

Commune de Leysin

Plan d'affectation « Leysin, développement hôtel »



Rapport de synthèse de l'atelier participatif 1

27 juin 2022, 18h30-20h30

Leysin, salle du Nord



Table des matières

1. Introduction.....	3
2. Qu'est-ce qu'une démarche participative ?	4
3. Méthodologie.....	5
3.1 Calendrier.....	5
3.2 Public-cible.....	5
3.3 Communication et information	6
3.4 Déroulement de l'atelier	6
4. Résultats de l'atelier participatif	8
4.1 Activité 1.....	8
Questionnaire individuel.....	8
Restitution en groupe	9
4.2 Activité 2.....	10
5. Synthèse et implications pour la suite du projet.....	13
Annexes	14

Le présent document a été produit par le bureau d'aménagement du territoire Repetti sàrl à Montreux, bureau d'étude en urbanisme.

Pour traiter :

Repetti sàrl
Rue industrielle 16
1820 Montreux
021 961 1356

info@repetti.ch

1. Introduction

La société HRS Real Estate SA projette de développer un complexe hôtelier de luxe sur la parcelle n° 1231 de la commune de Leysin. La parcelle se situe dans le cœur de station, à proximité de la télécabine de la Berneuse et à l'arrivée de la prolongation de la voie de chemin de fer Aigle-Leysin.

Le projet vise un hôtel *****, avec chambres, suites et appart-hôtel d'environ 480 lits. Il s'inscrit dans la stratégie de développement touristique pour les Alpes vaudoises du plan directeur régional touristique des Alpes Vaudoises (PDRt-AV, 19.1.2022).

Le projet est conduit par la Municipalité. Il est coordonné en étroite collaboration entre celle-ci et le promoteur HRS qui finance les études. Le bureau d'urbanisme Repetti a été mandaté pour développer un plan d'affectation qui colloquera la parcelle 1231 en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT et fixera des dispositions réglementaires qui assureront une bonne intégration du complexe hôtelier dans le contexte environnant.

La Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 1^{er} septembre 2018 stipule que les autorités sont tenues d'informer la population lors d'une mesure d'affectation ainsi que de prévoir une démarche participative lorsque cette dernière a des incidences importantes sur le territoire (art. 2 LATC). Sur cette base, la Commune a organisé une démarche participative en lien avec ce projet de planification en invitant différents groupes d'intérêts à deux ateliers participatifs.

Le premier atelier participatif a été organisé le lundi 27 juin 2022. Il avait pour objectif de discuter de la typologie des bâtiments de Leysin et des éléments qui pourraient être intégrés au cahier des charges des architectes. Pour ce faire, plusieurs temps d'échange ont été prévus avec les participants, permettant de traiter le développement de la parcelle selon plusieurs orientations.

Le présent rapport a pour objectif de retranscrire l'organisation du processus de démarche participative, d'explicitier le déroulement du premier atelier participatif ainsi que de synthétiser les principaux résultats obtenus sur la base des discussions et des données récoltées.

L'organisation et l'animation de l'atelier a été assurée par le bureau Repetti sàrl.

2. Qu'est-ce qu'une démarche participative ?

La démarche participative mobilise la population dans un processus d'élaboration d'un projet de développement dans le but de cerner ses attentes, pratiques, usages et idées d'aménagement en lien avec le secteur concerné pour les traduire au mieux dans le cadre de la planification, et ce pour autant qu'ils concernent l'intérêt public.

La finalité de la démarche est de fournir aux urbanistes et décideurs un maximum d'informations en provenance des habitants, usagers du site et associations de la société civile, leurs permettant alors de réaliser le projet le plus adéquat à son contexte, tout en gardant à l'esprit que le projet final sera réalisé par des professionnels.

La démarche participative ne consiste ainsi pas en une prise de décision définitive en elle-même ou une remise en question du pouvoir décisionnel traditionnel. En effet, une démarche participative consiste à prendre connaissance des problématiques et spécificités du site concerné et entendre les attentes de chacune des personnes concernées. De plus, bien que la démarche participative permette de traiter des thématiques diverses, toutes ne sont cependant pas abordables, beaucoup étant régies par des outils réglementaires ou légaux relevant de décision de la part de l'autorité communale ou du maître d'ouvrage.

Dans la mesure du possible, les résultats de la présente démarche participative sont intégrés dans la planification en cours.

