



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

Rougemont, le 31 octobre 2017
N. réf : 100.101.01.01/JL/fa

Préavis N° 13/2017

ADOPTION DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION (PPA) « PRÉ DE LA GARE »
--

Monsieur le Président,
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 "Pré de la Gare", sur la commune de Rougemont.

2. CONTEXTE GÉNÉRAL ET DÉMARCHES

Initiée en 2009, la planification du secteur "Pré de la Gare" comprenant alors l'ensemble des parcelles colloquées en zone régie par des plans spéciaux à établir, a été abandonnée et est restée sans suite à partir de 2013.

Le changement de propriétaire, dès 2014, des trois parcelles situées à l'Ouest du secteur, passées en mains de Red Mountain Valrose SA, a entraîné un nouvel élan dans la dynamique en matière d'accueil et de diversification touristique, tant à l'échelle communale que régionale.

Afin de compléter l'offre et de contribuer à la diversification économique et touristique des lieux, outre l'hôtel Valrose rénové avec excellence et mis en service en décembre 2016, le programme du PPA vise à attirer une clientèle jeune et sportive. Le contexte des Alpes vaudoises (Pays d'Enhaut Région, Alpes vaudoises 2020, etc.) invite à réfléchir et à s'orienter vers un tourisme 4 saisons, aux activités culturelles, touristiques et sportives, dont le potentiel de diversification est à faire valoir pour le futur.

La faisabilité du programme décrit au point 4.2 ci-après se devait d'être vérifiée dans le cadre d'un avant-projet architectural. Celui-ci a donc été réalisé

parallèlement au PPA et a permis de s'assurer de la cohérence organisationnelle et spatiale du programme.

Le rapport justificatif selon l'article 47 OAT démontrant la clause du besoin du projet est accompagné de plusieurs volets et expertises en matière de mobilité, d'environnement, de dangers liés à l'eau, une étude hydrogéologique et géotechnique ainsi que l'exécution de forages carottés.

Il est à relever le soutien du Service de l'économie, du logement et du tourisme pour l'octroi, à la commune de Rougemont, d'une aide à fond perdu pour un montant maximal de CHF 72'750.-.

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

Le périmètre du PPA est délimité par la route cantonale d'évitement, le giratoire et la rue du Village, la voie ferrée du MOB et le bouquet d'arbres majeurs en entrée de localité.

Le PPA concerne un seul propriétaire. Les terrains, d'une surface de 2'818 m², sont actuellement occupés par un bâtiment comprenant plusieurs logements, leurs prolongements extérieurs (accès, garages et jardin) ainsi qu'un espace aujourd'hui utilisé comme stationnement destiné à l'hôtel Valrose rénové.

Les terrains concernés par le PPA sont en "zone régie par des plans spéciaux à établir" selon le plan des zones en vigueur du 17 avril 1985.

En plus des parcelles traitées dans le présent PPA, le secteur affecté à la zone régie par des plans spéciaux à établir comprend deux parcelles dont la vocation sera définie dans le cadre de la révision du Plan Général d'Affectation en cours.

4. PROJET

4.1 OBJECTIFS DE LA PLANIFICATION

Le PPA "Pré de la Gare" a pour but de :

- contribuer à la diversification des activités touristiques de Rougemont, en particulier hôtelières et para-hôtelières, complétées par des activités commerciales et tertiaires compatibles ;
- étoffer l'offre en appartements à prix abordable, notamment pour les employés saisonniers
- garantir un développement cohérent et équilibré des constructions et aménagements du lieu par son rôle "d'entrée" dans la localité ;
- assurer un traitement architectural soigné et de qualité ;
- permettre la mise en réseau des liaisons piétonnes ;
- préserver le bouquet d'arbres majeurs existants à proximité de la route cantonale.

Le plan partiel d'affectation fixe les conditions d'aménagement du secteur, s'agissant des éléments bâtis et non bâtis, des accès véhicules et de mobilité douce ou encore du stationnement.

Dans un premier temps, il s'agit de mener à bien la procédure de planification du PPA à travers son adoption par le Conseil communal puis l'approbation par le Département compétent.

Sur cette base et dans un second temps, le projet architectural répondant aux conditions définies par le PPA fera l'objet d'une enquête publique de demande de permis de construire.

4.2 PROGRAMME

Les capacités constructives définies par le PPA offrent une surface de plancher déterminante maximale de 3'600 m², laquelle est, pour l'heure, dédiée au programme suivant :

- 22 chambres d'hôtel ;
- 9 appartements destinés à la para-hôtellerie ou en location à des prix abordables pour les employés du secteur touristique ;
- un service à la clientèle (ex : cafétéria, par exemple) ;
- des petits commerces (ex : kiosque, vente de produits locaux) ;
- des activités d'accueil touristique (ex : office de tourisme, bureau des guides, offres sportives et culturelles).

