



**AU CONSEIL COMMUNAL
DE ET A
1659 ROUGEMONT**

Rougemont, le 23 mai 2016
N. réf : 100.101.01.01/JL/fa

Préavis N° 08/2016

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION « CLOS DES PIERRES »
--

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. OBJET DU PRÉAVIS

Le présent préavis a pour but de soumettre à votre Autorité l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) "Clos des Pierres", sur la Commune de Rougemont.

2. CONTEXTE DE LA DÉMARCHE

La Ligue pour la lecture de la Bible (LLB), association internationale, est reconnue d'utilité publique, depuis 2014, et agréée par le Service de protection de la jeunesse (SPJ). Elle a pour but de faire découvrir la Bible à tout un chacun. A cette fin, elle organise, des camps, des séminaires et des formations, notamment en son chalet du "Clos des Pierres" (acquis en 1974).

Ses infrastructures actuelles offrent une capacité d'hébergement de 53 lits, à laquelle s'ajoutent 20 lits sous tente à la belle saison. Compte tenu du succès des camps organisés, la LLB prévoit d'améliorer son offre, avec une augmentation de 12 à 27 lits et l'intégration des 20 lits sous tente dans le bâtiment (total : 85 à 100 lits). Elle souhaite également rendre plus confortable le séjour de ses hôtes par la rénovation et l'extension de ses infrastructures. Dans ce contexte, les places sous tente ne seraient plus nécessaires. Les équipements de sports et de jeux existants seront complétés parallèlement à la hausse de la capacité d'accueil. Les transformations et l'extension prévues faciliteront la venue simultanée de plusieurs groupes de classes d'âges différents.

Situé en zone agricole, le site n'a, pour l'heure, pas une affectation adaptée à la réalisation du programme mentionné ci-dessus. L'extension projetée nécessite donc une démarche de planification.

Seul lieu d'hébergement pour les groupes au sein du territoire communal, le chalet de la LLB est disponible à la location pour les associations, sociétés et privés. Apportant un complément à l'offre touristique de Rougemont, le chalet de la LLB et son projet d'extension bénéficient du soutien de la Municipalité.

3. PÉRIMÈTRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ET STATUT DU SOL

Le PPA "Clos des Pierres" est situé à environ 1.4 km au Sud-Ouest du centre du village de Rougemont. Il est en rive gauche de la Sarine, en contrebas des flancs du Rubli. L'affectation actuelle, en zone agricole, est attribuée par le PPA "Videmanette" du 29 juin 2007.

Le périmètre du PPA concerne trois parcelles : 597, 598 et 599 (nouvel accès). Le PPA comprend la surface nécessaire au projet de transformations et d'extension du chalet de la LLB, ainsi qu'aux aménagements extérieurs qui l'accompagnent. Les surfaces agricoles maintenues en l'état ne nécessitent pas de démarche de planification et ne sont, par conséquent, pas intégrées au périmètre du PPA.

4. PROJET

4.1 CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

L'établissement du PPA s'articule essentiellement autour des objectifs et mesures suivants :

- Pérenniser et renforcer les activités de la LLB à Rougemont.
- Améliorer les conditions d'hébergement pour les rendre plus adaptées aux besoins actuels de confort des usagers :
 - Moderniser les bâtiments, notamment en améliorant les sanitaires,
 - Supprimer les nuitées sous tente au bénéfice de nouveaux lits dans les bâtiments.
- Augmenter modestement la capacité d'accueil et d'hébergement.
- Compléter les aménagements extérieurs qui permettent une diversité importante d'activités lors des camps.
- Améliorer la gestion des eaux :
 - Raccorder les eaux usées à la STEP communale ou améliorer le système de traitement actuel,
 - Infiltrer, si possible, les eaux claires.
- Améliorer les conditions d'accès et de stationnement :
 - Réaménager les places de stationnement,
 - Offrir quelques possibilités de stationnement supplémentaires,
 - Déplacer la route traversant les espaces de vie.
- Assurer l'intégration des nouvelles infrastructures dans le contexte paysager et au bâti environnant :
 - Respecter la topographie naturelle des lieux,
 - Limiter la coupe d'arbres,
 - Planter de nouveaux arbres en compensation de ceux à abattre

4.2 PROGRAMME

Le programme de la LLB vise à réaliser une extension du bâtiment actuel et un réaménagement global des locaux du centre d'accueil de groupes, assurant une amélioration des sanitaires et une augmentation du nombre de lits en chambres et en dortoirs.

