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 206'500.- afin de procéder à la révision partielle (bonus LAT) et complète (jusqu'à examen préalable) du PGA,
3. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 32'400.- afin de disposer d'un accompagnement à la communication auprès, notamment, de la population,
4. de désigner une délégation du Conseil communal pour l'atelier participatif prévu,
5. de financer ces dépenses par le biais d'un emprunt auprès d'un établissement bancaire aux meilleures conditions du marché,
6. d'amortir cet investissement sur une période de 10 ans au maximum dès le budget 2016.

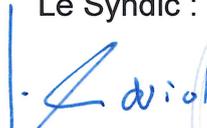
Ainsi délibéré par la Municipalité dans sa séance du 7 mars 2016 pour être soumis à l'approbation du Conseil communal.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, à l'assurance de notre considération distinguée.

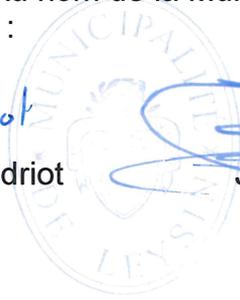
Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Le Secrétaire :


Jean-Marc Udriot


Jean-Jacques Bonvin





COMMUNE DE LEYSIN

LA MUNICIPALITE

DECISIONS DU CONSEIL COMMUNAL

La Municipalité de la Commune de Leysin

agissant en vertu de la Loi sur l'exercice des droits politiques (LEDP), porte à la connaissance des électeurs que, dans sa séance du 14 avril 2016, le Conseil communal a décidé d'adopter

le préavis no **02/2016** du 7 mars 2016 relatif à la

VISION TERRITORIALE LEYSIN 2030 – RÉVISION PARTIELLE ET COMPLÈTE DU PGA

et a décidé

1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 98'000.-- afin de procéder à l'élaboration du projet "Vision territoriale Leysin 2030",
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 206'500.-- afin de procéder à la révision partielle (bonus LAT) et complète (jusqu'à examen préalable) du PGA,
3. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 32'400.-- afin de disposer d'un accompagnement à la communication auprès, notamment, de la population,
4. de désigner une délégation du Conseil communal pour l'atelier participatif prévu,
5. de financer ces dépenses par le biais d'un emprunt auprès d'un établissement bancaire aux meilleures conditions du marché,
6. d'amortir cet investissement sur une période de 10 ans au maximum dès le budget 2016.

Les électeurs peuvent consulter ces décisions au Greffe municipal. Ces décisions sont susceptibles de référendum qui doit être annoncé par écrit à la Municipalité dans un délai de dix jours (art. 110 al 1 LEDP) qui suivent le présent affichage soit jusqu'au 25 avril 2016.

Si la demande de référendum satisfait aux exigences, la Municipalité prendra formellement acte de son dépôt, autorisera la récolte des signatures, scellera la liste et informera le comité du nombre minimum de signatures requis ; le titre et le texte de la demande de référendum seront affichés au pilier public (art. 110 al. 3 LEDP). Le délai de récolte des signatures sera de 30 jours dès l'affichage de l'autorisation de récolte des signatures prévu à l'art. 110 al. 3 LEDP (art. 110a al. 1 LEDP).

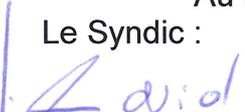
Enfin, si le délai référendaire court durant les jours de Noël, de Nouvel An ou de Pâques, il sera prolongé de 5 jours. Si ce délai court pendant la période allant du 15 juillet au 15 août, il sera prolongé de 10 jours (art. 110a al. 1 et 105 1bis et 1ter par analogie).

Leysin, le 14 avril 2016

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

Le Secrétaire :


Jean-Marc Udriot


Jean-Jacques Bonvin



CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN

EXTRAIT

du procès-verbal de la séance du 14 avril 2016
Présidée par Monsieur Patrick DE SEPIBUS

LE CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN

Vu le préavis municipal n° 02/2016 du 7 mars 2016 relatif à la

VISION TERRITORIALE LEYSIN 2030 – RÉVISION PARTIELLE ET COMPLÈTE DU PGA

Où le rapport des Commissions désignées pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

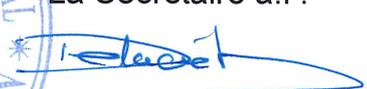
DÉCIDE

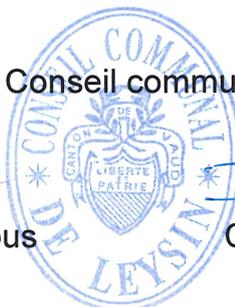
1. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 98'000.-- afin de procéder à l'élaboration du projet "Vision territoriale Leysin 2030",
2. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 206'500.-- afin de procéder à la révision partielle (bonus LAT) et complète (jusqu'à examen préalable) du PGA,
3. d'accorder à la Municipalité un crédit de CHF 32'400.-- afin de disposer d'un accompagnement à la communication auprès, notamment, de la population,
4. de désigner une délégation du Conseil communal pour l'atelier participatif prévu,
5. de financer ces dépenses par le biais d'un emprunt auprès d'un établissement bancaire aux meilleures conditions du marché,
6. d'amortir cet investissement sur une période de 10 ans au maximum dès le budget 2016.