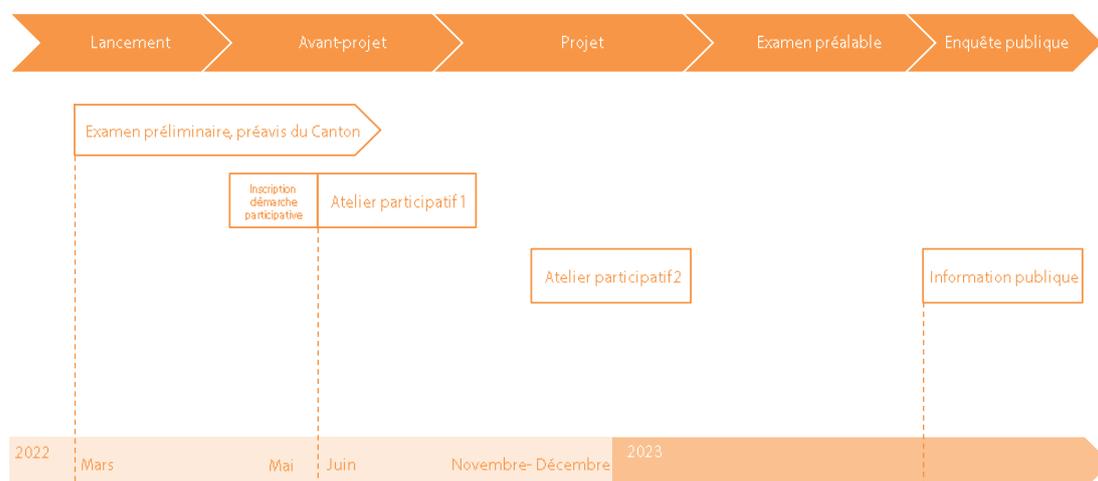
3. Méthodologie

3.1 Calendrier

Deux ateliers participatifs sont prévus au stade de l'avant-projet afin de prendre en considération les attentes et remarques de la population le plus en amont possible. Le premier atelier consiste en la présentation du contexte et du tissu bâti de Leysin. L'objectif est de définir plusieurs éléments à intégrer au cahier des charges des futurs projets architecturaux. Ensuite, des bureaux d'architecture seront mandatés pour établir des variantes selon un cahier des charges intégrant les éléments ressortis du premier atelier participatif.

Le deuxième atelier qui aura lieu à la fin de l'année 2022 ou début 2023, consistera à évaluer les variantes architecturales selon les critères établis lors du premier atelier. Les comptes rendus des ateliers seront envoyés à tous les participants et disponibles en ligne pour tous. Le projet final sera présenté lors d'une séance d'information publique organisée au début de l'enquête publique.

Calendrier de la démarche participative dans le processus de planification



3.2 Public-cible

Différents publics cibles ont été identifiés pour participer aux ateliers :

- Les voisins de la parcelle 1231
- Les habitants de Leysin
- Les acteurs touristiques et économiques de la région
- Les représentants des associations susceptibles d'être concernées par une telle démarche
- Les représentants des différents partis politiques

Une inscription était demandée pour participer à ces ateliers, permettant par la suite aux organisateurs de répartir les participants dans des groupes afin de garantir la meilleure représentativité possible au sein de l'échantillon de la population présent. En effet, la représentativité des profils (diversité des profils, équilibre générationnel, équilibre homme-femme, etc.) est un élément important dans une démarche participative, permettant d'offrir une représentativité des discours et des points de vue. Au final, le premier atelier a réuni 31 participants. Ces derniers ont été répartis en cinq groupes de travail.

La Municipalité, un représentant d'HRS ainsi que le bureau Repetti sàrl, assurant l'animation de ces rencontres, étaient également présents.

3.3 Communication et information

L'information concernant le premier atelier participatif a fait l'objet d'une campagne de communication au pilier public communal et sur le site internet communal. Des invitations ont été directement adressées par lettre aux gérances des bâtiments voisins, aux associations locales, au bureau du Conseil communal et aux acteurs touristiques ou économiques pouvant avoir de l'intérêt pour cette démarche.

