

# COMMUNE DE LEYSIN

---

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACom)

**rapport justificatif selon l'article 47 oat**

---



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
1 0 0 3 L a u s a n n e  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch  
www.geapartners.ch


16040 GC ZS MSP

Leysin / 16040\_PGA\_Revision / 3\_47oat /  
16040\_47oat\_v7\_enqu\_pub.indd

**SCEAUX ET SIGNATURES**

---

Approuvé par la Municipalité de Leysin dans sa séance du ..... **03 JUIN 2024** .....

  
Le Syndic : Jean-Marc UDRIOT



  
Le Secrétaire : Jean-Jacques BONVIN

Mis en consultation lors de l'enquête publique du ..... **08 JUIN 2024** ..... au ..... **07 JUIL. 2024** .....





# SOMMAIRE

---

ABRÉVIATIONS	G
<hr/>	
1 INTRODUCTION	1
1.1 Préambule .....	1
1.2 Contexte de la démarche de planification .....	1
1.3 Contenu du dossier .....	1
1.4 Abrogations .....	1
2 CONTEXTE COMMUNAL	3
2.1 Contexte général .....	3
2.2 Vision 2030.....	4
3 PROJET DE PACOM	5
3.1 Enjeux et objectifs .....	5
3.2 Centre régional.....	5
3.3 Territoire urbanisé.....	6
3.4 Modifications et adaptations apportées au statut du sol .....	8
3.5 Règlement du plan d'affectation communal .....	17
4 JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ	18
4.1 Planifications supérieures et bases légales .....	18
4.2 Conformité du PACom au Plan directeur communal (PDCom).....	27
4.3 Dimensionnement de la zone à bâtir .....	31
4.4 Plus-value.....	36
4.5 Mobilité .....	37
4.6 Sites pollués .....	42
4.7 Carrières et décharges .....	42
4.8 Conclusions.....	43
5 CONCERTATION ET INFORMATION	44
6 ANNEXES	45

---



## ABRÉVIATIONS

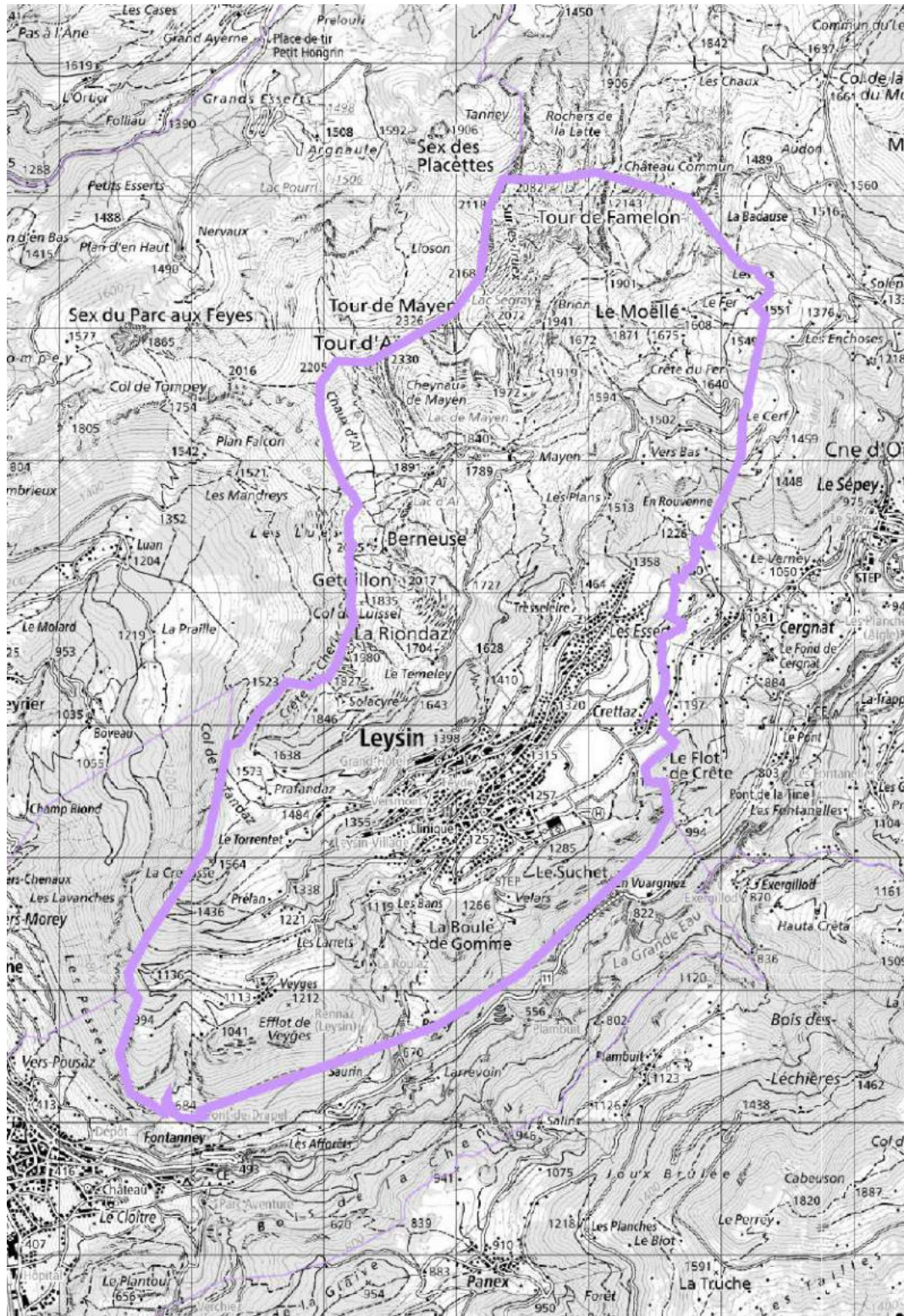
---

<b>DGE</b>	Direction générale de l'environnement
<b>DGE-BIODIV</b>	Direction générale de l'environnement, division biodiversité et paysages
<b>DGT</b>	Direction générale du territoire et du logement
<b>ERE</b>	Espace réservé aux eaux
<b>ERPP</b>	Evaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire
<b>ICOMOS</b>	Recensement des jardins historiques
<b>IFP</b>	Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels
<b>IMNS</b>	Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites
<b>IPPS</b>	Inventaire fédéral des prairies et pâturages secs
<b>ISOS</b>	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
<b>IUS</b>	Indice d'utilisation du sol
<b>LAT</b>	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
<b>LATC</b>	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
<b>LEAUX</b>	Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (RS 814.20)
<b>MPGA</b>	Modification partielle plan général d'affectation
<b>MPQ</b>	Modification partielle plan de quartier
<b>OAT</b>	Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (RS 700.1)
<b>OPAM</b>	Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs
<b>ORNI</b>	Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant
<b>PACom</b>	Plan d'affectation communal
<b>PDCar</b>	Plan directeur des carrières
<b>PDCn</b>	Plan directeur cantonal
<b>PDCom</b>	Plan directeur communal
<b>PDRt-AV</b>	Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises
<b>PEP</b>	Plan d'extension partiel
<b>PGD</b>	Plan de gestion des déchets
<b>PGEE</b>	Plan général d'évacuation des eaux
<b>PGEEr</b>	Plan général d'évacuation des eaux régional
<b>PPA</b>	Plan partiel d'affectation
<b>PQ</b>	Plan de quartier
<b>PSDC</b>	Plan sectoriel des décharges contrôlées
<b>REC-VD</b>	Réseau écologique cantonal

<b>RPACOM</b>	Règlement sur le plan d'affectation
<b>SDA</b>	surface d'assolement
<b>SPd</b>	Surface de plancher déterminante
<b>SRGZA</b>	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités

### Situation

 limite territoriale de Leysin



 sans échelle

source : [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch)

# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1 Préambule

Conformément aux dispositions de 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 apporte les éléments justificatifs de la révision du plan des zones (nouvelle appellation : plan d'affectation communal (PACom)).

Le présent rapport accompagne le dossier du PACom et son règlement (RPACom) lors de l'enquête publique.

## 1.2 Contexte de la démarche de planification

La nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a pour but d'adapter le dimensionnement des zones à bâtir de la Commune de Leysin pour les besoins estimés des 15 prochaines années. Dans ce sens, celle-ci s'engage à réviser son plan des zones par l'établissement d'un PACom, notamment en tenant compte des contraintes liées aux terrains surdimensionnés.

La Commune de Leysin est au bénéfice d'un Plan directeur communal du 7 mai 2008. Elle a ensuite engagé une nouvelle réflexion en matière de planification directrice avec la "Vision 2030" qui fixe les objectifs futurs et donne des premières pistes pour le développement du territoire leysenoud. Un "dézonage rapide" a été entrepris dans un premier temps en amont de l'établissement du PACom, selon les recommandations cantonales.

Les réflexions de redimensionnement sont menées par les autorités de Leysin selon les nouvelles directives cantonales en la matière. Ainsi, c'est dans le cadre de l'établissement du PACom que le solde du surdimensionnement de la Commune est traité. L'ensemble du territoire communal a été abordé avec pour objectif majeur d'assurer la cohérence territoriale, conformément aux buts fondamentaux des lois fédérale (art. 1 LAT) et cantonale (art. 1 LATC) sur l'aménagement du territoire.

## 1.3 Contenu du dossier

Le dossier est constitué des documents suivants :

- le plan d'affectation communal,
- le plan de détail "Village",
- les plans de constatation de la nature forestière à l'échelle 1:1'000,
- le règlement communal sur le plan d'affectation et police des constructions,
- le présent rapport justificatif selon l'article 47 OAT.

## 1.4 Abrogations

Les documents suivants seront abrogés avec l'entrée en vigueur du PACom :

- le plan des zones approuvé le 10.01.1979 et le plan des zones des terrains sis à l'extérieur de l'agglomération approuvé le 31.05.1985,
- le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions approuvé le 10.01.1979 et ses modifications approuvées les 31.05.1985 et 17.06.2011,
- le PQ "Essert d'Amont" approuvé le 11.01.1963,
- le PEP "Zone du Village" approuvé le 10.01.1979,
- le PEP "Vers Frenoz – Ilot 1" approuvé le 2.04.1980,
- le PEP "Belvédère" approuvé le 13.08.1986,
- le PPA "Crettex-Jaquet camping" approuvé le 19.01.1994,
- la modification du PEP du 10 janvier 79, parcelle n° 1'195 approuvée le 09.07.1996,
- le PQ "Regency" approuvé le 23.08.1996,
- la MPGA parcelle n° 441 approuvée le 10.02.2015,



- 
- la MPGA parcelles n<sup>os</sup> 441, 1053 et 1390 mise en vigueur le 23.11.2017,
  - le Plan fixant la limite des constructions, "Zone du Village" approuvé le 10.01.1979.

Les planifications de détail suivantes sont partiellement abrogées, les portions non abrogées ne sont pas traitées dans le PACom et restent en vigueur :

- le PQ "Esserts du Milieu" approuvé le 15.06.1970 et sa modification du 02.02.1977 sont partiellement abrogés avec l'entrée en vigueur du PACom (partie sud-ouest) , les secteurs non-traités restant soumis audit PQ,
- le PEP "La Cité", approuvé le 17.09.1976 est abrogé à l'exception de la parcelle n° 529 (non traitée par le PACom, à traiter avec le projet de nouvelle gare),
- le PPA "Les Feuilles", approuvé le 20.12.1995, partie ouest.

Les planifications suivantes ne sont pas traitées par le PACom au vu de leur caractère entièrement ou presque entièrement bâti et de la conformité de leur destination par rapport aux enjeux communaux. Ils demeurent donc en vigueur :

- le PEP "Rue du Commerce", approuvé le 28.07.1976,
- le PQ "En Feydey-Chamossaire", approuvé le 17.02.1982, et son addenda du 13.08.1986,
- le PQ "Zone du Mont-Blanc", approuvé le 21.04.1982,
- le PPA "Collège", approuvé le 30.03.2015,
- le PPA "Les Feuilles Bis", approuvé le 10.08.2015, et sa modification du 20.11.2018,
- le PPA "Belle Epoque", approuvé le 21.01.2016,
- le Plan d'affectation intercommunal du domaine touristique de Leysin, approuvé le 07.08.2019, et sa modification du 10.10.2022.

Les secteurs suivants font l'objet d'une planification en cours (projets touristiques et nouvelle gare) et ne sont pas traités par le présent PACom :

- le secteur de la future nouvelle gare de l'Aigle-Leysin et du télécabine (parcelles n<sup>os</sup> 429, 430, 436, 529, 1210, 1212, 1417, 2221, 4195 et une portion des DP 1052 et DP 1054), secteur qui est en partie affecté par le Plan d'affectation intercommunal du domaine touristique de Leysin,
- le PQ "En Esserts d'Amont 2", approuvé le 16.10.1992,
- le secteur "En Avouillon" (parcelles n<sup>os</sup> 1231, 2323),
- le secteur "Aux Frênes" (parcelles n<sup>os</sup> 882 et 886).

## 2 CONTEXTE COMMUNAL

### 2.1 Contexte général

La Commune de Leysin accueillait quelques 3'729 habitants permanents à la fin de l'année 2023, dont une grande part de population internationale. Le territoire communal s'étend sur 1'854 hectares et est bordé des Communes d'Aigle et d'Yvorne, respectivement au sud et au sud-ouest, ainsi que de la Commune de Corbeyrier à l'ouest et Ormont-Dessous à l'est.

Le village de Leysin est niché sur un haut plateau de 1'260 m d'altitude, orienté vers le sud-est. Alors que le hameau de Crettaz se situe à quelques pas, à l'est du centre du village, le hameau de Veyges, second hameau de la Commune, culmine au-dessus de la ville d'Aigle, au sud-ouest du village de Leysin.

Grâce à son territoire multifonctionnel (espaces urbanisés, activités touristiques, agriculture, paysages naturels remarquables alpins, etc.), la Commune a pour ambition de se diriger vers un tourisme 4 saisons. Cet objectif sera traduit notamment dans le PACom afin d'établir une stratégie d'aménagement opérationnelle, ainsi que par les objectifs et mesures identifiés dans le cadre du Plan directeur cantonal (mesure D21) et dans le Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises.

#### Situation

□ limite territoriale de Leysin



⊕ sans échelle

source : [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch)

---

Après une chute considérable, réduisant pratiquement de moitié la population entre les années 1950 et 1960, celle-ci est à nouveau à la hausse jusque dans les années 2010 pour atteindre 3'729 habitants à la fin de l'année 2023.

<i>année</i>	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	2019	2020	2021	2023
<i>population</i>	5'275	2'670	3'544	2'054	2'380	2'754	3'744	3'782	3'645	3'637	3'729

En 2018, la Commune compte 1'422 emplois dont :

- secteur primaire : 36 emplois,
- secteur secondaire : 135 emplois,
- secteur tertiaire : 1'251 emplois.

Le territoire de la Commune de Leysin est majoritairement composé de surfaces agricoles et d'aires boisées, recouvrant respectivement 35 et 37% de l'aire totale. En raison du terrain accidenté, 20% des surfaces sont considérées comme improductives et uniquement 8% du territoire est référencé comme étant dédié à l'habitat et aux infrastructures.

## **ISOS**

Au sein du territoire communal, le hameau de Veyges est inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) soumis à l'OISOS. Le village de Leysin est identifié comme site construit d'importance régionale.

Un grand nombre de bâtisses se trouvant sur le territoire communal sont classées comme objets dont le maintien doit être garanti. Sur les hauteurs de la Commune, à l'est du lac d'Aï, se trouve un regroupement de petites bâtisses d'intérêt fédéral.

Un certain nombre de jardins sont recensés dans le village de Leysin et sur l'aire du hameau de Veyges, et deux sont recensés à l'inventaire ICOMOS. Il s'agit du jardin situé au sud du Chalet de l'Entraide au coeur du village, remarquable par ses aménagements végétaux, et des cimetières de Leysin et militaire, situés au-dessus du hameau de Veyges.

La thématique concernant les éléments patrimoniaux est abordée au chapitre 4.

## **2.2 Vision 2030**

Une stratégie d'aménagement communale Vision 2030 a été établie en amont de l'établissement du PACom. Ce projet de territoire, appuyé sur les planifications supérieures et sur le Plan directeur communal (PDCom) en vigueur, a orienté le développement de la Commune et a permis d'anticiper l'ensemble des problématiques et des enjeux communaux.

Le document a servi d'outil de travail à la Municipalité dans le cadre de l'établissement du PACom. Il précise certains enjeux identifiés par le PDCom, sans remettre en question ce dernier.



### 3 PROJET DE PACOM

#### 3.1 Enjeux et objectifs

Le PACom a notamment pour but de prévoir une utilisation mesurée et rationnelle du sol pour permettre un aménagement cohérent pour les 15 années suivant son adoption et dans le respect du développement durable. Ces principes se traduisent par les objectifs suivants :

- maintenir et créer un milieu harmonieusement bâti,
- protéger la nature, les paysages, les sites et le patrimoine architectural,
- assurer la qualité des projets de construction et des aménagements extérieurs, tant au niveau de l'esthétique que de l'intégration,
- définir l'ordre et les dimensions des constructions,
- prendre en considération les dangers naturels dans la planification du territoire communal,
- garantir la sécurité et la salubrité des constructions.

#### 3.2 Centre régional

La Commune de Leysin est identifiée comme centre régional par le PDCn (mesure B11). Le périmètre de centre, identifié dans la fiche de mesure concernée et approuvé par le département compétent le 18 novembre 2011, est indiqué ci-dessous :

##### **Périmètre de centre**

- périmètre de centre en vigueur
- ⋯ périmètre de centre (projet communal)



---

### 3.3 Territoire urbanisé

Le territoire urbanisé de la Commune de Leysin est défini conformément aux lignes directrices établies à l'attention des communes vaudoises pour le redimensionnement de leurs zones à bâtir (DGTL, février 2020) et aux fiches d'application pour délimiter le territoire urbanisé (DGTL, février 2019).

Les territoires largement bâtis ont été délimités selon les critères suivants :

- des groupes de bâtiments d'au moins dix habitations permanentes,
- des constructions destinées à l'habitation, aux activités économiques, aux services et aux équipements,
- des constructions distantes de moins de 50 mètres les unes des autres.

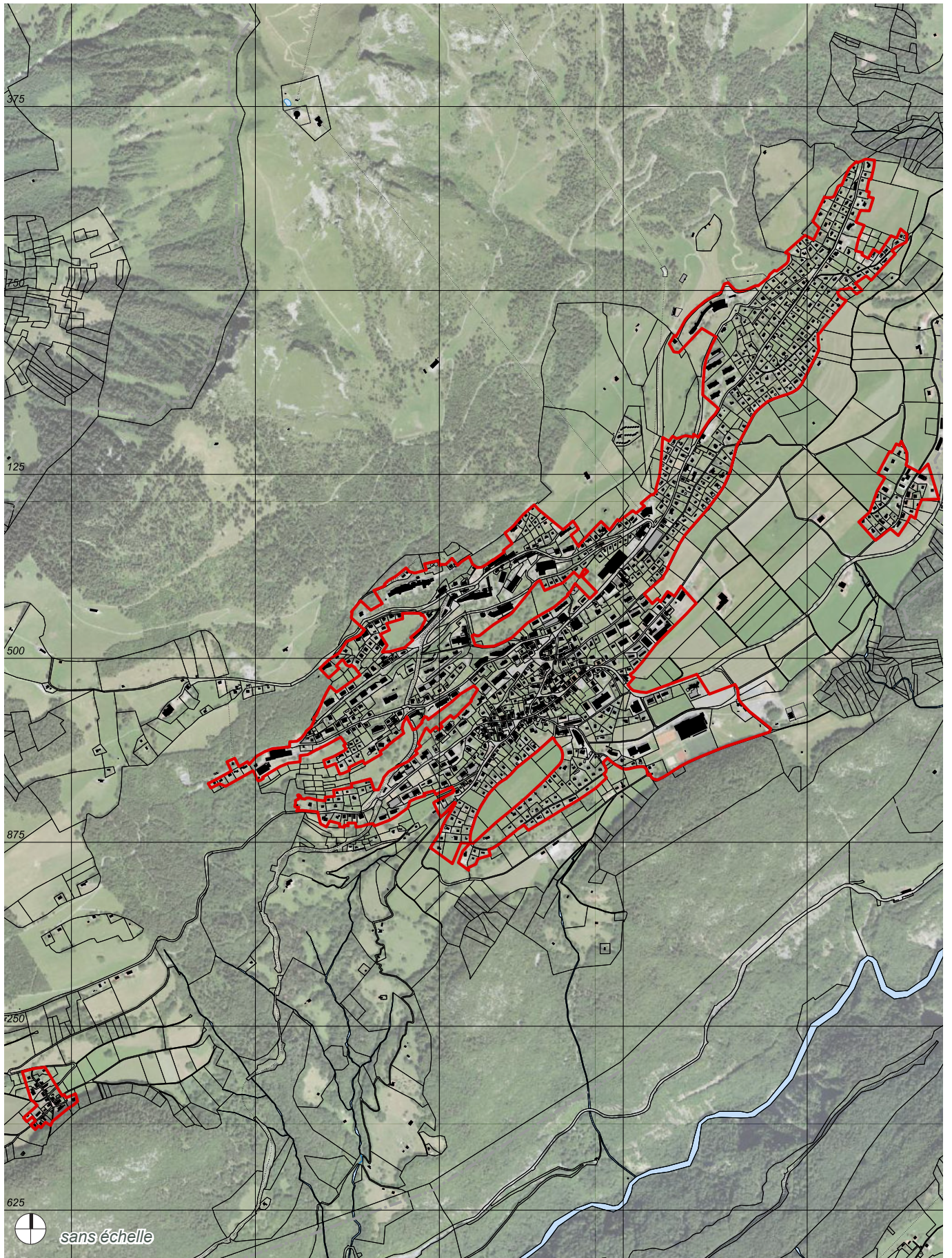
Parmi les territoires largement bâtis, le milieu bâti accueillant les services, les équipements et étant bien desservi par les transports publics est considéré comme territoire urbanisé. Il a été identifié en tenant compte des éléments suivants :

- les constructions et les abords aménagés, le foncier ou des éléments physiques du site (route, configuration du site, pente, lisières forestières, murs, éléments construits, etc.),
- les terrains ou fractions de terrains non-bâtis marqués par l'urbanisation, ainsi que les vides participant au milieu bâti (parking, espace de respiration, jardin, etc.),
- les parcelles concernées par un permis de construire ou d'implantation déjà délivré ou sur le point de l'être,
- le contexte particulier de la Commune, dont le tourisme est le secteur économique principal, nécessitant la prise en compte des infrastructures et des secteurs d'hébergement touristiques.

Le territoire urbanisé a été présenté à la DGTL le 28 novembre 2016, puis adapté suite aux demandes formulées et transmis à la DGTL en février 2019 dans le cadre de la préétude (pour la demande de subvention). Il a ensuite été modifié en fonction des demandes émises par la DGTL dans le cadre de l'examen préalable d'octobre 2022.



**Périmètre du territoire urbanisé**



 territoire urbanisé



### 3.4 Modifications et adaptations apportées au statut du sol

Les principales modifications et adaptations apportées au statut du sol par rapport au plan des zones de 1979 et les mises à jour de 1985 répondent aux enjeux fédéraux et cantonaux en matière d'aménagement du territoire et à la directive de la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2). Elles sont décrites ci-après.

<i>Affectation PACom</i>	<i>Affectation en vigueur (plan des zones)</i>	<i>Commentaires explicatifs Justification</i>
<b>Zone centrale 15 LAT A, régie par le plan de détail "Village"</b>	PEP Zone du Village	La zone centrale 15 LAT A régit l'affectation du village de Leysin. Son périmètre est notamment défini en tenant compte du recensement architectural cantonal afin d'y intégrer les ensembles historiques et patrimoniaux du village. Une partie de la parcelle n° 140 de l'ancienne zone de chalets A, la parcelle n° 65 de la zone du centre urbain (zone à restructurer), le PPA "Zone du village modif. parc.1195" ainsi que le PEP "Vers-Frenoz-Ilot 1" y sont rattachés pour créer une cohérence avec la structure historique du village, les caractéristiques des bâtiments et la vocation du sol.  Cette zone est régie par le plan de détail "Village", qui distingue les bâtiments selon les notes attribuées par le recensement architectural du Canton de Vaud : soit ceux à conserver (notes 2, 3 ou 4) et les autres bâtiments (5 à 7 et non recensés), afin d'assurer la préservation des qualités architecturales du village et de ses abords. Un "bâtiment à toiture plate" (bâtiment ECA 365, parcelle 61) est défini afin de fixer l'altitude maximale selon l'existant et le PEP Vers Frenoz - Ilot 1.  Des limites de construction sont indiquées sur le plan de détail "Village" et sont adaptées au parcellaire et à la réalité du terrain. Des fronts d'implantation obligatoires y sont également inscrits, certains étant repris du PEP.  La mesure d'utilisation du sol de cette zone est définie par les volumes bâtis des bâtiments existants, moyennant la possibilité de modestes agrandissements, ainsi que par les périmètres d'implantation des nouvelles constructions et la hauteur maximale définie. Cette mesure reste identique à celle de la zone du village du règlement communal de 1979.  Quelques parcelles ou portions de parcelles sont affectées à une aire de verdure, pour préserver les qualités paysagères du site, les jardins inscrits à l'ICOMOS, l'église. Des aires d'aménagements extérieurs et d'installations publiques sont également précisées, ainsi qu'une aire de tourisme et de loisirs pour garantir le maintien de l'hôtel existant.  La mise en aire de verdure des abords de l'église permet de valoriser cet objet de grande valeur architecturale et patrimoniale et d'assurer son dégagement. L'aire des aménagements extérieurs est également destinée à des infrastructures d'accès et interfaces de transports pour une liaison verticale. Elle intègre une partie de la zone de verdure du plan des zones.  Les mesures constructives restent identiques à celles en vigueur.
	PPA zone du village modif. parc.1195	
	PEP Vers Frenoz-Ilot 1	
	Zone des chalets A	
	Zone du centre urbain (zone à restructurer)	
	Zone d'affectation mixte	
	Zone de verdure	

<i>Affectation PACom</i>	<i>Affectation en vigueur (plan des zones)</i>	<i>Commentaires explicatifs Justification</i>
<b>Zone centrale 15 LAT B</b>	Zone des hameaux	<p>La délimitation de cette zone correspond à l'ancienne zone de hameaux.</p> <p>Etant située à l'extérieur du territoire urbanisé, aucune nouvelle construction n'y est autorisée.</p> <p>La zone du hameau de Veyges a été définie suite à une analyse fine de la réalité territoriale des prolongements des constructions (jardins) qui participent à la qualité de l'ensemble du périmètre A inscrit à l'inventaire ISOS.</p> <p>Des secteurs ont été déclassés en cohérence avec l'usage existant de la zone à bâtir (parcelle n° 3920 sauf accès, nord de la parcelle n° 799, situés hors périmètre ISOS). Les autres surfaces partiellement libres (parcelles n°s 761 et 763 notamment) correspondent à des jardins / accès, actuellement en zone de hameau et ne justifient pas un déclassement en zone agricole.</p>
<b>Zone centrale 15 LAT C</b>	Zones d'habitations collectives A	<p>Les zones anciennement d'habitations collectives A sont converties en zone centrale 15 LAT C. Cette zone affecte les secteurs qui se situent globalement dans le prolongement du tissu bâti de la zone centrale LAT A. Ce sont donc, en grande majorité, les zones d'habitations collectives A, une partie de la zone de chalets B, la zone du centre urbain (à restructurer), une partie du PEP La Cité (selon sa densité construite), ainsi que le PPA abrogé "Crettex-Jaquet camping" qui sont affectés en zone centrale LAT C. Les parcelles 162, 165 et 1388 anciennement attribuées à la zone des Grands Hôtels sont, pour des raisons de cohérence du bâti, réaffectées à la zone centrale LAT C. Quelques parcelles anciennement affectées en zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique (parcelles n° 202, 203, 206, 247, 1367) se voient changer d'affectation pour les mêmes raisons.</p> <p>Quelques secteurs construits ou aménagés (accès, stationnement, etc.) et situés au sein du territoire urbanisé, initialement en zone de verdure, sont affectés à la zone centrale C.</p> <p>L'IUS maximal autorisé est de 0.67 et la hauteur maximale est de 15 m au faite ou 12 m à l'acrotère. Les mesures constructives restent ainsi identiques à celles en vigueur.</p>
	Zone des chalets B	
	Zone du centre urbain (zone à restructurer)	
	PPA Crettex-Jaquet camping	
	PEP La Cité	
	Zone des Grands Hôtels (zone à restructurer)	
	Zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique	
Zone de verdure		
<b>Zone centrale 15 LAT D</b>	Zone d'habitations collectives A	<p>La zone anciennement d'habitations collectives B est convertie en zone centrale LAT D. Dans le but de rendre conforme la situation des habitations existantes, sont également incluses à la zone, les parcelles n°s 557, 559 et 4113 de l'ancienne zone d'affectation mixte au sud du village, une partie de l'ancienne zone des Grands Hôtels et de la zone d'utilité publique dans le secteur de Feydey, ainsi que les parcelles situées dans la zone du centre urbain (zone à restructurer) dans le secteur du Feydey. Ces aires ont principalement été regroupées pour des questions de cohérence du tissu bâti.</p> <p>Cette zone se distingue de la zone centrale LAT C uniquement par la hauteur maximale fixée à 12 m au faite ou à l'acrotère.</p> <p>L'IUS maximal autorisé est de 0.67 et reste ainsi identique à celui en vigueur pour la zone d'habitations collectives B et pour les bâtiments d'habitation de la zone d'affectation mixte.</p>
	Zone d'habitations collectives B	
	Zone d'affectation mixte	
	Zone du centre urbain (zone à restructurer)	
	Zone des Grands Hôtels (zone à restructurer)	
Zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique		

<b>Affectation PACom</b>	<b>Affectation en vigueur (plan des zones)</b>	<b>Commentaires explicatifs Justification</b>
<b>Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT</b>	Zone des chalets A	<p>Le périmètre de la zone comprend une partie de l'ancienne zone de chalets A, la parcelle n° 471 de la zone des Grands Hôtels et la partie amont de la parcelle n° 581, en conformité avec leur utilisation actuelle et par cohérence territoriale.</p> <p>Le PEP La Cité datant d'avant l'entrée en vigueur de la LAT, le PACom l'abroge et l'intègre partiellement à cette zone.</p> <p>Les mesures constructives restent identiques à celles en vigueur. L'IUS maximal autorisé est ainsi de 0.28. A défaut de donner un nombre d'étages, la hauteur maximale autorisée est de 9.5 m au faite, correspondant aux 3 niveaux autorisés par la zone de chalet A.</p>
	Zone des Grands Hôtels (zone à restructurer)	
	Zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique	
	Zone de piste de ski	
	PEP La Cité (parcelles n°s 528, 537,625 et 1567)	
<b>Zone d'activités économiques 15 LAT</b>	Zone d'affectation mixte	<p>La partie majoritairement dédiée aux activités artisanales ou située dans un secteur propice à de l'activité de l'ancienne zone d'affectation mixte est convertie en zone d'activités économiques 15 LAT. La destination de l'ancienne zone mixte était par ailleurs principalement dédiée à de l'activité.</p> <p>Y sont également ajoutées les parties sud des parcelles n°s 58 et 581, ainsi que les parcelles n°s 582, 590 et 591, initialement affectées en zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique. Il s'agit de répondre aux besoins en zone d'activités de la Commune.</p> <p>Y sont aussi intégrées les parcelles n°s 862 (en partie), 514, 513 et 1476, actuellement affectées en zone d'habitations collectives A, bâties et utilisées à des fins d'activités et situées en relation directe avec une zone d'activités existante.</p> <p>Des logements de surveillance ou de gardiennage sont exceptionnellement autorisés si : ils occupent une surface limitée au strict minimum nécessaire, sont intégrés au gabarit prévu, ne se situent pas au rez-de-chaussée et sont exclusivement liés à l'activité. Les habitations existantes peuvent être maintenues.</p> <p>La zone d'activités économiques est coordonnée avec l'étude SRGZA en cours.</p>
	Zone d'habitations collectives A	
<b>Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT A</b>	PQ Essert d'Amont	<p>Cette zone est destinée à des activités parahôtelières. Les hôtels et structures d'hébergement existants d'une certaine taille y sont affectés. Elle est créée dans le but d'assurer la pérennité de l'activité de ces hébergements touristiques d'importance. Les anciens PQ sont ainsi abrogés par la présente planification.</p> <p>Cette zone comprend ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la structure d'hébergement Fabiola et l'hôtel Alpine Classic, traités par des plans de quartier qui sont abrogés par la présente planification,</li> <li>▪ la structure d'hébergement Leysin Lodge sise sur les parcelles 1230 et une partie de la parcelle 4197,</li> <li>▪ l'hôtel Ibis budget sis sur les parcelles n°s 30 et 392, en face de l'Alpine Classic ;</li> <li>▪ l'hôtel Le Grand Chalet sis sur la parcelle n° 373.</li> </ul> <p>La thématique de la zone de tourisme et de loisirs, notamment son dimensionnement et la conformité des projets à leur localisation, est développée dans la stratégie touristique (annexe 6.7).</p>
	PQ Regency	
	Zone du centre urbain (zone à restructurer)	
	Zone intermédiaire / à affectation différée	
	Zone des chalets A	