Ainsi délibéré en séance du 14 avril 2016

Au nom du Conseil communal de Leysin :
Le Président : La Secrétaire a.i :


Patrick de Sepibus


Corinne Delacrétaz



Affaires spéciales crédits



Philippe Sénéchaud
Chargé de ventes
philippe.senechaud@bcv.ch

Banque Cantonale Vaudoise
Case postale 300
1001 Lausanne
Tél. 021 212 77 01
Fax 021 212 72 44
www.bcv.ch

Recommandé
Municipalité de Leysin
Maison de Commune
Rue du Village 39
1854 Leysin

N/Réf. PSU 10419/901

Code 402.02 - 1278	
Service	Municipal
11 JUL. 2016	
CFO	JMU
<input type="checkbox"/> A régler par	
<input checked="" type="checkbox"/> Pour séance	

Lausanne, le 8 juillet 2016

**Opposition à la modification du plan de zones « Parcelles RF 441, 1053 et 1390 » abrogeant dans son périmètre le plan de quartier « En Esserts d'Amont 2 » et modifiant le plan de zones et son règlement
Soumis à l'enquête publique du 25.06.2016 au 24.07.2016**

Madame, Monsieur,

En tant que propriétaire de la parcelle RF 1053 sise dans le secteur des « Esserts » nous nous opposons au déclassement en zone agricole de cette dernière pour les raisons suivantes :

- La lourde contribution de la BCV au dézouage de la Commune, soit 22'980 m2 déclassés en zone agricole, représentant 79% des surfaces faisant l'objet d'un changement d'affectation ;
- La révision du plan de zones de la Communes de Leysin a pour conséquence un déclassement de notre parcelle avant la fin du moratoire LAT (2019) nous faisant perdre toute opportunité de vendre des droits à bâtir jusqu'à cette échéance.

Au vu des motifs qui précèdent et de ceux que nous nous réservons de développer ultérieurement, nous considérons les modifications imposées à notre parcelle par le plan objet de la présente enquête comme entachée d'illégalité.

Au regard des modifications proposées, ce pose également les questions de la proportionnalité et du respect de l'égalité de traitement.

Nous nous réservons d'ores et déjà le droit de mandater un conseil juridique pour la défense de nos intérêts dans ce dossier.

Dans l'attente de votre détermination, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Banque Cantonale Vaudoise

Philippe Sénéchaud
Fondé de pouvoir

Stéphane Dupuis
Fondé de pouvoir

COMMUNE DE LEYSIN

MODIFICATION DU PLAN DE ZONES ET DU PLAN DE QUARTIER "EN ESSERT
D'AMONT 2" - PARCELLES N° 441, 1'053 ET 1'390

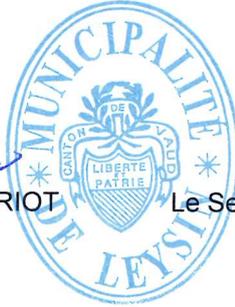
rapport justificatif selon l'article 47 oat

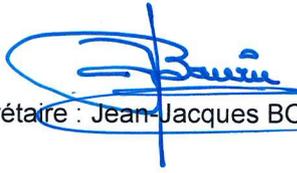


SCEAUX ET SIGNATURES

Approuvé par la Municipalité de Leysin dans sa séance du 20 juin 2016


Le Syndic : Jean-Marc UDRIOT


LIBERTE PATRIE


Le Secrétaire : Jean-Jacques BONVIN

Mis en consultation lors de l'enquête publique du 25 juin au 24 juillet 2016

SOMMAIRE

1	CONTEXTE GÉNÉRAL	1
1.1	Evolution de la législation et situation communale	1
1.2	Affectation du sol	2
2	PROJET DE MODIFICATION	3
3	CONFORMITÉ ET JUSTIFICATION DU PROJET	5
3.1	Conformité aux planifications supérieures.....	5
3.2	Justification	5
4	CONCERTATION ET INFORMATION	8

1 CONTEXTE GÉNÉRAL

Conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), le présent rapport est établi à l'attention de l'Autorité cantonale compétente. Il accompagne le plan de modification du plan de zones et du PQ "En Essert d'Amont 2".

1.1 Evolution de la législation et situation communale

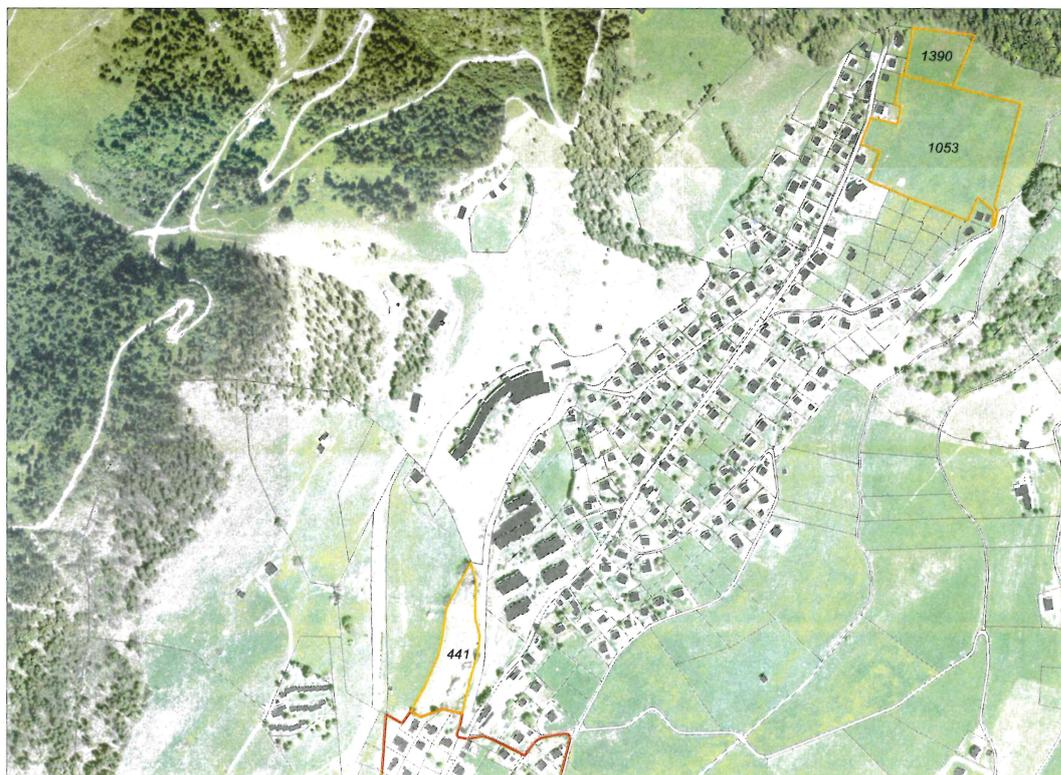
La Loi sur l'aménagement du territoire et son Ordonnance révisées (en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014), adoptées par le peuple suisse ont inscrit une série de mesures pour lutter contre le mitage du territoire. L'objectif est de **concentrer le développement de l'urbanisation vers "l'intérieur"**. Ces objectifs sont relayés dans le Plan directeur cantonal (PDCn), en cours de révision. Le Canton doit donc maîtriser le dimensionnement des zones à bâtir, (ZAB) afin qu'elles ne dépassent pas les **besoins pour les 15 ans à venir**. Il convient de relever que cette nouvelle version du PDCn implique de redimensionner les zones à bâtir dans et hors centres, selon un taux maximal de croissance défini. Il y est précisé que les communes concernées doivent soumettre au Canton, d'ici au 30 juin 2021, leurs plans d'affectation révisés et conformes à la LAT et au PDCn pour approbation.