Au surplus de l'extension du bâti, il est également prévu d'aménager une nouvelle planie pour accueillir une aire de jeux (avec toboggan, balançoires, etc.) et un nouveau terrain de sports (type volleyball).

La pente importante du parking actuel pose des problèmes en période de gel, il sera donc réaménagé. Une augmentation du nombre de places de stationnement est également nécessaire, avec un maximum fixé à 25, en corrélation avec l'augmentation de l'offre en lits disponibles et les besoins actuels. Parallèlement, il est prévu d'aménager une desserte de service facilitant l'accès au bâtiment pour les livraisons et le dépôt de machines d'entretien (par exemple : tracteur-tondeuse).

Hors PPA, la LLB possède un petit mazot (42 m² au sol), dans la parcelle n° 598, qu'elle projette de modifier en un lieu de recueillement. Cette intervention s'inscrit complètement dans le volume existant. Pour cette raison, elle est exclue de la présente démarche de planification.

L'accès à la parcelle n° 601, à l'amont du PPA, fait l'objet d'un projet de modification de tracé, qui est traité parallèlement à la présente démarche de planification, par une procédure de permis de construire (CAMAC¹ n°135834).

4.3 AFFECTATION

Le PPA définit, sur la base de l'art. 50a LATC², une zone spéciale d'installations parapubliques composée des aires suivantes :

- aire d'évolution des constructions,
- aire d'accès et de stationnement,
- aire de sports et de jeux,
- aire des aménagements extérieurs.

Il définit également une zone naturelle protégée.

5. DÉMARCHES ET PROCÉDURE

Conformément à l'article 56 LATC, le dossier du PPA "Clos des Pierres" comprend le plan, le règlement et le rapport justificatif selon l'article 47 OAT³. Une première version de ces documents, alors élaborée par M. Jacques Cavin – architecte – a été soumise à l'examen préalable des Services des Départements de l'Etat concernés le 10 mars 2010. Le SDT⁴ a communiqué les préavis des différents services par courrier daté du 23 juin 2010.

Suite à cet examen, une nouvelle version du dossier a été établie par le bureau GEA Vallotton & Chanard SA, et transmise pour examen préalable complémentaire le 15 septembre 2011. Le SDT a communiqué les préavis des différents services par courrier daté du 19 janvier 2012.

Les adaptations et précisions apportées, en coordination avec les services cantonaux, ont permis d'aboutir à l'acceptation du dossier par le Canton, par courrier du 23 octobre 2012.

¹ Centrale cantonale des autorisations en matière d'autorisations de construire

² Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions – RSV 700.11

³ Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire – RS 700.1

⁴ Service cantonal du développement territorial

Par la suite, une modification du tracé de l'accès au site a conduit à adapter le périmètre du PPA. Cette modification a généré un nouvel examen du dossier par le SDT, qui a confirmé que celui-ci pouvait être mis à l'enquête publique par son courrier du 23 juin 2014.

Ainsi, conformément à l'article 57 LATC, le PPA "Clos des Pierres" et son règlement ont été soumis à l'enquête publique du 21 février au 23 mars 2015. Durant ce même délai, le rapport 47 OAT a été mis en consultation. L'enquête a suscité deux oppositions déposées dans le délai légal auprès du Greffe municipal de Rougemont.

Au vu de l'évolution de la prise en compte des dangers naturels dans les plans d'affectation et, également, en lien avec la demande de permis de construire relative au chemin d'accès, des coordinations ont eu lieu avec les services cantonaux concernés, qui ont notamment mené à :

- L'établissement d'un complément d'étude relatif aux dangers naturels par le bureau Stucky.
- Une modeste adaptation du dossier du PPA (notamment interdiction du stationnement en contrebas du chemin d'accès).
- Une correction de l'état foncier, figurant sur le plan.

Avec l'aval du SDT et de l'Unité de dangers naturels (courrier du 15 janvier 2016), les modifications ont été soumises à une enquête publique complémentaire du 30 mars au 28 avril 2016. Cette dernière n'a pas généré d'opposition.