<i>Affectation PACom</i>	<i>Affectation en vigueur (plan des zones)</i>	<i>Commentaires explicatifs Justification</i>
<b>Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT B</b>	PPA Belvédère	<p>Cette nouvelle zone se différencie de la zone de tourisme et loisirs A par la possibilité d'accueillir également les activités d'enseignement et de santé, ainsi que des activités et infrastructures sportives. Il s'agit notamment de proposer, à l'avenir, des infrastructures compatibles avec un tourisme 4 saisons. Les secteurs stratégiques inclus dans cette zone sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ le secteur stratégique à vocation touristique aux abords des remontées mécaniques de la Berneuse / Place Large, au nord-est du centre de la localité, étant donné la présence du centre sportif et de l'office du tourisme,</li> <li>▪ le secteur à l'entrée de Leysin, au sud-est du village, à proximité du centre sportif de Crettex-Jaquet, de la Maison du sport vaudois. Cette partie de territoire, majoritairement non-bâtie, constitue un enjeu pour le secteur touristique communal (hébergement, activités touristiques et sportives),</li> <li>▪ les secteurs en grande partie occupés par des établissements d'enseignement (écoles privées) à l'ouest et au nord du territoire urbanisé de Leysin.</li> </ul> <p>Cette zone est également destinée à des infrastructures d'accès et interfaces de transports pour une liaison verticale.</p>
	PEP La Cité	
	Zone du centre urbain (zone à restructurer)	
	Zone d'habitations collectives A	
	Zone des chalets A	
	Zone des chalets B	
	Zone de verdure (parcelle n°329)	
	Zone des Grands Hôtels (zone à restructurer)	
Zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique		
<b>Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT C</b>	Zone d'affectation mixte	<p>Cette nouvelle zone se différencie des zones de tourisme et loisirs A et B par la possibilité d'accueillir les activités équestres liées au manège existant. Le PACom permet de rendre conforme l'activité existante. Le maintien de cette activité est essentielle pour la station et le secteur touristique de Penecley à l'entrée ouest de la station.</p>
	Zone agricole	



Affectation PACom	Affectation en vigueur (plan des zones)	Commentaires explicatifs Justification
<b>Zone affectée à des besoins publics 15 LAT</b>	Zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique	Cette zone affecte 8 secteurs selon l'état existant afin de les mettre en conformité ou selon leur localisation stratégique par rapport aux infrastructures communales. Le règlement définit les caractéristiques propres à chaque secteur, selon :
	Zone des Grands Hôtels	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Secteur A "Eglise catholique" : destiné aux infrastructures et activités de culte.</li> </ul>
	Zone d'affectation mixte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Secteur B "Au Feydey" : destiné à des infrastructures et des activités économiques liées à la gare et au stationnement public.</li> </ul>
	Zone d'habitations collectives A	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Secteur C "Belvédère" : destiné à des infrastructures et activités de loisirs de plein-air.</li> </ul>
	Zone agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Secteur D "Miremont" : destiné à des établissements médico-sociaux (EMS) et à de l'habitation de type logements protégés exclusivement liée à un EMS. Les logements protégés constituent le 3<sup>e</sup> pilier de la politique médico-sociale vaudoise en faveur des aînés. Il y a ainsi un lien fonctionnel entre ces logements et l'EMS.</li> <li>▪ Secteur E "Tré les Proz" : destiné aux constructions, installations et aménagements en lien avec la station de pompage des eaux, ainsi qu'à des locaux de voirie ou pour des activités artisanales.</li> <li>▪ Secteur F "La Carraye" : vu sa proximité avec le centre scolaire, ce secteur stratégique est destiné à des constructions et infrastructures privées d'intérêt public de type scolaire, parascolaire et / ou sportive, ainsi qu'aux aménagements y relatifs et à leur exploitation.</li> <li>▪ Secteur G "Crettex-Jaquet" : destiné aux constructions, installations et aménagements sportifs et à leur exploitation, ainsi qu'à des infrastructures d'accès et interfaces de transports pour une liaison verticale.</li> <li>▪ Secteur H "Déchetterie" : destiné à la déchetterie communale et aux installations et aménagements liés.</li> </ul>
	PPA Les Feuilles, zone d'utilité publique, secteur D (partie) et secteur de dégagement / aire d'accès et de stationnement C (partie)	<p>Les logements de fonction sont autorisés à condition d'occuper une surface limitée au strict nécessaire, et s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement de l'activité (gardiennage, surveillance, exploitation).</p> <p>Le PACom affecte la partie ouest du PPA "Les Feuilles", destinée à des aménagements d'intérêt public et général, à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT, en fonction de la nouvelle lisière forestière délimitée. Le PPA "Les Feuilles Bis" n'est pas concerné par la modification et reste en vigueur.</p>

<b>Affectation PACom</b>	<b>Affectation en vigueur (plan des zones)</b>	<b>Commentaires explicatifs Justification</b>
<b>Zone de verdure 15 LAT A</b>	Zone du centre urbain (zone à restructurer)	Cette zone se situant au coeur du tissu bâti affecte des secteurs non-bâties et permet de créer des îlots d'espaces verts, pouvant accueillir des places de jeux ou de détente.
	Zone des chalets A	Ces poches de verdure sont préservées afin de garantir des aménagements de qualité ou encore des espaces de respiration ou de dégagement au sein du tissu bâti.
	Zone d'habitations collectives A	
	Zone des Grands Hôtels (zone à restructurer)	Conformément à la directive cantonale en matière de dimensionnement des zones à bâtir, la zone de verdure est également définie pour redimensionner les espaces vides de plus de 2'500 m <sup>2</sup> ou des parcelles non constructibles à l'intérieur du tissu bâti, ainsi que certaines parcelles situées dans les franges et hors du territoire urbanisé lorsqu'elles concernent des aménagements d'accès ou de parc.
	Zone de verdure	
	PEP Belvédère	
PQ Esserts du Milieu (partie Sud), zone commerciale	Le PEP Belvédère est abrogé par la présente planification, la partie sud du PPA étant affectée à la zone de verdure conformément au PEP "aménagement d'une zone de verdure".	
Sans affectation (parcelle n° 354)	La partie sud du PQ Esserts du Milieu est affectée à la zone de verdure, afin de tenir compte de l'accès existant et de redimensionner la zone à bâtir, une zone commerciale à cet emplacement n'étant pas judicieuse.	
<b>Zone de verdure 15 LAT B</b>	Zone des chalets A	Cette zone est destinée à la protection des fonctions biologiques et naturelles des cours d'eau jouxtant les zones à bâtir et à l'espace réservé aux eaux.
<b>Zone agricole 16 LAT</b>	Zone du Corbelet	Dans un premier temps, le "dézonage rapide" en zone agricole a concerné les parcelles n <sup>os</sup> 1390 et 1053 de la zone de chalets A et une partie de la parcelle n° 441.
	MPGA parcelles n <sup>os</sup> 441, 1390 et 1053	
	Zone des hameaux	Un certain nombre de parcelles non-bâties et situées hors du territoire urbanisé et du périmètre de centre sont déclassées en zone agricole, en application des principes cantonaux de redimensionnement de la zone à bâtir. Il s'agit notamment des secteurs En Prélan, La Crétaisse et Collonge à l'ouest (anciennement affectés à la zone de chalets A, à la zone d'habitations collectives A et en zone intermédiaire / à affectation différée), des Esserts à l'est, de Tré les Proz / Corbelet au sud, de Palettaz en frange nord du tissu bâti (parcelles n <sup>os</sup> 418 partiellement et 1270), et de la partie sud de la parcelle n° 1706 anciennement affectés à la zone de chalets A. Une partie de la zone des Grands Hôtels du secteur En Praz Réaz (parcelles n <sup>os</sup> 442, 443 et 444) est également affectée à la zone agricole. La zone des hameaux de Veyges est également réduite au vu de son usage agricole (parcelle n° 3920 hors accès et partie nord de la parcelle n° 799). Les parcelles anciennement affectées à la zone agricole et alpestre, les zones intermédiaires / à affectation différée et la piste de ski du secteur En Praz Réaz sont nouvellement affectées en zone agricole 16 LAT.
	Zone d'habitations collectives A	
	Zone des chalets A	
	Zone des Grands Hôtels (zone à restructurer)	
	Zone intermédiaire / à affectation différée	
Zone de piste de ski		
Zone agricole et alpestre	Ces dispositions sont prises dans le but de réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir de la Commune, de tenir compte de la proximité de la forêt et des dangers naturels.	
<b>Zone des eaux 17 LAT</b>	DP eau	Les domaines publics "eau" sont affectés à la zone des eaux 17 LAT.

<b>Affectation PACom</b>	<b>Affectation en vigueur (plan des zones)</b>	<b>Commentaires explicatifs Justification</b>
<b>Zone de site construit protégé 17 LAT</b>	Zone agricole	Cette zone a pour objectif de sauvegarder les qualités paysagères des deux cimetières au nord de Veyges, constituant des jardins inscrits à l'ICOMOS.
<b>Zone ferroviaire 15 LAT et 18 LAT</b>	Zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique	Anciennement affectées à la zone d'installations et de constructions d'utilité publique (gare de Feydey) ou sans affectation avant l'établissement du PACom, ces zones précisent l'emprise du domaine ferroviaire et tout ce qui concerne les activités, constructions, installations en lien avec l'exploitation ferroviaire.
	Pas d'affectation	
<b>Zone de desserte 15 LAT et 18 LAT</b>	Zone des chalets A	Anciennement affectées à la zone des chalets A (aux Esserts), de verdure (au Feydey), ou sans affectation avant l'établissement du PACom, ces zones comprennent les voies d'accès et les routes ouvertes au public traversant la Commune.
	Zone de verdure	
	Pas d'affectation	Des modifications du domaine public (DP) à Crettex-Jaquet (DP 1063) et aux Esserts (parcelles n <sup>os</sup> 971 et 1294, dont la modification parcellaire est actée mais pas encore classée en DP), accompagnent le présent dossier. Ces plans sont mis à l'enquête en parallèle au PACom.
<b>Aire forestière 18 LAT / limite forestière statique 18 LAT</b>	Zone d'habitations collectives A	Les lisières ont été délimitées à l'intérieur et en bordure de la zone à bâtir conformément aux dispositions légales en la matière. Elles sont mises à l'enquête en parallèle à la présente planification. L'aire forestière prime sur la zone à bâtir, l'état des lieux faisant foi. En zone à bâtir, il est interdit de construire à moins de 10m. de la lisière de la forêt.
	Zone des Grands Hôtels (zone à restructurer)	
	Zone des chalets A	
	Zone de verdure	L'aire forestière délimitée en 1994, située à l'intérieur du PPA Les Feuilles (parcelle n <sup>o</sup> 911), fait l'objet d'une nouvelle délimitation sur demande de l'inspecteur forestier, afin de tenir compte de la situation forestière existante. Elle fait l'objet d'un dossier de défrichement, démarche mise à l'enquête publique en parallèle au présent PACom. Cela permet de tenir compte de l'état existant de la forêt, des activités sportives et de loisirs situées à proximité, soit le tobogganing, infrastructure phare de Leysin.
	PPA Les Feuilles, aire forestière	Hors zone à bâtir, l'aire forestière figure à titre indicatif dans le PACom.
<b>Secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT A et B</b>	-	Plusieurs secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT se superposent aux zones existantes, principalement hors du territoire urbanisé, en zone agricole.
<b>Autre périmètre superposé IFP - IMNS</b>	-	Ils correspondent aux périmètres concernés par les recensements des paysages remarquables ou des espaces naturels dignes de protection (inventaires fédéraux, cantonaux, IFP / IMNS).
<b>Secteur de restriction des dangers naturels et restriction forte</b>	-	Les secteurs de restriction des dangers naturels et les secteurs de restrictions fortes sont indiqués sur le plan d'affectation et sur le plan des secteurs de restriction.
<b>Secteur - disponibilité des terrains - zone de tourisme et de loisirs 15 LAT B</b>	-	Ces secteurs assurent la disponibilité des terrains des zones de tourisme et de loisirs B non bâties.

Extrait du PCom



- périmètre du PCom
- AFFECTATIONS**
- zone centrale 15 LAT A  
régie par le plan de détail "Village"
  - zone centrale 15 LAT B
  - zone centrale 15 LAT C
  - zone centrale 15 LAT D
  - zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
  - zone d'activités économiques 15 LAT
  - zone de tourisme et de loisirs 15 LAT A
  - zone de tourisme et de loisirs 15 LAT B
  - zone de tourisme et de loisirs 15 LAT C
  - zone affectée à des besoins publics 15 LAT
  - zone affectée à des besoins publics 18 LAT
  - zone de verdure 15 LAT A
  - zone de verdure 15 LAT B
  - zone de desserte 15 LAT
  - zone de desserte 18 LAT
  - zone ferroviaire 15 LAT
  - zone ferroviaire 18 LAT
  - zone agricole 16 LAT
  - zone des eaux 17 LAT
  - zone de site construit protégé 17 LAT
  - aire forestière 18 LAT
  - limite statique 18 LAT (selon constatation)
- CONTENU SUPERPOSE**
- secteur de protection de la nature et du paysage  
17 LAT A — inventaires fédéraux
  - secteur de protection de la nature et du paysage  
17 LAT B — inventaires cantonaux
  - autre périmètre superposé - IFT et IMNS
  - parcelle concernée par la disponibilité des terrains
  - périmètre de consultation "accidents majeurs"

Hameau de Veyges





---

### **3.5 Règlement du plan d'affectation communal**

Le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions a fait l'objet de nombreuses adaptations et compléments par rapport à celui de 1979 et été modifié les 31.05.1985 et 17.06.2011, notamment :

- une structure retravaillée, distinguant les dispositions préliminaires, générales, propres à chaque zone, la police des constructions et les dispositions finales. Cette systématique clarifie davantage la hiérarchie entre articles,
- une intégration des normes professionnelles (SIA, VSS),
- une harmonisation des notions utilisées sur le territoire communal (indices, calcul des distances, niveaux, dépendances, constructions souterraines, etc.),
- la mise en conformité avec les directives cantonales (espace réservé aux eaux, dangers naturels, normalisation des données de l'aménagement du territoire - NORMAT 2, etc.).

Le RPACom est structuré comme suit :

#### **Titre 1 - Dispositions préliminaires**

---

*traite des généralités qui introduisent le règlement par des dispositions non-constructives*

#### **Titre 2 - Règles applicables à toutes les zones**

---

*traite des dispositions environnementales, patrimoniales, des définitions et modes de calcul, des dispositions constructives, des stationnements et accès concernant l'ensemble du territoire*

#### **Titre 3 - Règles propres à chaque zone**

---

*traite des mesures quantitatives et des dispositions constructives propres à chaque zone*

#### **Titre 4 - Police des constructions**

---

*traite des formalités et détails administratifs relatifs aux constructions*

#### **Titre 5 - Dispositions finales**

---

*traite des modalités légales liées principalement à la procédure*

## 4 JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ

---

### 4.1 Planifications supérieures et bases légales

- 4<sup>e</sup> adaptation quater du plan directeur cantonal (PDCn, 11.11.2022),
- plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (PDRt-AV), précisant les aspects territoriaux propres au développement touristique de la vision Alpes Vaudoises 2020 (approuvé par le Conseil d'Etat le 19.01.2022),
- plan directeur communal (PDCom - 2008), dont les objectifs ont été actualisés dans le cadre de l'établissement du projet de territoire "Vision 2030" (septembre 2018) présenté dans la pré-étude de demande de subvention (février 2019). La présente démarche de planification reprend les enjeux du PDCom et la "Vision 2030" en matière de dimensionnement des zones à bâtir et de stratégie touristique, afin de tenir compte des nouvelles exigences fédérales, cantonales et régionales,
- stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA, 24.03.2023).

Le tableau ci-après détaille la conformité selon les thématiques concernées (urbanisation, mobilité, sites et paysage, risques et environnement, ressources et énergie). Les références à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et les mesures principales concernées sont rappelées dans la colonne de droite. L'analyse de conformité au PDCom et la mise en évidence de la nécessaire actualisation de certains de ses principes aux nouvelles exigences fédérales et cantonales en matière de dimensionnement des zones à bâtir est détaillée au chapitre 4.2.

La localité de Leysin est définie comme centre régional. Le PACom et son règlement garantissent un tissu urbain de qualité et harmonieusement bâti.

Le PACom est élaboré conformément aux objectifs du PDCom, et repose notamment sur les mesures d'organisation du territoire définies dans la fiche du PDCom n° 3.2.3 (analyse de conformité fine au chapitre 4.2). Les "secteurs sensibles" (cf. carte de synthèse) sont largement préservés de nouvelles constructions, par des zones agricoles ou de verdure en fonction de leur usage actuel et de leur localisation. Les "espaces stratégiques" sont maintenus lorsqu'ils sont libres de constructions et non sensibles (Au Feydey) ou s'ils sont concernés par des besoins en hébergement ou infrastructures touristiques (En Avouillon, Esserts d'Amont, Penecley), conformément aux besoins identifiés par le PDRt-AV. Au vu du surdimensionnement de la zone à bâtir, les "secteurs où la densification des constructions est souhaitée" voient leurs mesures constructives en vigueur maintenues et non augmentées. Pour la même raison, le secteur "d'extension de la zone urbaine" demeure en zone agricole.

Des zones pour l'habitat collectif sont confirmées. Le règlement détermine un traitement qualitatif des espaces publics et extérieurs. Les zones centrales permettent d'accueillir des activités compatibles avec l'habitation, afin de renforcer les fonctions et rôles des centres. Les logements d'utilité publique (LUP) sont favorisés par l'octroi d'un bonus de densité de 10% en cas de réalisation de 15% de LUP.

La zone de tourisme et loisirs 15 LAT A et B permet d'accueillir et développer notamment les installations sportives. Le secteur de Crettex-Jaquet / Les Feuilles / Pra Domenjoz est également dédié à des infrastructures publiques (scolaires et sportives), conformément à sa destination existante et aux objectifs du PDCom.

La thématique concernant le dimensionnement de la zone à bâtir est développée au chapitre 4.3.

Afin de garantir la disponibilité des terrains des parcelles non bâties, conformément à l'art. 52 al. 1 et 2 b, le règlement prévoit un délai de construction de 12 ans, au-delà duquel des mesures fiscales sont prises à l'encontre des propriétaires des parcelles concernées. Les parcelles assujetties à la disponibilité des terrains sont mises en évidence sur le plan par une étoile. Certaines parcelles non bâties ne sont pas concernées par cette mesure, notamment lorsqu'il y a des constructions réalisées non cadastrées, des constructions en cours (4147, 4210, 4211, 562, 4075), la présence d'un parking souterrain (4110) ou en surface (1226), ou si la forme de la parcelle ne permet pas de nouvelle construction. En ce qui concerne les zones de tourisme et de loisirs 15 LAT B non bâties, un délai de construction de 7 ans est prévu. Ces secteurs sont mis en évidence par un secteur superposé sur le plan du PACom. La thématique concernant la plus-value est développée au chapitre 4.4.

Articles 1 et 15 LAT et article 1 LATC

PDCn :

**Ligne d'action A1 - Localiser l'urbanisation dans les centres**

- **A11 - Zones d'habitation et mixtes**
- **A13 - Mesures foncières**

**Ligne d'action B1 - Consolider le réseau des centres dans les régions**

- **B11 - Agglomérations, centres cantonaux et régionaux**

**Ligne d'action B3 - Stimuler la construction de quartiers attractifs**

- **B31 - Habitat collectif**
- **B34 - Espaces publics**
- **B44 - Infrastructures publiques**

PDRt-AV (partie II, volet stratégique) :

**Objectif 1 - Renforcer le tourisme de séjour dans les polarités principales, au travers d'une offre en lits chauds et des équipements touristiques**

- **1d - Polarité principale de Leysin**

PDCom :

**Grandes lignes 2 et 4 - Assurer une organisation du territoire permettant d'assurer la vocation de la station et favoriser une utilisation rationnelle du sol**

*- Maintenir des équipements publics et des réseaux d'infrastructures techniques répondant aux besoins de la population, tout en restant dans des dépenses financières et énergétiques maîtrisables (p.25)*

- **Objectif 1.2.3 - Mise en place des équipements nécessaires à la bonne exploitation des espaces de sport - Secteurs de Crettex-Jaquet, des Feuilles et du Suchet (p. 37 et 38)**
- **Objectif 2.1 - Affirmer les trois centres de Leysin (Feydey, Village, Route de la Cité) (p.48)**
- **Objectif 2.2 - Obtenir une densification de l'urbanisation dans la zone urbaine, tout en maintenant l'équilibre entre les espaces naturels et construits (p.49)**
- **Carte de synthèse - Espace stratégique et secteur sensible**

La SRGZA de la région étant en cours d'établissement, les secteurs colloqués en zone d'activités sont inscrits dans cette étude. Une coordination avec Chablais Région a été assurée suite au retour d'examen préalable de la SRGZA et le règlement adapté pour préciser la destination de cette zone d'activités industrielles et artisanales, limiter le logement, assurer la présence d'activités dans les rez-de-chaussée et préciser le type ainsi que l'ampleur des activités commerciales et tertiaires autorisées. Les règles constructives définies permettent d'assurer l'utilisation du potentiel pour les activités autorisées, conformément aux objectifs de la zone d'activités régionales autorisée à Leysin.

Les parcelles non bâties sont soumises à la disponibilité des terrains, afin de garantir l'utilisation de ces potentiels. Les parcelles nouvellement affectées à la zone d'activités permettent de disposer de nouvelles réserves mobilisables, au vu de la zone d'activités existante presque entièrement bâtie.

En termes d'équipement des terrains, l'ensemble de la zone à bâtir est desservie de manière adaptée à l'utilisation prévue.

La stratégie touristique de Leysin s'oriente vers un tourisme 4 saisons en mettant en avant la qualité et la mise en réseau de l'offre ainsi que des services, avec un traitement qualitatif du cœur du village. Les zones touristiques prévues par le PACom répondent aux enjeux communaux en matière d'hébergement et d'infrastructures touristiques, tout comme aux objectifs définis par les planifications supérieures. La stratégie touristique de Leysin est développée en annexe 6.7, avec l'analyse de conformité au PDCom.

PDCn :

**Ligne d'action D1 - Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant**

- **D12 - Zones d'activités**

SRGZA : selon coordinations et selon la ZAR Leysin-Ormonts (multisites) (volet stratégique, p.16, 23, 28 ; volet opérationnel p. 8, volet opérationnel - mesure n° 2 et 2.1)

Article 19 LAT

PDCn :

**Ligne d'action D2 - Renforcer les réseaux touristiques et de loisirs**

- **D21 - Réseaux touristiques et de loisirs**
- **R21 - Alpes vaudoises**

PDRt-AV (partie II, volet stratégique) :

**Objectif 1 - Renforcer le tourisme de séjour dans les polarités principales**

- **1d - Polarité principale de Leysin**

**Objectif 3 - Développer une offre alternative d'hébergements et d'activités décentralisées sur l'ensemble du territoire**

- **Mesure 3c - Offre touristique extensive**

**MOBILITÉ**

Le PDCn favorise une garantie d'accès à l'héliport de Leysin.

Des stratégies en matière de mobilité sont définies dans le but d'une accessibilité améliorée et dans le cadre d'un tourisme 4 saisons. Ainsi, le renouvellement et l'amélioration de l'infrastructure et la desserte en TP (gares et tunnel) et des interfaces multimodales sont prévus.

La thématique de la mobilité est développée au chapitre 4.5.

PDCn :

**Ligne d'action A2 - Développer une mobilité multimodale**

- **A23 - Coordonner mobilité, urbanisation et environnement**

Mesure **B42 - Infrastructures aéronautiques**

PDRt-AV (partie II, volet stratégique) :

**Objectif 7 - Favoriser une mobilité multimodale et durable pour accéder aux Alpes vaudoises et s'y déplacer**

PDCom :

**Grande ligne 3 - Améliorer l'attractivité des systèmes de transports, la qualité, la sécurité et la convivialité des réseaux de déplacement et des espaces publics (p.25)**



La Commune de Leysin présente de nombreux objets recensés aux inventaires cantonaux et fédéraux de protection du patrimoine bâti et naturel. Le PACom intègre ces spécificités locales par différentes mesures. Les objets situés hors de la zone à bâtir et recensés comme étant dignes de protection ainsi que les hameaux seront conservés et entretenus.

La préservation du patrimoine bâti, tout en veillant à ce qu'il reste vivant et évolutif, a orienté l'établissement du PACom, du plan de détail du village et du règlement. Ils prennent en compte :

- le hameau de Veyges est inscrit à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS, voir annexe) et le village de Leysin est à l'inventaire des sites construits d'importance régionale,
- le recensement architectural du Canton de Vaud qui inventorie et classe de nombreux bâtiments,
- l'inventaire des jardins ICOMOS qui ont été considérés lors de la délimitation des aires de verdure dans le plan de détail "Village".

Les dispositions réglementaires générales relatives aux constructions visent le respect de l'esthétique et des valeurs traditionnelles architecturales existantes (toiture, couleur et nature des matériaux, ...) sur l'ensemble du territoire.

Les zones centrales 15 LAT A et B précisent que les caractéristiques villageoises doivent être respectées. Le plan de détail du village cherche à assurer la préservation des ensembles bâtis et de leurs abords particulièrement sensibles selon l'ISOS et le bâti recensé.

La protection des bâtiments (notes 2) sis sur les parcelles n<sup>os</sup> 76 et 112 est garantie par les mesures de protection liées aux notes attribuées par le Recensement architectural cantonal, par leur inscription à l'inventaire et par la définition d'une aire de verdure inconstructible régissant leurs abords.

La sauvegarde du hameau de Veyges et de la parcelle n<sup>o</sup> 765 (bâtiment note 2 et ses abords) est assurée par les mesures de protection liées aux notes attribuées par le Recensement architectural cantonal et par les dispositions de la zone centrale B, qui interdit les nouvelles constructions à l'exception des agrandissements, annexes et dépendances.

Les deux cimetières (de Leysin et militaire), situés au nord de Veyges, sont affectés à la zone de site construit protégé 17 LAT afin de sauvegarder leurs qualités paysagères (jardin inscrit à l'ICOMOS).

Des zones de verdure 15 LAT ont été définies au centre de la station, en bordure et au cœur du territoire urbanisé, afin d'assurer le maintien d'espaces verts et de secteurs fortement arborisés, qui participent à l'équilibre entre espaces naturels et construits, offrent des espaces de respiration et structurent la station, conformément au PDCom (La Crétasse, Au Feydey). D'autres zones de verdure ont été définies en fonction de leur usage actuel (chemins d'accès, jardins).

PDCn :

**Ligne d'action C1 - Valoriser le patrimoine culturel**

- **C11 - Patrimoine culturel et développement régional**

**Ligne d'action C2 - Faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir**

- **C21 - Constructions et installations dignes de protection**
- **C22 - Petites entités urbanisées (hameaux)**

OISOS

PDRt-AV :

**Objectif 5 - Préserver et valoriser les qualités naturelles, paysagères et historico-culturelles des Alpes vaudoises dans le cadre de démarches coordonnées avec les objectifs de développement touristique**

PDCom :

**Grande ligne 1 - Assurer pour les générations futures la préservation de la qualité des paysages et des sites et la valorisation du patrimoine naturel et bâti (p.25)**

- **Objectif 1.5 - Valoriser le paysage de la station, les espaces naturels et bâtis qui le structurent et le patrimoine reconnu d'intérêt historique, culturel ou architectural (p.41)**
- **Objectif 1.6 - Assurer une bonne intégration des bâtiments lors de travaux de construction ou de transformation (p.42)**
- **Objectif 2.2 - Obtenir une densification de l'urbanisation dans la zone urbaine, tout en maintenant l'équilibre entre les espaces naturels et construits (p.49)**

Le périmètre du PACom est concerné par plusieurs inventaires de protection du patrimoine naturel d'importance fédérale. Des coordinations avec la DGE-BIODIV ont été menées et ces inventaires sont figurés sur le plan du PACom avec des articles y relatifs dans le règlement. Cela concerne les secteurs suivants :

- Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT A – inventaires fédéraux : représente l'Inventaire fédéral des prairies et pâturages secs (IPPS), y compris leurs zones-tampon,

***IPPS - importance nationale***

VD 6128 - Prélan

VD 6139 - Veyges

VD 6140 - La Boule de Gomme

VD 6210 - Drapel

VD 6223 - Velard

VD 6297 - Ponty

- Secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT B – inventaire cantonal : représente l'Inventaire cantonal des prairies et pâturages secs, y compris leurs zones-tampon,

***IPPS - importance régionale***

6044 - Les Crêtes

6051 - Plan Praz

- Autre périmètre superposé – IFP et IMNS : représente l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS 196 Tour d'Aï – Dent de Corjon) et l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP 1515 Tour d'Aï – Dent de Corjon).

Ces secteurs et périmètre, superposés aux zones d'affectation principale et à l'aire forestière, sont destinés à assurer la conservation, à long terme, des biotopes protégés et au respect des buts de protection. Le règlement renvoie aux mesures de protection et d'entretien les concernant.

Les parcelles n<sup>os</sup> 590 et 591, affectées en zone d'activités économiques, sont situées partiellement dans l'objet IFP 1515. Ce secteur, partiellement bâti (STEP), est identifié dans le PDCom comme secteur de "développement des activités et équipements d'utilité publique, artisanat et tertiaire". Il permet de répondre aux besoins en matière d'activités du centre régional de Leysin, vu que le solde de la zone d'activités de Leysin est presque intégralement bâti. Le règlement précise que tous travaux doivent être compatibles avec les buts de protection de l'objet IFP 1515. Il s'agira ainsi d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site.

PDCh :

**Ligne d'action E1 - Valoriser le patrimoine naturel**

- **E11 - Patrimoine naturel et développement régional**

**Ligne d'action E2 - Mettre en réseau les sites favorables à la biodiversité**

- **E21 - Pôles cantonaux de biodiversité**

PDCom :

**Grande ligne 1 - Assurer pour les générations futures la préservation de la qualité des paysages et des sites et la valorisation du patrimoine naturel et bâti (p.25)**

Trois sites archéologiques se situent sur le territoire leysenoud et sont figurés sur le plan du PACom.

Le territoire de la Commune de Leysin est traversé par des corridors à faune et des liaisons biologiques supra-régionales et régionales à conserver. Il est donc considéré comme territoire d'intérêt biologique prioritaire à conserver et renforcer. Certaines aires du territoire leysenoud sont considérées comme territoire d'intérêt biologique supérieur. Le PACom ne prévoyant pas d'extension de la zone à bâtir, ces territoires ne sont pas impactés par le projet de PACom. Ils ne font pas l'objet d'une affectation spécifique.

En ce qui concerne les cours d'eau, le service cantonal compétent a mis à disposition de la Commune l'inventaire des cours d'eau, précisant les tronçons pour lesquels un espace réservé aux eaux (ERE) doit être défini. Il fournit les informations nécessaires pour le calcul des largeurs. Le PACom assure la protection de ces cours d'eau situés en zone à bâtir via une affectation en zone de verdure 15 LAT - B.

Les cours d'eau situés hors de la zone à bâtir sont également présentés dans le PACom.

---

PDCn :

**Ligne d'action E2 - Mettre en réseau les sites favorables à la biodiversité**

- **E22 - Réseau écologique cantonal (REC)**
- **E23 - Réseau cantonal des lacs et des cours d'eau**
- **E24 - Espace réservé aux eaux**

Le PACom confirme les degrés de sensibilité au bruit existants.

L'héliport de Leysin fait l'objet d'une fiche du "Plan sectoriel des transports, partie Infrastructure aéronautique" (PSIA), validée le 30.08.2023, et d'un cadastre de bruit d'avril 2012. Cette fiche ne prévoit pas de développement de l'héliport dans le futur, la situation actuelle étant maintenue. Le PACom prévoit le maintien d'une affectation destinée à des installations sportives et des besoins publics avec un DS III aux abords de l'héliport, comme les affectations légalisées par le plan des zones de 1979 / 1985 et le PPA Les Feuilles de 1995 (zone d'utilité publique, secteurs D et C), en cohérence avec la nouvelle délimitation de la forêt. Le PACom ne traite pas le secteur du PPA Les Feuilles bis de 2015 (zone de dépôt pour matériaux d'excavation), ledit plan étant maintenu.

En ce qui concerne le respect du cadastre de limitation d'obstacle et le cadastre de bruit (2012) par ces affectations :

- A l'ouest de l'héliport, la zone affectée à des besoins publics 15 LAT définit un DS III. L'extrémité est de cette zone (partie des parcelles n<sup>os</sup> 911 et 913) est soumise à un dépassement des valeurs limites d'immissions (VLI) DS III. Par contre, ce secteur est d'ores et déjà affecté et utilisé par du stationnement et des infrastructures touristiques (tobogganing, mur de grimpe), destination maintenue par le PACom.
- Les nouvelles affectations au nord de la route cantonale sont conformes aux valeurs limites d'immissions DS III et II liées à l'héliport.

L'héliport n'entrave ainsi pas les activités actuelles (maintenues), notamment de par sa fréquentation peu significative (moyenne prise en compte de 400 mouvements par année entre 2018-2021, par rapport à 479 effectifs en 2008 et 185 en 2010). Dans le secteur où il y a un dépassement des VLI, le PACom confirme une zone affectée à des besoins publics et ne crée pas de nouvelle zone à bâtir. De plus, l'affectation prévue ne comprend pas de locaux à usage sensible au bruit (selon l'art. 2 al. 6 OPB). Ainsi, le PACom est en conformité avec le cadastre de bruit de l'héliport.

La patinoire de Leysin étant soumise à l'OPAM, elle fait l'objet d'un périmètre de consultation "accidents majeurs" figuré sur le plan (distance de 100 m autour du bâtiment ECA 1217a, aligné au parcellaire). Un article est ajouté au règlement.