Rapportés à la surface de la parcelle (2'818 m²), les 3'600 m² de surface de plancher déterminante représentent un indice d'utilisation du sol maximal de 1.28.

Un parking souterrain de 32 places destinées aux usagers des deux établissements Valrose Nord et Sud. Des locaux de rangement, caves, etc. viennent compléter le programme du sous-sol. Enfin, 8 places de stationnement extérieures sont prévues (courte durée).

Implantation

L'aire d'évolution des constructions a été définie de manière à assurer la circulation à l'arrière et à l'Est du secteur, l'implantation d'une trémie d'accès au parking souterrain, la création d'une place d'accueil à l'Ouest et l'aménagement d'un avant-plan paysagé de qualité, au Sud de l'établissement.

Gabarit, typologie et matériaux

Le gabarit autorisé (rez + 1 niveau + combles + surcombles) et le choix de la typologie de la construction (toiture à pans) répondent à la volonté de conserver le caractère villageois et local et de s'intégrer dans le contexte architectural et paysager du site. Le traitement des façades et le choix des matériaux devront ainsi faire l'objet d'un soin particulier. La hauteur maximale fixée (alt. 1007.00) correspond aux gabarits du village et permet de garantir des dégagements pour les constructions situées au Nord ainsi que depuis l'hôtel Valrose Nord.

4.3 AFFECTATION

Le PPA "Pré de la Gare" affecte le périmètre à une zone d'activités touristiques.

5. DÉMARCHES ET PROCÉDURE

5.1 CONCERTATION

Le dossier du PPA "Pré de la Gare" a été établi en concertation et collaboration avec :

- la Municipalité de Rougemont ;
- les bureaux mandataires (ingénieurs, architecte, géomètre et urbaniste) ;
- le propriétaire de la parcelle concernée par le PPA ;
- Pays-d'Enhaut Région;
- les Services cantonaux, notamment celui du développement territorial (SDT);
- la compagnie du chemin de fer Montreux-Oberland bernois (MOB).

Enfin, le Conseil communal a été tenu informé de l'évolution du projet de PPA.

L'ensemble des démarches engagées a permis de conformer le projet, d'une part aux objectifs des planifications supérieures (cantonale, régionale et locale) et, d'autre part aux dispositions légales en vigueur.

5.2 EXAMEN PRÉALABLE

Les Départements concernés de l'Etat ont examiné le PPA, son règlement ainsi que le rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire.

Au terme de l'examen préalable du dossier, prévu conformément à l'article 56 LATC, les préavis de l'ensemble des Services concernés de l'Etat ont été transmis en date du 11 mai 2017 par le SDT.

Un ultime contrôle demandé par le SDT a abouti sur un préavis positif émis en date du 8 août 2017. Consulté à deux reprises, un préavis également positif a été transmis par le MOB.

5.3 ENQUÊTE PUBLIQUE

Le plan partiel d'affectation "Pré de la Gare" et son règlement, ainsi que la constitution d'une servitude publique à pied ont été soumis à l'enquête publique du 30 septembre au 29 octobre 2017 inclus, conformément à l'article 57 LATC.

Une information publique a été organisée le 10 octobre 2017 à 20h à la salle du Conseil communal, en présence d'une délégation municipale, du Maître d'Ouvrage et des mandataires. Seules trois personnes y étaient présentes.

Dans ce même délai, le rapport justificatif selon l'article 47 OAT a été mis en consultation publique.

L'enquête n'a suscité aucune opposition.

6. CONCLUSIONS

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité de Rougemont vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de prendre la décision suivante :

Le Conseil communal de Rougemont, dans sa séance du 02 décembre 2017

- Vu** le préavis N° 13/2017
- 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 "Pré de la Gare" et son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 30 septembre au 29 octobre 2017,

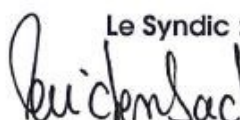
Ainsi délibéré en séance de Municipalité, le 30 octobre 2017 pour être soumis au Conseil communal de Rougemont, le 02 décembre 2017.


Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ce préavis et vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

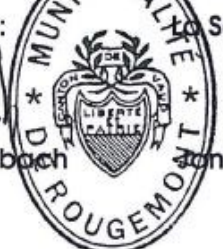
AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Le Secrétaire :


André Reichenbach


Ronick Lenoir



Délégué municipal :
- M. Frédéric Blum