Selon les législations et planifications fédérales et cantonales, la commune de **Leysin est surdimensionnée** à hauteur de 30 ha (environ 20 en centre et 10 hors centre). Ses besoins de croissance sont donc inférieurs au dimensionnement des ZAB sur son territoire. En conséquence, elle doit redimensionner ses zones à bâtir dédiées à l'habitation.

La présente démarche s'inscrit conformément aux lignes directrices cantonales sur le "redimensionnement des zones à bâtir" (octobre 2015). La commune de Leysin procède ici à une **première étape de redimensionnement** hors de son territoire urbanisé et donc de son périmètre de centre (adopté le 18 novembre 2011). Hors du périmètre de centre, et selon le bilan des réserves à bâtir pour la période 2008-2033, Leysin présente une capacité d'accueil de 543 habitants, soit un taux de croissance de 131%. Cela correspond à une surcapacité de 503 habitants, puisque le Plan directeur cantonal (PDCn) autorise une croissance de 1% par année en dehors des centres, ce qui équivaut à 40 habitants supplémentaires pour les 15 ans à venir. La Municipalité a donc pris la décision de modifier l'affectation des parcelles n° 441, 1'053 et 1'390, situées en dehors du périmètre de centre et en marge de l'urbanisation.

Situation et parcelles concernées par la modification

-  parcelles concernées
-  périmètre de centre



 sans échelle

source : map.geo.admin.ch

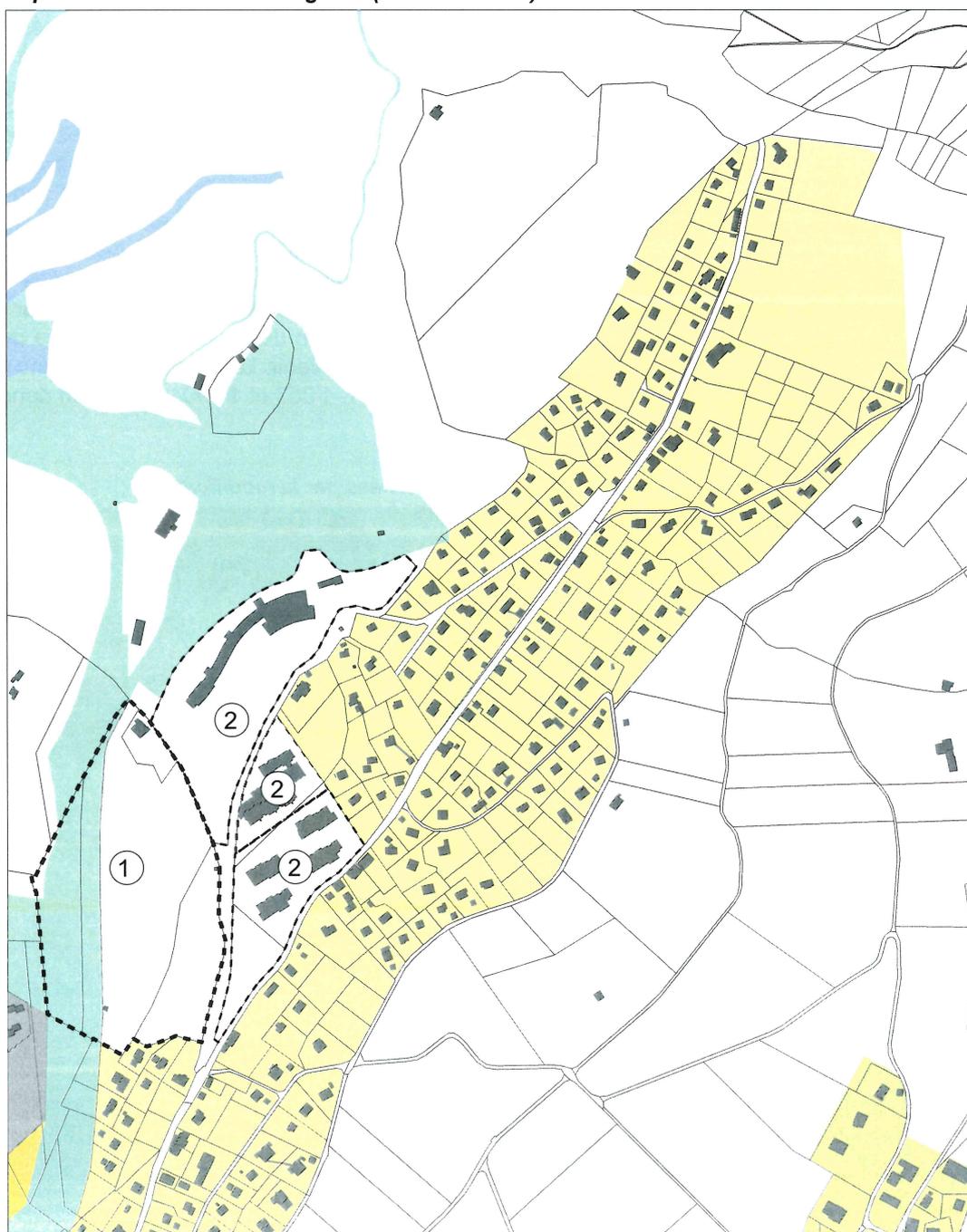
1.2 Affectation du sol

La présente modification du plan de zones et du PQ "En Essert d'Amont 2" concerne trois parcelles :

- la parcelle n°441, affectée à la zone à bâtir destinée à l'habitation, aux établissements hôteliers, de cure, de repos et de vacances selon le PQ "En Essert d'Amont 2" adopté le 16 octobre 1992 ;
- les parcelles n°1'053 et 1'390, affectées à la zone de chalets A par le Plan de zones adopté le 10 janvier 1979 et le 31 mai 1985.