La thématique des sites pollués est développée au chapitre 4.6.

Le PACom n'est pas concerné par l'ORNI.

PDCn :

**Ligne d'action A3 - Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines**

- **A32 - Nuisances sonores**
- **A33 - Accidents majeurs**
- **A34 - Sites pollués**
- **A35 - Rayonnement non ionisant**



Le territoire de Leysin est soumis à des dangers naturels. Le PACom intègre cette thématique en définissant des secteurs de restriction sur un plan spécifique et sur le plan du PACom de manière synthétique, ainsi que des recommandations générales et relatives aux constructions. Les secteurs de restrictions fortes (danger élevé) sont également indiqués.

Celles-ci ont été établies en coordination avec le bureau Maric SA qui s'est basé sur les méthodologies en vigueur au moment de la réalisation de ce travail. L'étude d'évaluation des risques dans les projets de planification (ERPP) se trouve en annexe du présent document.

PDCn :

**Ligne d'action E1 - Valoriser le patrimoine naturel**

- **E13 - Dangers naturels gravitaires**

La Commune de Leysin n'est pas concernée par la thématique des surfaces d'assollement (SDA).

PDCn :

Mesure F12 - *Surfaces d'assollement (SDA)*

Concernant la protection des eaux, le village de Leysin est situé en secteur üB et Au. Les hameaux de Veyges et Crettaz sont respectivement concernés par les secteurs Au et üB. Les hauteurs de la Commune sont classées en zones de protection S2 et S3.

Un article garantissant la protection des eaux est intégré au règlement. Les nouvelles constructions ou extensions sont interdites en zone S2, tandis que la zone S3 n'autorise pas les activités artisanales ou industrielles présentant un danger pour les eaux souterraines.

Deux secteurs situés en zone S2 demeurent en zone à bâtir, vu qu'ils comprennent des constructions existantes. (parcelles n<sup>os</sup> 1267, 471 et 446, et le secteur en zone affectée à des besoins publics "H Déchetterie", qui correspond à la déchetterie communale actuellement en exploitation). Le règlement précise l'interdiction de nouvelles constructions, fouilles ou mouvements de terre dans ces zones et l'obligation de respecter les exigences légales en matière de protection des eaux en cas de modifications ou agrandissements des constructions ou aménagements existants. La déchetterie est maintenue à son emplacement, au vu de sa position stratégique (position centrale mais à l'écart des habitations pour éviter des nuisances ; principes d'accès traités).

Les parcelles n<sup>os</sup> 590 et 591, colloquées en zone d'activités économiques, se situent en zone S3. Le règlement indique que les constructions présentant un danger pour les eaux souterraines sont interdites.

Les eaux claires non-polluées doivent être évacuées par infiltration (art. 7 LEaux). Conformément au PGEE communal et son plan du potentiel d'infiltration, le règlement prévoit que les eaux de pluie issues des surfaces imperméabilisées doivent être, dans la mesure du possible et selon le contexte environnant, infiltrées dans le sous-sol.

PDCn :

**Ligne d'action F4 - Assurer une exploitation durable des ressources**

- **F44 - Eaux souterraines**
- **F45 - Eaux usées et eaux claires**

L'état des ouvrages de la région d'Aigle, et en partie de Leysin, est globalement vieillissant. La mise aux normes de la STEP de Leysin est prévue par la mise en place d'un prétraitement des eaux. Les eaux usées seront turbinées jusqu'à la STEP régionale d'Aigle par le biais d'une conduite forcée avec un débit de 66 l/s. Les eaux résiduaires du hameau de Veyges seront également récoltées avec un débit maximal de 0.2 l/s.

L'actuelle STEP occupe les parcelles n<sup>os</sup> 1450 et 591 de part et d'autre de la route de la Boule de Gomme. La parcelle n<sup>o</sup> 1450, qui accueillera à terme les infrastructures de prétraitement des eaux (côté ouest), demeure en zone affectée à des besoins publics 15 LAT – secteur E. La parcelle n<sup>o</sup> 591, qui ne sera plus nécessaire à la STEP est reconvertie en zone d'activités économiques 15 LAT.

Le PACom n'a pas d'impact quantitatif sur le réseau existant et futur des collecteurs, vu qu'il n'y a pas d'extension ni de densification des zones à bâtir. Au contraire, les zones à bâtir sont redimensionnées.

Les bases légales en matière d'énergie sont rappelées dans le règlement. Ce dernier précise également que la Commune soutient le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires, par exemple).

PDCn :

**Ligne d'action F4 - Assurer une exploitation durable des ressources**

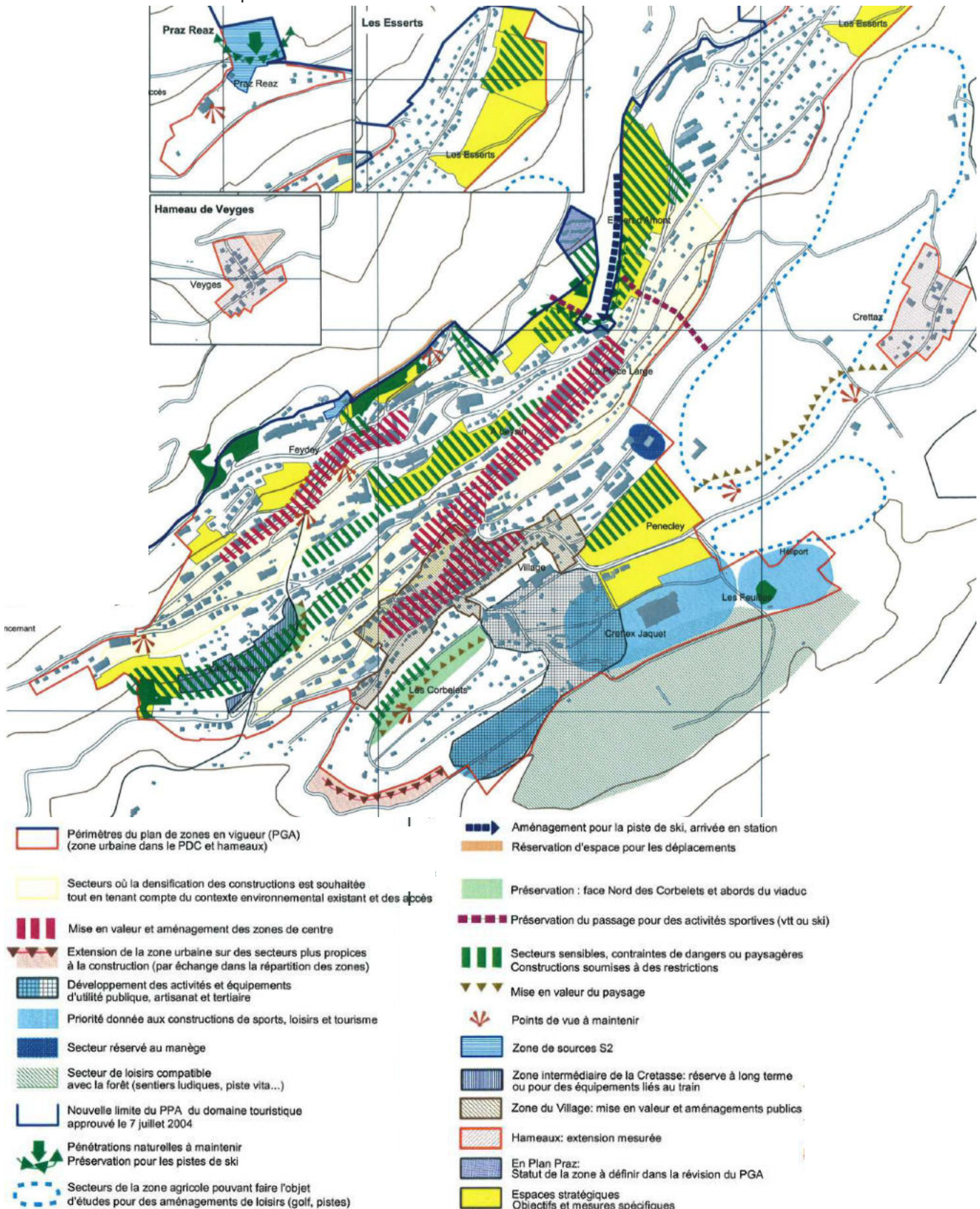
- **F45 - Eaux usées et eaux claires**

PDCn :

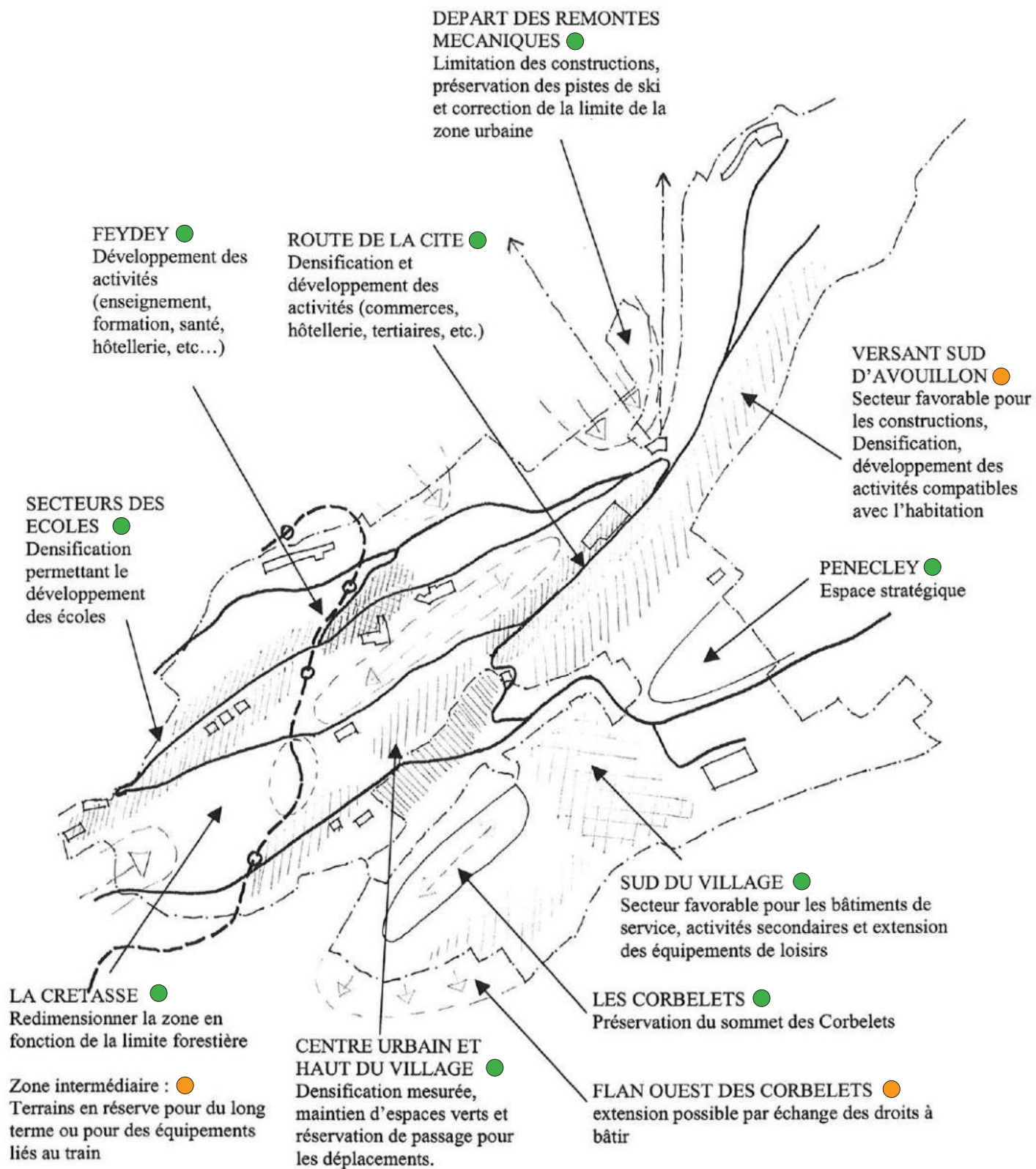
**Ligne d'action F5 - Favoriser les ressources renouvelables et indigènes**

## 4.2 Conformité du PACom au Plan directeur communal (PDCom)

Le PACom est conforme aux objectifs et mesures identifiés dans le PDCom. Certains objectifs doivent toutefois être revisités en fonction des enjeux fédéraux et cantonaux en matière d'aménagement du territoire, notamment en ce qui concerne le dimensionnement des zones à bâtir (mesure A11 du PDCn). La carte de synthèse de la zone urbaine (ci-dessous) et celle du concept global de densification/préservation sont commentées ci-après.









L'analyse de conformité entre les principaux enjeux du PACom et le PDCom ainsi que les adaptations nécessaires quant à la prise en compte du PDCom sont illustrées sur le plan ci-contre et justifiées dans le tableau ci-dessous (● = conforme, ● = partiellement conforme et justification de l'adaptation nécessaire) :

<b>Secteur</b>	<b>Conformité et traitement par le PACom</b>
Feydey	● Le secteur est maintenu en zone à bâtir conformément au PDCom (chap. 3.2.3) et de sa situation stratégique. La densification du tissu mixte est mise en oeuvre par l'affectation en zone centrale 15 LAT C et en zone de tourisme et de loisirs B qui garantit le maintien de l'hôtellerie et des écoles internationales.
Route de la Cité	● Le développement des activités est maintenu par l'affectation en zone centrale 15 LAT C et en zones de tourisme et de loisirs A et B.
Départ des remontées mécaniques / En Avouillon	● Le secteur est régi par le plan d'affectation intercommunal du domaine touristique. Le PACom permet la limitation des constructions et la correction de la limite urbaine par l'affectation de la zone intermédiaire / à affectation différée d'En Plan Praz (non traitée par le PPA touristique intercommunal) à la zone agricole, avec le maintien de la partie bâtie (parcelle n° 1230) en zone touristique conformément à son usage.  Le secteur aux abords des remontées mécaniques sera traité par une planification spécifique, en lien avec la nouvelle gare de l'Aigle-Leysin et le nouveau départ des remontées mécaniques. La préservation des pistes de ski est garantie.
Versant sud d'Avouillon	● Ce versant a été presque intégralement construit. Le secteur proche de la future gare de l'Aigle-Leysin et des remontées mécaniques sera revu et requalifié conformément au PDCom, avec le développement d'activités compatibles. Conformément à la mesure A11 du PDCn, dans la partie nord-est du secteur située hors du périmètre de centre régional et en application des principes de redimensionnement (cf. chapitre 4.3), les mesures constructives en vigueur sont maintenues et certaines réserves non construites sont affectées à la zone de verdure ou agricole (secteurs libres de plus de 2'500 m <sup>2</sup> et situation en frange du tissu bâti).
Penecley	● Cet espace stratégique, considéré comme centralité pour le tourisme 4 saisons, est affecté en zone de tourisme 15 LAT B. De par sa topographie, le secteur est propice à l'accueil d'hébergements ou d'activités touristiques, afin de satisfaire le besoin identifié par la stratégie touristique des Alpes vaudoises. Son affectation est ainsi revue conformément au PDCom avec un dézonage partiel à l'entrée de la station, aux abords de la route cantonale (PDCom chap. 3.2.3, p.51b, p.56 et 4.1).
Sud du village / Crettex-Jaquet	● Le secteur est affecté à la zone d'activités économiques, aux zones centrales C et D et à des besoins publics (secteurs F et G - activités scolaires, parascolaires et/ou sportives) selon les usages existants et afin d'y favoriser les activités et d'accueillir de nouveaux services publics, sportifs et touristiques, conformément au PDCom (chap. 3.2.3 et carte de synthèse).
Les Corbelets	● Le sommet des Corbelets est entièrement affecté à la zone agricole, permettant d'assurer la préservation du sommet de la colline.
Flanc ouest des Corbelets / Devant les Corbelets	● Une bande constructible est maintenue le long de la route afin de compléter le tissu bâti. Les secteurs situés plus en aval, en frange de la zone agricole, sont déclassés et aucune extension de la zone à bâtir n'est prévue, en application de la mesure A11 du PDCn.
Tré les Proz	● Le secteur aux abords de la STEP est maintenu en zone affectée à des besoins publics et affecté à la zone d'activités artisanale, conformément au PDCom (carte de synthèse).
Centre urbain et haut du village	● La densification mesurée du tissu mixte est assurée par l'affectation en zone centrale 15 LAT C. La création de nouvelles zones de verdure dans le centre, aux endroits identifiés comme des secteurs sensibles avec contraintes paysagères, favorise la pérennité de ces espaces libres et assurent la qualité paysagère du centre.

<b>Secteur</b>	<b>Conformité et traitement par le PACom</b>
Zone intermédiaire / à affectation différée (ouest, La Crétasse)	● La zone intermédiaire / à affectation différée ne constitue pas une réserve à long terme, au vu de l'absence de besoin en zones d'habitation ou pour le train. Elle est ainsi affectée à la zone agricole, en application de la mesure A11 du PDCn et conformément au PDCom qui y relève notamment des problèmes d'accès et des contraintes physiques, naturelles et visuelles (chap.3.2.3). L'extension du train avec modification de son tracé se fera dans une démarche indépendante conformément à la loi sur les chemins de fer.
La Crétasse	● La nature forestière a fait l'objet d'une nouvelle constatation et les aires forestières sont adaptées en conséquence. Ce secteur se situant hors du périmètre de centre, certaines parcelles en frange du tissu bâti sont dézonées en application de la mesure A11 du PDCn et conformément au PDCom qui met en évidence les problèmes de pente, d'accès et de parcellaire, non propices à la construction (chap. 3.2.3).
En Palettaz	● La zone des chalets A est redimensionnée conformément au PDCom (chap. 3.2.3), afin de tenir compte de l'aire forestière et des dangers naturels et conformément à la mesure A11 du PDCn. Les établissements touristiques sont affectés à la zone de tourisme et de loisirs, en conformité avec le PDCom également.
Les Fenives, Au Feydey	● Conformément au PDCom (chap. 3.2.3), la zone du centre urbain à restructurer est affectée en partie à la zone de verdure 15 LAT afin de tenir compte du terrain en pente et enclavé et de permettre une liaison de verdure est-ouest.
Prélan	● La zone intermédiaire / à affectation différée de Prélan est affectée à la zone agricole, en conformité avec les législations supérieures (notamment l'art. 1 et 15 LAT) et avec le PDCom (chap. 3.2.3) qui prévoit de préserver l'état actuel (pâturages) de ce secteur ni construit ni équipé et éloigné du tissu urbanisé de Leysin. Il est de plus situé dans un secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT (inventaires fédéraux).
Les Chamois, Praz Réaz	● Conformément au PDCom (chap. 3.2.3) et aux enjeux de protection des eaux souterraines, l'état actuel non construit est maintenu en amont du chemin de Prafandaz (zone des Grands Hôtels affectée à la zone agricole). L'extension des constructions est autorisée en aval, dans le cadre d'un projet touristique en cours (Les Chamois).
Essert d'Amont	● Ce secteur a été en partie construit selon les plans de quartier légalisés. Conformément au PDCom (chap. 3.2.3 et carte de synthèse), le PQ Esserts du Milieu et sa modification est en partie abrogé et affecté à la zone de verdure. Le PQ En Esserts d'Amont 2 fait l'objet d'une planification en cours pour l'actualiser selon les nouveaux enjeux d'aménagement en matière de tourisme et pour tenir compte des contraintes de dangers et paysagères identifiées. Il n'est par conséquent pas traité par le PACom.
Les Esserts	● Les limites de la zone à bâtir ont été redéfinies en application de la mesure A11 du PDCn, certains dézonages résultant également de la prise en compte des contraintes de dangers naturels et paysagères conformément au PDCom (chap. 3.2.3 et carte de synthèse) et de l'espace réservé aux eaux.
Hameaux de Veyges et de Crettaz	● Conformément au PDCom (chap. 3.2.3), le PACom assure la préservation du caractère rural des hameaux. La zone du hameau de Veyges n'est pas étendue, au vu de sa localisation, de ses qualités (ISOS), de l'application des législations supérieures (art. 1 et 15 LAT) et de la mesure A11 du PDCn.

Le PDCom définit des secteurs stratégiques (cf. carte de synthèse ci-avant et tableau ci-dessus) correspondant aux réserves constructibles importantes en 2008. Certains de ces espaces se superposent à des secteurs sensibles (dotés d'un intérêt paysager ou exposés à des dangers naturels). Ces secteurs ont été traités selon les principes suivants :

- affectation à la zone de verdure lors d'enjeux payagers dans le centre et le territoire bâti, afin de maintenir les espaces verts, par exemple en ce qui concerne le secteur central de les Fenives / Au Feydey et La Crétasse. Cela permet également de marquer la séquence des trois centres (PDCom, p.47b).

- affectation à la zone agricole des franges, en application de la mesure A11 du PDCn et pour tenir compte des lisières forestières, par exemple à la Cretasse, En Palettaz et aux Esserts. Les projets en cours sont maintenus en zone à bâtir. Le secteur des Esserts a par ailleurs d'ores et déjà fait l'objet d'une première mesure de déclassement.
- affectation à la zone de tourisme et de loisirs et à des besoins publics les secteurs intéressants au niveau touristique et sportif (Penecley et Crettex-Jaquet), afin de répondre aux besoins identifiés dans la stratégie des Alpes vaudoises (voir annexe 6.7), tout en tenant compte des contraintes paysagères (Penecley).
- maintien en zone à bâtir (zone centrale) du secteur stratégique de Feydey afin de compléter la densification dans le centre, au vu de sa localisation à l'intérieur et à proximité du tissu urbanisé.
- comme mentionné, les secteurs En Avouillon et En Essert d'Amont ne sont pas traités par la présente planification, car des plans d'affectations spécifiques sont en cours, afin de traiter des enjeux environnementaux (prairies sèches, dangers naturels) et de permettre un développement touristique dans ces secteurs propices à l'hébergement au vu de leur proximité au centre, à la nouvelle gare et aux remontées mécaniques.

### 4.3 Dimensionnement de la zone à bâtir

Depuis la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en 2014, les communes doivent réduire leur zone à bâtir en cas de surdimensionnement.

#### Dézonage rapide

Pour rappel, la Commune de Leysin a procédé à un dézonage rapide en 2016, mis en vigueur le 23 novembre 2017, conformément aux exigences cantonales. Par ce biais, les parcelles suivantes ont été déclassées en zone agricole :

<i>n° parcelle</i>	<i>propriétaire</i>	<i>surf. parcelle [m<sup>2</sup>]</i>	<i>surf. comprise dans le périmètre de la modification du pz [m<sup>2</sup>]</i>
441	Commune de Leysin	9'187	804
1053	Banque cantonale vaudoise	28'665	22'980
1390	Truempler Dunogier Chantal	5'376	5'304
<i>Total</i>			<i>29'088</i>

Ce déclassement a amené une réduction de la capacité d'accueil estimée à 163 équivalent habitants (selon un IUS de 0.28 et 50 m<sup>2</sup> de SPd par habitant).

#### Recensement des besoins

La Commune a déterminé les **besoins** en zone à bâtir pour les 15 prochaines années. Cette démarche répond à l'art. 15 LAT qui demande de réduire les zones surdimensionnées et déclasser les zones à bâtir qui ne correspondent pas aux besoins prévisibles à 15 ans.

Selon le PDCn, ce besoin est déterminé par la différence entre la population maximale admise à l'horizon de la planification et la population au moment du bilan, avec une distinction entre les secteurs situés dans le centre régional et hors centre. Il en résulte les données de base et calculs ci-après.

<i>Besoins</i>	<i>centre régional</i>	<i>hors centre</i>	<i>totaux</i>
<i>Possibilité de développement selon mesure A11: taux de croissance annuel admis (% de la population de référence)</i>	1.7%	0.75%	
<i>année de référence</i>	2015	2015	
<i>Population - Année de référence (au 31.12.2015)</i>	3'582	566	4'148
<i>Population - Année au moment du bilan (31.12.2016)</i>	3'509	579	4'088
<i>Population maximale à l'horizon de planification (en 2036) pop. 2015 + (pop. 2015 x taux de croissance admis x (2036-2015))</i>	4'861	655	5'516
<b><i>besoin en habitants au moment du bilan (selon A11)</i></b>	<b>1'279</b>	<b>76</b>	<b>1'355</b>

Le besoin lié à l'hébergement touristique s'ajoute à celui relatif à l'habitation. Selon le PDRt-AV, le besoin prévisible en hébergement touristique se décline en trois catégories : l'hôtellerie, la parahôtellerie concentrée et la parahôtellerie diffuse. Les deux premières catégories se concentrent en zone de tourisme et de loisirs LAT (A et B pour Leysin). La dernière peut être prévue dans l'ensemble de la polarité principale de la station, soit également au sein des zones à bâtir dédiées à l'habitation. Le potentiel lié à ces besoins en lits touristiques est ainsi converti en équivalent habitants et pris en compte dans le potentiel de croissance en habitants, conformément à la mesure 3c du PDRt-AV. Pour convertir ce besoin en équivalent habitants, les hypothèses de calcul du PDRt-AV sont utilisées (volet opérationnel, annexe 4.1), soit :

- une surface de plancher déterminante (SPd) de 35 m<sup>2</sup> par lit de parahôtellerie diffuse,
- une SPd moyenne de 50 m<sup>2</sup> par habitant.

Selon la mesure 1d et 3c, le PDRt-AV recense un besoin de 411 lits, déclinés dans la polarité principale de Leysin, et hors polarité, c'est-à-dire dans les hameaux de Crettaz et Veyges. On considère que le besoin hors polarité (selon le PDRt-AV) se situe entièrement hors centre, et que le besoin en polarité principale (selon le PDRt-AV) se situe dans le périmètre du centre régional selon le PDCn. La stratégie touristique de Leysin (cf. annexe) a évalué un potentiel pour de nouveaux hébergements liés à la parahôtellerie diffuse de 276 lits dans les zones d'habitation de la polarité principale. Les 124 lits restants sont prévus dans les zones de tourisme et de loisirs projetées et précisées dans la stratégie touristique. En somme, les besoins suivants sont à intégrer dans le bilan de la capacité d'accueil :

<i>localisation selon PDRt-AV</i>	<i>polarité principale</i>	<i>hors polarité</i>	<i>total</i>
<i>besoin total en parahôtellerie diffuse brut</i>	400 lits	11 lits	411 lits
<i>besoin en parahôtellerie diffuse déduit des zones de tourisme et de loisirs</i>	124 lits		124 lits
<i>besoin en parahôtellerie diffuse déduit des zones d'habitation</i>	276 lits	11 lits	287 lits
<i>localisation équivalente selon DGTL</i>	<i>centre régional</i>	<i>hors centre</i>	
<b><i>besoin en équivalent habitants pour la parahôtellerie diffuse</i></b>	<b>193</b>	<b>8</b>	<b>201</b>

La Commune de Leysin a ainsi un besoin global en habitants de 1'556 habitants, selon la répartition ci-dessous :

	<i>centre régional</i>	<i>hors centre</i>	<i>totaux</i>
<b><i>besoin global en habitants au moment du bilan (selon A11 + parahôtellerie diffuse)</i></b>	<b>1'472</b>	<b>84</b>	<b>1'556</b>

### **Bilan avant planification**

La version brute du bilan des réserves à bâtir fournie par le guichet cantonal "Simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir" estime une capacité d'accueil de 2'277 habitants dans le centre et 1'177 habitants hors centre (3'454 au total), ce qui représente une surcapacité de 1'898 habitants sur l'ensemble de la Commune par rapport à ses besoins (en considérant tous les besoins précités).

Il est à noter que le surdimensionnement de la Commune est plus élevé que ce qui est présenté dans ce bilan brut, car l'IUS considéré pour les parcelles en zone de chalets (zone d'habitation de faible densité) est de 0.25, tandis que selon le règlement communal, l'IUS équivalent pour cette zone est estimé à 0.28.



---

## Mesures de redimensionnement

Les mesures de redimensionnement des réserves ont notamment pris en compte la cohérence territoriale du milieu bâti, le caractère construit ou non des parcelles concernées, la qualité paysagère des espaces, l'aire forestière, la présence des dangers naturels, de chemins d'accès, ainsi que les projets de construction en cours. Les réserves faisant l'objet de permis de construire ont également été conservées.

De plus, conformément à la fiche d'application "*Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement*" (DGTL, juin 2021), les principes de redimensionnement suivants ont été appliqués :

- Le dézonage des **franges** du tissu bâti situées hors du territoire urbanisé (cf. chapitre 3.3), qui s'applique principalement aux secteurs de la Crétaisse (sud-ouest) et aux Esserts (nord-est).

Suite à l'examen préalable du présent dossier, la DGTL a exigé le dézonage de parcelles complémentaires situées en frange (cf. préavis d'examen préalable en annexe). Conformément à ces demandes, elles ont été dézonées et affectées à la zone agricole (soit, les portions non bâties des parcelles n<sup>os</sup> 584 (partie aval), 585, 799 (en partie), 2234, 3368 (partie nouvellement affectée à la zone à bâtir), 3904, 3920 (partie), 4090, 4106 en partie, 4119, 4120 en partie, 4122 en partie, 4124 en partie, 4134 et 4135). Quelques parcelles ou parties de parcelles mentionnées par la DGTL sont affectées à la zone de verdure afin d'y permettre l'accès aux habitations connexes (1453, 2235, 3904, 4120 en partie, 4124 en partie et 4135 en partie).

- Le dézonage ou l'affectation en zone de verdure des **espaces vides de plus de 2'500 m<sup>2</sup>** à l'intérieur du tissu bâti, notamment au Feydey (parcelles n<sup>os</sup> 354, 358, 1395, 1707 et 1568), aux Esserts (978, 1117, 1362, 1411, 1613, 1614, 1717, 3928, 3929, 4004 et 4153), aux Fenives (4017). Certaines de ces parcelles ont été mentionnées par la DGTL pour un dézonage dans le cadre du préavis d'examen préalable.
- Une **réflexion qualitative sur le tissu bâti** des espaces vides et/ou à protéger, résulte en la définition de zones de verdure permettant de conserver les espaces ouverts à l'intérieur du village de Leysin, tel qu'identifié dans le PDCom (p.48b). Par ailleurs, la zone centrale 15 LAT B favorise la sauvegarde des hameaux, et notamment la protection du hameau de Veyges inscrit à l'ISOS. Dans cette zone, l'interdiction de nouvelles constructions contribue à sa protection et à la réduction de la surcapacité d'accueil.

D'autres parcelles identifiées par la DGTL pour un déclassement dans le préavis d'examen préalable ont été maintenues en zone à bâtir pour des raisons de cohérence territoriale et urbanistique. Leur justification est détaillée ci-après par parcelle et justification :

<b>N° parcelle</b>	<b>Justification</b>
140, 496, 497, 498 (nord), 499, 501, 584 (en partie), 1245, 1247, 1248, 1347, 1451, 1705 (sud / est) 1860, 1898	<i>Ces parcelles demeurent en zone d'habitation au vu de leur localisation favorable, à l'intérieur du périmètre de centre, à proximité de voies d'accès, les autres mesures de dimensionnement s'avérant de plus adéquates pour réduire entièrement la surcapacité de la zone à bâtir dans le centre. Certaines parcelles sont par ailleurs déjà partiellement bâties ou au bénéfice d'un projet de construction en cours.</i>
389	<i>Parcelle communale située dans le centre, comprenant une dépendance, partiellement aménagée en place de jeux, en continuité directe d'infrastructures communales et dans un secteur stratégique.</i>
390	<i>Parcelle située dans le centre, au droit de la route de la Cité, en contiguïté du centre sportif, dans une situation stratégique pour des infrastructures touristiques.</i>
973 (sud) et 1368 (1474 dans le préavis, correspond au n° de bâtiment)	<i>Parcelles bâties, maintien de la conformité du bâtiment à la zone par rapport à l'IUS défini, présence d'aménagements extérieurs (jardins, potagers, arborisation, dépendances), cohérence de la zone par rapport au parcellaire et au tissu bâti existant, emplacement du bâtiment existant au centre de la parcelle limitant fortement les possibilités de nouvelles constructions (cf. distances aux limites et entre bâtiments).</i>

<b>N° parcelle</b>	<b>Justification</b>
1056, 2560, 3366	Parcelles bâties, présence d'aménagements extérieurs (jardins, potagers, arborisation, dépendances), cohérence de la zone par rapport au parcellaire et au tissu bâti existant, secteur non aménagé inférieur à 2'500 m <sup>2</sup> au vu des constructions existantes (maintien de la conformité des bâtiments par rapport à l'IUS défini), des constructions voisines et du projet en cours de construction sur la parcelle n° 4147.
977, 1244	Parcelle bâtie, maintien de la conformité du bâtiment à la zone par rapport à l'IUS défini (le déclassement possible en assurant cette conformité serait minimale), présence d'aménagements extérieurs (jardins, potagers, arborisation, dépendances).
389	parcelle communale comprenant une dépendance, partiellement aménagée en place de jeux, située en continuité directe d'infrastructures communales.
4044	Permis de construire délivré.
4122, 4123, 4124	Maintien d'une petite bande en zone à bâtir selon projet de modification parcellaire lié au projet de construction en cours. Déclassement du solde à la zone agricole.
4126, 4127	Maintien au vu du projet de construction engagé depuis longtemps.
4129	Parcelle bâtie, bâtiment non cadastré : maintien pour assurer la conformité du bâtiment à la zone à bâtir.
4147	Parcelle située à l'intérieur du tissu bâti, permis de construire, travaux en cours.