3.4 Déroulement de l'atelier

La première soirée participative a alterné entre des moments de présentations du projet par les mandataires et des moments de travail individuel ou en groupe.

a. Présentation du contexte du projet, de la démarche participative et du diagnostic urbain de Leysin

Une première prise de parole des mandataires a permis de présenter le contexte du projet. Par la suite, une introduction aux buts et principes d'une démarche participative a été apportée, précisant notamment son déroulé au regard du calendrier du projet, le public-cible convié ou encore les règles encadrant le processus.

Une seconde prise de parole par les mandataires a permis de présenter un diagnostic urbain de Leysin, introduisant la première activité.

b. Premier temps d'échange participatif

Cette première activité a été organisée autour de trois temps d'échange : un questionnaire individuel, une priorisation en groupe du questionnaire et une restitution d'un délégué par groupe en plénière.

1) Questionnaire individuel

La première question interroge les participants sur les bâtiments emblématiques de Leysin. 6 bâtiments à choix étaient proposés: Le Grand Hôtel (actuellement la « Leysin American School »), l'hôtel Fabiola, la gare de Leysin Feydey, l'hôtel du Mont-Blanc (actuellement l'école hôtelière), le centre sportif au bas du village et les chalets de la rue du village. De plus, il était possible d'ajouter un bâtiment qui n'était pas dans la liste.

La deuxième partie interroge les participants sur la typologie de bâtiment qui serait adaptée pour un nouvel hôtel sur la parcelle 1231. Huit hôtels étaient proposés dans les réponses: le « Chedi » à Andermatt, l'hôtel « Alpina » à Gstaad, le « Villars Palace » à Villars-sur-Ollon, l'hôtel de Vals, le « Royalp » à Villars-sur-Ollon, le « Chetzeron » à Crans-Montana, « l'Intercontinental » à Davos et le « Cervo » à Zermatt. Il était également possible d'ajouter un bâtiment qui n'était pas dans la liste.

Finalement, la troisième partie proposait d'évaluer des critères pour une bonne intégration d'un complexe hôtelier à Leysin, sur une échelle de 1 à 4. La note *1* signifiait « pas du tout important » et la *4* « très important ». Les critères à évaluer étaient les suivants :

Quels sont les critères pour une bonne intégration d'un projet hôtelier dans le tissu bâti de Leysin ?

- Utilisation de matériaux naturels en façade (pierre, bois)
- Des hauteurs de gabarits comparables aux bâtiments avoisinants
- Des proportions de bâtiments comparables aux bâtiments avoisinants
- Des espaces verts aménagés de qualité et en partie ouverts sur l'extérieur
- Proximité et accès direct aux activités de loisirs liées au tourisme
- Proximité et accès direct au réseau de transport public
- Un bâtiment durable qui répond aux défis liés à l'énergie et l'environnement

Cet exercice d'évaluation individuel a permis de mettre en évidence quels étaient les critères importants dans chacune des thématiques susmentionnées, et de facto ceux qui l'étaient moins.

Le questionnaire est mis en annexe du présent rapport.

2) Priorisation en groupe du questionnaire

Dans un deuxième temps, les participants de la même table ont dû mettre en commun leurs réponses et se mettre d'accord sur une synthèse commune de leur questionnaire. A la fin, chaque groupe a dû retenir deux bâtiments emblématiques, deux hôtels souhaitables et deux critères prioritaires. Cette synthèse a permis d'ouvrir le débat aux tables et de confronter les divergences de points de vue.

3) Restitution en plénière

Un rapporteur par table a été invité à partager en plénière la synthèse de son groupe.

c. Présentation des deux orientations d'implantation

Les mandataires ont repris la parole pour présenter deux orientations d'implantation du complexe hôtelier. La première orientation est basée sur la typologie « Grand Hôtel », à savoir un bloc d'environ 3000 m² de surface au sol avec une toiture plate et un grand jardin autour du bâtiment. La seconde orientation est inspirée des proportions des chalets typiques des Préalpes avec deux grands bâtiments principaux dans la partie ouest de la parcelle et des plus petits bâtiments à l'est. La mobilité du site et les variantes d'accessibilité ont également été présentées.

d. Deuxième temps d'échange participatif

Cette deuxième activité demandait aux participants par table, quelle orientation était souhaitée pour la parcelle 1231 et quels critères étaient importants à prendre en compte. Une dernière partie demandait aux participants de juger la variante d'accessibilité retenue pour l'instant (variante 2). Finalement, un rapporteur par table a présenté en plénière les résultats de son groupe.