Report des affectations en vigueur (à titre indicatif)

-  zone de chalets A
-  zone d'habitations collectives A
-  zone de hameaux
-  zone de pistes de ski, zone agricole de montagne
-  zone de pistes de ski, aire forestière
-  zone intermédiaire
-  PPA "En Essert d'Amont 2" : zone d'habitation, d'établissement hôteliers
-  Autres plans spéciaux légalisés
-  zone agricole
-  aire forestière



2 PROJET DE MODIFICATION

Pour prendre en compte les objectifs de la LAT et du PDCn, une **analyse territoriale** a été menée sur l'ensemble du territoire communal pour déterminer les **terrains les moins propices à l'urbanisation** et répondre à la première étape de redimensionnement.

Les parcelles n°441, 1'053, 1'390 ont été identifiées sur la base de cette analyse qui combine plusieurs **critères objectifs** :

- parcelles situées à l'extérieur du territoire urbanisé ;
- parcelles non-construites depuis plus de 15 ans ;
- parcelles non équipées ou partiellement équipées selon l'Aperçu de l'état de l'équipement (AEE) de juin 2009 ;
- contraintes environnementales (parcelles situées dans un secteur sensible : dangers de glissements et avalanches, secteurs de protection des eaux et inventaires cantonaux de protection).

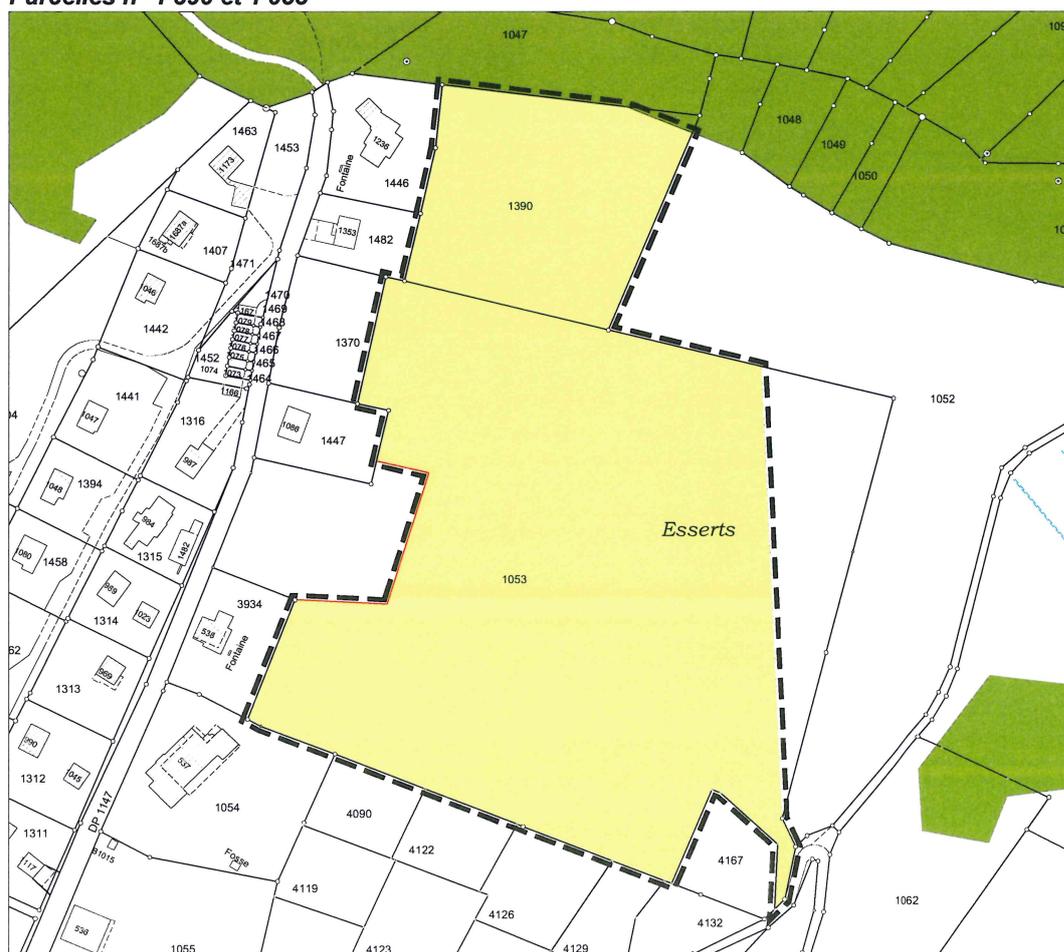
Le déclassement des parcelles n°441, 1'053, 1'390 concerne une surface d'environ 29'088 m².

La surface dont le périmètre est délimité par un traitillé noir sur les plans ci-après est affectée à la zone agricole et alpestre. Elle est donc soumise à la réglementation communale en la matière (articles 50f à 50l du Règlement communal concernant le plan d'extension et la police des constructions du 17 juin 2011).

Le solde du surdimensionnement de la commune (réserves comprises à l'extérieur ainsi qu'à l'intérieur du territoire urbanisé) sera traité dans le cadre de la révision du PZ, conformément au Plan directeur cantonal (PDCn). La présente modification constitue ainsi une des étapes du redimensionnement et permet, par ailleurs, une augmentation du taux cantonal de subvention pour des mesures "enneigement et remontées mécaniques Alpes vaudoises 2020".