### Calcul de la capacité d'accueil après planification

La méthode établie par la DGTL comprend :

- **les réserves** : elles concernent les parcelles non ou partiellement bâties pouvant accueillir un ou plusieurs nouveaux bâtiments, dont la surface bâtie déterminante est d'au minimum 150 m<sup>2</sup>. Les réserves comptent en plein ;
- **les potentiels de densification** : ils concernent les parcelles ne pouvant pas accueillir de nouveaux bâtiments, mais dont la surface de plancher réglementaire (autorisée par le plan d'affectation) n'a pas été totalement réalisée. Les potentiels sont comptabilisés à hauteur d'un tiers (considérant que le solde ne sera pas exploité dans l'horizon de la planification).

En référence aux points mentionnés ci-dessus, la capacité d'accueil représente la différence entre la surface de plancher déterminante (SPd) réglementaire et la surface de plancher réalisée, en considérant une moyenne de 50 m<sup>2</sup> de SPd par habitant.

<i>réserve (parcelles non-bâties)</i>	$((IUS \times \text{surface de parcelle}) - \text{surfaces de plancher réalisées})$
<i>potentiel de densification</i>	$((IUS \times \text{surface de parcelle}) - \text{surfaces de plancher réalisées}) \times \frac{1}{3}$

Pour le cas présent, cinq zones sont dédiées à l'habitation et sont ainsi prises en compte pour le calcul de la capacité d'accueil :

- zone centrale 15 LAT A : le potentiel autorisé par les périmètres d'implantation est comptabilisé dans le bilan,
- zone centrale 15 LAT B : le potentiel est nul du fait de l'interdiction de nouvelles constructions,
- zone centrale 15 LAT C : l'IUS maximal autorisé par le règlement est de 0.67,
- zone centrale 15 LAT D : l'IUS maximal autorisé par le règlement est de 0.67,
- zone d'habitation de très faible densité 15 LAT : l'IUS maximal autorisé par le règlement est fixé à 0.28.

Le bilan de la capacité d'accueil des habitants **après** la planification se présente comme suit :

	<i>centre régional</i>	<i>hors centre</i>	<i>totaux</i>
<i>besoins au moment du bilan selon le bilan de dimensionnement de la mesure A11</i>	1'279	76	1'355
<i>besoins liés à la parahôtellerie diffuse</i>	193	8	201
<b><i>besoins totaux au moment du bilan</i></b>	<b>1'472</b>	<b>84</b>	<b>1'556</b>
<i>capacité des réserves</i>	1'293	230	1'523
<i>part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification</i>	179	93	272
<b><i>capacités d'accueil au moment du bilan</i></b>	<b>1'472</b>	<b>323</b>	<b>1'795</b>
<b><i>surcapacité d'accueil</i></b>	<b>0</b>	<b>239</b>	<b>239</b>

Le PACom contribue ainsi de manière importante à réduire la zone à bâtir surdimensionnée, conformément à la LAT. Il a permis de supprimer le surdimensionnement dans le périmètre de centre et de diminuer fortement le surdimensionnement hors centre. Il reste ainsi **une surcapacité d'accueil de 239 habitants jugée incompressible hors centre**. La capacité d'accueil de la Commune a été réduite d'environ 1'822 habitants, soit plus de 50% des réserves, provenant d'un premier "dézonage rapide" (163 habitants), suivi d'une réduction dans le cadre du PACom (1'659 habitants). Il est cependant difficile de réduire davantage ce chiffre, pour les raisons suivantes :

- Environ 29% de la capacité d'accueil hors centre de la Commune représente un potentiel de densification sur des bâtisses existantes.
- La typologie de l'habitat leysenoud représente une surface plus élevée par habitant par rapport aux 50 m<sup>2</sup> comptabilisés par la méthode de calcul. L'ensemble des surfaces de plancher estimées pour les parcelles hors centre en résidence principale, rapportées au nombre d'habitants (STATPOP, OFS, 2022), implique une moyenne de 111.5 m<sup>2</sup> par habitant hors centre, ce qui correspondrait à un surdimensionnement estimé de 108 habitants au lieu de 239. Au vu de ce qui précède, la surface théoriquement disponible n'accueillera très probablement pas autant de nouveaux habitants que les projections cantonales. Les profils-types des habitants installés à Leysin se caractérisent en effet par une recherche d'un cadre de vie calme, avec des dégagement généreux sur les paysages environnants.
- le taux élevé de résidences secondaires faisant partie du tissu économique de la Commune, une grande partie du bâti existant est utilisée par ce type d'habitat et ne représente pas un potentiel supplémentaire (restrictions d'agrandissement suite à la loi fédérale sur les résidences secondaires).
- les réserves et potentiels de densification se situent en majorité au sein du territoire urbanisé, proches des services et des transports publics et pour lesquels un dézonage irait à l'encontre de la cohérence territoriale d'aménagement. Il convient aussi de rappeler que les réserves maintenues hors du périmètre de centre se situent pour la plupart à l'intérieur du territoire urbanisé.
- plusieurs parcelles considérées comme ayant un potentiel sont déjà bâties ou bénéficient d'un permis de construire. A ce titre, elles sont maintenues en zone à bâtir sans être formellement déduites du bilan des réserves.

Au vu de ce qui précède, ce surdimensionnement hors centre est considéré comme incompressible.

#### 4.4 Plus-value

Les parcelles mentionnées ci-dessous bénéficient d'une nouvelle mise en zone à bâtir ou voient leurs droits à bâtir augmentés / changés par les mesures d'aménagement du territoire prises dans le cadre du présent PACom. Elles pourraient être ainsi concernées par la plus-value.

<b>Nouvelle affectation selon PACom</b>	<b>Parcelles</b>				
zone centrale 15 LAT C	28	31 à	34	36	38 à
	47	162	165	199	202
	203	206	247	250	252
	329	383	389	391	394
	561	1201	1229	1232 à	1234
	1249	1251	1252	1265	1367
	1381	1382	1388	1408	1418 à
	1420	1472	1483 à	1485	1606
	4069	4111	4151	4216	
	zone centrale 15 LAT D	352	365 à	368	385
507		522	523	1214 à	1216
1250		1264	1268	1317	1327
1373		1389			
zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	471	581	1294	1297	1299
	3353	3354	4152		
zone d'activités économiques 15 LAT	58	513	514	581	582
	590	591	862	1476	
zone de tourisme et de loisirs 15 LAT A	30	373	392	1230	
zone de tourisme et de loisirs 15 LAT B	232	233	340	357	363
	388	390	432	448	450
	475	875	876	879	880
	881	1212	1213	1221	1254
	1263	1520	1569	1570	1573 à
	1575	1744	2237	2662	4055
4056					
zone de tourisme et de loisirs 15 LAT C	865	866			

Parmi celles-ci, les parcelles n<sup>os</sup> 865 et 1230 bénéficient d'une mise en zone à bâtir destinée au tourisme et aux loisirs. Cette affectation est justifiée afin de garantir la pérennité des activités existantes, soit respectivement le secteur de pâture des chevaux (manège situé sur la parcelle adjacente n<sup>o</sup> 866) et des logements touristiques existants.

La DGTL contrôle ces données et procède à une estimation de la plus-value sur la base d'une expertise effectuée par un mandataire externe. Cette expertise permettra de déterminer le montant de la taxe due par les propriétaires.

Après l'entrée en vigueur du PACom, la DGTL notifie une décision de taxation aux propriétaires concernés. Puis, 90 jours après l'entrée en vigueur du permis de construire sur les parcelles touchées, la direction transmet une décision de perception de la taxe aux propriétaires concernés.



## 4.5 Mobilité

### Transports publics





La Commune de Leysin compte une ligne de train, exploitée par les TPC (Transports Publics du Chablais) dont la ligne concernée relie Aigle à Leysin en 30 minutes. En outre, la ligne de bus CarPostal 171 permet de rejoindre Leysin depuis Le Sépey en 20 minutes. Le bus urbain 170 fait une boucle et traverse tout le village en reliant le secteur du camping et de la patinoire au Grand-Hôtel.

La liaison entre Aigle et Leysin sera renforcée grâce à une adaptation et un prolongement du tracé de l'Aigle-Leysin jusqu'aux remontées mécaniques et une cadence prévue à la demi-heure aux heures de pointe. Cette nouvelle ligne, entièrement en souterrain, d'une longueur de 1.3 km, partira donc de l'entrée du village de Leysin en direction de l'est jusqu'à son terminus au pied des remontées mécaniques qui conduisent notamment à La Berneuse. Trois gares souterraines seront construites permettant notamment, et c'est l'un des points forts de ce projet, de desservir le centre de la station et ses commerces. Ce projet, soutenu par la Confédération et le Canton, est inscrit dans le Plan directeur régional touristique des Alpes Vaudoises. Il fera l'objet d'une procédure d'approbation des plans, conformément à la loi fédérale sur les chemins de fer, approuvée par l'Office fédéral des transports.

Dans le cadre de la Convention relative à l'accessibilité multimodale de Leysin en lien avec le prolongement de la liaison ferroviaire de l'Aigle-Leysin jusqu'au départ des remontées mécaniques, il a été convenu qu'il n'y aura pas de développement de la capacité de l'infrastructure routière entre Le Sépey et Leysin, ni d'augmentation de l'offre en stationnement pour les véhicules individuels à Leysin. L'objectif est également de développer un concept commun de transfert du fret sur le rail, afin de réduire l'usage de la route. L'amélioration de la mobilité des habitants, pendulaires et touristes est également prévue par des mesures d'accompagnement favorisant le recours aux transports publics, telles que des offres combinées, des parkings relais ou des P+R en plaine.

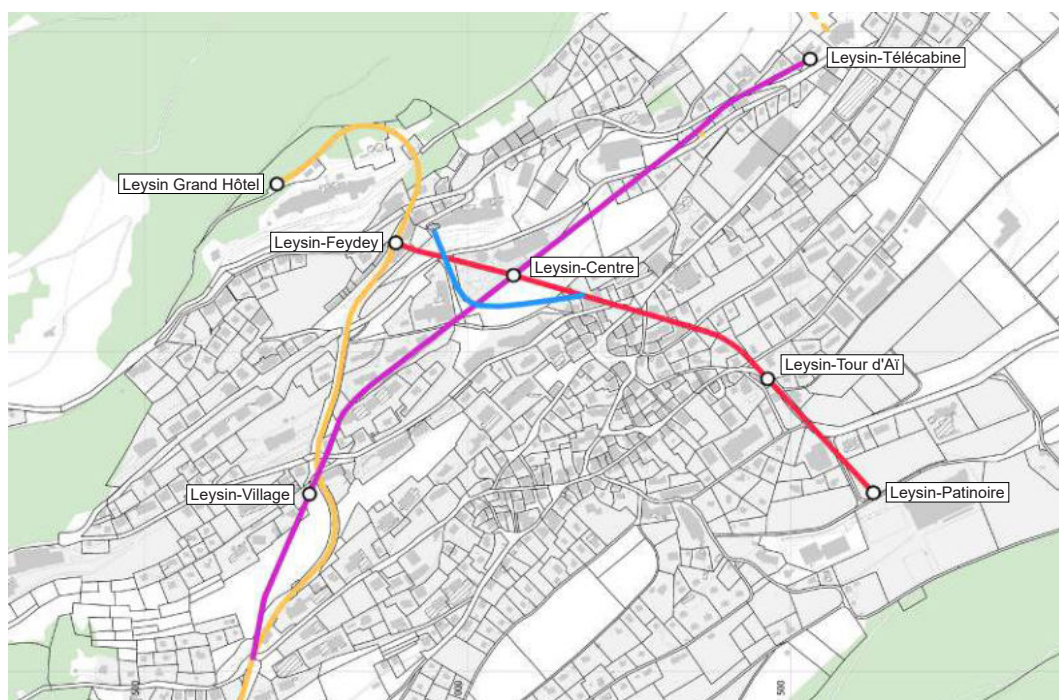
Des analyses sont en cours afin d'assurer une mobilité optimale entre le centre sportif de la patinoire, le centre du village et les écoles internationales au Feydey. Pour relier le haut, qui ne sera plus desservi par le train, au bas du village, un projet de liaison verticale est à l'étude, à combiner, en fonction de son tracé, avec des lignes de bus, navettes, une requalification du réseau routier et un réseau de mobilité douce attractif pour assurer les dessertes complémentaires.

#### Tracé indicatif du prolongement du tracé de l'Aigle-Leysin jusqu'aux remontées mécaniques et liaison verticale

-  tracé existant - Aigle-Leysin
-  nouveau tracé et extension - Aigle-Leysin, projet TPC
-  projet communal de liaison verticale, option "Centre - Feydey" à privilégier
-  projet communal de liaison verticale, option "Patinoire-Feydey"



sans échelle



Le tourisme 4 saisons en provenance de l'ensemble du Canton, l'attractivité du chemin de fer et la mobilité des habitants de Leysin sortiront renforcés de ce projet, avec une diminution du trafic routier, de la pollution et des nuisances sonores et une amélioration de la qualité de vie.

Le projet de liaison verticale fera l'objet d'un plan d'affectation (PA) spécifique, calé sur le projet définitif de liaison verticale, qui a pour objectif de desservir Leysin-Feydey, soit depuis le centre de Leysin, soit depuis la patinoire. La localisation des secteurs concernés par les interfaces de transports publics ainsi que le tracé et la nature de la liaison verticale (funiculaire, escalator, etc.) seront déterminés par ce PA. Il affectera la liaison en tant que "autre zone superposée - zone de transport au-dessus et / ou au-dessous des constructions" et précisera la localisation des stations. Le règlement du présent PACom intègre d'ores et déjà ce projet en mentionnant les zones qui seront potentiellement concernées par ces interfaces de transport public. Le plan ci-avant présente les grands principes de cette liaison et du nouveau tracé de l'Aigle-Leysin, des adaptations pouvant être apportées selon les projets définitifs des Transports publics du Chablais et de la liaison verticale.

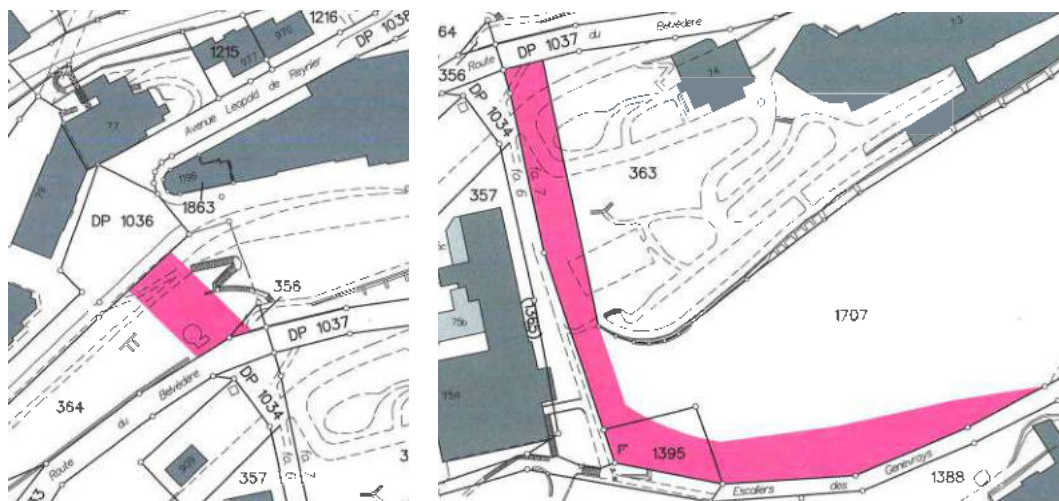
A ce stade, la variante privilégiée pour la liaison verticale est l'option "Centre de Leysin - Feydey", figurée en bleu sur les plans ci-avant et ci-après. Cela permettrait de la localiser en grande partie sur le tracé d'une servitude existante en faveur de la Commune (cf. extraits de servitude ci-dessous).

**Tracés des trois options d'implantation de la liaison verticale entre le centre de Leysin et Feydey**



**Tracés de la servitude de passage à pied et de funiculaire**

■ surface servitude (extrait RF)



⊕ sans échelle

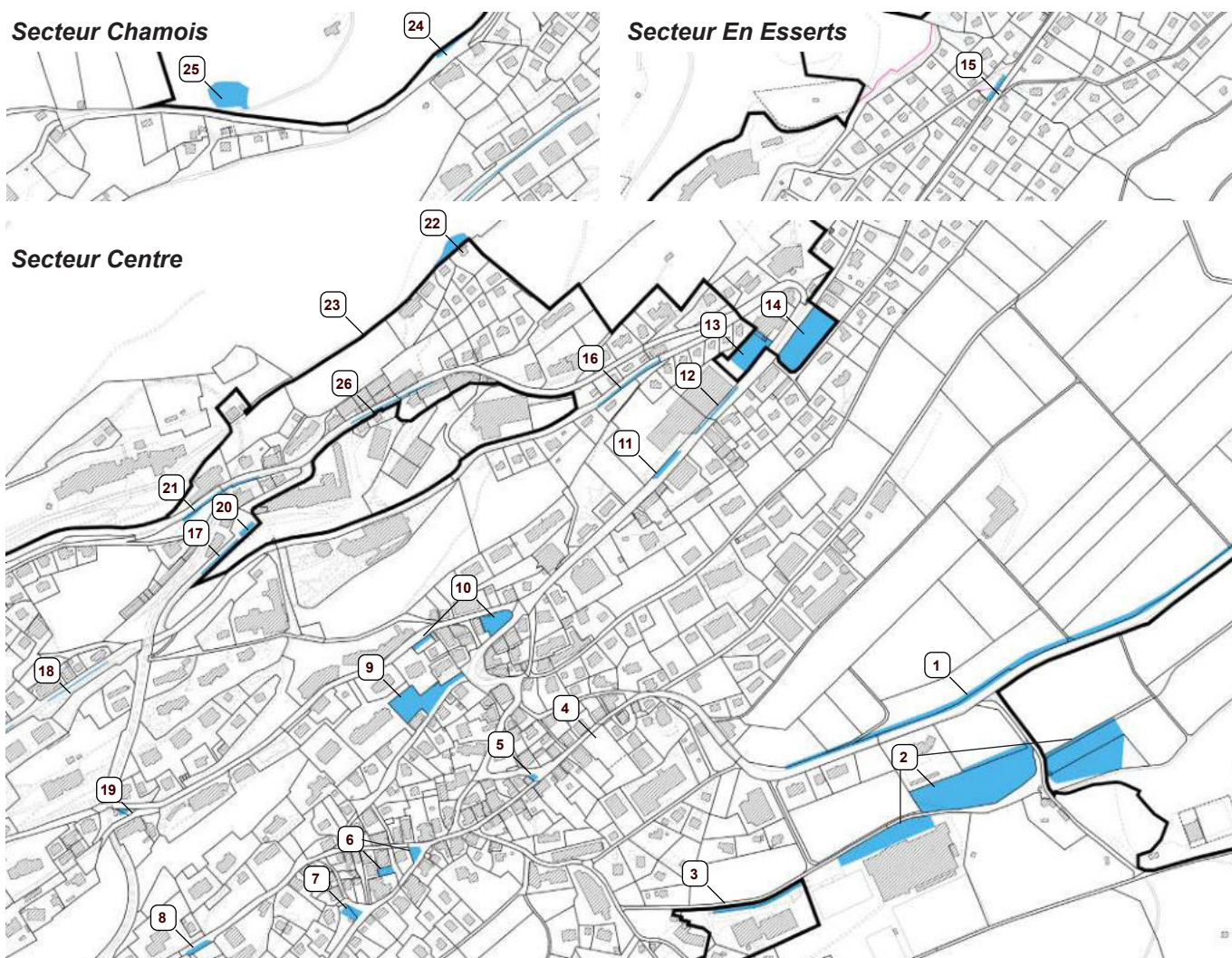


## Stationnement

Le PACom n'opère pas d'extension de la zone à bâtir, mais prévoit des réductions des possibilités constructives hors centre. Il ne génère pas de nouveaux besoins en stationnement et ne prévoit par conséquent pas de secteurs de stationnement supplémentaires. Le PACom conserve les parkings existants, qui permettent de répondre aux besoins des habitants et visiteurs de la station touristique.

La Commune recense environ 1'516 places de parking dédiées aux touristes et habitants, réparties dans toutes les zones de la station. Les principaux parkings publics communaux sont identifiés et explicités ci-après.

Parmi ces derniers, les secteurs 11, 12, 13 et 14 se situent à deux pas des remontées mécaniques servant à l'activité de ski et aux activités estivales (randonnées, VTT), ainsi qu'au centre sportif (piscine, terrains de tennis). Ces besoins seront réévalués ultérieurement, en fonction de la nouvelle gare TPC. L'entrée à l'est de Leysin comprend le secteur de stationnement "Les Feuilles" (1 et 2), qui fonctionne comme parking relai pour le ski en hiver, avec des bus navettes reliant les remontées mécaniques, le secteur 1 étant utilisé uniquement en cas de forte affluence (le long de la route cantonale). Le secteur 2 répond également aux besoins de la patinoire et du tobogganing. Au centre, Leysin dispose de plusieurs poches de parkings à proximité des commerces, restaurants, et autres activités, que ce soit pour le vieux village (4 à 7) ou les secteurs centraux en amont (9 et 10). L'administration communale bénéficie également de quelques places (8). Plus au nord, on relève une poche de stationnement pour l'église (21) et deux pour la gare de Leysin-Feydey actuelle (17 et 20), laquelle répond également aux besoins du mini-golf situé à proximité. L'école bénéficie également d'un secteur de stationnement (3).



La gestion du stationnement est précisée par secteur (tableau ci-après). A ce stade, elle comprend des parkings de courte durée payants aux abords des remontées mécaniques et au centre (route de la Cité) et des parkings longue durée gratuits sur le solde du territoire, pour répondre aux besoins des habitants, résidents secondaires et touristes. Elle comprend par ailleurs du stationnement temporaire pour la période hivernale (secteur 1). Ce mode de fonctionnement permet de répondre aux enjeux de stationnement communaux, que ce soit en période de forte demande (ski) ou en période creuse. La Commune entend poursuivre cette politique, jusqu'aux éventuels changements liés à la prolongation du train et selon la liaison verticale.

Plusieurs projets touristiques en cours seront traités par un plan d'affectation de détail (En Avouillon, la nouvelle gare TPC - Leysin-Télécabine, le camping, etc.) et ne sont donc pas traités par le PACom. Pour ces secteurs, les aspects liés au stationnement seront traités dans le cadre de ces démarches de planification, en fonction des besoins.

Enfin, au vu des projets d'infrastructures cités au point précédent (prolongation du chemin de fer de l'Aigle-Leysin et liaison verticale), la centralité de Leysin profitera d'une meilleure qualité de desserte, nécessitant à terme une potentielle adaptation des besoins en stationnement, en fonction de la probable réduction des besoins. Selon la Convention liée au prolongement de la liaison ferroviaire de l'Aigle-Leysin, il est d'ores et déjà prévu de ne pas augmenter l'offre en stationnement pour les véhicules individuels à Leysin, mais au contraire de prévoir, à terme, une réduction des parkings communaux et ceux des installations sportives, avec une nouvelle gestion des places de stationnement.

<i>n°</i>	<i>description</i>	<i>gestion tarifaire</i>	<i>gestion temporelle</i>	<i>nombre</i>
1	ski et tobogganing	gratuit	temporaire	130
2	patinoire, place des Feuilles, décharge	gratuit	longue durée	660
3	collège du Suchet	gratuit	longue durée	35
4	parking Tour d'Aï	gratuit	longue durée	24
5	parking QG	gratuit	longue durée	3
6	commerces, restaurants, activités du centre	gratuit	longue durée	10
7	commerces, restaurants, activités du centre	gratuit	longue durée	11
8	administration communale	parking réservé à l'administration	7h à 17h	12
9	Place Louis Favéy	gratuit	longue durée / 22h à 6h en cas de neige	54
10	Place du Marché	gratuit	2h maximum, 24h/24h	27
		gratuit	12h maximum, 24/24h	4
11	supermarché, office du tourisme	gratuit	2h maximum, 24h/24h (dont 3 places 15 minutes pour office du tourisme)	13
12	centre sportif, piscine	gratuit	longue durée	15
		gratuit	2h maximum, 24h/24h	15
13	télécabine	payant	-	62
14	Place Large, télécabine	payant	-	187
15	En Esserts	gratuit	longue durée	8
16	route du Belvédère	gratuit	longue durée	20
17	avenue Léopold Reynier	gratuit	longue durée	10
18	avenue Secrétan	gratuit	longue durée	60
19	halte de Vermont	gratuit	longue durée	4
20	gare de Feydey	gratuit	longue durée	9
21	église catholique	gratuit	longue durée	13
22	Grand Chalet	gratuit	longue durée	14
23	chemin de la Source	gratuit	longue durée	10
24	route des Chamois	gratuit	longue durée	10
25	carrière des Chamois	gratuit	longue durée	30
26	rue du commerce	gratuit	longue durée	66
			<b>total</b>	<b>1516</b>



## Mobilité douce

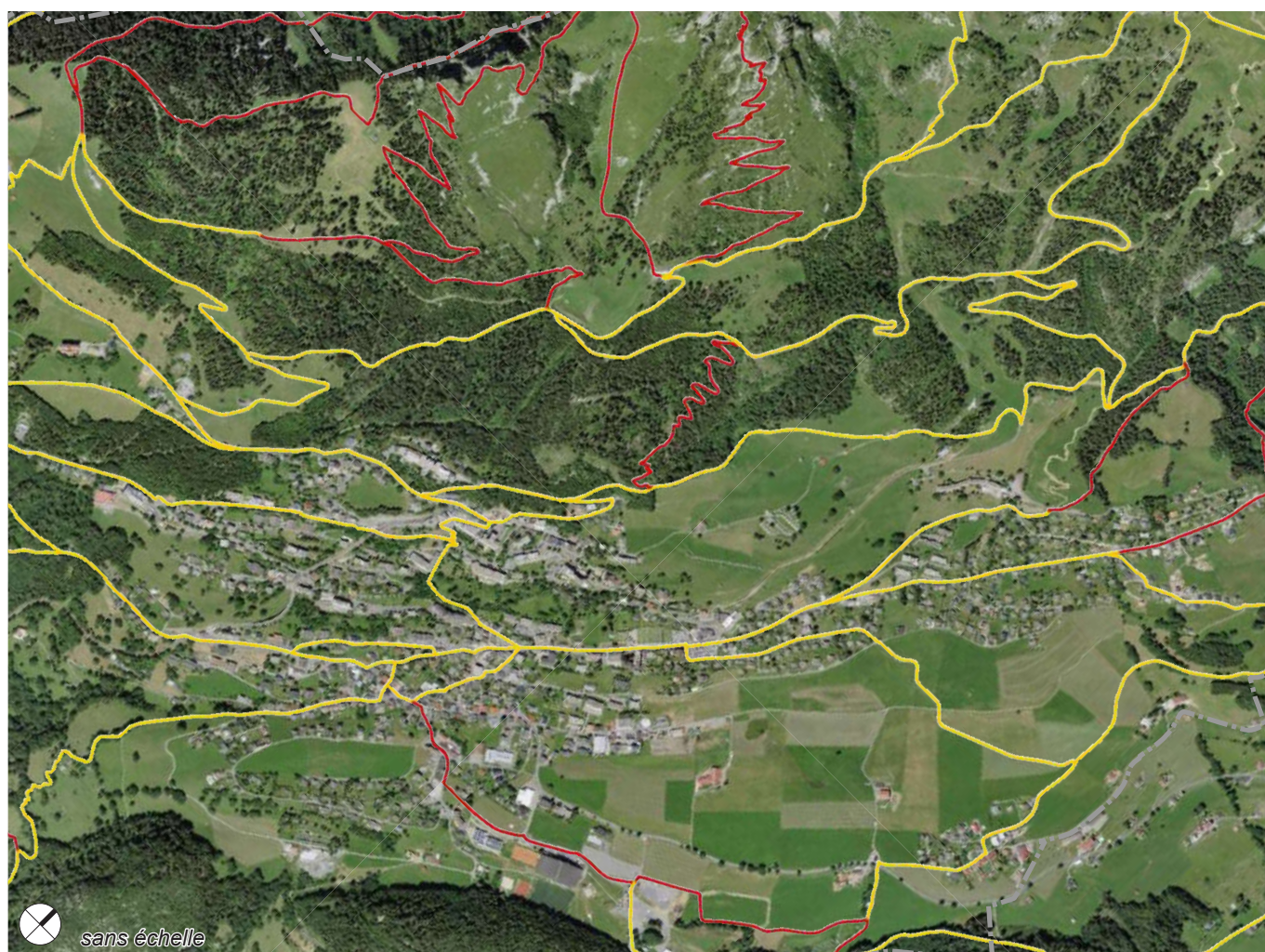
Concernant la mobilité douce, la Commune de Leysin est sillonnée par des chemins de randonnée et de randonnée de montagne. Des chemins de randonnée en VTT sont également présents sur le territoire communal, une portion de l'itinéraire Leysin-Scuol et une boucle permettant de rejoindre le Lac de Mayen. Des recensements de marches telles que le tour des Alpes Vaudoises ou encore la boucle Chemin du Kuklos traversent également le territoire de la Commune.

Le maintien du réseau de chemins pédestres inscrits à "l'Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre" (cf. plan ci-dessous) est favorisé par leur localisation au sein des domaines publics cantonaux et communaux, tous aménagés en routes existantes ou chemins agricoles. Le règlement exige le maintien de leur continuité.

## Transport individuel motorisé

La Commune de Leysin est reliée par une route cantonale (RC709c), dont le trafic journalier moyen est estimé à 3'200 véhicules. L'entrée de Leysin fait l'objet d'un projet de requalification. Une requalification de la route de la Cité est également prévue, en lien avec la nouvelle gare TPC.

### Inventaire des chemins pédestres cantonaux



--- périmètre de la Commune    □ randonnée pédestre    □ randonnée de montagne

source : geo.vd.ch, janvier 2023

## 4.6 Sites pollués

Plusieurs sites pollués se trouvent à l'intérieur du périmètre du PACom. Parmi ces sites, **aucun ne fait l'objet d'un changement d'affectation** :

<i>affectation nouvelle</i>	<i>n° parcelle</i>	<i>statut</i>	<i>affectation préexistante</i>
zone de tourisme et de loisirs 15 LAT B	357	pollué, nécessite une investigation	zone des Grands Hôtels (zone à restructurer)
Portion du PPA abrogée et colloquée à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT et à l'aire forestière 17 LAT (nouvelle constatation forestière)	895 911	pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement	PPA "Les Feuilles", zone d'utilité publique réservée à un projet d'intérêt général et aire forestière
zone agricole 16 LAT et aire forestière 17 LAT (pas de modification)	834	pollué, nécessite un assainissement	zone agricole et aire forestière
<i>hors périmètre</i>	436 4195	pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement	zone d'habitations collectives A

Le PACom n'est pas concerné par des sites pollués inscrits aux cadastres OFT, OFAC et DDPS.

### **Evolution du statut des sites**

Les sites pollués précités ne font pas l'objet d'un changement d'affectation. Le site pollué situé sur les parcelles n<sup>os</sup> 436 et 4195 verra son affectation modifiée dans le cadre d'une planification ultérieure, elle n'est pas traitée par le présent PACom.

L'ensemble des sites est soumis à l'article 3 OSites.

## 4.7 Carrières et décharges

La décharge n° 8-801 est recensée par le plan sectoriel des décharges contrôlées (PSDC). Elle se situe au lieu-dit "Les Feuilles" et se trouve en site pollué ne nécessitant ni surveillance ni assainissement. La décharge est aussi mentionnée dans le plan de gestion des déchets (PGD). Elle fait l'objet d'un PPA en vigueur (PPA DMEX "Les Feuilles bis") et se situe hors du périmètre du PACom.

Le territoire communal n'est pas concerné par le plan directeur des carrières (PDCar).

---

## 4.8 Conclusions

Le présent PACom (ainsi que les éléments qui en font partie intégrante), est conforme aux planifications directrices supérieures ainsi qu'aux lois et ordonnances en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

L'ensemble du PACom a été traité avec pour objectif majeur de garantir la cohérence territoriale, conformément aux buts fondamentaux (article 1) des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire.

Les mesures du PACom, par le type de zones, le dispositif réglementaire ainsi que les plans établis, visent à confirmer et à valoriser le patrimoine bâti, paysager et naturel en présence, aux qualités multiples et remarquables, tout en renforçant la vitalité du centre régional et la diversité de ses services et équipements, notamment dans le but de tendre vers un tourisme 4 saisons.

De très gros efforts en matière de redimensionnement de la zone à bâtir sont traduits dans le PACom. Si théoriquement la Commune reste légèrement surdimensionnée (selon les critères des calculs cantonaux établis, d'un habitant/50m<sup>2</sup>), une pesée des intérêts en présence a prévalu dans tous les domaines liés à l'aménagement du territoire et à la protection de l'environnement, notamment en fonction des articles 1 LAT, 1 LATC et 15 LAT, justifiant l'incompressibilité du surdimensionnement.

## 5 CONCERTATION ET INFORMATION

---

Le PACom est le résultat d'une étroite collaboration avec :

- la Municipalité,
- le greffe et le bureau technique communal.

Il a fait l'objet de coordinations et concertations avec les services cantonaux, notamment :

- la Direction générale du territoire et du logement (DGTL),
- la Direction générale de l'environnement (DGE), division inspection cantonale des forêts, biodiversité et paysage, eaux, dangers naturels,
- la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP),
- la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR).

ainsi qu'avec les bureaux spécialisés, notamment :

- GÉO SOLUTIONS ingénieurs SA,
- Silvaplus SA,
- Maric SA, pour les dangers naturels.