6. OPPOSITION RETIRÉE SUITE À LA DÉMARCHE DE CONCILIATION

Opposition n° 1 -Pro Natura

Résumé de l'opposition :

L'opposante relève que le PPA n'est pas conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire, particulièrement le principe de séparation entre zone à bâtir et zone agricole. Elle redoute un mitage du territoire. Il s'agit, de l'avis de l'opposante, d'intégrer ce périmètre dans un effort global d'aménagement du territoire, en respect des buts et principes de l'aménagement du territoire.

Conciliation :

La démarche de conciliation tentée lors de la séance organisée par la Municipalité en date du 17 juin 2015 a abouti. La LLB s'est engagée à planter 10 arbres fruitiers haute-tige et, en contrepartie, Pro Natura a retiré son opposition, en date du 15 juillet 2015.

7. RÉPONSE À L'OPPOSITION MAINTENUE

Opposition n° 2 -Hoirie Mentha (cf. copie en annexe), respectivement, Mmes Françoise Gavillet, Anne Mentha Krähenbühl et M. Claude Mentha, par l'intermédiaire de leur conseil, Me Alex Depraz remplacé par sa consœur Me Ariane Ayer, tous deux avocats à Lausanne.

Thèmes de l'opposition et réponses :

a. Etat foncier incorrect : le plan du PPA indique que la parcelle n° 596 serait comprise dans le périmètre du PPA.

Proposition de réponse de la Municipalité :

Le plan a été corrigé dans le cadre de l'enquête publique complémentaire.

b. Agrandissement excessif : le projet d'agrandissement est surdimensionné, la surface de plancher serait plus que doublée pour être portée de 700m² actuellement à 1'650m². La capacité d'hébergement du chalet serait portée de 53 lits actuellement à 85 à 100 lits.

L'agrandissement du chalet amène un lot de nuisances pour le voisinage.

Proposition de réponse de la Municipalité :

L'augmentation de la surface permet une amélioration qualitative de la situation actuelle, notamment la suppression de l'accueil sous tente, la capacité d'accueil passant de 53 lits à l'intérieur et 20 lits à l'extérieur à 85-100 lits uniquement à l'intérieur.

La Municipalité relève que le DS⁵ (III) attribué à l'ensemble du PPA au sens des articles 43 et 44 de l'OPB⁶ a été fixé conformément aux exigences légales en la matière et ne diffère pas de la situation actuelle.

Les nouveaux équipements extérieurs projetés prendront également place à plus de 100 mètres du bâtiment des opposants.

De plus, il sied de rappeler que le respect du seuil des valeurs d'exposition devra être contrôlé lors de l'examen de la demande de permis de construire. Ce contrôle garantit le respect des valeurs limites d'immission pour les locaux à usages sensibles avoisinants, conformément à l'OPB et la LPE⁷.

Finalement, il faut relever que la parcelle des opposants, située hors du périmètre du PPA, est également soumise à un DS III.

c. Nuisances : l'agrandissement du chalet amène un lot de nuisances pour la flore et la faune.

Proposition de réponse de la Municipalité :

S'agissant des enjeux liés à la protection des milieux naturels, une pesée des intérêts complète a été effectuée. Elle figure aux pp. 16 et 17 du rapport justificatif selon l'art. 47 OAT. La Commune s'y réfère intégralement.

La Municipalité expose toutefois succinctement les éléments pertinents :

- *Aucun site pollué ne concerne le périmètre du PPA.*
- *Aucun objet inscrit dans un inventaire fédéral ou cantonal de protection de la nature et du paysage n'est affecté.*
- *La planification est sans effet sur le réservoir de faune constitué par l'ensemble de la rive gauche de la Sarine du territoire communal de Rougemont.*
- *La protection des arbres est assurée par le règlement communal en la matière. Le PPA limite également les nouvelles plantations à l'emploi d'essences indigènes et en station. En outre, les arbres de valeur particulière figurant sur le plan doivent être préservés (art. 8 RPPA).*
- *Après consultation du Service cantonal compétent, la planification est conforme à la législation forestière. Aucune nouvelle construction n'est prévue dans les 10 mètres à la lisière et une zone naturelle protégée a également été définie à cet effet. Le défrichage nécessaire à la parcelle n° 601 a également été assuré par une compensation en nature.*