Parcelles n° 1'390 et 1'053

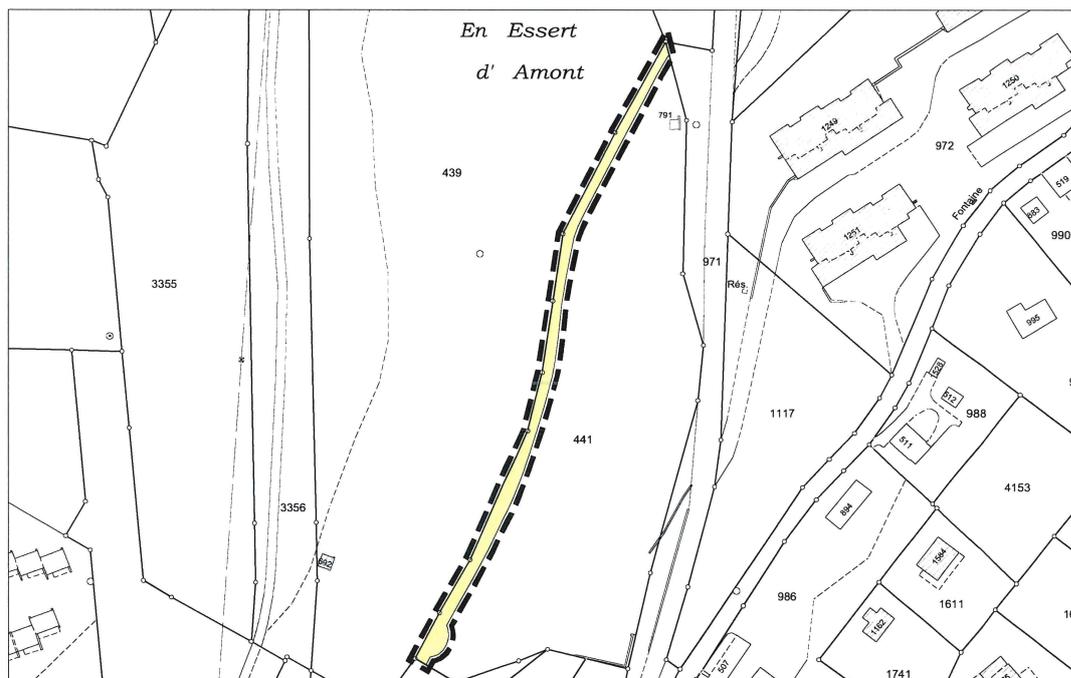
-  surface dézonée dans le cadre de la présente modification (zone agricole et alpestre)
-  parcellaire projeté
-  aire forestière



Parcelle n° 441

- surface dézonée dans le cadre de la présente modification (zone agricole et alpestre)
- aire forestière

sans échelle



Etat foncier

n° parcelle	propriétaire	surface de la parcelle	surface comprise dans le périmètre de la modification du PZ
441	Commune de Leysin	9'187 m ²	804 m ²
1'053	Banque cantonale Vaudoise	28'665 m ²	22'980 m ²
1'390	Truempler Dunogier Chantal	5'376 m ²	5'304 m ²
Total			29'088 m²

3 CONFORMITÉ ET JUSTIFICATION DU PROJET

3.1 Conformité aux planifications supérieures

Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

Les démarches engagées par la commune de Leysin, via la présente modification, répondent à l'article 15 LAT qui demande que les zones à bâtir soient définies de manière à correspondre aux besoins prévisibles à 15 ans et que les zones à bâtir surdimensionnées soient réduites. Elles s'inscrivent dans une réflexion globale sur le surdimensionnement des zones à bâtir de la commune et constituent la première étape et priorité de la commune.

Plan directeur cantonal (PDCn)

La modification du plan de zones est directement liée à l'application des mesures du PDCn (3^{ème} adaptation entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2016). Elle y répond notamment en :

- diminuant les réserves de zone à bâtir surdimensionnée à l'extérieur du périmètre de centre, où est autorisé un taux de croissance annuel de 1% (mesures A11, A12 et B11) ;
- assurant la mobilité des animaux et la possibilité d'expansion des espèces (mesure E22) ;
- déclassant des surfaces concernées par des dangers naturels (mesure E13).

Elle est également conforme à la mesure A11 de la 4^{ème} adaptation du PDCn (mise en consultation publique du 18 janvier au 26 février 2016) qui doit d'ores et déjà être appliquée, sur décision du Conseil d'Etat, dans le sens où elle réaffecte les terrains excédant les besoins (zone à bâtir surdimensionnée) qui sont peu adéquats au développement.

Plan directeur communal (PDCom)

Le projet s'inscrit également en conformité avec le PDCom du 7 mai 2008 (3.2.3, p.57). Ce dernier identifie le secteur du PQ "En Essert d'Amont 2" ainsi que le secteur des Esserts, dont les parcelles n°1'053 et 1'390, comme des secteurs sensibles, concernés par des mesures paysagères et des contraintes de dangers naturels.

3.2 Justification

Nécessité de légaliser

Comme mentionné plus avant, les ZAB sur le territoire communal sont surdimensionnées. Les réserves excédentaires situées hors du territoire urbanisé ne sont plus conformes à la LAT et doivent être déclassées. Sur la base des objectifs de développement communaux (en cours d'élaboration) et en tenant compte des contraintes environnementales, une première étape de dézonage est proposée par la présente modification du plan de zones et du PQ "En Essert d'Amont 2". Le solde du redimensionnement fera l'objet d'une deuxième analyse qui sera traitée dans le cadre de la révision du PGA (en cours également).

Cohérence urbanistique

Les parcelles concernées par la présente modification ne répondent pas aux critères d'une urbanisation compacte et raisonnée du territoire leysenoud :

- terrains non bâtis et situés à l'écart du tissu urbanisé ;
- parcelles n°1'053 et 1'390 : localisation à l'extrême est de l'urbanisation, au contact avec l'aire forestière et la zone agricole et alpestre. La parcelle n°1'390 comprend de plus une aire forestière sur sa partie nord-est. Parcelle n°441: situation en bordure du tissu urbanisé, la parcelle étant d'ores et déjà quasi-totalement affectée à la zone agricole et alpestre ;
- transports publics (TP) éloignés : les parcelles 1'053 et 1'390 ne sont pas desservies par les TP et se situent à plus de 270 et 400 mètres respectivement de l'arrêt le plus proche ("Les Esserts-Fontaine") du bus local, dont la fréquence est faible (moins d'un par heure) ;
- aucun commerce ou service recensé à proximité.