Le dossier de PACom a été transmis à la compagnie du chemin de fer Transports Publics Chablais (TPC), simultanément au dépôt du dossier à l'examen préalable, leur préavis est intégré en annexe avec le courrier de réponse de la Municipalité.

Une coordination avec Chablais Région a été effectuée en lien avec la Stratégie de gestion des zones d'activités (SRGZA) et concernant le Plan directeur régional touristique (dont le préavis est intégré en annexe).

### **Démarche participative**

Une démarche participative a été menée avec une commission du Conseil communal lors de l'établissement du projet de territoire Vision Leysin 2030. L'ensemble du Conseil communal de Leysin a ensuite été informé de la démarche de révision du PACom dans le cadre du projet de territoire Vision Leysin 2030.

Conformément à l'article 3 LATC, une information publique est prévue lors de l'enquête publique du PACom et de son règlement. Une information de la commission du Conseil communal a également été faite avant enquête publique.

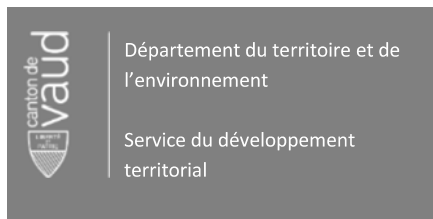


## **6 ANNEXES**

---

- 6.1 Fiche d'application "Périmètre compact et de centre" (DGTL, 02.2019)**
- 6.2 Fiche d'application "Territoire urbanisé" (DGTL, 02.2019)**
- 6.3 Extraits des Inventaires régional et fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)**
- 6.4 Recensement architectural**
- 6.5 Recensement des Jardins historiques ICOMOS**
- 6.6 Recensement des sites pollués**
- 6.7 Stratégie touristique de Leysin**
- 6.8 Préavis des transports publics du Chablais SA (courriers du 21 juin 2022 et du 12 juillet 2022)**
- 6.9 Lettre de validation des mesures concernant les dangers naturels (document externe)**
- 6.10 Etude sur les dangers naturels (document externe, rapport Maric SA)**
- 6.11 Préavis d'examen préalable du 24 octobre 2022**
- 6.12 Préavis régional selon mesure 4a du Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises**





## COMMENT METTRE À JOUR UN PÉRIMÈTRE COMPACT D'AGGLOMÉRATION, DE CENTRE CANTONAL, RÉGIONAL OU LOCAL, AINSI QUE DE LOCALITÉ À DENSIFIER ?

### 1. DE QUOI S'AGIT-IL ?

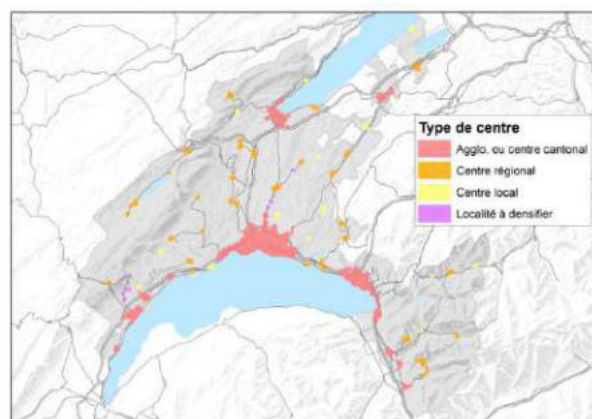
Les mesures B11 et B12 du plan directeur cantonal prévoient que les agglomérations définissent leur périmètre compact et que les centres cantonaux, régionaux et locaux ainsi que, par analogie, les localités à densifier, définissent leur périmètre de centre, en collaboration avec le Canton. L'ensemble de ces entités dispose d'un périmètre compact ou de centre intégré dans le plan directeur cantonal, à l'exception de certains centres locaux et localités à densifier.

Le développement de l'urbanisation à 15 ans se fait prioritairement à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération ou de centre afin de bénéficier de son offre en transports publics et en services et de renforcer sa vitalité.

La mesure A11 du plan directeur cantonal fixe les règles de dimensionnement de la zone à bâtir, y compris dans les centres, dont la capacité d'accueil en habitants doit correspondre aux possibilités de croissance allouées pour les 15 prochaines années.

Cette croissance maximale est définie par une enveloppe pour les agglomérations et par un pourcentage de la population à fin 2015 pour les centres cantonaux, régionaux ou locaux et les localités à densifier.

Afin de faire correspondre les périmètres de centre à la croissance allouée par le plan directeur cantonal, ceux-ci doivent être adaptés selon la marche à suivre décrite ci-après.



### 2. DE QUOI SE COMPOSE UN PÉRIMÈTRE COMPACT OU DE CENTRE ?

Un périmètre de centre comprend en principe les quartiers, construits ou projetés, à partir desquels les principaux équipements, services et arrêts de transports publics (train ou bus), sont aisément accessibles pour l'ensemble de la population.

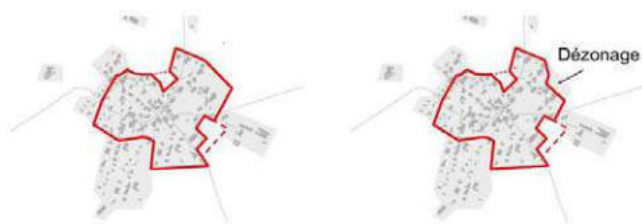
Il comprend le territoire affecté en zone à bâtir, y compris les espaces non construits à l'intérieur de celui-ci qui contribuent à sa qualité. Il contient en principe les zones à bâtir permettant de répondre aux besoins de développement du centre à 15 ans au maximum.

### 3. QUAND FAUT-IL METTRE À JOUR UN PÉRIMÈTRE COMPACT OU DE CENTRE ?

Les périmètres compacts des agglomérations et des centres cantonaux, régionaux et locaux sont adaptés s'ils sont surdimensionnés sur la base de la mesure A11 du plan directeur cantonal. Leur tracé est adapté en fonction du dimensionnement des zones à bâtir pour les besoins à 15 ans et en tenant compte des paramètres suivants :

- la qualité de la desserte en transports publics ;
- l'offre en équipements et services ;
- les liaisons de mobilité douce.

Un secteur faisant l'objet d'un dézonage et se trouvant en bordure du périmètre de centre est exclu de ce dernier.



La création d'une zone non constructible au sein du périmètre de centre n'engendre en principe pas de modification de ce dernier.

#### 4. COMMENT METTRE À JOUR UN PÉRIMÈTRE COMPACT OU DE CENTRE ?

La mise à jour d'un périmètre compact incombe aux agglomérations et celle d'un périmètre de centre aux communes, en collaboration avec le Canton.

Sur la base des données transmises par le Canton (périmètre du dernier tracé validé ou périmètre provisoire, données de base relatives à la qualité de desserte en transports publics et à la diversité des services, disponibles sur le géoportail), les communes procèdent de la manière suivante :

- adaptation du périmètre de centre ;
- transmission par la municipalité de la proposition de tracé au Service du développement territorial ;

- accord sur le tracé du périmètre entre la municipalité et le Service du développement territorial ;
- signature du périmètre de centre par la municipalité et le Service du développement territorial ;
- report du nouveau périmètre sur la carte du plan directeur cantonal (et dans les mesures B11 et B12), qui est formellement adoptée par le Conseil d'Etat lors de chaque adaptation du plan directeur.

#### 5. LIENS UTILES

- Mesures [B11](#) et [B12](#) du plan directeur cantonal

#### CONTACT

Service du développement territorial, Division aménagement cantonal et régional, [info.sdt@vd.ch](mailto:info.sdt@vd.ch), 021 316 74 11

#### VERSION

Février 2019





### COMMENT DÉLIMITER LE TERRITOIRE URBANISÉ ?

#### 1. DE QUOI S'AGIT-IL ?

Le territoire urbanisé est une donnée de base nécessaire pour cadrer le développement de l'urbanisation. Il comprend les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le cœur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine.

Une fois tracé, le territoire urbanisé permet de distinguer les zones à bâtir à densifier de celles qui ne doivent pas l'être ([voir fiche Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ?](#)).

Dans une démarche de redimensionnement des zones à bâtir, la délimitation du territoire urbanisé permet

d'identifier les différentes actions à mener pour réduire le potentiel d'accueil des zones à bâtir. Celles-ci sont en effet différentes si l'on se trouve à l'intérieur ou hors du territoire urbanisé.

La commune délimite le périmètre du territoire urbanisé en amont d'une révision d'un plan d'affectation. Le périmètre du territoire urbanisé est intégré dans la stratégie d'aménagement qu'elle soumet au Service du développement territorial au début de la procédure de planification ([voir fiche Comment initier la révision d'un plan d'affectation ?](#)).

#### 2. COMMENT PROCÉDER ?

La délimitation du territoire urbanisé se déroule selon les étapes suivantes :

##### 1) Distinguer les territoires largement bâtis situés en zones à bâtir, des petites entités bâties situées hors de la zone à bâtir

Analyser les différents secteurs affectés en les séparant en deux catégories :

- les territoires urbanisés déjà largement bâtis situés en zone à bâtir ;
- les petites entités bâties situées hors de la zone à bâtir.

**Un territoire largement bâti situé en zone à bâtir** répond aux critères suivants :

- il réunit en principe au moins un groupe de bâtiments de dix habitations permanentes ;
- il comprend essentiellement des constructions destinées à l'habitation, aux activités économiques, aux services et aux équipements, à l'exclusion de celles destinées à l'agriculture ;
- la distance entre les constructions est en principe inférieure à 50 mètres.

**Les petites entités bâties situées hors de la zone à bâtir** comprennent moins de dix habitations permanentes et ne présentent peu ou pas de services ni d'équipements.

##### 2) Identifier le territoire urbanisé

Parmi les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir, identifier le noyau (ou éventuellement les noyaux) qui forme(nt) le(s) centre(s) construit(s) historique(s) de(s) la localité(s), en se référant à l'inventaire des sites construits ISOS. Le territoire urbanisé désigne également le milieu bâti qui accueille les services et les équipements et qui bénéficie d'une bonne desserte en transports publics. C'est à partir de ce(s) noyau(x) urbanisé(s) que l'on peut tracer le périmètre du territoire urbanisé au sein duquel la commune sera amenée à se développer.

##### 3) Délimiter le pourtour du territoire urbanisé

Sur la base d'une photo aérienne, définir le périmètre du territoire urbanisé en appliquant les principes suivants :

- se rapprocher au plus près des constructions et des abords aménagés en se calant sur des éléments physiques du site (route, configuration du site, pente, lisières forestières, murs, éléments construits, etc.) ;

- se caler sur le foncier (lorsque les limites cadastrales sont proches des éléments aménagés). Le calage sur le parcellaire ne doit pas créer d'incohérences en incluant, dans le territoire urbanisé, des portions de terrains qui n'en présentent pas les caractéristiques ;
- exclure les bâtiments se situant à plus de 50 mètres des bâtiments se trouvant à l'intérieur du territoire urbanisé ;
- tenir compte de l'usage actuel du sol. Si le terrain en zone à bâtir est aménagé sous la forme d'un jardin, il doit être inclus dans le territoire urbanisé. A l'inverse, ce même terrain utilisé comme champ doit être exclu du territoire urbanisé ;
- exclure les bâtiments agricoles situés en bordure du territoire urbanisé. Ils peuvent cependant y être inclus s'ils entretiennent un lien suffisamment étroit avec le territoire urbanisé (principe d'accès, proximité avec les secteurs d'habitation) ;
- exclure, en bordure du périmètre, les terrains inaptes à la construction.

#### 4) Examen des espaces vides

Les territoires largement bâtis, situés en zone à bâtir, peuvent inclure des espaces vides qu'il s'agit d'analyser en fonction de la taille de l'entité urbanisée, de leur situation et de leur relation avec le bâti environnant.

### 3. LIENS UTILES

- Bases légales : articles 3, 6 et 15 LAT
- [Mesure A11 du plan directeur cantonal](#)

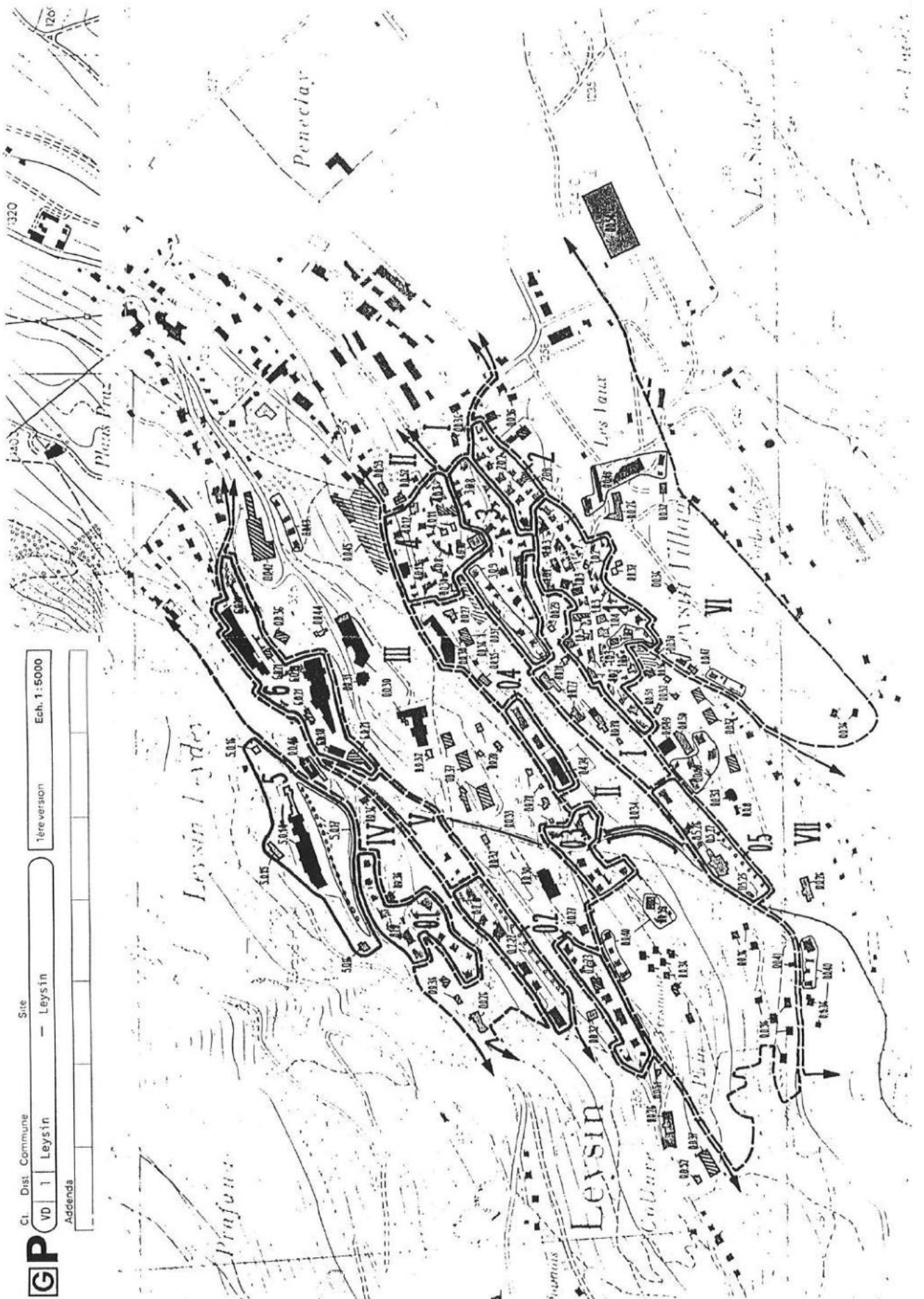
### CONTACT

Service du développement territorial, Division aménagement communal, [info.sdt@vd.ch](mailto:info.sdt@vd.ch), 021 316 74 11

### VERSION

Février 2019

6.3 Extraits des Inventaires régional et fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)





Addenda

### Périmètres et ensembles construits, environnements (périmètres et échappées) et éléments individuels \*

	Numéro	Dénomination	Catégorie d'invent.	Qualité spatiale	Qualité hist. arch.	Signification	Obj. de sauvegarde	Observation	Perturbation	Photo-No
P	1	Agglomération d'origine, composée de chalets structurés en village-rue	B	X	X	A				1-23
P	2	Développement de la structure au 19e s.	AB	X	X	A				24-29
P	3	Agrandissement au tournant du siècle	B	X	X	B				30-41
P	4	Extension de l'agglomération au 20e s.	C	X	X	C				42-56
P	5	Ancien Grand-Hôtel et parc environnant	AB	X	X	A				100-106
P	6	Agglomération dans la partie élevée du site, en relation avec une gare de chemin de fer	B	X	X	B				109-122
E	0.1	Groupement de pensions sous le Grand-Hôtel	AB	X	X	A				87-96,98,99
E	0.2	Développements linéaires d'hôtels et pensions, en relation avec la gare 6.0.18	AB	X	X	A				68-72,76-82
E	0.3	Groupe de pensions autour d'une halte du chemin de fer	B	X	X	B				64-66
E	0.4	Rangée de trois hôtels le long de la route en pente	B	X	X	B				58-60
E	0.5	Hôtels et pensions entre la gare du village et l'école	B	X	X	B				136,137
PE/EE	I	Etroite bande de coteau en partie boisé, limitant l'extension de l'agglomération d'origine	ab		X	a				142-144
PE/EE	II	Bande de coteau partiellement boisé articulant les groupements hôteliers voisins de l'agglomération	ab		X	a				131,132 142-144
EE	III	Coteau en partie boisé, réalisant la transition entre les groupements hôteliers	ab		X	a				-
EE	IV	Etroite bande de coteau partiellement boisé soulignant la zone du Grand-Hôtel	ab		X	a				-
PE	V	Zone constituant les environs de la station supérieure du chemin de fer	b		X	b				84
EE	VI	Colline dégageant la silhouette de l'agglomération d'origine	ab		X	a				-
EE	VII	Naissance d'un vallon s'échappant vers la Vallée du Rhône	ab		X	a				142-144
EI	1.0.1	Eglise réformée, en pierre, 1445			X	A				15,20
	1.0.2	Egalement 2.0.2								16,18,21,23,
		Espace-rue délimité par l'alignement des pignons des constructions								24,26-29
	1.0.3	Egalement 4.0.3								10,12,17,22
		Constructions récentes en conflit avec le tissu ancien								48
	1.0.4	Deux immeubles "tournant du siècle"								8
	1.0.5	Villa perturbant par le contraste dû à sa présence dans le tissu ancien								9

\* description détaillée sur les fiches -A,-U,-E: existe/n'existe pas



L

Ct.	Dist.	Commune	Site	
VD	1	Leysin	— Leysin	1ère version
Addenda				

### Périmètres et ensembles construits, environnements (périmètres et échappées) et éléments individuels \*

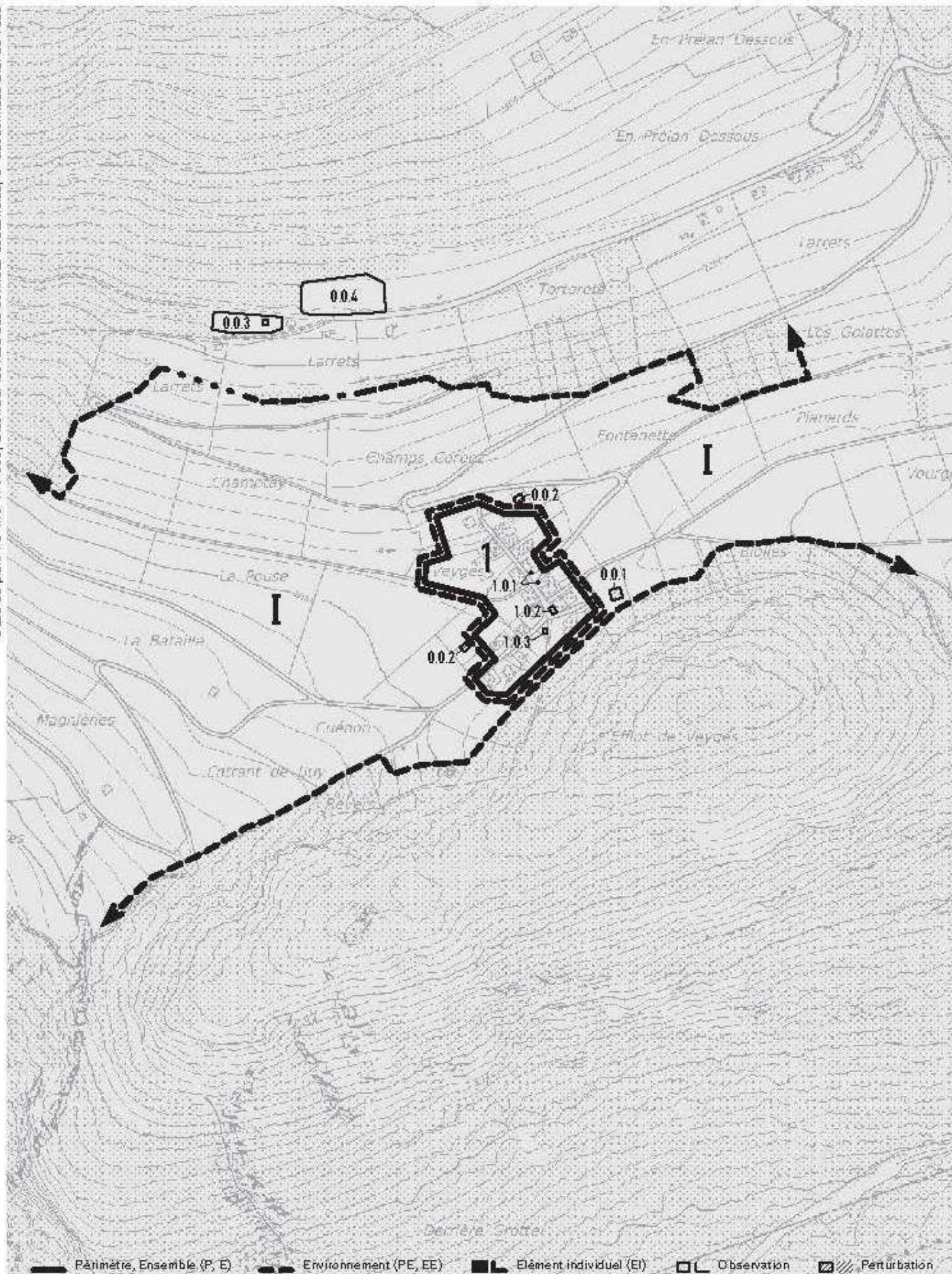
	Numéro	Dénomination	Catégorie d'invent.					Photo-No
			Qualité spatiale	Qualité hist. arch.	Signification	Obj. de sauvegarde	Observation	
	1.0.6	Nouveau chalet à l'orée de l'agglomération					<input type="checkbox"/>	5
	1.0.7	Groupe de maisons en maçonnerie					<input type="checkbox"/>	11,12
	2.0.8	Egalement 3.0.8, 4.0.8, 0.1.8, 0.2.8					<input type="checkbox"/>	44,51,81,95
	3.0.9	Rangée de pensions et chalets en limite de P 3					<input type="checkbox"/>	38-41
	4.0.10	Théâtre dans le contour de la rue (années 20)					<input type="checkbox"/>	43,46
	4.0.11	Deux chalets typiques, 18e s.					<input type="checkbox"/>	47
	4.0.12	Chalet-hôtel daté 1913, typique					<input type="checkbox"/>	50
EI	4.0.13	Chalet-galerie marchande, avec marquise, (fin 19e s.)			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		55
EI	5.0.14	Ancien Grand-Hôtel de la station, avec adjonctions			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		101-105
	5.0.15	Gare du Grand-Hôtel					<input type="checkbox"/>	-
	5.0.16	Edifices annexes de part et d'autre du Grand-Hôtel					<input type="checkbox"/>	100,106
	5.0.17	Sapineraie sous le Grand-Hôtel: parc et promenade					<input type="checkbox"/>	105
EI	6.0.18	Gare du chemin de fer			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		116
EI	6.0.19	Ancien "hôtel du Mt-Blanc": palais urbain			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		113,115
EI	6.0.20	Bande d'immeubles contigus (fin 19e) dans la pente de la rue			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		117,119,122
	6.0.21	Constructions récentes perturbant par leur proximité des bâtiments anciens					<input type="checkbox"/>	111,114,118
	0.2.22	Egalement 0.5.22					<input type="checkbox"/>	77,136
	0.2.23	Allée d'arbres bordant la rue					<input type="checkbox"/>	69
	0.2.23	Ancien hôtel transformé, mal intégré au tissu original					<input type="checkbox"/>	69
EI	0.4.24	Ancien sanatorium transformé en clinique			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		59,60
	0.5.25	Gare du chemin de fer, desservant l'agglomération d'origine					<input type="checkbox"/>	137
	0.5.26	Egalement 0.0.26					<input type="checkbox"/>	73,138,141
	0.0.27	Anciens grands sanatoriums transformés en hôtels					<input type="checkbox"/>	130,132
	0.0.28	Chalets-pensions isolés					<input type="checkbox"/>	130,132
	0.0.28	Chalets de vacances début 20e s.					<input type="checkbox"/>	61,131
	0.0.29	Chalet 18e s. avec grenier voisin dans un pré dominant P 1					<input type="checkbox"/>	-
EI	0.0.30	Anciens sanatoriums et hôtels aux volumes importants			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		67,83,126,127,129
EI	0.0.31	Hôtels-pensions "tournant du siècle"			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		125,135
	0.0.32	Pensions isolées, en maçonnerie					<input type="checkbox"/>	74,75,85,128,139
	0.0.33	Chemin de fer traversant le site en diagonale					<input type="checkbox"/>	142-144
EI	0.0.34	Pont du chemin de fer, en pierres appareillées, décrivant une large courbe dans le pâturage			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		134

\* description détaillée sur les fiches -A,-U,-E: existe/n'existe pas





Base du plan: PB-MO 1: 5 000, Etabli sur la base des données cadastrales, © Géodonnées Etat de Vaud



— Périmètre, Ensemble (P, E)    - - - Environnement (PE, EE)    ■ Elément individuel (EI)    □ Observation    ▨ Perturbation

**P Périmètre, E Ensemble, PE Périmètre environnant,  
EE Echappée dans l'environnement, EI Elément individuel**

Type	Numéro	Désignation	Catégorie d'inventaire	Qualité spatiale	Qualité hist.-arch.	Signification	Obj. de sauvegarde	Observation	Perturbation	Photo n°
P	1	Entité rurale composée de maisons paysannes en madriers propres à cette altitude, avec granges, écuries, greniers ou autres annexes attenants, tissu discontinu s'articulant autour de deux axes principaux en équerre: l'un en très légère pente, l'autre formant une structure montante raide, 2° m. 17°-19° s.	A	X	/	X	A			1-6,8
	1.0.1	Deux tilleuls marquant le carrefour entre l'axe montant et la route d'accès						o		
	1.0.2	Fontaine de longueur remarquable soulignant la jonction des deux axes principaux						o		3
	1.0.3	Local du feu et anc. laiterie, petit bâtiment en maçonnerie, vers 1853						o		4
EE	I	Pâturages formant une large cuvette prise entre deux versants boisés, s'ouvrant au NE en direction de Leysin et dominant la plaine du Rhône au SO, ponctués de quelques chalets et remises	a.			X	a			1,8
	0.0.1	Anc. maison paysanne en madriers servant de colonie de vacances, située à l'écart de la composante, 18° s.						o		8
	0.0.2	Chalets venus s'implanter aux abords du tissu d'origine mitant la lisibilité de la composante d'origine, vu sa petite taille, effort d'adaptation architecturale, fin années 1990/2000							o	1,8
	0.0.3	Cimetière militaire français, dit des Larrets, avec monument, affecté en 1916						o		7
	0.0.4	Cimetière communal, 1917						o		



## 6.4 Recensement architectural

### Sud de la Commune et hameau de Veyges



#### Objets recensés

- 1: Monument d'intérêt national
- 2: Monument d'intérêt régional
- 3: Objet d'intérêt local
- 4: Objet bien intégré
- 5: Objet présentant des qualités et des défauts
- 6: Objet sans intérêt
- 7: Objet dérangeant, altère le site
- 0: Objet recensé mais pas évalué

#### Monuments recensés

- 1: Monument d'intérêt national
- 2: Monument d'intérêt régional
- 3: Objet d'intérêt local
- 4: Objet bien intégré
- 5: Objet présentant des qualités et des défauts
- 6: Objet sans intérêt
- 7: Objet dérangeant, altère le site
- 0: Objet recensé mais pas évalué





**Nord du village de Leysin**



**Nord de la Commune de Leysin (au nord du village)**

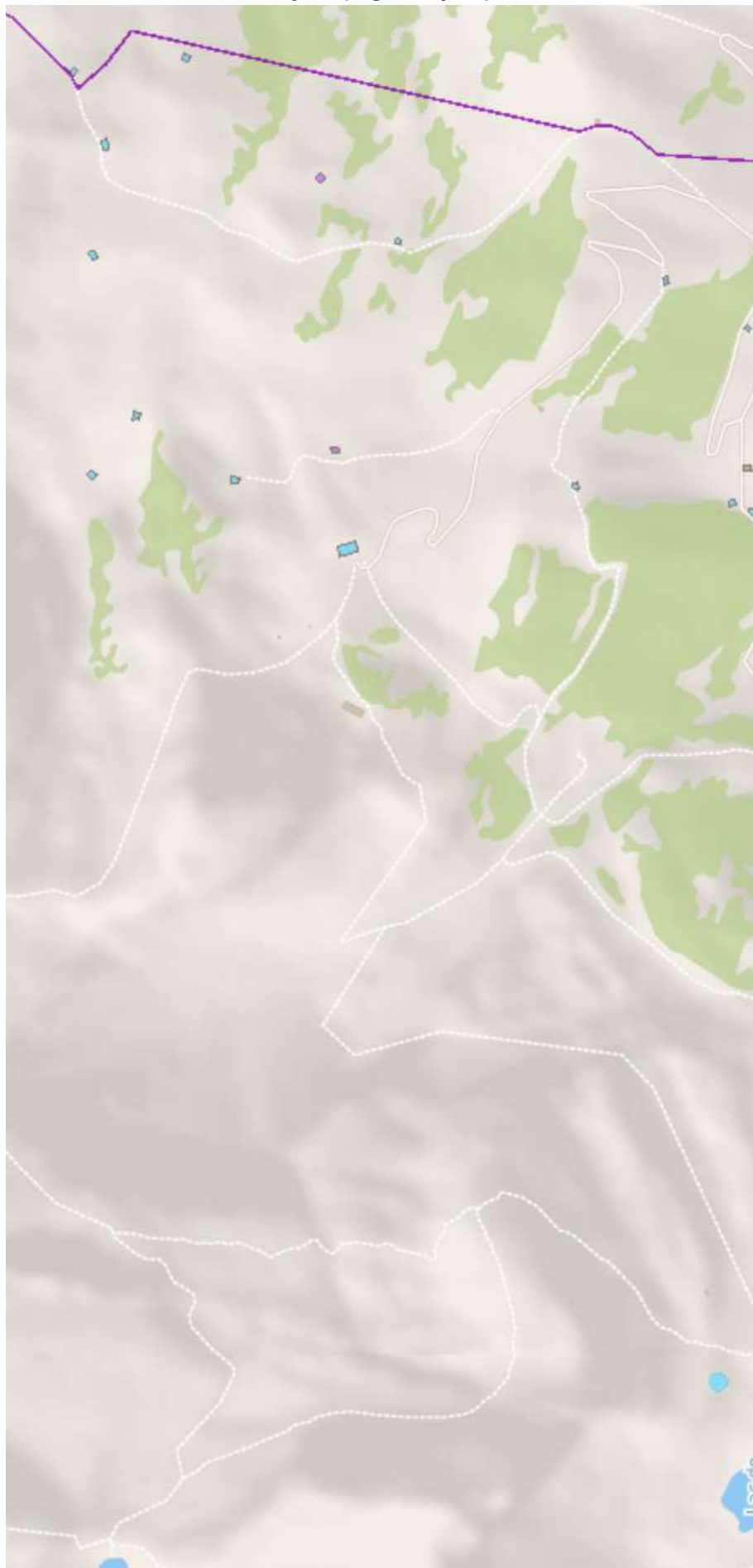


**Détail Lac d'Aï**







**Nord de la Commune de Leysin (région alpine)**



## 6.5 Recensement des Jardins historiques ICOMOS

### Hameau de Veyges

-  Jardins certifiés ICOMOS
-  Autres jardins recensés



### Jardins recensés ICOMOS

Deux cimetières. Au nord : cimetière en palier, situé dans la pente, face au sud, dominant la vallée. Deux parties distinctes, une plus ancienne au sud et une récente au nord et à l'ouest. Le cimetière est constitué de plusieurs bandes parallèles qui s'échelonnent sur la pente. Ces allées sont coupées par deux allées perpendiculaires (escaliers) qui permettent de passer d'un palier à l'autre. Les différents paliers s'appuient sur des murets de béton, dans la partie la plus récente. Dans la partie ancienne, les distinctions entre bandes parallèles se font par des haies de thuyas taillées ainsi que quelques arbres (thuyas, cyprès). Cimetière militaire situé au sud de la route sur une parcelle en pente, donnant sur le sud. Il est partagé en deux parties. - La première, plus à l'est, est constituée de trois bandes de tombes parallèles, entourées de gravier, le tout est clos par une haie de thuyas et sapins taillée. A l'entrée du cimetière, au nord, un monument a été érigé à la mémoire des soldats Français, Anglais et Belges, soignés, décédés, puis enterrés ici après leur captivité en Allemagne, entre 1916 et 1919. Ce monument est placé au-dessus d'un ossuaire. Au centre du cimetière, un drapeau français a été placé. - La deuxième partie, située plus à l'ouest, est constituée de trois bandes de tombes parallèles, entourées de gravier. Le tout est clos par une haie de sapins taillée. A l'est, un monument a été érigé à la mémoire des soldats polonais internés, décédé, puis enterrés ici entre 1939-1945. La parcelle comprend également une zone engazonnée entre les deux cimetières distincts. Le tout est clos, au nord, le long de la route, par une haie de thuyas taillée avec une alternance d'arbres plus grands, des cyprès et des thuyas.