⁵ Degrés de sensibilité

⁶ Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit – RS 814.41

⁷ Loi fédérale sur la protection de l'environnement – RS 814.01

- *En outre la zone naturelle protégée est définie expressément afin d'assurer la conservation de l'espace cours d'eaux et garantir les processus naturels liés au cours d'eau ainsi qu'au développement de la végétation riveraine. Cette zone est inconstructible sous réserve d'un chemin piétonnier sans revêtement nécessaire à la liaison entre les deux parcelles (n° 597 et 598).*

d. Séparation entre territoire bâti et non bâti : le projet vise à créer une nouvelle zone à bâtir en contradiction avec les objectifs de l'aménagement du territoire, notamment le principe de la séparation entre les territoires bâtis et non bâtis (AC.2012.0134 du 30 juin 2014, csd. 5).

Les conditions pour la création d'une zone spéciale (art. 50a LATC) ne sont pas remplies (la zone ne vise ni le maintien de petites entités urbanisées hors de la zone à bâtir, ni à permettre l'exercice d'activités spécifiques dont la localisation s'impose hors de la zone à bâtir. Elle ne répond à aucun intérêt public ni à la définition de cette zone para-publique. De plus, rien ne garantit que la LLB loue ce chalet à d'autres associations dans le futur.

Proposition de réponse de la Municipalité :

De l'avis de la Municipalité, la zone spéciale créée répond aux conditions posées par la jurisprudence citée et constitue l'outil le plus adéquat, notamment au vu des considérations suivantes :

- *En substance, il s'agit de déterminer si la zone spéciale non rattachée à une zone à bâtir ordinaire ne provoque pas d'étalement urbain, mais seulement une faible extension d'un site déjà construit ou un agrandissement modéré de constructions existantes. Une telle zone est également admissible pour autant qu'elle soit basée sur une pesée d'intérêts.*

En l'espèce, il ne s'agit pas d'étalement urbain, mais de mise en conformité d'une situation préexistante, notamment de l'utilisation extérieure du chalet. Ceci par une procédure de planification qui requiert, par essence, une pesée complète des intérêts.

S'agissant de la pesée des intérêts, comme déjà mentionné, la Municipalité considère celle-ci comme complète, étant explicitée de façon circonstanciée dans le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT. Il est pertinent de relever que chacun des services cantonaux concernés ont par ailleurs émis un préavis positif.

- *Toujours selon les critères légaux, la localisation de cette zone spéciale doit s'imposer hors de la zone de bâtir. Il s'agit en principe d'une question d'appréciation des critères objectifs. Cet examen s'effectue également à l'aune de planifications directrices au niveau cantonal ou régional.*

En l'espèce, force est de constater que le PDCom⁸ identifie comme besoin l'accueil de groupes en dortoir ainsi que l'offre de nouveaux équipements sportifs et de détente complémentaires, sous la forme d'infrastructures d'été principalement (PDCom approuvé le 11 novembre 2004, p. 25).

Il sied également de relever que ce projet contribue à une mise en réseau touristique et des loisirs au sein du pôle touristique multisite que sont les Alpes vaudoises (ligne d'action D2 du PDCn⁹, p. 210). En effet, l'axe de coopération localisé à cet effet dans le plan directeur cantonal (PDCn, mesure D21, principes de localisation, p. 213) vise notamment au développement d'activités touristiques complémentaires (intensif et doux – été et hiver – excursion et séjour). A ce sujet, la Municipalité relève que la LLB met d'ores et déjà ses locaux à disposition pour l'hébergement de groupes et prévoit de continuer à le faire.

⁸ Plan directeur communal

⁹ Plan directeur cantonal

- Plus encore, la Municipalité relève que, s'agissant spécifiquement des activités de la LLB, les activités culturelles d'importance qui y prennent place revêtent un but religieux autant que social, illustrant par là-même un fort intérêt public et répondant à une demande ciblée, et ceci en synergie avec les enjeux touristiques propres à la région (PDCn, mesure D21).

En outre, la stratégie de diversification de l'offre touristique est un enjeu ciblé et localisé dans le PDCn, cette localisation inclut le Clos des Pierres (mesure R21, pp. 403 à 409 et www.pdcn.vd.ch). Il s'agit d'y réhabiliter, de diversifier et d'augmenter les capacités disponibles d'hébergement touristique et de ne pas bloquer les initiatives privées en accord avec l'aménagement du territoire.