Elles se situent donc hors du territoire pouvant être considéré comme urbanisé.

Equipements

La parcelle n°441 est identifiée par l'Aperçu de l'état de l'équipement (AEE) de juin 2009 comme un secteur non équipé, propre à la construction après 5 ans. Les parcelles n°1'053 et 1'390 sont quant à elles en secteur partiellement équipé, propres à la construction dans les 5 ans. Ces parcelles n'ont cependant pas été construites depuis et leur accès se limite à la présence d'une rue en bordure des parcelles n°441 et n°1'053, qui ne permet pas de desservir l'entier de cette dernière. La parcelle n°1'390 ne bénéficie d'aucun accès routier.

Protection des eaux

La parcelle n°441 est partiellement située en secteur *Au* (en vert turquoise) : il y est interdit de mettre en place des installations au-dessous du niveau piézométrique moyen des eaux souterraines.

Inventaires cantonaux de protection

Le réseau écologique cantonal identifie la majeure partie des parcelles n° 1'053 et 1'390 en zone d'extension entre deux territoires d'intérêt biologique supérieur à maintenir.

Contraintes environnementales



source : ASIT VD

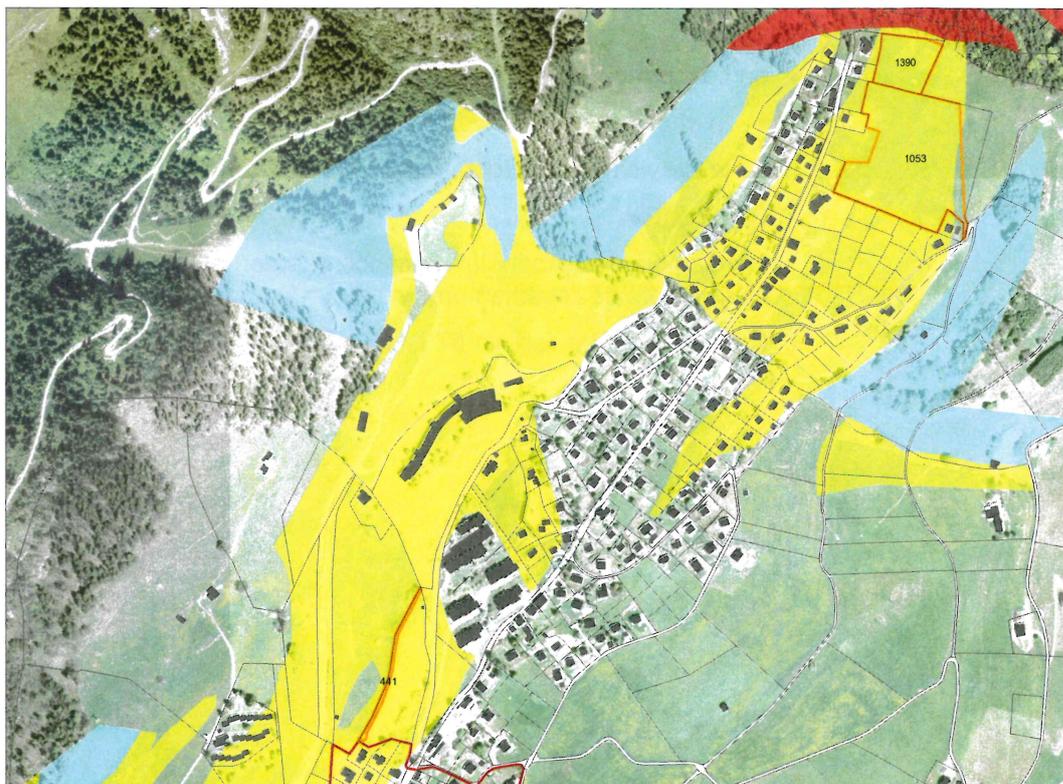
Dangers naturels

Selon la cartographie cantonale définitive des dangers naturels, des risques faibles (jaune) de glissements spontanés et permanents (parcelles n°1'053 et 1'390), ainsi que moyens d'avalanches (bleu) pour la parcelle n°441 sont avérés sur ces secteurs.

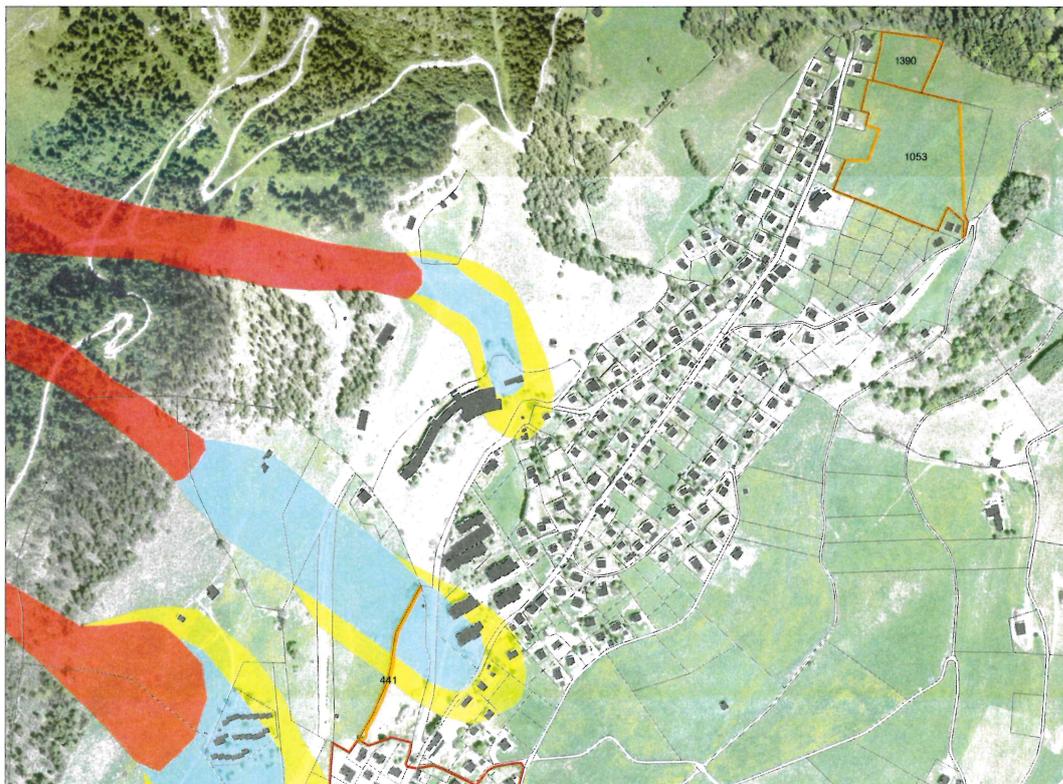
Les parcelles n°1'053 et 1'390 sont de plus en zone de conflits à potentiel de dommages "moyens".