### Centre du village de Leysin

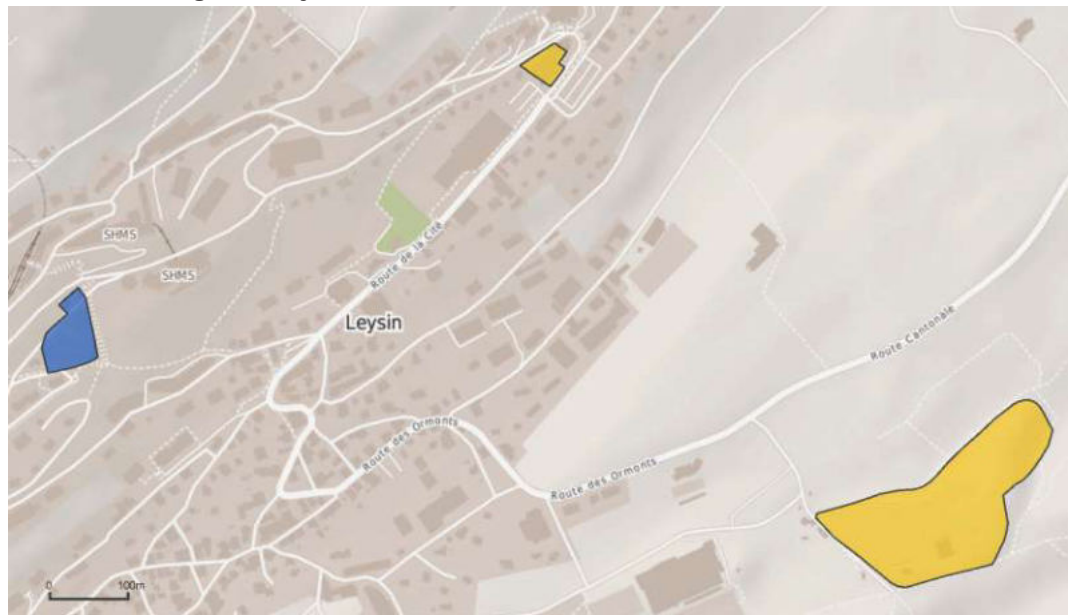


### Jardin recensé ICOMOS

Jardin situé au sud du chalet. Il est clos, à l'est et au sud, par une barrière de fer forgé placée sur un muret de pierre. La barrière est entièrement recouverte de haies d'arbustes taillées qui cachent la visibilité. A l'est, il s'agit de charmes, et au sud, de thuyas. A l'ouest le muret de pierre est surélevé d'une barrière en bois. Dans la partie ouest, une rangée de quatre pins majeurs suit la limite de la parcelle.

## 6.6 Recensement des sites pollués

### Centre du village de Leysin






 sans échelle

### Hameau de Veyges



 sans échelle

-  site pollué, ne nécessite ni surveillance ni assainissement
-  site pollué, nécessite un assainissement
-  site pollué, investigation nécessaire

source : geo.vd.ch, janvier 2023







# COMMUNE DE LEYSIN

---

PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (PACom)

stratégie touristique

---



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
1 0 0 3 L a u s a n n e  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch  
www.geapartners.ch

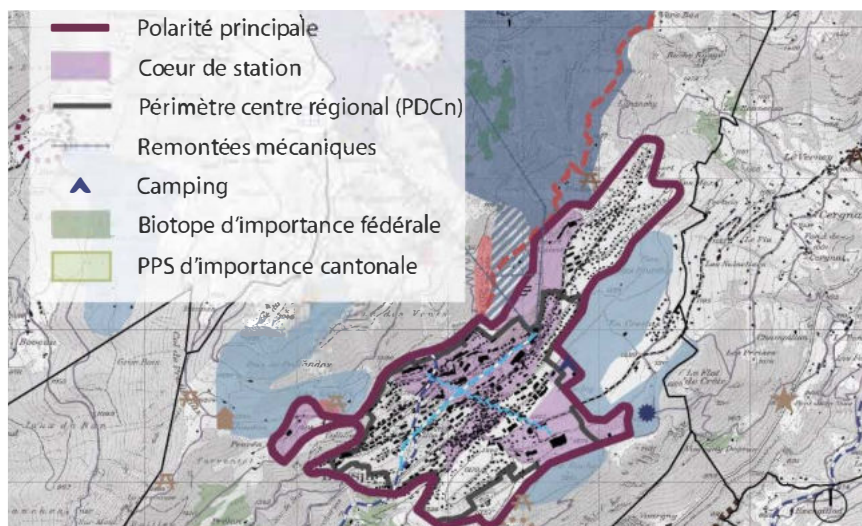
16040 GC ZS MSP

Leysin | 16040\_PGA\_Revision | 3\_47oat |  
16040\_strategie\_touristique\_v4\_enqu\_pub.  
indd



# Sommaire

1	Introduction	1
2	Contexte touristique cantonal et régional	1
2.1	<i>Plan directeur cantonal (PDCn)</i>	1
2.2	<i>Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (PDRt-AV)</i>	1
3	Stratégie touristique de Leysin	2
3.1	<i>Zones de tourisme et de loisirs 15 LAT</i>	2
3.2	<i>Secteurs touristiques stratégiques et dimensionnement</i>	2
3.3	<i>Justification et conformité des projets au PDCom</i>	5



source : PDRt-AV, extrait de la carte de synthèse, 09.02.2021

## 1 Introduction

Le présent document a pour but de décrire la stratégie touristique globale de Leysin, tant en ce qui concerne les zones définies par le PACom, que les projets en cours, certains étant développés en parallèle au PACom. Il s'agit également de présenter la conformité de cette stratégie aux planifications supérieures, principalement à celle des Alpes vaudoises (définie dans le Plan directeur régional touristique) et au Plan directeur communal (PDCom).

Cette nouvelle stratégie touristique implique quelques adaptations des aspects touristiques du PDCom. Il a en effet été approuvé en 2008 et comprend des mesures qui ne sont plus complètement conformes aux planifications supérieures. De nouveaux objectifs ont ainsi été définis, tels que décrits ci-après, afin de tenir également compte de l'évolution du contexte touristique.

## 2 Contexte touristique cantonal et régional

### 2.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

Selon le PDCn (lignes d'action D21 "Réseaux touristiques et de loisirs" et R21 "Alpes vaudoises"), les Alpes vaudoises constituent un pôle touristique multisites d'importance cantonale, dont les activités touristiques contribuent de manière déterminante au développement de la région. L'enjeu premier consiste à diversifier l'offre quatre saisons en adéquation avec la demande, notamment par la création de synergies entre les sites.

### 2.2 Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (PDRt-AV)

Approuvé en janvier 2022, le PDRt-AV définit la stratégie d'ensemble et la méthodologie pour dimensionner l'hébergement touristique et les équipements structurants en fonction des **besoins prévisibles** à l'horizon 2035. En ce qui concerne l'hébergement, ces besoins sont mesurés en nombre de lits maximal et se déclinent selon trois types d'hébergement (l'hôtellerie, la parahôtellerie concentrée et la parahôtellerie diffuse) et deux types de localisation (polarité principale et hors polarité, cf. plan ci-après), conformément aux mesures 1d et 3c du PDRt-AV (volet opérationnel, partie III) :

*Besoins en  
hébergement  
touristique*

<i>type</i>	<i>affectation concernée par le PACom</i>	<i>besoins définis</i>	
		<i>hors polarité</i>	<i>polarité</i>
hôtellerie	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT A et B		1'030 lits
parahôtellerie concentrée	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT A et B		490 lits
parahôtellerie diffuse	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT A et B Zone centrale 15 LAT Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT	11 lits	400 lits
<b>besoins par polarité</b>		<b>11 lits</b>	<b>1'920 lits</b>
<b>besoins totaux</b>			<b>1'931 lits</b>

Conformément à cette planification, le dimensionnement des zones de tourisme et d'habitation de Leysin doit ainsi intégrer une **capacité d'accueil maximale de 1'931 lits**, à prévoir en priorité dans les polarités principales et dans le coeur de station.

## 3 Stratégie touristique de Leysin

### 3.1 Zones de tourisme et de loisirs 15 LAT

Afin de répondre aux enjeux touristiques de Leysin, que ce soit en matière d'hébergement ou d'infrastructures, trois types de zones de tourisme et de loisirs 15 LAT ont été définies dans le PACom. La **zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - A**, destinée aux activités hôtelières et parahôtelières, permet d'assurer la pérennité des hôtels et structures d'hébergement existants d'une certaine taille - soit ceux traités par le PACom - comportant environ 80 lits et plus (secteurs n<sup>os</sup> 1 à 6 et 17). Le secteur 17 est affecté dans le cadre du PA du village (aire de tourisme et de loisirs).

La **zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - B** se différencie de la précédente par la possibilité d'accueillir également les activités d'enseignement et de santé, ainsi que des activités et infrastructures sportives. Il s'agit notamment de proposer, à l'avenir, des infrastructures compatibles avec un tourisme 4 saisons (secteurs n<sup>os</sup> 8a, 8b, 8c, 9, 10, 11 et 13).

La **zone de tourisme et de loisirs 15 LAT - C** intègre uniquement les activités liées au centre équestre existant (secteur n<sup>o</sup> 14).

### 3.2 Secteurs touristiques stratégiques et dimensionnement

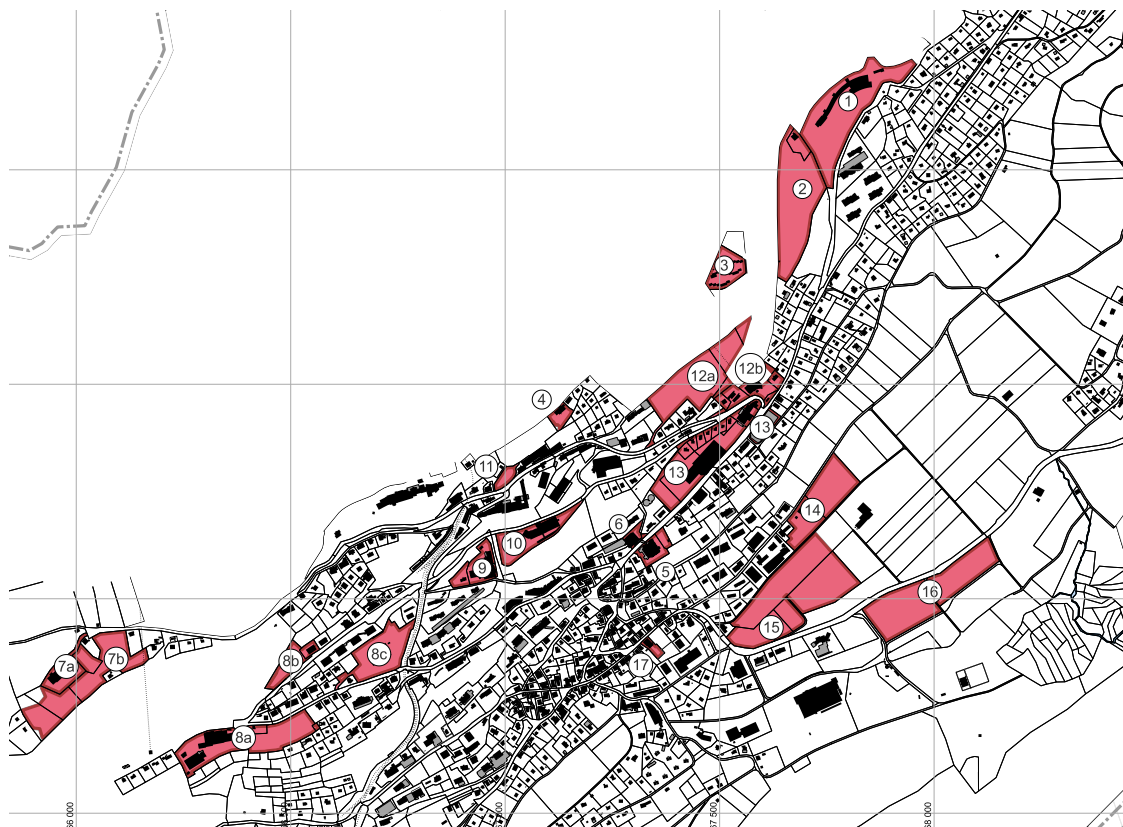
Tous les secteurs stratégiques destinés au tourisme, que ce soit pour de l'hébergement ou des infrastructures sportives ou de loisirs, sont présentés ci-après. Ils ont été dimensionnés afin de répondre à la capacité d'accueil de 1'931 lits, conformément au PDRt-AV. **Ils se situent tous dans la polarité principale et dans le coeur de station**, à l'exception des secteurs 8a, 8b et 8c, complètement ou partiellement bâtis, qui sont dans la polarité principale mais hors du coeur de station.

**Les secteurs stratégiques suivants** sont à relever (cf. plan ci-après) :

- le secteur stratégique à vocation touristique de la Berneuse / Place Large, au nord-est du centre de la localité, étant donné la présence des télécabines, centre sportif, office du tourisme et future nouvelle gare TPC. Ce secteur est en grande partie traité hors PACom, au vu des projets en cours, comprenant des projets hôteliers (secteurs 2 et 12a) et celui lié à la construction de la future gare TPC-télécabine (secteurs n<sup>os</sup> 12b et 13), qui a fait l'objet d'un mandat d'étude parallèle (MEP),
- les secteurs à l'entrée de Leysin (n<sup>os</sup> 15 et 16), au sud-est du village, stratégiques au vu de leur proximité au centre sportif de Crettex-Jaquet, de la Maison du sport vaudois et des infrastructures d'accueil et de stationnement existantes. Le secteur de Pene-cley (n<sup>o</sup> 15), majoritairement non bâti, constitue un enjeu pour le tourisme communal (hébergement, activités touristiques et sportives, avec par exemple, un possible projet de golf). Une réflexion est en cours sur le secteur des Feuilles (n<sup>o</sup> 16), pour y implan-ter un nouveau camping, afin de remplacer l'ancien camping qui était dans ce même secteur et qui a été supprimé pour faire place à l'établissement scolaire du Suchet,
- les secteurs en grande partie occupés par des établissements d'enseignement et d'hébergement de groupe (écoles privées) à l'ouest et au nord du territoire urbanisé de Leysin (n<sup>os</sup> 8a, 8b, 8c, 9 et 10),
- le secteur stratégique autour de l'ancien Hôtel Les Chamois (n<sup>os</sup> 7a et 7b), au nord-ouest de Leysin, partiellement bâti, afin de valoriser ce site historique d'exception et former un ensemble cohérent. Une partie de ce secteur fait l'objet d'un projet en cours.

**Les besoins en hôtellerie et parahôtellerie concentrée** sont ainsi prévus, conformément au PDRt-AV, dans les zones de tourisme et de loisirs A et B définies par le PACom ou dans des secteurs non traités par le PACom mais faisant l'objet de planification spécifique en cours.





Dimensionnement des secteurs touristiques

n°	statut	lieu	affectation prévue	mesure	SPd disponible	nbre de lits (50 m <sup>2</sup> /lit)
1	bâti	Fabiola	Z. tourisme et de loisirs A	-	0	0
2	libre	Parcelle 439	Hors PACom		selon projet	420
3	bâti	Leysin Lodge	Z. tourisme et de loisirs A	-	0	0
4	bâti	Le Grand Chalet	Z. tourisme et de loisirs A Z. tourisme et de loisirs A	-	0	0
5	bâti	Alpine classic	Z. tourisme et de loisirs A	50 m <sup>2</sup> /lit	3'000	60
6	bâti	Ibis	Z. tourisme et de loisirs A	-	0	0
7a	libre	Chamois : parcelle 450	Z. tourisme et de loisirs A		selon projet	91
7b	libre	Chamois : parcelles 4055, 1744, 4056	Z. tourisme et de loisirs A	50 m <sup>2</sup> /lit	7'719	154
8a	bâti	Leysin American School, Beau-Site	Z. tourisme et de loisirs B	50 m <sup>2</sup> /lit	4'350	87
8b	bâti	Leysin American School	Z. tourisme et de loisirs B	-	0	0
8c	bâti	Leysin American School, Beau-Site	Z. tourisme et de loisirs B	-	0	0
9	bâti	Swiss alpine centre	Z. tourisme et de loisirs B	-	0	0
10	bâti	Compagnie Hôtelière des Alpes Vaudoises	Z. tourisme et de loisirs B	-	0	0
11	bâti	Les Cabris, centre pédagogique alpin	Z. tourisme et de loisirs B	-	0	0
12a	libre	Projet en cours : parcelle 1231 + piste de ski	Hors PACom	50 m <sup>2</sup> /lit	24'000	480
12b	bâti	En Vouïllon	Hors PACom	-	0	0
13	bâti	Place Large, station aval et parking Téléleysin	Z. tourisme et de loisirs B / Hors PACom	50 m <sup>2</sup> /lit	5'000	100
14	bâti	Manège : destiné à des activités équestres	Z. tourisme et de loisirs C	-	0	0
15	libre	Penecley : majorité des terrains affectés à des infrastructures touristiques et sportives sans hébergement (projet de golf)	Z. tourisme et de loisirs B	50 m <sup>2</sup> /lit	4'700	94
16	libre	Camping : parcelles 882 et 886	Hors PACom		selon projet	158
17	bâti	Tour d'Aï	Aire de tourisme et de loisirs (PA Village)		0	0
<b>total</b>						<b>1'644</b>

### Secteurs touristiques stratégiques

L'ensemble des secteurs touristiques de la polarité principale de Leysin représente une **capacité totale de 1'644 lits** à l'horizon 2035. Ce dimensionnement correspond à la capacité autorisée par le PDRt-AV, comprenant les besoins en hôtellerie (1'030 lits), en parahôtellerie concentrée (490 lits) et à une partie de la parahôtellerie diffuse au vu des secteurs partiellement bâtis (124 lits).

Conformément au PDRt-AV (annexe 4.1), le dimensionnement de ces secteurs touristiques a été établi en fonction des projets en cours ou des droits à bâtir prévus par le règlement, avec un IUS défini de 0.67 pour les zones de tourisme et de loisirs 15 LAT A et B et la prise en compte de 50 m<sup>2</sup> par lit selon la moyenne estimée à Leysin ((surface du secteur x IUS - SPd bâtie) / SPd par lit).

**Le solde des besoins en parahôtellerie diffuse** s'élève à **287 lits**, localisé dans la polarité de Leysin (276 lits) et dans les secteurs hors polarité de Crettax (8 lits) et Veyges (3 lits), soit dans les zones centrales 15 LAT A, B et C ainsi que la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT.

Les besoins en parahôtellerie diffuse des zones d'habitation et mixte mentionnés ci-dessus sont pris en considération dans le **bilan de dimensionnement** selon les chiffres présentés ci-dessous, calculés conformément à l'annexe 4.1 du PDRt-AV :

<b>besoins en parahôtellerie diffuse</b>	<b>hors polarité</b>	<b>polarité</b>
en lits	11 lits	276 lits
en habitants <i>calcul : nombre de lits / 35 m<sup>2</sup> x 50 m<sup>2</sup></i>	8 habitants	193 habitants

En somme, les zones précitées ayant été dimensionnées de sorte à satisfaire le besoin identifié par le PDRt-AV, leur capacité d'accueil en hébergement touristique équivaut à 1'931 lits, soit 1'644 lits dans les zones de tourisme et de loisirs et 287 lits en zones d'habitation.

### 3.3 Justification et conformité des projets au PDCom

Plusieurs secteurs sont concernés par de nouveaux projets en lien avec les équipements et l'hébergement touristiques, sans figurer dans le PDCom en vigueur. Ils résultent de l'évolution du contexte touristique cantonal, régional et communal. La justification de leur localisation et délimitation est présentée ci-après.

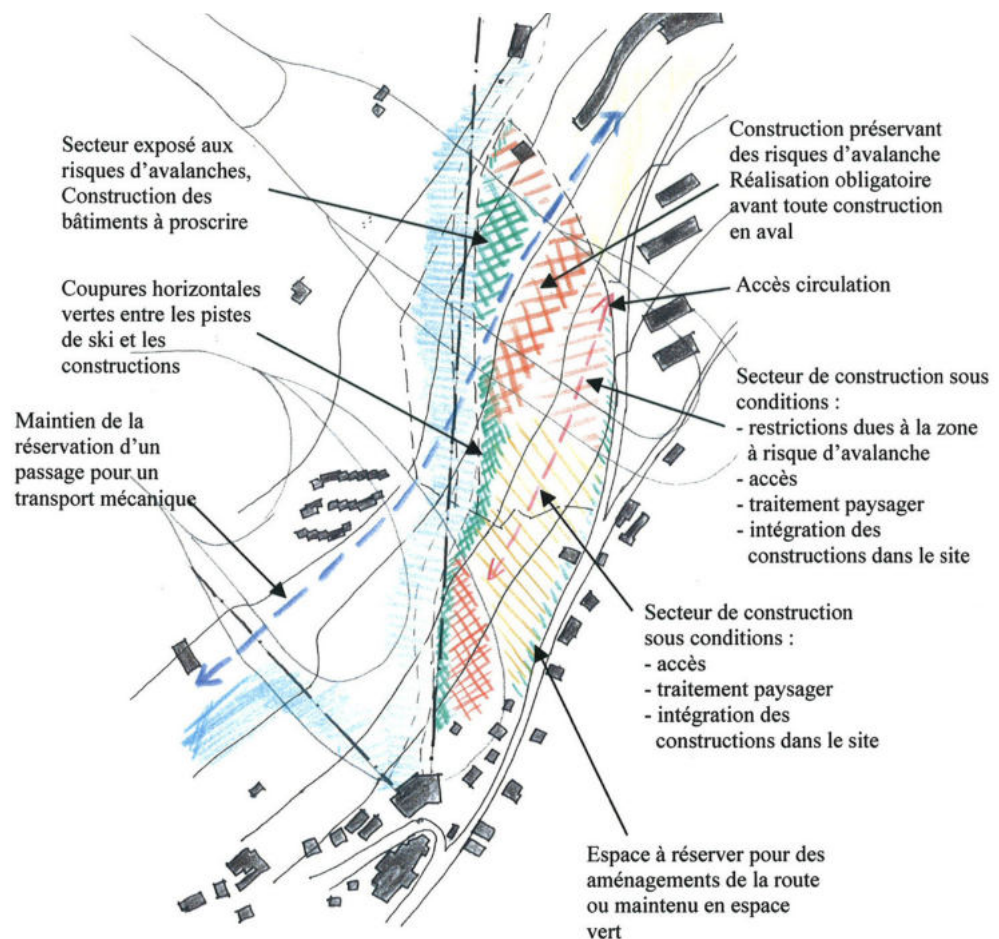
#### Secteur n° 2

Ce secteur est affecté par le PQ "En Esserts d'Amont 2" approuvé le 16 octobre 1992 et destiné principalement à de l'habitation, de l'hôtellerie et des établissements de santé. Il fait l'objet d'un projet d'hébergement touristique, avec un plan d'affectation (PA) en cours d'établissement. Le périmètre n'est ainsi pas traité par le PACom.

Il fait partie des espaces stratégiques du PDCom de Leysin, identifié comme un secteur sensible au niveau des dangers naturels et nécessitant ainsi une planification contrôlée, prévue par le PA en cours. Conformément aux objectifs et mesures du PDCom pour ce secteur (3.23, p.57), la planification en cours permettra de remettre en question le PQ en vigueur. L'affectation est adaptée en fonction du développement de la station, afin de dédier ce secteur à de l'hébergement touristique et non plus de l'habitation, avec le traitement de la problématique des dangers. Les dangers naturels ont par ailleurs déjà été étudiés en partie, avec l'établissement des cartes de dangers. Les mesures édictées par le schéma d'intention du PDCom (cf. ci-dessous) pourront ainsi être revues en fonction de l'évolution des analyses de dangers et des possibilités de mesures.

S'agissant d'un espace stratégique situé dans la polarité touristique de Leysin (PDRt-AV), le projet profite d'une localisation attractive, proche des remontées mécaniques et de la piste de ski. Il se situe à proximité immédiate de l'hôtel Fabiola et à une distance d'environ 300 mètres du télésiège et de la future gare du train l'Aigle-Leysin et de la télécabine de la Berneuse. Conformément à la mesure D20 du PDCn, il participe donc à l'amélioration de l'offre et à la synergie entre les sites touristiques leysenouids.

Schéma d'intention,  
secteur d'Essert  
d'Amont (PDCom  
chap. 4.1)



### Secteurs n<sup>os</sup> 7a et 7b

Le secteur touristique des "Chamois" (initialement en zone des Grands Hôtels et des chalets A) a été maintenu et revu en ce qui concerne son périmètre. Il comprend un établissement d'hébergement hôtelier et sanatorium historique, partie intégrante du paysage de la station.

Il fait l'objet d'un projet d'hébergement touristique, conformément à la recommandation du PDCOM (p.54), comprenant la réhabilitation du bâtiment existant. Un projet sur le solde de la parcelle sera développé dans un deuxième temps.

Le projet se situe hors centre de localité mais dans la polarité touristique principale de Leysin. Sa conception s'appuie sur le patrimoine culturel de Leysin, s'inspirant de la spécificité architecturale de l'Hôtel Les Chamois (noté 3 au Recensement architectural), valorisant par ailleurs la qualité du point de vue identifié par le PDCOM. Il s'agit d'un site exceptionnel, de part sa localisation, les points de vue offerts et l'historique du lieu. Ces caractéristiques spécifiques en font un site particulier, propice à un hébergement touristique de caractère, inégalé dans la station.

### Secteur n<sup>o</sup> 12a

Ce secteur touristique "En Avouillon" (initialement en zone d'habitation collective) fait l'objet d'un projet d'hébergement touristique avec un projet de PA en cours d'étude sur la parcelle n<sup>o</sup> 1231. Le solde du secteur (parcelles n<sup>os</sup> 2323 et 4198) comprend les accès aux remontées mécaniques (pistes de ski / VTT notamment). Le périmètre n'est ainsi pas traité par le PACOM. Il s'agit d'un espace stratégique et sensible du PDCOM, situé dans le centre et dans la polarité touristique principale de Leysin.

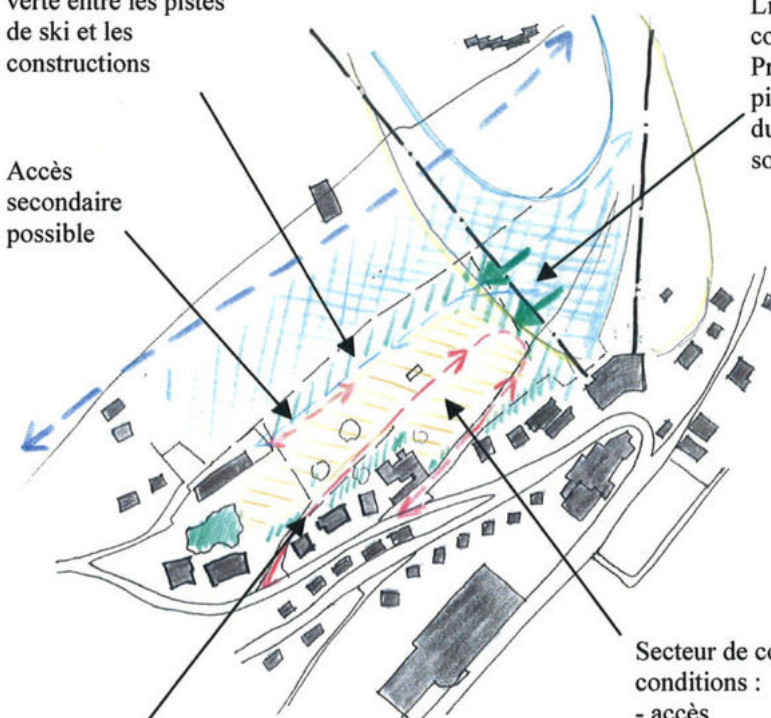
Ce site se trouve à proximité directe des pistes de ski, des remontées mécaniques et de la future gare du train l'Aigle-Leysin et de la télécabine. Sa localisation en fait un espace stratégique pour de l'hébergement touristique. Le projet en cours intégrera le traitement des enjeux naturels du site, concerné par des prairies et pâturages secs d'importance cantonale, comme exigé par le PDCOM. Le projet de la nouvelle gare ferroviaire et du nouveau départ des remontées mécaniques (cf. secteurs 12b et 13) permet de garantir les enjeux liés aux pistes de ski tels qu'identifiés par le PDCOM.

Schéma d'intention,  
secteur de Plan  
Praz - En Avouillon  
(PDCOM chap. 4.1)

Coupure horizontale  
verte entre les pistes  
de ski et les  
constructions

Limitation de la zone  
constructible  
Préservation pour les  
pistes et modification  
du statut juridique du  
sol

Accès  
secondaire  
possible



Accès circulation

Secteur de construction sous conditions :  
- accès  
- traitement paysager  
- intégration des constructions dans le site



### *Secteurs n<sup>os</sup> 12b et 13*

Ce secteur touristique en grande partie bâti (initialement en zone d'habitation collective, des Chalets A, d'installations sportives et d'équipements publics et traité par le Plan directeur touristique ainsi que le Plan d'extension partiel La Cité) concerne le site de la future gare du train l'Aigle-Leysin et du départ de la télécabine et du télésiège. Le projet a fait l'objet d'un MEP. Il n'est pas traité par le PACom et sera soumis à une planification spécifique, notamment au vu des enjeux de calendrier (délais de construction de la télécabine et de la gare). S'agissant d'une infrastructure touristique, aucun hébergement n'est prévu dans le secteur 12b. Un potentiel de 100 lits est réservé pour le secteur 13.

Ce projet permet de répondre aux objectifs du PDCom de mise en valeur et d'aménagement des zones de centre, ainsi que de renforcement de l'hôtellerie et des activités commerciales et tertiaires, d'utilité publique, de loisirs et sportives à la route de la Cité (chap. 2.1, p. 48). Il présente une diversité d'usages et permet de requalifier ce secteur, en traitant également la route de la Cité. Il répond aussi au projet du PACom de prolongation du train, tout en conservant les remontées mécaniques et l'arrivée des pistes.

### *Secteur n<sup>o</sup> 14*

Ce secteur concerne le manège actuel (initialement en zone d'affectation mixte). Pour garantir la conformité de l'activité à la zone, le site est nouvellement affecté en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT C dans le cadre du PACom. Aucun hébergement n'y est prévu. Ce secteur est déjà mentionné dans le PDCom comme étant dédié au manège.

### Secteur n° 15

Ce nouveau secteur touristique (en zone des chalets A selon le plan des zones de 1979 / 1985 ) fait l'objet d'un projet comprenant des équipements de loisirs en plein air et de l'hébergement touristique.

Le PDCom identifie ce secteur stratégique à l'entrée est de la station, en le destinant à la construction (schéma d'intention chap. 4.1) et à des aménagements routiers et de loisirs, par exemple des pistes de ski de fond (p.51 b) et / ou un golf (p.37b). La partie nord est jugée peu propice à la construction et mentionnée comme secteur sensible, au vu de la pente et de son orientation.

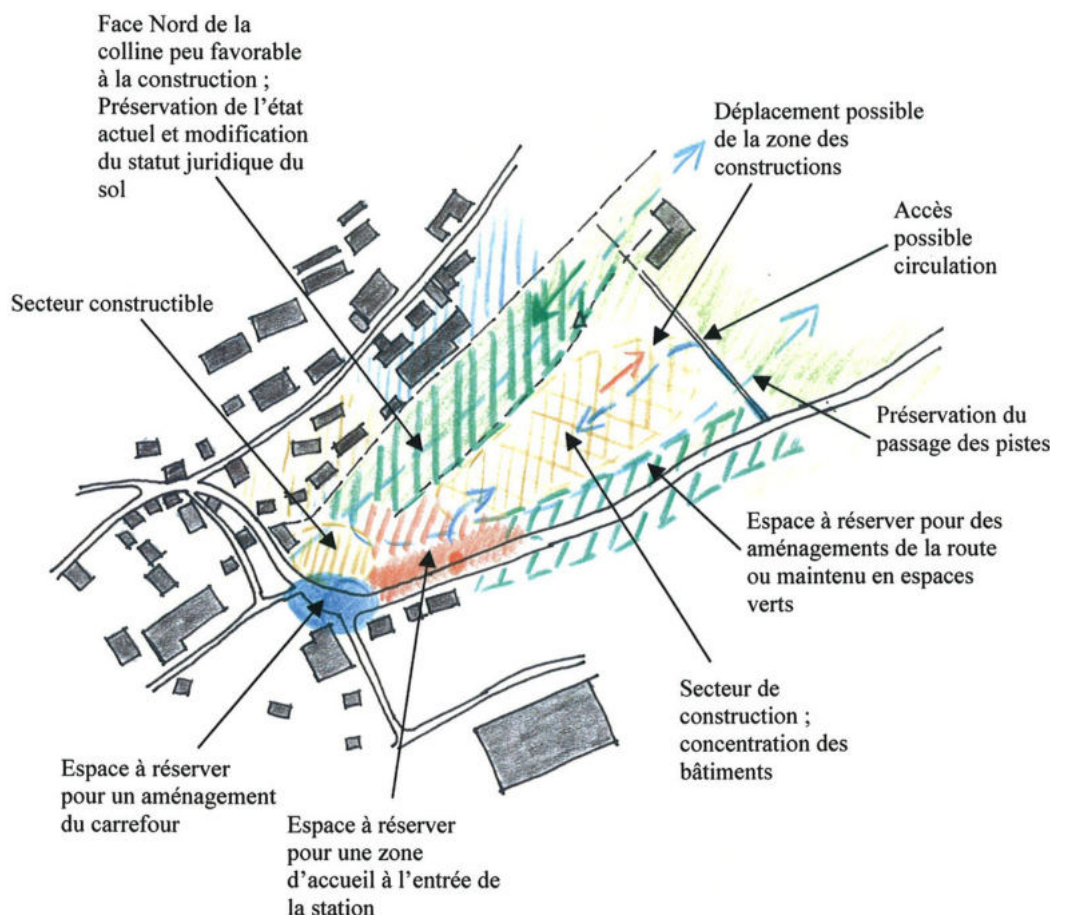
Conformément au PDCom, ce secteur fera l'objet d'un projet permettant de tenir compte de l'entrée de la station, afin de garantir une bonne intégration des constructions et aménagements. Un projet mixte est prévu sur le site, avec un faible nombre de lits vu qu'il sera principalement dédié à des infrastructures de loisirs, avec en particulier un projet de golf qui est à l'étude, selon les objectifs définis par le PDCom.