4. Résultats de l'atelier participatif

Cette partie a pour objectif de résumer les principaux éléments présentés et résultats ressortis de l'atelier participatif, sur la base des deux activités proposées aux participants. Lors de la transcription des résultats, seulement 27 questionnaires ont été comptabilisés alors que 31 personnes se sont présentées. Les pourcentages sont donc calculés sur un nombre de 27 participants.

4.1 Activité 1

Questionnaire individuel

Informations générales

Le questionnaire a permis dans un premier temps de renseigner sur des éléments généraux des personnes ayant participé à cette démarche participative : sexe, âge et profils.

Au niveau du sexe, on remarque que les hommes (89%) étaient majoritairement représentés dans les participants, comparés aux femmes (11%). Concernant les âges, la classe des 35-49 ans était la plus représentée (44%). Ensuite vient la classe des 50-64ans (26%), les 65 ans et plus (22%) et finalement les 20-34 ans (8%). Pour les statuts, on relève que le profil des acteurs touristiques et économiques était le plus représenté (44%). Cependant, beaucoup de participants ont plusieurs casquettes (habitants, conseillers communaux, membres d'une association et voisins).

Quels sont le ou les bâtiments les plus emblématiques de Leysin selon vous et pourquoi ?

La plupart des participants estiment que les chalets de la rue du Village sont les bâtiments les plus emblématiques de Leysin (89% de vote). Viennent ensuite le Grand Hôtel (81%), l'hôtel du Mont-Blanc (41%), la gare de Leysin Feydey (26%), le centre sportif (22%) et finalement l'hôtel Fabiola (11%). Une personne a noté que le départ de la télécabine était emblématique. La plupart des personnes ont choisis au moins deux bâtiments emblématiques.

Quelle typologie de bâtiment touristique vous paraît adaptée pour un nouvel hôtel sur la parcelle 1231 ?

La plupart des participants estiment que la typologie du Royalp à Villars-sur-Ollon serait la plus adaptée (63%). Viennent ensuite celle du Cervo à Zermatt (59%), du Chedi à Andermatt (55%), de l'Alpina à Gstaad et de l'hôtel de Vals (25% chacun), du Villars Palace et du Chetzeron (14% chacun) et finalement de l'Intercontinental de Davos (7%). L'hôtel de Rougemont à Rougemont, l'hôtel zhero à Ishgl et le Peaks place à Laax ont été ajoutés par des participants.

Autres remarques des participants :

- « Eviter l'effet bloc, avec des façades à plat banales (ex. rénovation du Mirmont) qui reflètent trop fort la lumière. Donc sur une structure plateforme de base, jongler avec des volumes et des façades contrastées ».
- « Il faut revenir aux hameaux ».
- « Pas d'horreur fantaisiste, no bloc froid ».
- « Important de combiner le moderne et le traditionnel. Une clientèle haut de gamme continuera de rechercher une touche suisse tout en sachant que l'aspect bois est intemporel ».

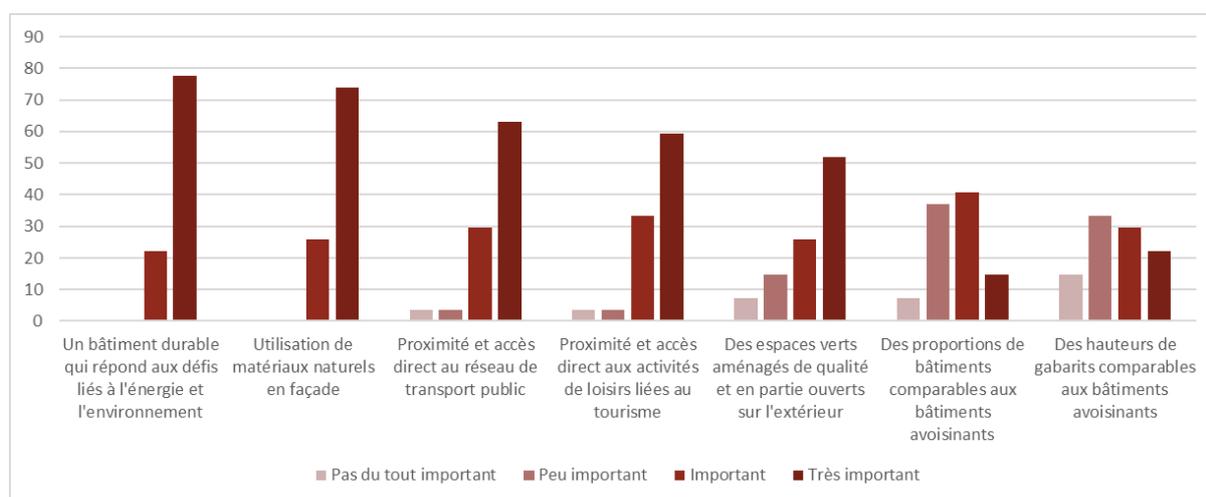
Quels sont les critères pour une bonne intégration d'un projet hôtelier dans le tissu bâti de Leysin, selon vous ? Les critères sont classés selon les votes obtenus du plus important au moins important.