Dangers de glissements spontanés et permanents

-  danger faible
-  danger moyen
-  danger fort
-  surfaces dézonées
-  périmètre de centre



Dangers d'avalanche



 sans échelle

source : carte officielle des dangers naturels

Intérêts en présence

Le projet n'a pas d'impact négatif sur la protection des intérêts en présence (protection du milieu naturel, création et maintien du milieu bâti, maintien des sources d'approvisionnement, développement de la vie sociale, économique et culturelle). Au contraire, les nouvelles affectations sont en cohérence avec les objectifs fédéraux et cantonaux d'aménagement du territoire.

4 CONCERTATION ET INFORMATION

Concertation

La présente modification du plan de zones et du PQ "En Essert d'Amont 2" a été établie en concertation avec :

- la Municipalité de Leysin ;
- le Service du développement territorial.

Information

L'ensemble des propriétaires concernés par la présente modification seront informés par courrier lors de l'examen préalable.

Conformément à l'article 57 LATC, une enquête publique de la présente modification est prévue.

COMMUNE DE LEYSIN

modification du plan de zones ■ "parcelles n° 441, 1053 et 1390"

abrogeant dans ses périmètres le Plan de quartier "En Esserts d'Amont 2"
approuvé par le Département le 16 octobre 1992 et
modifiant le plan de zones approuvé par le Conseil d'Etat le 10 janvier 1979

Approuvé par la Municipalité de Leysin dans sa séance du

Le Syndic : Jean-Marc UDRIOT

Le Secrétaire : Jean-Jacques BONVIN

Soumis à l'enquête publique du au

Le Syndic : Jean-Marc UDRIOT

Le Secrétaire : Jean-Jacques BONVIN

Adopté par le Conseil communal de Leysin dans sa séance du

Le Président : Patrick DE SEPIBUS

La Secrétaire : Corinne DELACRETAZ

Approuvé préalablement par le Département compétent, Lausanne, le

La Cheffe du Département : Jacqueline DE QUATTRO

Mis en vigueur le



SITUATION

échelle 1:20'000



Coordonnées moyennes : 567'700 / 133'350 568'400 / 134'075



source : www.map.geo.admin.ch

ÉTAT FONCIER

n° parcelle	propriétaire	surface de la parcelle	surface comprise dans le périmètre de la modification du PZ
441	Commune de Leysin	9'187 m ²	804 m ²
1053	Banque Cantonale Vaudoise	28'665 m ²	22'980 m ²
1390	Truempler Dunogier Chantal	5'376 m ²	5'304 m ²
Total			29'088 m ²

LÉGENDE

- périmètre de la modification du plan de zones du 10 janvier 1979
- parcellaire projeté
- zone agricole et alpestre

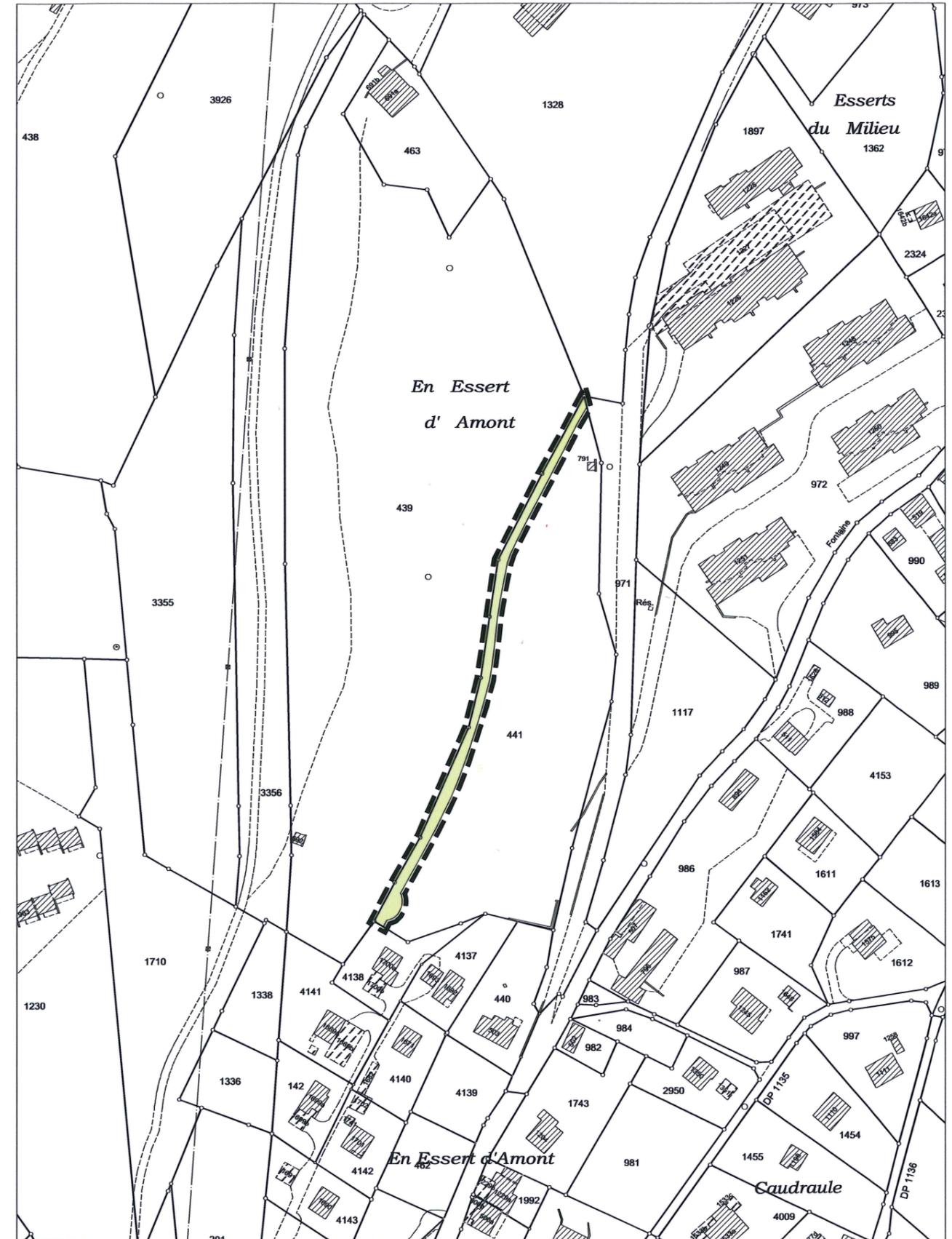
Plan cadastral établi sur la base de la mensuration des données cadastrales en mai 2013, fournie par l'ASIT