- La localisation de l'hébergement et des activités du projet dans l'axe de coopération touristique contribue donc à la mise en œuvre de la planification directrice régionale (PDCo) et cantonale (PDCn).

e. Dangers naturels : Le projet présente des inconvénients majeurs du point de vue des risques naturels. Il est contraire à la législation et à la directive cantonale du 18 juin 2014 (p. 3). Cette mise en zone à bâtir est un cas de danger élevé (zone rouge), ceci peu importe que les bâtiments eux-mêmes ne soient pas en zone de danger élevé. La pesée des intérêts est insuffisante, car les infrastructures sont destinées à y accueillir des enfants.

La création de cette zone est contraire au principe de précaution, les communes devant éviter d'accroître les risques par rapport à leur niveau actuel. De plus, l'étude du bureau Stucky SA date de 2011.

Proposition de réponse de la Municipalité :

Une étude spécifique a été menée par le bureau Stucky SA afin de permettre une pesée des intérêts complète. Celle-ci, datée du 20 mai 2011, a permis d'identifier et de prendre les mesures nécessaires (telles que l'implantation des périmètres et limites des différentes aires ainsi que l'établissement de mesures constructives sur les ouvrages). Sur la base de ces éléments, un préavis favorable a été rendu par les autorités cantonales compétentes.

Une mise à jour de l'étude des dangers a néanmoins été effectuée par le bureau Stucky SA (datée du 4 décembre 2015). Elle a permis, en coordination avec le SDT et l'Unité de dangers naturels, un traitement approprié de cette thématique, en complétant le dispositif réglementaire relatif au stationnement et aux aires de sports et de jeux. Les modifications induites ont fait l'objet d'une enquête publique complémentaire.

Concernant la répartition spatiale des dangers, il convient de noter que le secteur initialement en danger résiduel est maintenant considéré comme sans danger (selon le complément d'étude de 2015). La couverture spatiale des dangers moyen (bleu) et fort (rouge) n'a pas évolué.

f. LAT¹⁰ révisée : le projet ne tient pas compte de la modification du 15 juin 2012 de la LAT, soit à l'exigence des articles 38a LAT et 52a OAT, notamment l'article 52a alinéa 2 lettres b et c OAT. Ceux-ci imposent des conditions restrictives pour le classement en zone à bâtir.

Proposition de réponse de la Municipalité :

La création d'une zone spéciale au sens de l'art. 50a LATC ne requiert pas de compensation, dès lors qu'il ne s'agit pas d'un classement en zone à bâtir, mais bien d'une autre zone au sens de l'art. 18 al. 1 LAT.

g. Résidences secondaires : le projet contrevient aux dispositions limitant le nombre et la surface des résidences secondaires pour les communes comptant une proportion de résidences secondaires supérieure à 20%, notamment aux

¹⁰ Loi fédérale sur l'aménagement du territoire – RS 700

nouvelles disposition du projet de révision adopté le 20 mars 2015, articles 2 et 11 al. 3 LRS limitant à 30% l'extension des surfaces utiles principales.

Proposition de réponse de la Municipalité :

La Municipalité relève que l'examen de conformité d'un futur projet de construction à la législation sur les résidences secondaires sera effectué au stade de la procédure d'examen de la demande de permis de construire.

8. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, la Municipalité de Rougemont vous prie Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Rougemont, dans sa séance du 28 juin 2016

- Vu** le préavis N° 08/2016
- Ouï** le rapport de la commission chargée de l'étude de cet objet
- Attendu** que cet objet a été porté à l'ordre du jour

DECIDE

- **D'adopter** le plan partiel d'affectation « Clos des Pierres » et son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 21 février au 23 mars 2015 et à l'enquête complémentaire du 30 mars au 28 avril 2016,
- **D'adopter** la réponse à l'opposition telle que formulée au chapitre 7 ci-avant et de la lever.

Ainsi délibéré en séance de Municipalité, le 23 mai 2016 pour être soumis au Conseil communal de Rougemont, le 28 juin 2016.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce préavis et vous présentons, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.



Délégué municipal :

- M. Frédéric Blum

Annexes :

- Plans du PPA (enquête principale et enquête complémentaire)
- Opposition de l'Hoirie Mentha