- Un bâtiment durable qui répond aux défis liés à l'énergie et l'environnement
78% des participants l'ont jugé comme « très important » et 22% comme « important ».
- Utilisation de matériaux naturels en façade
74% des participants l'ont jugé comme « très important » et 26% comme « important ».
- Proximité et accès direct au réseau de transport public
63% des participants l'ont jugé comme « très important », 29% comme « important », 4% comme « peu important » et 4% comme « pas du tout important ».
- Proximité et accès direct aux activités de loisirs liées au tourisme

59% des participants l'ont jugé comme « très important », 33% comme « important », 4% comme « peu important » et 4% comme « pas du tout important ».

- Des espaces verts aménagés de qualité et en partie ouverts sur l'extérieur
52% des participants l'ont jugé comme « très important », 26% comme « important », 15% comme « peu important » et 7% comme « pas du tout important ».
- Des proportions de bâtiments comparables aux bâtiments avoisinants
15% des participants l'ont jugé comme « très important », 41% comme « important », 37% comme « peu important » et 7% comme « pas du tout important ».
- Des hauteurs de gabarits comparables aux bâtiments avoisinants
22% des participants l'ont jugé comme « très important », 30% comme « important », 33% comme « peu important » et 15% comme « pas du tout important ».

Le tableau ci-dessous synthétise les résultats présentés précédemment



Restitution en groupe

Les participants de chaque groupe ont dû mettre en commun leur réponse et trouver un consensus pour synthétiser leur résultat. Cela a permis d'ouvrir le débat au sein des groupes. Il était proposé de mentionner deux bâtiments emblématiques par tables, deux styles d'hôtels souhaités pour Leysin et les deux critères les plus importants.

Quels sont le ou les bâtiments les plus emblématiques de Leysin selon vous et pourquoi ?

4 groupes sur 5 ont mentionnés le Grand Hôtel comme étant un des bâtiments les plus emblématiques de Leysin. 3 groupes considèrent que les bâtiments de la rue du Villages sont les plus emblématiques. Les réponses par groupe sont détaillées ci-dessous :

Groupe A : « Le Grand Hôtel et les bâtiments de la rue du Village. Deux styles prépondérants à Leysin et son histoire ».

Groupe B : « Le Grand Hôtel et les bâtiments de la rue du Village ».

Groupe C : Le Grand Hôtel et les bâtiments de la rue du Village ».

Groupe D : « Hôtel du Mont-Blanc (SHMS) ».

Groupe E : « Le Grand Hôtel ».

Quelle typologie de bâtiment touristique vous paraît adaptée pour un nouvel hôtel sur la parcelle 1231 ?

Pour au moins trois groupes, le Royalp et le Cervo sont des typologies qui paraissent adaptées pour un nouveau complexe hôtelier à Leysin. Le Chedi a également été mentionné dans deux groupes. Les réponses des groupes sont détaillées ci-dessous :

Groupe A : « Le Chedi et Royalp (éventuellement le Cervo combiné avec). Esthétique de montagne ».

Groupe B : « Le Cervo + modernité pierre/verre type Vals ou Chetzeron ».

Groupe C : « Le Chedi à Andermatt ».

Groupe D : « Le chalet Royalp à Villars-sur-Ollon ».

Groupe E : « Le chalet Royalp à gauche et le Cervo de Zermatt à droite (de la parcelle)».