Afin de concentrer le bâti, le projet prévoit ces aménagements de loisirs plus à l'est par rapport au PDCom. Par ailleurs, la topographie du site et sa surface sont des atouts majeurs pour un tel projet. La localisation envisagée permet de favoriser les synergies des activités d'accueil, de loisirs et de plein air (manège, centre sportif tobogganing, camping, etc.), participant au tourisme 4 saisons.

Il n'y a pas d'autre secteur stratégique sur le territoire communal permettant l'accueil d'un tel équipement de loisirs, que ce soit en matière de localisation, dimension et topographie. Par rapport au schéma d'intention, la Commune a d'ores et déjà réalisé le projet de réaménagement de la route cantonale.

La Commune s'engage à mettre en oeuvre le projet à moyen terme, afin d'envisager une demande de permis de construire dans les sept années suivant l'approbation du présent document. Un secteur superposé est défini sur le PACom pour garantir la disponibilité des terrains et la réalisation d'un projet.

Schéma d'intention,  
secteur de Penecley  
(PDCom chap. 4.1)



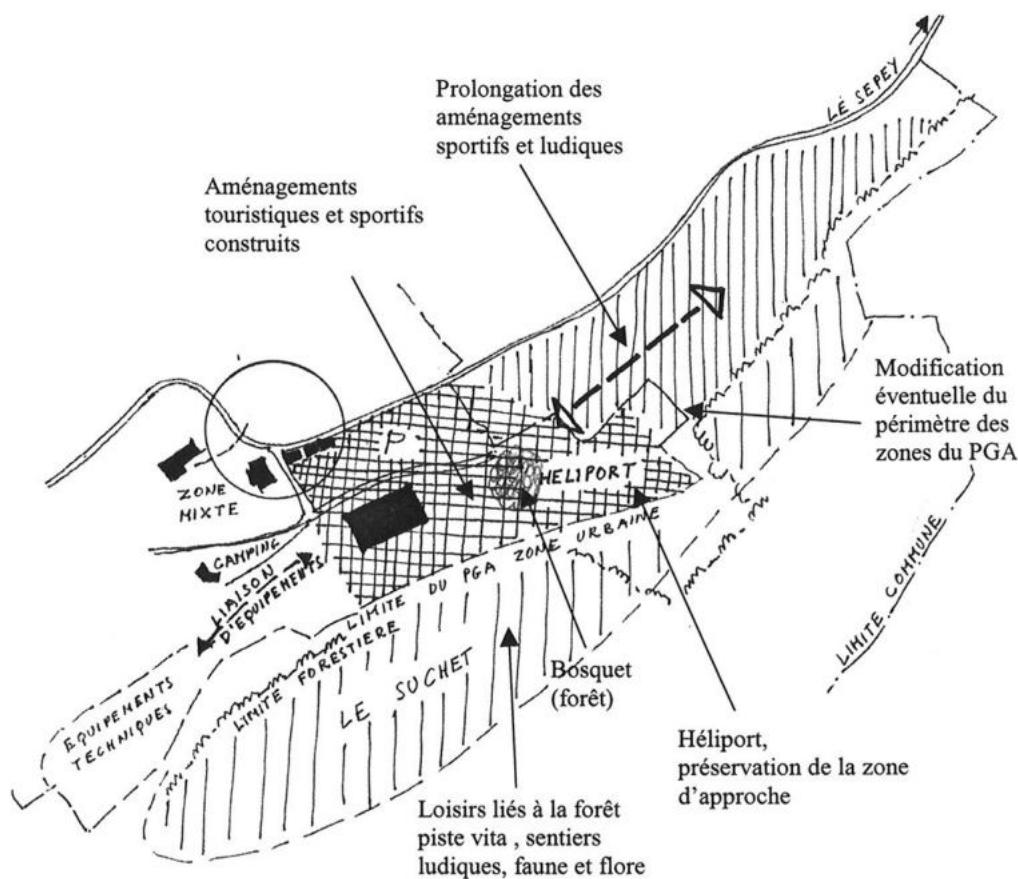
### Secteur n° 16

Ce secteur (initialement en zone agricole) fait l'objet d'un projet de camping, dans le cadre d'un PA en cours d'étude. Le périmètre n'est ainsi pas traité par le PACom.

L'ancien camping de Leysin a laissé place à l'établissement secondaire Le Suchet. Le projet du nouveau camping se situe dans le même secteur (cf. carte ci-dessous), aux abords du centre sportif, du Tobogganing, de l'héliport et du possible futur golf (cf. secteur 15, Penecley). En ce sens, ce nouveau principe d'affectation participe à l'attractivité de ce secteur stratégique en y apportant une diversité et des possibilités de synergies entre les activités et permet de remplacer une typologie d'hébergement initialement présente et supprimée par la réalisation du collège.

Par ailleurs, l'extension répond à la stratégie de regroupement, de prolongation et d'extension des aménagements sportifs et ludiques telle qu'énoncée dans le PDCom (p.50b, 51 et 56). Le PDCom souligne qu'une priorité doit être donnée à ce secteur et qu'il doit être étudié en même temps que Penecley (secteur 15). Cette coordination est assurée avec les deux projets en cours d'analyse.

Secteur de  
Crettex-Jaquet,  
Les Feuilles  
(PDCom, p.50b)



### Localisation des secteurs touristiques

Les secteurs n° 7b, 12a et 15, non bâtis, sont affectés par le PACom mis en vigueur en 1979 (légalisé avant la LAT) et situés hors du territoire urbanisé. A ce titre, selon les directives cantonales, ces zones de tourisme et de loisirs doivent "démontrer qu'il n'existe plus, dans le coeur de station, d'autres terrains non bâtis et présentant des caractéristiques permettant d'accueillir un établissement équivalent à celui projeté" et leur "mise en zone à bâtir doit être liée à la réalisation d'un projet défini" (préavis d'examen préalable p.6). Ces derniers sont ainsi soumis à la réalisation d'un projet défini dans les sept ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation (art. 52 al.2 let. b LATC), avec un permis de construire déposé. Les secteurs n° 1, 3 à 6, 7a, 8 à 11, 13 et 14 correspondent à des zones touristiques bâties et / ou intégrant des bâtiments et équipements existants, d'ores et déjà exploités.

Les projets sont conformes à ces exigences cantonales, au vu des justifications ci-avant.





**6.8 Préavis des transports publics du Chablais SA  
(courriers du 21 juin 2022 et du 12 juillet 2022)**

---





Transports Publics du Chablais SA  
Place de la Gare 5 CH-1860 Aigle  
www.tpc.ch

Tél. + 41 (0)24 468 03 30  
info@tpc.ch

Municipalité de la commune  
De Leysin  
Rue du Village 39  
1854 Leysin

Aigle, le 21 juin 2022/fac

### **Commune de Leysin – préavis TPC - changement du plan d'affectation communal**

Madame, Monsieur,

Pour faire suite à notre séance du 12 avril dernier relatif à l'objet précité et après avoir pris connaissance et analysé le nouveau plan d'affectation, nous sommes en mesure de vous communiquer notre préavis.

Sur l'ensemble de nos parcelles, deux nous posent un problème et nous y reviendrons dans le second paragraphe.

S'agissant des 23 autres parcelles, elles ne voient pas leur potentiel constructible évoluer de manière significative car une très grande majorité d'entre elles se trouve déjà hors zone à bâtir ou colloquée dans des zones à la constructibilité très restreinte. L'évolution ne se situe donc que sur le plan purement légal en matière d'aménagement du territoire et sans répercussions concrètes.

Nous pouvons donc vous confirmer que nous n'émettons pas de réserve par rapport à ces dernières.

Il subsiste la problématique relative à la parcelle n°244. Elle est actuellement rendue inconstructible par les règles de construction en vigueur, toutefois, elle pourrait être valorisée que par une éventuelle fusion avec un fond voisin. La disparition de cette option, constitue donc un risque pour nous.

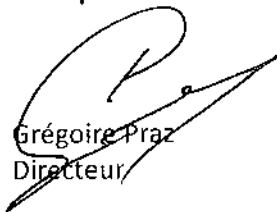
De plus, la parcelle n°218 est actuellement située en zone intermédiaire et sera modifiée en zone agricole. Or, nous constatons que l'ensemble des parcelles qui l'entoure se situe en zone à bâtir. Nous sommes donc surpris de cette modification en défaveur des TPC et qui ne préserve pas nos droits.

Il nous semble également opportun de vous faire part de notre préavis sur le point suivant. En effet, dans le cadre de la réalisation du prolongement de la ligne en direction des télécabines, les parcelles

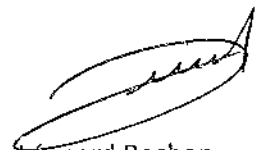
n° 346, 163, 161 et 350, actuellement définies comme zone ferroviaire ne le seront plus et devront être colloquées dans une nouvelle affectation lors d'une révision du PACom à l'horizon 2032-2035. Cette réaffectation devra faire l'objet d'une négociation et correspondre dans une logique d'ensemble de tout le secteur concerné.

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'informations et vous présentons, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

**Transports Publics du Chablais SA**



Grégoire Praz  
Directeur



Léonard Pochon  
Responsable Finance





# MUNICIPALITE DE LEYSIN

Leysin, le 12 juillet 2022/JJB/cd

Rue du Village 39  
Case postale 14  
1854 Leysin

Tél. : +41 (0)24 493 45 40

Fax : +41 (0)24 493 45 49

E-mail : greffe@leysin.ch

www.leysin.ch

TRANSPORTS PUBLICS  
DU CHABLAIS SA  
M. Edgard DEZUARI  
Pl. de la Gare 5  
1860 AIGLE

Affaire traitée par :  
Référence : 1284

## Changement du plan d'affectation communal

---

Madame, Monsieur,

C'est avec intérêt que nous avons pris connaissance de votre correspondance du 21 juin dernier concernant le changement du plan d'affectation communal.

Dès lors, nous nous permettons de vous confirmer les éléments communiqués lors de la séance du 12 avril 2022 :

- ❖ Parcelle RF no 244 : inconstructible en l'état au vu de son parcellaire, elle est non bâtie et située au droit d'un territoire non bâti affecté à la zone intermédiaire. Au vu du surdimensionnement de la zone à bâtir, de sa situation et de son inconstructibilité, dite parcelle a ainsi été affectée à la zone agricole, conformément aux directives fédérales et cantonales en la matière.
- ❖ Parcelle RF no 218 : non bâtie et actuellement inconstructible car affectée à la zone intermédiaire par le PGA en vigueur (1985), elle est située hors du territoire urbanisé. Au vu de sa situation, de son affectation, de son inconstructibilité en l'état, de son caractère non bâti et du surdimensionnement de la zone à bâtir, cette parcelle est affectée à la zone agricole, conformément aux directives fédérales et cantonales en la matière.
- ❖ Parcelles voisines aux parcelles RF nos 244 et 218 : les parcelles bâties ont été maintenues en zone à bâtir. La parcelle RF no 4017, non bâtie, a été affectée à une zone de verdure au vu de son arborisation importante et de sa destination comme espaces extérieurs de la Fondation Claire Magnin (Miremont). Aucune construction n'y est autorisée. Les parcelles RF nos 171 et 172 sont colloquées à une zone affectée à des besoins publics (secteur D) conformément à leur usage actuel (établissements médico-sociaux et logements protégés) et de l'intérêt public des constructions existantes.

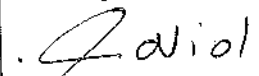
- ❖ Parcelles RF nos 346, 163, 161 et 350 : la suppression de la ligne TPC sur ces parcelles nécessitera de revoir leur affectation, probablement dans le cadre de modification du PACom. Leur nouvelle affectation sera à déterminer en tenant compte des planifications et législations supérieures et de leur localisation. La Municipalité entérine la nécessité d'une réflexion globale et se tiendra à disposition pour mettre en œuvre une démarche concertée.

Nous vous prions de prendre bonne note que nous transmettons votre préavis accompagné de notre réponse à la Direction Générale du Territoire du Logement (DGTL).

En vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Au nom de la Municipalité :

Le Syndic :

  
Jean-Marc Udriot

Le Secrétaire :

  
Jean-Jacques Bonvin

**6.9 Lettre de validation des mesures concernant les dangers naturels  
(document externe)**

---







GEA Vallotton et Chanard SA  
Rue de Bourg 28  
**1003 Lausanne**

N. réf. : 2783.03 – ps/vr

Aigle, le 28 mai 2024

Révision du plan d'affectation de la commune de Leysin  
**Transcription des dangers naturels**

---

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous confirmons que nous avons collaboré avec le bureau GEA Vallotton et Chanard SA pour la transcription des dangers naturels dans le plan d'affectation de la commune de Leysin.

Les secteurs de restrictions propres à chaque aléa ont été établis sur la base des directives cantonales sur la transcription des données relatives aux dangers naturels dans l'aménagement du territoire.

Les aléas suivants ont été considérés :

- Chutes de pierres et de blocs
- Glissements profonds permanents
- Glissements superficiels spontanés
- Avalanches
- Laves torrentielles
- Inondation

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Maric Ingénieurs et Géologues SA

Pascal Sudan



## **6.10 Etude sur les dangers naturels (document externe, rapport Maric SA)**





## Commune de Leysin.

# Rapport d'évaluation des risques dans le cadre d'un projet de planification (ERPP)



**Ingénieurs &  
Géologues**

17.05.2024  
2783.03 - vr

ZI, Ch. des Artisans 6  
1860 Aigle

Case postale 134  
1618 Châtel-St-Denis

tél : 024 | 467 00 71  
fax : 024 | 467 00 75

info@maric.ch  
www.maric.ch

## TABLE DES MATIERES

<b>1. Introduction.....</b>	<b>1</b>
1.1. Mandat .....	1
1.2. Travaux effectués.....	1
1.3. Documents consultés .....	1
1.4. Parcelles étudiées.....	2
<b>2. Intégration des dangers naturels dans le rapport 47-OAT .....</b>	<b>3</b>
2.1. Généralités .....	3
2.2. Méthodologie.....	3
2.3. Dangers d'avalanches (AVA).....	4
2.3.1. <i>Situation de danger</i> .....	4
2.3.2. <i>Exposition au danger</i> .....	4
2.3.3. <i>Standards et objectifs de protection</i> .....	4
2.3.4. <i>Déficit de protection</i> .....	5
2.3.5. <i>Variantes de mesures envisageables</i> .....	5
2.3.6. <i>Mesures de protection retenues</i> .....	5
2.3.7. <i>Recommandations</i> .....	5
2.4. Dangers d'inondation (INO).....	6
2.4.1. <i>Situation de danger</i> .....	6
2.4.2. <i>Exposition au danger</i> .....	7
2.4.3. <i>Standards et objectifs de protection</i> .....	7
2.4.4. <i>Déficit de protection</i> .....	7
2.4.5. <i>Variantes de mesures envisageables</i> .....	8
2.4.6. <i>Mesures de protection retenues</i> .....	8
2.4.7. <i>Recommandations</i> .....	8
2.5. Dangers de chutes de pierres et de blocs (CPB).....	10
2.5.1. <i>Situation de danger</i> .....	10
2.5.2. <i>Exposition au danger</i> .....	10
2.5.3. <i>Standards et objectifs de protection</i> .....	11
2.5.4. <i>Déficit de protection</i> .....	11
2.5.5. <i>Variantes de mesures envisageables</i> .....	11
2.5.6. <i>Mesures de protection retenues</i> .....	11
2.5.7. <i>Recommandations</i> .....	11
2.6. Dangers de glissements de terrain profonds permanents (GPP) .....	12
2.6.2. <i>Exposition au danger</i> .....	12
2.6.3. <i>Standards et objectifs de protection</i> .....	12
2.6.4. <i>Déficit de protection</i> .....	13
2.6.5. <i>Variantes de mesures envisageables</i> .....	13
2.6.6. <i>Mesures de protection retenues</i> .....	13
2.6.7. <i>Recommandations</i> .....	13
2.7. Dangers de glissements de terrain superficiels spontanés (GSS).....	14
2.7.1. <i>Situation de danger</i> .....	14
2.7.2. <i>Exposition au danger</i> .....	14
2.7.3. <i>Standards et objectifs de protection</i> .....	14
2.7.4. <i>Déficit de protection</i> .....	15
2.7.5. <i>Variantes de mesures envisageables</i> .....	15
2.7.6. <i>Mesures de protection retenues</i> .....	15
2.7.7. <i>Recommandations</i> .....	16
2.8. Dangers de lave torrentielles (LTO) .....	16
<b>3. Conclusion .....</b>	<b>17</b>

## **LISTE DES ANNEXES**

1. Carte des zones à bâtir par parcelle au 1 :15'000.
2. Carte des catégories SOP par parcelle au 1 :15'000.
3. Cartes du danger CPB (3-1 : degré de danger, 3-2 : principes généraux, 3-3 : niveau d'action, 3-4 : besoin d'action).
4. Cartes du danger GPP (4-1 : degré de danger, 4-2 : principes généraux, 4-3 : niveau d'action, 4-4 : besoin d'action).
5. Cartes du danger GSS (5-1 : degré de danger, 5-2 : principes généraux, 5-3 : niveau d'action, 5-4 : besoin d'action).
6. Cartes du danger AVA (6-1 : degré de danger, 6-2 : principes généraux, 6-3 : niveau d'action, 6-4 : besoin d'action).
7. Cartes du danger LTO (7-1 : degré de danger, 7-2 : principes généraux, 7-3 : niveau d'action, 7-4 : besoin d'action).
8. Cartes du danger INO (8-1 : degré de danger, 8-2 : principes généraux, 8-3 : niveau d'action, 8-4 : besoin d'action, 8-5 : ruissellement).
9. Carte des secteurs de restrictions fortes et des secteurs de restriction par danger ou combinaison de dangers.

# 1. INTRODUCTION

---

## 1.1. Mandat

Dans le cadre de la révision du plan d'affectation communal de Leysin liée à la problématique des dangers naturels, le bureau Maric Ingénieurs & Géologues SA a été mandaté par l'intermédiaire du bureau GEA Vallotton et Chanard SA afin d'identifier des secteurs de restrictions et de proposer des mesures pour l'ensemble des aléas affectant la commune de Leysin.

## 1.2. Travaux effectués

Dans le cadre de ce mandat, les travaux suivants ont été réalisés :

- Récolte des données nécessaires à l'identification de restrictions (cartes de dangers, Plan d'affectation).
- Réalisation des cartes de dangers par parcelle, des principes généraux, des niveaux d'action et de la compatibilité de l'occupation du sol avec le danger.
- Interprétation des cartes, identification des parcelles en zone de restrictions et proposition de transcription des mesures (email du 28.09.2020).
- Mise à jour des cartes en fonction de la révision du PA suite aux mesures proposées et de l'actualisation de la carte de danger d'avalanche.
- Réinterprétation des données et rédaction du présent rapport.

## 1.3. Documents consultés

- [1] Cartographie des dangers naturels, Vade-mecum, Unité des dangers naturels, Direction générale de l'environnement, mai 2014.
- [2] Prise en compte des dangers naturels dans l'aménagement du territoire et les permis de construire, Guide pratique, Partie II – Aménagement du territoire, Direction générale de l'environnement, Novembre 2014.
- [3] Prévention des dangers naturels, Standards & objectifs cantonaux de protection (SOP), Direction générale de l'environnement, 30 octobre 2019.
- [4] Prévention des dangers naturels, Transcription des données relatives aux dangers naturels (DDN) dans l'aménagement du territoire (en zone à bâtir). Directives cantonales du 18 juin 2014.
- [5] Evaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP). Document d'aide aux ingénieurs et spécialistes en dangers naturels Guide pratique pour l'élaboration du rapport de l'ERPP. DGE-DIRNA-UDN, 2019.
- [6] Règles de base. Réalisation du rapport ERPP et transcription des dangers naturels dans les plans d'affectation, DGE-DIRNA-UDN, 15 juillet 2021.

## 1.4. Parcelles étudiées

Dans le cadre du présent mandat, seules les parcelles situées en zone à bâtir constructible ont été traitées du point de vue des dangers naturels. Les zones d'affectation considérées en zone constructible sont listées dans le **Tableau 1**. Les parcelles hors zone-à-bâtir qui permettent l'accès aux parcelles en zone-à-bâtir (les chemins desservent les parcelles 373, 1374, 1198, 1237) n'ont pas été traitée car hors du plan d'affectation. Les zones de verdure 15 LAT A pourraient potentiellement accueillir des places de jeux et ont donc été considérées comme constructibles.

Zone affectée à des besoins publics 15 LAT	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT A
Zone d'activité économique 15 LAT	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT B
Zone centrale 15 LAT A	Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT C
Zone centrale 15 LAT B	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT
Zone centrale 15 LAT C	Zone de site construit protégé 17 LAT
Zone centrale 15 LAT D	Zone de verdure 15 LAT A

**Tableau 1:** Zones d'affectation considérées (zones constructibles).

Les zones d'affectation qui n'ont pas été prises en compte car considérées comme non constructibles sont listées dans le **Tableau 2**. En effet selon l'UDN, les zones de desserte et ferroviaire n'ont pas besoin d'être analysées. La zone de verdure 15 LAT B, quant à elle, n'est ni construite, ni constructible.

Zone de verdure 15 LAT B	Zone de desserte 15 LAT	Zone ferroviaire 15 LAT
--------------------------	-------------------------	-------------------------

**Tableau 2:** Zones d'affectation non considérées (zones non constructibles).



## 2. INTEGRATION DES DANGERS NATURELS DANS LE RAPPORT 47-OAT

---

### 2.1. Généralités

Le territoire de la commune de Leysin est exposé à des dangers naturels géologiques de glissement de terrain profonds permanents (GPP), de glissements de terrain superficiels spontanés (GSS) et de chutes de pierres et de blocs (CPB). Il est également exposé à des dangers naturels hydrologiques d'inondations (INO) et d'avalanches (AVA). Les parcelles situées dans le périmètre de la zone à bâtir sont affectées par ces dangers.

Toutes les parcelles prises en compte pour la transcription des dangers naturels sont constructibles. Des mesures actives ou passives proportionnées à la situation de danger permettent de limiter l'exposition face aux dangers naturels.

### 2.2. Méthodologie

Dans un premier temps, la carte des différents dangers étudiés a été recoupée sur le plan d'affectation de la commune de Leysin (zone à bâtir constructible). Par prudence, si une parcelle est exposée à différents degrés et classes de dangers, le danger maximal a été pris en compte. Il arrive parfois qu'une parcelle se situe en danger élevé alors que ce degré de danger ne concerne qu'une petite partie de la parcelle qui n'est en plus pas construite. Les cartes de danger étant faites à une grande échelle, il n'est pas possible d'établir précisément, à l'échelle de la parcelle, la limite exacte entre les différents degrés de danger.

Les secteurs de restrictions liés aux dangers naturels ont été définis selon les besoins d'action indiquant si le standard de protection est atteint. Ces secteurs de restrictions ont été définis selon les règles de base pour la réalisation du rapport ERPP et transcriptions des dangers naturels dans les plans d'affectation : « *Toute parcelle en zone à bâtir exposée à un danger naturel non-nul (le danger imprévisible est considéré au cas par cas pour les objets spéciaux) doit être intégrée dans un secteur de restrictions. Dans le cas contraire, cette exemption doit être justifiée.* ». Dans le cas des objets sensible (catégorie SOP S) le danger imprévisible n'est pris en compte que si aucun autre degré de danger n'est présent.

La carte des **Annexes X-4** permet de nuancer le besoin d'action. En effet, cette carte a été faite sur la base de l'affectation de la parcelle ainsi que le niveau d'action (Croisement de la classe de danger et de la catégorie SOP). Cette carte permet de s'occuper des parcelles fortement exposées au danger en priorité.

Les objets sensibles (catégorie SOP S) figurant dans une zone de danger résiduel concernent exclusivement le danger de glissement de terrains spontanés (GSS) et sont donc traités au chapitre 2.7. Les autres objets sensibles figurent en zone de danger élevé à faible et sont traités comme les autres objets, ou figurent hors des zones de danger.

Aucune mesure collective n'est actuellement en cours de réalisation ou de planification. Les requalifications ou les concepts de mesures de protection ne tiennent donc pas compte des éventuelles mesures collectives recommandées.

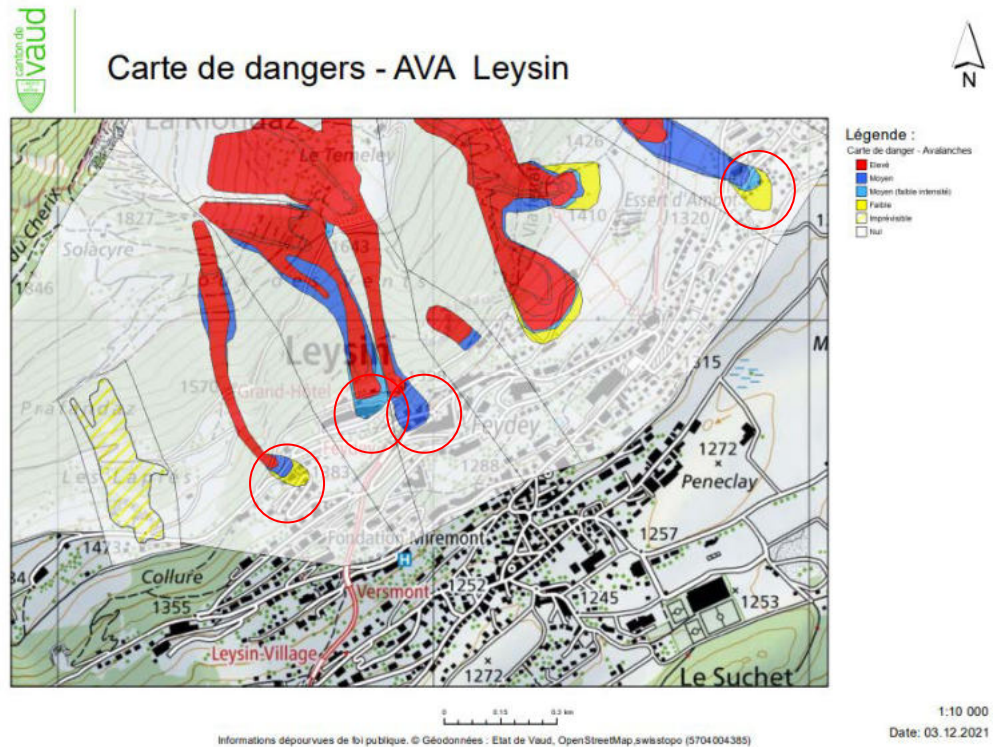
La carte de danger d'avalanche a été actualisée pour mettre à jour le plan d'affectation. Pour les autres dangers, les données des cartes de danger existantes sont suffisantes pour établir l'ERPP. La carte de danger d'inondation au niveau du ruisseau du Briaud à une mauvaise correspondance avec le plan parcellaire (c.f. 2.4.2). Une adaptation de la carte à cet endroit serait pertinente, mais ne remet pas en cause son interprétation.

## 2.3. Dangers d'avalanches (AVA)

### 2.3.1. Situation de danger

Le territoire de la commune de Leysin est très localement affecté par les dangers d'avalanche de degré nul à élevé (**Figure 1**). Quatre couloirs d'avalanche menacent la partie constructible du PA de la commune de Leysin. Toutefois, ce n'est que l'extrémité de ces couloirs qui affectent les parcelles.

Une parcelle (1267) se situe en danger élevé et quelques parcelles se situent en danger moyen et faible. La majorité du PA se situe en danger nul. Le reste ne se situe pas dans le périmètre cartographié en danger d'avalanche.



**Figure 1:** Carte de dangers d'avalanche impactant la zone du PA de Leysin (cercle rouge).

Le détail des scénarios fait l'objet des fiches de scénarios 11-AVA-0001. Ces scénarios sont caractérisés par des avalanches coulantes ou poudreuses.

### 2.3.2. Exposition au danger

La partie Nord-Ouest du village de Leysin est exposée aux couloirs de coulées d'avalanches (**Annexe 6.1**). La zone à bâtir exposée se trouve à l'extrémité de ces couloirs en zone de danger faible ou moyen et élevé pour une parcelle.

### 2.3.3. Standards et objectifs de protection

La carte de l'**Annexe 6.2** indique les principes généraux pour l'aléa AVA. La majorité des parcelles exposées au danger d'avalanches sont déjà construites. Une petite partie des parcelles n'est pas construite dont une (418) qui est exposée au degré de danger moyen. La partie Est de la parcelle n°418 est maintenue car considérée comme chemin d'accès inconstructible. Les mesures de protection permettent de réduire suffisamment la situation de danger. La parcelle 1267 située en zone de danger élevé qui est déjà construite devra faire l'objet de mesures de restrictions fortes.

Une parcelle non construite (302) se trouve en danger moyen et correspond à une zone de verdure. Le maintien en zone à bâtir de parcelles non construites en zone de danger moyen est admis uniquement à titre exceptionnel. Ici, c'est le faible risque dans le cas des zones de verdure qui le justifie.

#### 2.3.4. Déficit de protection

A l'échelle du plan d'aménagement il n'est pas possible d'évaluer le déficit de protection pour chaque parcelle. Nous admettons que toutes les parcelles en zone de danger non nul (résiduel seulement pour les objets sensibles) font l'objet d'un déficit de protection *à priori*. Les secteurs de restrictions définis permettent d'évaluer les mesures de protection applicables (c.f. 2.3.6) qui doivent permettre de ramener le risque à un niveau acceptable.

#### 2.3.5. Variantes de mesures envisageables.

Quatre couloirs d'avalanches menacent plusieurs groupes de parcelles. Des mesures de protection collectives (digues et murs pare-avalanches) ont été réalisées par la commune. Toutefois, les cartes de dangers n'ont pas encore été actualisées pour les prendre en compte et attester de la diminution du risque pour les groupes de parcelles. Tant que la diminution du risque n'est pas avérée ou qu'aucun projet supplémentaire de mesures collectives sur le moyen ou long terme n'est prévu, il reste nécessaire de réaliser des mesures individuelles de protection contre le danger d'avalanche.

#### 2.3.6. Mesures de protection retenues

Les secteurs de restriction où les mesures individuelles s'appliquent sont les secteurs DN6 et DN9 et leurs emplacements figurent en **Annexe 9**. Les concepts de mesures suivants s'appliquent (rappelées dans le récapitulatif du **Tableau 3** en p.18) :

- Concept d'intégration du bâtiment dans le terrain et d'adaptation de la forme du bâtiment.
- Concept de placement des ouvertures (portes et fenêtres) hors des parois extérieures exposées au danger.
- Concept de protection des parois exposées (coffrage, renforcement par remblais, etc.).
- Concept de protection des ouvertures
- Utilisation judicieuse des espaces intérieurs (pièces brièvement occupées au voisinage de la paroi extérieure directement menacée).
- Aménagements extérieurs (balcons, terrasses, chemins d'accès, etc.) aménagés à l'abri des avalanches.
- Entretien des forêts protectrices
- Entretien des ouvrages de protection collective
- Recommandations de la commission de sécurité avalanche

Les parcelles situées dans une zone de restriction et figurant en zone de danger élevé (c.f. **Annexe 9**) font l'objet de restrictions fortes, avec les mesures de protection complémentaires suivantes :

- Dans la zone effectivement en zone de danger élevé à l'intérieur de la parcelle (à déterminer au cas par cas), transformations et agrandissements des bâtiments existants à condition qu'il n'en résulte pas un accroissement du risque pour les personnes et les animaux ainsi que les biens importants.
- Dans la zone effectivement en zone de danger élevé à l'intérieur de la parcelle (à déterminer au cas par cas), pas de reconstruction des immeubles détruits à la suite de catastrophes naturelles ou d'incendie ou qui auraient été démolis de manière intentionnelle.

#### 2.3.7. Recommandations

- Nous recommandons d'évaluer la mise en place de mesures collectives pour le danger d'avalanche pour les différents groupes de parcelles.

## 2.4. Dangers d'inondation (INO)

### 2.4.1. Situation de danger

Le danger d'inondation (INO) sur la commune de Leysin en zone constructible est dû aux crues potentielles du ruisseau du Briaud (**Figure 2**).