Fond cadastral certifié conforme selon l'article 12 RLATC le par :

EFA+C
Ingénieurs - géomètres officiels SA
Chemin du Plan 35
1865 Les Diablerets

MODIFICATION DU PLAN DE QUARTIER "EN ESSERTS D'AMONT 2" parcelle n° 441

échelle 1:2'000



MODIFICATION DU PLAN DE ZONES

parcelles n° 1053 et 1390

échelle 1:2'000





CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN

EXTRAIT

du procès-verbal de la séance du 29 septembre 2016
Présidée par Monsieur Philippe TAUXE

LE CONSEIL COMMUNAL DE LEYSIN

Vu le préavis municipal n° 09/2016 du 30 août 2016 relatif à la

MODIFICATION DU PLAN DE ZONES, PARCELLES RF NOS 441, 1'053 ET 1'390, SECTEUR DES ESSERTS, AVEC ABROGATION PARTIELLE DU PLAN DE QUARTIER "EN ESSERTS D'AMONT 2"

Oùï le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire

Attendu que cet objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour

DÉCIDE

1. d'adopter les réponses à l'opposition telles que formulées au chapitre 7 et de la lever,
2. d'adopter la modification du plan de zones "parcelles RF nos 441, 1'053, 1'390" et la modification du règlement du Plan d'extension communal, telles qu'elles ont été soumises à l'enquête publique du 25 juin au 24 juillet 2016.

Ainsi délibéré en séance du 29 septembre 2016

Au nom du Conseil communal de Leysin :

Le Président :

La Secrétaire :


Philippe Tauxe


Corinne Delacrétaz





COMMUNE DE LEYSIN

LA MUNICIPALITE

DECISIONS DU CONSEIL COMMUNAL

La Municipalité de la Commune de Leysin

agissant en vertu de la Loi sur l'exercice des droits politiques (LEDP), porte à la connaissance des électeurs que, dans sa séance du 29 septembre 2016, le Conseil communal a décidé d'adopter

le préavis no 09/2016 du 30 août 2016 relatif à la

MODIFICATION DU PLAN DE ZONES, PARCELLES RF NOS 441, 1'053 ET 1'390, SECTEUR DES ESSERTS, AVEC ABROGATION PARTIELLE DU PLAN DE QUARTIER "EN ESSERTS D'AMONT 2"

et a décidé

1. d'adopter les réponses à l'opposition telles que formulées au chapitre 7 et de la lever,
2. d'adopter la modification du plan de zones "parcelles RF nos 441, 1'053, 1'390" et la modification du règlement du Plan d'extension communal, telles qu'elles ont été soumises à l'enquête publique du 25 juin au 24 juillet 2016.

La présente décision doit encore faire l'objet d'une approbation par le Canton. Une seconde publication aura lieu en temps utile. Le délai référendaire de 10 jours courra dès cette nouvelle publication.

*Les électeurs peuvent consulter ces décisions au Greffe municipal. Le référendum doit être annoncé par écrit à la Municipalité dans un délai de dix jours après l'affichage au pilier public des décisions communales, **10 jours après l'affichage au pilier public de la notification de leur approbation préalable par le Canton (PPA et règlement)** ou 10 jours après la publication dans la FAO en cas d'approbation cantonale postérieure (art. 109 et 110 al. 1 LEDP). Si la demande de référendum satisfait aux exigences, la Municipalité prendra formellement acte de son dépôt, autorisera la récolte des signatures, scellera la liste et informera le comité du nombre minimum de signatures requis ; le titre et le texte de la demande de référendum seront affichés au pilier public (art. 110 al. 3 LEDP). Le délai de récolte des signatures sera de **30 jours dès l'affichage de l'autorisation de récolte des signatures prévu à l'art. 110 al. 3 LEDP (art. 110a al. 1 LEDP)**. Enfin, si le délai référendaire court durant les jours de Noël, de Nouvel An ou de Pâques, il sera prolongé de 5 jours. Si ce délai court pendant la période allant du 15 juillet au 15 août, il sera prolongé de 10 jours (art. 110a al. 1 et 105 1bis et 1ter par analogie).*

Leysin, le 29 septembre 2016

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :


Jean-Marc Udriot

Le Secrétaire :


Jean-Jacques Bonvin