Quels sont les critères pour une bonne intégration d'un projet hôtelier dans le tissu bâti de Leysin, selon vous ?

Tous les groupes ont choisi le critère de la durabilité du bâtiment. Le deuxième critère le plus important est l'utilisation de matériaux naturels en façades. Les réponses par groupe sont détaillées ci-dessous :

Groupe A :

- Utilisation de matériaux naturels en façade (pierre, bois)
- Un bâtiment durable qui répond aux défis liés à l'énergie et l'environnement

Groupe B :

- Utilisation de matériaux naturels en façade (pierre, bois)
- Un bâtiment durable qui répond aux défis liés à l'énergie et l'environnement
- Proximité et accès direct aux activités de loisirs liées au tourisme

Groupe C :

- Proximité et accès direct au réseau de transport public
- Un bâtiment durable qui répond aux défis liés à l'énergie et l'environnement

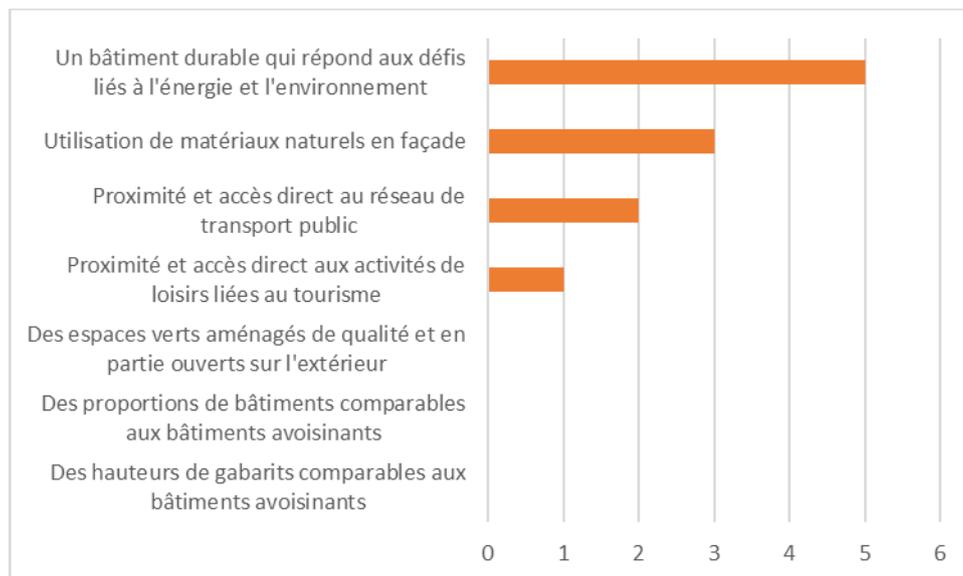
Groupe D :

- Utilisation de matériaux naturels en façade (pierre, bois)
- Un bâtiment durable qui répond aux défis liés à l'énergie et l'environnement

Groupe E :

- Proximité et accès direct au réseau de transport public
- Un bâtiment durable qui répond aux défis liés à l'énergie et l'environnement

Le graphique ci-dessous présente les critères classés selon le nombre de votes obtenus, tous les groupes confondus.



4.2 Activité 2

Deux orientations d'implantation de bâtiments ont été présentées aux participants. L'orientation 1 propose une typologie « Grand Hôtel » : un bâtiment monobloc d'environ 3000 m² de surface au sol, toiture plate et grand jardin autour du bâtiment. L'orientation 2 propose une typologie de « chalets dispersés » : Deux grands

chalets à gauche de la parcelle et 10 chalets plus petits sur la droite. Les participants ont dû directement travailler par groupe et remplir une fiche de synthèse de leur préférence.

Quelle orientation souhaitez-vous que les architectes développent ?

Tous les groupes ont répondu qu'ils souhaitaient que les architectes développent l'orientation 2 « chalets dispersés ».

Pourquoi ?

Le mot « intégration » ressort le plus des fiches des groupes, que ce soit l'intégration à la pente ou aux autres bâtiments alentours. Les réponses des groupes sont les suivantes :

Groupe A : « Intégration »

Groupe B : « Meilleure intégration dans le terrain en pente ».

Groupe C : « Intégration en terme de volume, séparation distincte hôtel/appart-hôtel ».

Groupe D : « Mieux réparti sur le terrain, moins massif, mieux intégré qu'un seul bâtiment, garder l'esprit montagne et chalet ».

Groupe E : « Ouverture, déclivité ».

Quels sont les aspects importants à développer concernant cette orientation ?

Au cours des discussions, l'accès à l'hôtel semble beaucoup préoccuper les participants. L'accès par la route du Commerce semble inadéquat par rapport à l'augmentation de trafic prévue en raison des livraisons, des employés de l'hôtel et des clients. Les participants souhaitent également que l'accès aux pistes débutants de Plan-Praz situé au nord de la parcelle 1231 soit possible depuis l'hôtel. Tous les aspects importants à développer pour les participants sont inscrits ci-dessous.

Groupe A :

- Places de parc (en sous-sol)
- Accès souterrain depuis la gare
- Mise en valeur du panorama
- Situation du restaurant (soleil)
- Accès direct à Plan-Praz (pistes débutants)
- Toits à deux pans
- Mobilité interne : escaliers roulants pour les personnes âgées
- Bruit (disco, personnes, etc.)
- Coordination planification avec le train (travaux) vivement souhaité

Groupe B :

- Accès piéton sur le nouveau hub important
- Ne devrions-nous pas imaginer un accès uniquement piéton et les véhicules restent à la place large dans des garages à créer
- Accessibilité jardin des neiges
- Mobilité exclusivement en sous-sol

Groupe C :

- Les riverains
- Le bâti
- Le flux de trafic supplémentaire

Groupe D :

- Utilisation de matériaux locaux (le plus possible)
- Favoriser l'accès de la gare à Plan-Praz via l'hôtel

Groupe E :

- Priorité au développement des transports publics = accès piétons place Large
- Énergie positive = développement durable

Avez-vous des améliorations à proposer concernant la variante d'accessibilité ?

La variante d'accès recommandée par le spécialiste mobilité est d'utiliser le cheminement de transport individuel motorisé (TIM) intégré à la parcelle 1231 donnant sur la rue du Commerce. Ce cheminement devra être réaménagé (largeur et profil), y compris son accroche avec la rue du Commerce afin d'assurer les croisements et la sécurité. En complément, l'accès mobilité douce serait aussi possible depuis la nouvelle gare en souterrain. Cette variante ne semble pas adéquate pour les participants. Plusieurs propositions ont été amenées pour améliorer l'accessibilité. Les remarques des groupes sont détaillées ci-dessous :

Groupe A : « Liaison automatique jusqu'à tard le soir : place large – projet hôtelier – Plan-Praz ».

Groupe B : « Attention : trafic et nuisances avec la solution d'accès autour du Central Residence + bâtiments au nord (clients + fournisseurs + employés) ».

Groupe C : « Tunnel depuis la place large ».

Groupe D : « La variante 2 est mieux » (variante recommandée par le spécialiste mobilité).

Groupe E : « Surtout liaison directe à la place Large. Projet TPC ».

5. Synthèse et implications pour la suite du projet

Pour les participants, les bâtiments emblématiques de Leysin sont les chalets typiques de la rue du Village, l'hôtel du Mont-Blanc (SHMS) ainsi que le Grand Hôtel (American school). Cependant, toutes ces typologies ne sont pas forcément souhaitables pour de futurs bâtiments touristiques à Leysin. Les anciens sanatoriums font partie de l'histoire et du patrimoine de la station mais les participants souhaitent revenir à une architecture plus typique et traditionnelle des Préalpes avec des matériaux naturels et locaux. Le choix des « hôtels exemples » le reflète également avec le Royalp à Villars, le Cervo à Zermatt ou le Chedi à Andermatt. Ces trois hôtels sont construits d'après un style chalet de montagne en bois avec toiture à pans et en bâtiments dispersés, tous inspirés de l'architecture traditionnelle du lieu.

Ce premier atelier a permis de mettre en évidence les principaux critères attendus par un échantillon de la population pour l'implantation d'un complexe hôtelier sur la parcelle 1231. L'atelier confirme la deuxième orientation « chalets dispersés » sur laquelle les architectes devront travailler.

Concernant la mobilité et l'accès au site, la variante 2 ne semble pas satisfaisante. Les participants semblent privilégier un tunnel ou un système de transport hectométrique. Une option de navette aérienne a été évoquée. Une liaison directe avec la place Large est souhaitée. La réflexion globale sur l'accessibilité au site doit être reprise et une pesée des intérêts devra être menée.

Pour la suite, il est proposé que le promoteur mandate des bureaux d'architecte pour développer plusieurs variantes basées sur la deuxième orientation, tout en tenant compte des critères relevés lors du premier atelier. Les variantes architecturales tâcheront de tenir compte des éléments suivants :

- La durabilité du bâtiment au niveau énergétique et environnemental avec notamment l'utilisation de matériaux locaux. Ce critère a été jugé comme important pour tous les groupes. Une piste de réflexion pour le promoteur pourrait être de viser un label Minergie-P voire ECO (utilisation de matériaux recyclés ou à faible nuisance environnementale, faible énergie grise, etc.).
- L'utilisation de matériaux naturels en façade afin de maintenir un esprit de montagne et une typologie chalets. Le bois et la pierre ont notamment beaucoup été évoqués comme matériaux de prédilection.
- Une mobilité coordonnée avec les travaux de la gare et l'accès à Plan-Praz (jardin des neiges).
- Des espaces verts aménagés de qualité et en partie ouverts sur l'extérieur avec notamment la préservation des vues sur le paysage et le panorama.
- Des proportions de bâtiments comparables aux bâtiments avoisinants pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti.

Les critères discutés et évalués dans le cadre de ce premier atelier participatif ne pourront pas nécessairement être tous retenus, dépendamment notamment de leur faisabilité technique et légale en la matière. Ce sera donc à la Commune, accompagné par HRS et les spécialistes, de prévoir une planification visant à offrir la meilleure qualité possible pour le développement de ce nouveau site, considérant tout au mieux les thématiques largement partagées entre la population et les autorités politiques.

Annexes

Atelier I: Tableaux de synthèse des résultats du questionnaire

Thème	Catégorie	Nombre de réponses	Pourcentage
Sexe	Homme	24	89%
	Femme	3	11%
Age	20 - 34	2	8%
	35 – 49	12	44%
	50 – 64	7	26%
	65 et +	6	33%
Type d'usager <i>Certains participants ont plusieurs « fonctions »</i>	Conseiller communal	8	30%
	Acteur touristique/économique	15	56%
	Voisin	3	11%
	Membre association locale	6	22%
	Habitant	11	41%
	Résident secondaire	3	11%

Thème	Type bâtiment	Nombre de réponse	Pourcentage
Quels sont le ou les bâtiments les plus emblématiques de Leysin selon vous et pourquoi ? <i>La plupart des participants ont noté deux bâtiments emblématiques</i>	Le Grand Hôtel (Leysin american school)	22	81%
	Hôtel Fabiola	3	11%
	Gare de Leysin-Feydey	7	26%
	Hôtel du Mont-Blanc (SHMS)	11	41%
	Centre sportif	6	22%
	Chalets de la rue du Village	24	89%
	Chedi, Andermatt	15	55%

Quelle typologie de bâtiment touristique vous paraît adaptée pour un nouvel hôtel sur la parcelle 1231 ? <i>La plupart des participants ont choisi deux typologies d'hôtel</i>	Hôtel Alpina Gstaad	7	25%
	Villars Palace, Villars-sur-Ollon	4	14%
	Hôtel de Vals	7	25%
	Chalet Royalp, Villars-sur-Ollon	17	63%
	Chetzeron, Crans-Montana	4	14%
	Intercontinental, Davos	2	7%
	Cervo, Zermatt	16	59%

Quels sont les critères pour une bonne intégration d'un projet hôtelier dans le tissu bâti de Leysin, selon vous ?

Critères	Pas du tout important	Peu important	Important	Très important
Utilisation de matériaux naturels en façade	0%	0%	26%	74%
Des hauteurs de gabarits comparables aux bâtiments avoisinants	15%	33%	30%	22%
Des proportions de bâtiments comparables aux bâtiments avoisinants	7%	37%	41%	15%
Des espaces verts aménagés de qualité et en partie ouverts sur l'extérieur	7%	15%	26%	52%
Proximité et accès direct aux activités de loisirs liées au tourisme	4%	4%	33%	59%
Proximité et accès direct au réseau de transport public	4%	4%	29%	63%
Un bâtiment durable qui répond aux défis liés à l'énergie et l'environnement	0%	0%	22%	78%