Le degré de danger élevé d'inondation (classe de danger 9) est caractérisé par une intensité forte et un temps de retour élevé (30 ans). Selon la fiche scénario 11-INO-1245, cela correspond à un débit de  $0,3\text{m}^3/\text{s}$ . Le degré de danger moyen (classe 3) correspond au débordement du ruisseau. Il est caractérisé par une intensité faible et un temps de retour élevé (30 ans). Le débit débordé est de  $0,15\text{m}^3/\text{s}$ . Pour les temps de retour plus faible, le danger élevé est caractérisé par un débit de  $0,5\text{m}^3/\text{s}$  (Temps de retour 100 ans) et de  $0,7\text{m}^3/\text{s}$  (temps de retour 300 ans). Les débits débordés sont de  $0,35\text{m}^3/\text{s}$  (temps de retour 100 ans) et  $0,55\text{m}^3/\text{s}$  (temps de retour 300 ans).

Ce scénario affecte toutes les parcelles qui incluent l'espace réservé au cours d'eau dans leur périmètre. Là où le cours d'eau est enterré, un degré de danger moyen est à considérer à cause du potentiel débordement dans la partie amont.

Le hameau de Veyges ne se situe pas dans le périmètre du danger d'inondation.

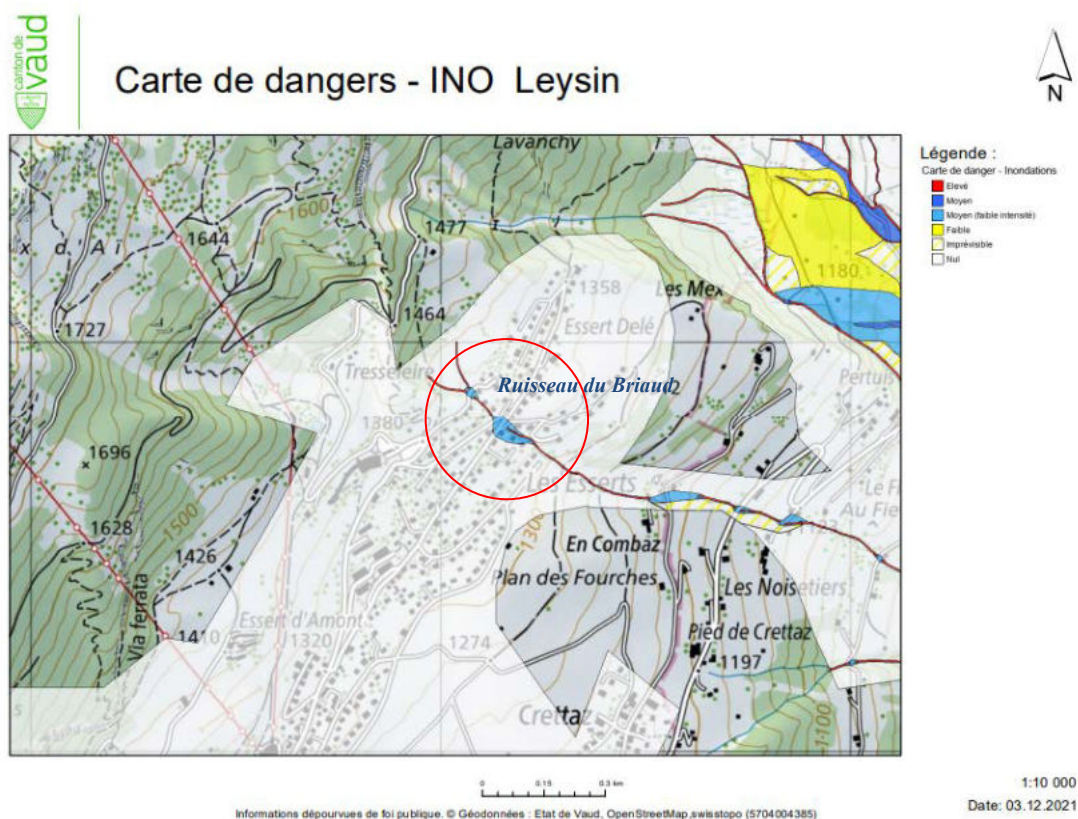
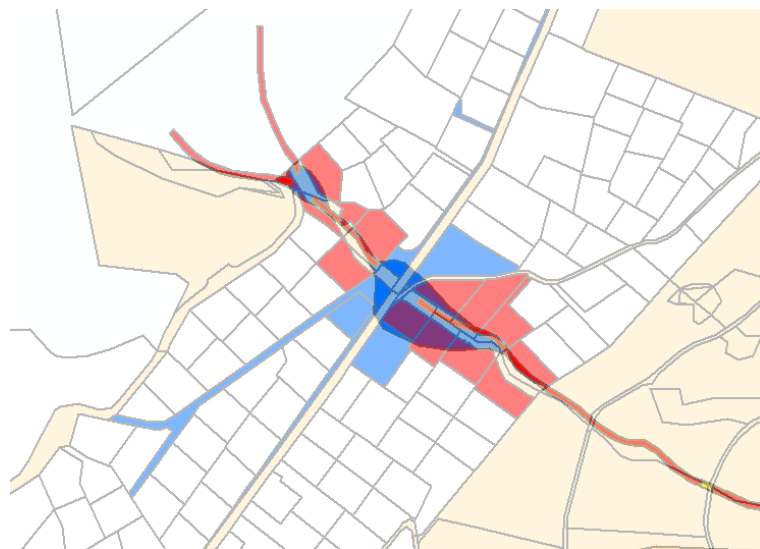


Figure 2: Carte de dangers d'inondation impactant la zone du PA de Leysin (cercle rouge).

#### 2.4.2. Exposition au danger

Les parcelles exposées au danger d'inondation se trouvent en rive droite et gauche du ruisseau du Briaud (**Annexe 8.1**). L'**Annexe 1** montre la carte de l'affectation des parcelles. Elle montre que certaines parcelles non construites sont exposées à un danger élevé d'inondation et 1 parcelle non construite est exposée au danger moyen d'inondation.

La carte de danger réalisée est imprécise à l'échelle des parcelles exposées. En effet, le danger d'inondation n'est pas cartographié exactement là où se trouve l'espace réservé aux cours d'eau (**Figure 3**).



**Figure 3** : La cartographie du danger d'inondation élevé ne se superpose pas précisément avec celle de l'espace réservé aux eaux (ruisseau du Briaud).

Le danger élevé (rouge) a été considéré comme étant le lit du cours d'eau. Les parcelles incluant le lit du cours d'eau ont également été considérées en danger élevé. Les parcelles se situant au niveau du ruisseau enterré sont cartographié en danger moyen (bleu).

#### 2.4.3. Standards et objectifs de protection

La carte de l'**Annexe 8.2** indique les principes généraux pour l'aléa INO. Une parcelle (4134) située en danger élevé est non construite et dézonée dans le cadre du PACom.

Une parcelle non construite (1294) est exposée au danger moyen. Cette parcelle est maintenue en zone à bâtir par la commune car elle correspond à un chemin d'accès inconstructible de par sa forme. Les mesures de protection (c.f. 2.4.6) permettent de réduire suffisamment les risques.

Une parcelle non construite (2235) se trouve en danger élevé et correspond à une zone de verdure. Le maintien en zone à bâtir de parcelles non construites en zone de danger moyen ou supérieur est admis uniquement à titre exceptionnel. Ici, c'est le faible risque dans le cas des zones de verdure qui le justifie.

#### 2.4.4. Déficit de protection

A l'échelle du plan d'aménagement il n'est pas possible d'évaluer le déficit de protection pour chaque parcelle. Nous admettons que toutes les parcelles en zone de danger non nul (résiduel seulement pour les objets sensibles) font l'objet d'un déficit de protection *a priori*. Les secteurs de restrictions définis permettent d'évaluer les mesures de protection applicables (c.f. 2.4.6) qui doivent permettre de ramener le risque à un niveau acceptable.



#### 2.4.5. Variantes de mesures envisageables.

Des mesures collectives pourraient être envisagées. En effet, l'aménagement du cours d'eau (renaturation, augmentation du gabarit, etc.) permettrait probablement d'éliminer la situation de danger actuelle. De plus, un aménagement permettant d'éviter un embâcle éviterait le débordement du ruisseau et supprimerait la situation de danger moyen. Comme aucun projet de mesures collectives n'est prévu, il est nécessaire de réaliser des mesures de protection individuelles.

#### 2.4.6. Mesures de protection retenues

Les secteurs de restriction où les mesures individuelles s'appliquent sont les secteurs DN3 et DN8 et leurs emplacements figurent en **Annexe 9**. Les concepts de mesures suivants s'appliquent (rappelées dans le récapitulatif du **Tableau 3** en p.18) :

- Les ouvertures qui se situent en-dessous du niveau de crue devront être relevées au-dessus du niveau de crue ou protégées contre les infiltrations d'eau.
- Concept de dimensionnement des parois et des ouvertures (portes et fenêtres) pour résister à la pression hydraulique.
- Mesures de protection contre le retour de l'inondation par les canalisations.
- Concept de protection ou de déviation de crues (murets, talus, batardeaux, etc.).
- Choix des matériaux et emplacement des installations d'alimentation en fonction de l'exposition à l'inondation.
- Aménagement de voies d'évacuation pour les personnes séjournant en-dessous de la cote d'inondation

Les parcelles situées dans une zone de restriction et figurant en zone de danger élevé (c.f. **Annexe 9**) font l'objet de restrictions fortes, avec les mesures de protection complémentaires suivantes :

- Dans la zone effectivement en zone de danger élevé à l'intérieur de la parcelle (à déterminer au cas par cas), transformations et agrandissements des bâtiments existants à condition qu'il n'en résulte pas un accroissement du risque pour les personnes et les animaux ainsi que les biens importants.
- Dans la zone effectivement en zone de danger élevé à l'intérieur de la parcelle (à déterminer au cas par cas), pas de reconstruction des immeubles détruits à la suite de catastrophes naturelles ou d'incendie ou qui auraient été démolis de manière intentionnelle.

#### 2.4.7. Recommandations

Il est recommandé d'évaluer la possibilité de réaliser des mesures de protection collectives qui permettrait probablement d'éliminer le danger moyen d'inondation.

La carte de l'aléa ruissellement sur le périmètre de la zone à bâtir figure en **Annexe 8.5**. Le document « Règles de bases. Réalisation du rapport ERPP et transcription des dangers naturels dans les plans d'affectation » précise les éléments suivants :

*Résultat d'une modélisation multicritères (MNT, géologie, régime de débit d'eau, couverture du sol etc.), la carte de l'aléa ruissellement localise les zones potentiellement menacées du territoire suisse sur la base d'un évènement rare (> 100ans) et informe sur les hauteurs d'eau qui peuvent être atteintes.*

*Cette carte n'a pas d'effet juridique direct. Elle constitue cependant une donnée de base technique, à caractère indicatif, qui doit être prise en compte dans la planification. A ce jour, le ruissellement a causé jusqu'à la moitié des dégâts résultant des inondations ces dernières années, touchant près des deux tiers des bâtiments en Suisse. Sa prise en compte est donc importante.*

*Dans l'attente des directives techniques sur la prise en compte des risques dus au ruissellement dans les plans d'affectation, ces derniers doivent notamment tenir compte des plans généraux d'évacuation des eaux et la fiche d'application « comment définir l'évacuation des eaux dans un projet de planification ».*

Cette carte montre qu'une partie significative du territoire communal est concerné par cet aléa ruissellement. Il est recommandé d'inclure une disposition générale de protection suivante pour sensibiliser les propriétaires à cet aléa :

- Le ruissellement cause jusqu'à la moitié des dégâts résultant des inondations ces dernières années, touchant près des deux tiers des bâtiments en Suisse. Ces informations ne figurant pas dans les cartes de danger, les propriétaires sont invités à consulter la carte de « Aléa ruissellement » sur le géoportail fédéral [map.admin.ch](http://map.admin.ch) et à prendre les mesures de protection individuelles adéquates.

On peut relever le secteur des Esserts, où bien qu'il n'y a ait pas de cours d'eau, plusieurs vallons convergent avec un ruissellement potentiellement très important et des impacts potentiels sur les bâtiments situés dans ce chenal. Il est recommandé d'évaluer plus spécifiquement le danger à cet endroit et, en fonction des résultats, d'envisager des mesures collectives à cet endroit.

Dans les secteurs en amont de la butte de Peneclay et de celle de l'observatoire, une accumulation des eaux de ruissellement peut se produire. Il est recommandé de vérifier le dimensionnement du réseau d'évacuation des eaux claires.

## 2.5. Dangers de chutes de pierres et de blocs (CPB)

### 2.5.1. Situation de danger

Le territoire de la commune de Leysin est localement affecté par les dangers de chutes de pierres et de blocs de degré de danger nul à élevé (**Figure 4**). La grande majorité de la zone constructible est affectée par un danger nul. Seulement quelques parcelles se situent en danger élevé, moyen ou faible.

Concernant le hameau de Veyges, la fiche scénario 11-CPB-1015 indique une taille de blocs de 2m<sup>3</sup> pour un temps de retour faible (>300 ans) qui correspond à la classe de danger 7 (danger élevé). Le degré de danger moyen (classe 4b) est caractérisé par une taille de bloc de 0,5m<sup>3</sup> (temps de retour 30 – 100 ans). Le temps de retour élevé (30 ans) indique des blocs de 0,1m<sup>3</sup> qui correspond à la classe de danger 1 (danger faible).

Concernant Fedey et Essert d'Amont, la fiche scénario 11-CPB-1018 décrit les mêmes scénarios (taille de bloc) que pour le hameau de Veyges (fiche scénario 11-CPB-1015).

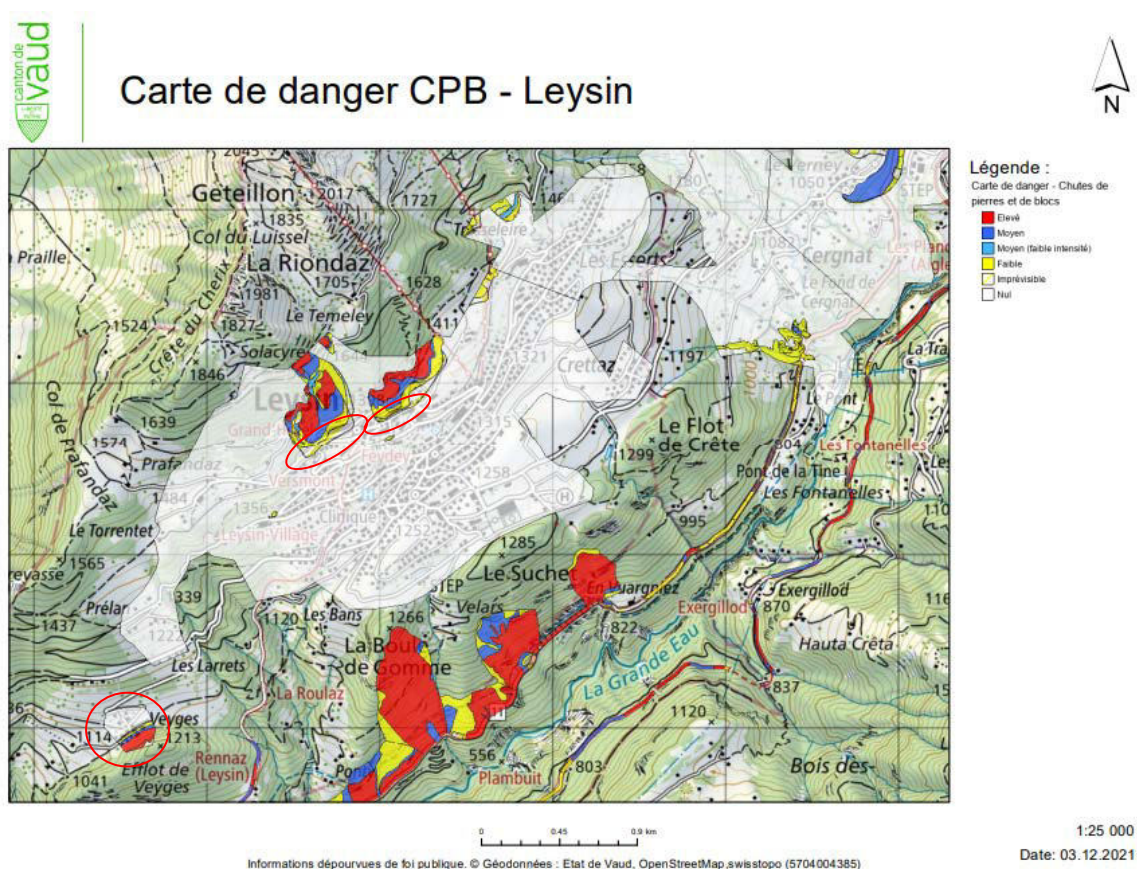


Figure 4: Carte de dangers de chutes de pierres et de blocs impactant la zone du PA de Leysin (cercle rouge).

### 2.5.2. Exposition au danger

La carte des dangers de chutes de pierres par parcelle se trouve en **Annexe 3.1**.

Les parcelles de la partie Sud du hameau de Veyges. Toutes ces parcelles sont construites. 4 parcelles se situent en danger élevé de chute des pierres.

Les parcelles de la partie Nord-Ouest du village de Leysin sont également exposées au danger CPB. Une parcelle construite se trouve en zone de danger élevé. Les parcelles exposées au danger CPB sont toutes construites.

### 2.5.3. Standards et objectifs de protection

La carte de l'**Annexe 3.2** indique les principes généraux pour l'aléa CPB. La grande majorité des parcelles exposées au danger CPB sont déjà construites.

### 2.5.4. Déficit de protection

A l'échelle du plan d'aménagement il n'est pas possible d'évaluer le déficit de protection pour chaque parcelle. Nous admettons que toutes les parcelles en zone de danger non nul (résiduel seulement pour les objets sensibles) font l'objet d'un déficit de protection *à priori*. Les secteurs de restrictions définis permettent d'évaluer les mesures de protection applicables (c.f. 2.5.6) qui doivent permettre de ramener le risque à un niveau acceptable.

### 2.5.5. Variantes de mesures envisageables.

Comme pour le danger d'avalanche, différents groupes de parcelles sont menacés par un danger CPB. Des mesures collectives (filets de protection, digue, etc.) appliquées à ces différents groupes de parcelles permettraient de se protéger contre le danger CPB. Comme aucun projet de cette nature n'est en cours, il est nécessaire de réaliser des mesures de protection individuelles.

### 2.5.6. Mesures de protection retenues

Les secteurs de restriction où les mesures individuelles s'appliquent sont les secteurs DN1, DN5 et DN9 et leurs emplacements figurent en **Annexe 9**. Les concepts de mesures suivants s'appliquent (rappelées dans le récapitulatif du **Tableau 3** en p.18) :

- Concept d'intégration du bâtiment dans le terrain et d'adaptation de la forme du bâtiment.
- Concept de placement des ouvertures (portes et fenêtres) hors des parois extérieures exposées au danger.
- Concept de protection des parois exposées (coffrage, renforcement par remblais, filet, digue, etc.)
- Concept de protection des ouvertures par des croisillons en acier.
- Utilisation judicieuse des espaces intérieurs (pièces brièvement occupées au voisinage de la paroi extérieure directement menacée).
- Aménagements extérieurs (balcons, terrasses, chemins d'accès, etc.) aménagés à l'abri des chutes de pierres.
- Entretien des forêts protectrices

Les parcelles situées dans une zone de restriction et figurant en zone de danger élevé (c.f. **Annexe 9**) font l'objet de restrictions fortes, avec les mesures de protection complémentaires suivantes :

- Dans la zone effectivement en zone de danger élevé à l'intérieur de la parcelle (à déterminer au cas par cas), transformations et agrandissements des bâtiments existants à condition qu'il n'en résulte pas un accroissement du risque pour les personnes et les animaux ainsi que les biens importants.
- Dans la zone effectivement en zone de danger élevé à l'intérieur de la parcelle (à déterminer au cas par cas), pas de reconstruction des immeubles détruits à la suite de catastrophes naturelles ou d'incendie ou qui auraient été démolis de manière intentionnelle.

### 2.5.7. Recommandations

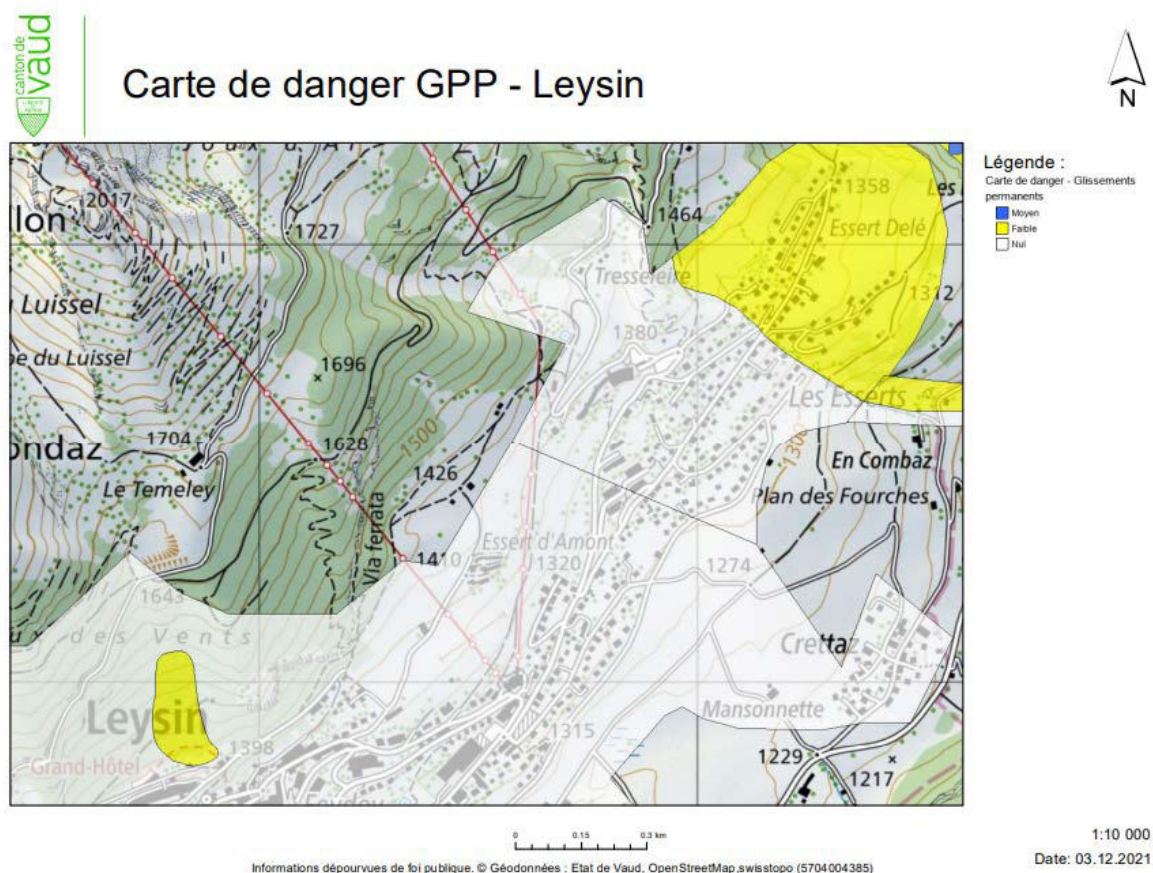
Il est recommandé d'évaluer la mise en place de mesures collectives pour le danger CPB.

## 2.6. Dangers de glissements de terrain profonds permanents (GPP)

### 2.6.1. Situation de danger

La partie Nord-Est de la zone constructible du PA du territoire de la commune de Leysin, au lieu-dit « Essert-Delé », est impactée par un danger faible de GPP (**Figure 5**). Le reste de la zone constructible se situe en danger nul. Le hameau de Veyges n'est pas cartographié en danger GPP.

Selon la carte DUTI, la zone est caractérisée par un glissement peu actif, 0-2cm/an, et profond, >10m.



**Figure 5:** Carte de dangers GPP impactant la zone du PA de Leysin (cercle rouge).

La fiche de scénario (11-GPP-1008-A) précise qu'il s'agit d'un glissement peu actif semi-profond. Les masses glissées sont composées de moraine sur du flysch dont le moteur est intrinsèque, avec des sous-pressions d'eau possibles. Les facteurs aggravants sont, dans une faible mesure, les précipitations de longue durée et la fonte printanière des neiges. La présence de la zone construite aménagée et drainée en amont est un également un léger facteur atténuant. La sismicité est, dans une faible mesure, un facteur déclenchant.

### 2.6.2. Exposition au danger

Les parcelles concernées par ce danger faible GPP se situent à l'extrémité nord-est du périmètre (**Annexe 4.1**).

### 2.6.3. Standards et objectifs de protection

La carte de l'**Annexe 4.2** indique les principes généraux pour l'aléa GPP. Il s'agit majoritairement de secteurs construits et en minorité de zone à bâtir existantes non construites.



#### **2.6.4. Déficit de protection**

A l'échelle du plan d'aménagement il n'est pas possible d'évaluer le déficit de protection pour chaque parcelle. Nous admettons que toutes les parcelles en zone de danger non nul (résiduel seulement pour les objets sensibles) font l'objet d'un déficit de protection *à priori*. Les secteurs de restrictions définis permettent d'évaluer les mesures de protection applicables (c.f. 2.6.6) qui doivent permettre de ramener le risque à un niveau acceptable.

#### **2.6.5. Variantes de mesures envisageables**

Il est peu probable que des mesures collectives proportionnées puissent être mises en œuvre pour stabiliser ou ralentir le glissement, au vu de sa grande extension et de sa faible vitesse. Dans la mesure où la source du danger ne peut être éliminée, les mesures consistent à se protéger à l'échelle individuelle contre ce danger.

#### **2.6.6. Mesures de protection retenues**

Les secteurs de restriction où les mesures individuelles s'appliquent sont les secteurs n° DN4 DN7 et DN8 et leurs emplacements figurent en **Annexe 9**. Les concepts de mesures suivants s'appliquent (rappelées dans le récapitulatif du **Tableau 3** en p.18) :

- Un concept d'ouverture de la fouille, de soutènement des parois de fouille doit être défini.
- Un concept statique et de fondation tenant compte des contraintes de déformation et de tassements différentiels doit être défini.
- Tenir compte des mouvements millimétriques pour certaines constructions (machines de précision, piscine à débordement, etc.).
- Conception des conduites pour supporter les cisaillements (suivant les directives SSIGE 2001, SSIGE 2004).
- Evacuation des eaux pluviales aux endroits sensibles.

#### **2.6.7. Recommandations**

Aucune recommandation spécifique.

## 2.7. Dangers de glissements de terrain superficiels spontanés (GSS)

### 2.7.1. Situation de danger

Les zones constructibles du territoire de la commune de Leysin sont impactées dans la quasi-totalité par un danger de glissements de terrain superficiels spontanés (GSS) de degré faible à élevé (Figure 6).

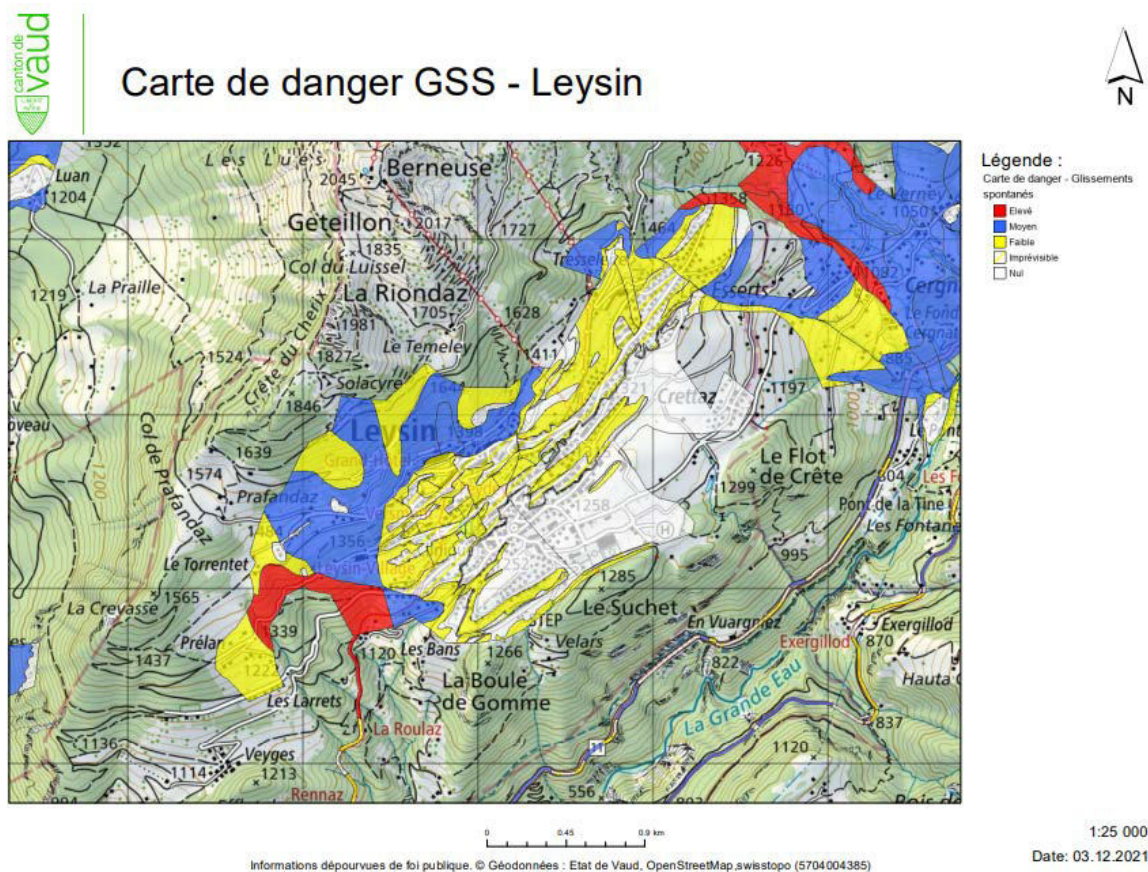


Figure 6: Carte de dangers de GSS.

Le détail des scénarios fait l'objet des fiches de scénarios 11-GSS-1029 à 1031. Ces scénarios ont principalement en commun, la présence de roche subaffleurante, un degré Sinmap moyen à très élevé, parfois une saturation des eaux de surface ou la présence d'un glissement permanent (secteur Essert-Delé), et plus rarement la présence de cicatrices isolées d'événements anciens ou d'une zone sourcière. La prédisposition en résultant est souvent faible à très faible (rarement moyenne ou forte). L'épaisseur de la couche mobilisable est souvent située entre 0.5 et 2m (et rarement supérieur à 2m) et l'épaisseur de la couche de dépôts inférieure à 1m.

### 2.7.2. Exposition au danger

Une grande partie de la zone à bâtir se trouve en zone de danger GSS car ce danger est très présent sur le territoire communal (Annexe 5.1). Le danger résiduel et faible concerne une grande partie d'entres elles. Une petite proportion est en zone de danger moyen (à l'Ouest dans le secteur de Prafandaz et en amont au chemin des sources) et quelques parcelles à l'extrémité Ouest sont en zone de danger élevé.

### 2.7.3. Standards et objectifs de protection

La carte de l'Annexe 5.2 indique les principes généraux pour l'aléa GSS. Les secteurs construits figurent essentiellement en zone de danger nul, faible ou moyen. Quelques parcelles construites au sud-ouest se trouvent en zone de danger élevé, dans la zone de déclenchement (mais pas d'atterrissement). Les zones à bâtir non construites existantes se trouvent principalement en zone de

danger nulle ou faible. Plusieurs parcelles en zone à bâtir non construites (à l'ouest, en aval du chemin de Prafandaz et de la route de Chamois) figurent en zone de danger moyen (parcelles n°418 [chemin d'accès], 1744, 4055, 448, 4056, 255). D'autres parcelles sont également dans le même cas (302, 1753, 1325, 1337) dont une en danger élevé (285) mais ne concernent que des zones de verdure. Le maintien en zone à bâtir de parcelles non construites en zone de danger moyen ou supérieur est admis uniquement à titre exceptionnel. Ici, c'est la pesée des intérêts de la commune en lien avec son développement touristique qui le justifie ainsi que le faible risque dans le cas des zones de verdure. Les mesures de protection (c.f. §2.7.6) permettent de réduire suffisamment les risques. Les nouvelles zones à bâtir se trouvent en zone de danger nul ou imprévisible.

#### **2.7.4. Déficit de protection**

A l'échelle du plan d'aménagement il n'est pas possible d'évaluer le déficit de protection pour chaque parcelle. Nous admettons que toutes les parcelles en zone de danger non nul (résiduel seulement pour les objets sensibles) font l'objet d'un déficit de protection *à priori*. Les secteurs de restrictions définis permettent d'évaluer les mesures de protection applicables (c.f. 2.7.6) qui doivent permettre de ramener le risque à un niveau acceptable.

#### **2.7.5. Variantes de mesures envisageables.**

Le danger GSS est particulièrement lié aux facteurs aggravants et stabilisants présents localement au sein du sous-sol. Il n'est pas aisé de déterminer précisément ceux-ci à l'échelle des secteurs situés en zone de danger. Des mesures individuelles sont donc nécessaires.

Une mesure collective pourrait être envisagée pour le secteur à l'aval du chemin de Prafandaz, où se trouvent des zones à bâtir non construites en danger moyen conservées en zone à bâtir (et des secteurs déjà construits). Cette mesure pourrait par exemple consister en un drainage du terrain pour limiter les circulations en subsurface ainsi que la réalisation d'un réseau d'évacuation des eaux claires. Celle-ci limiterait le risque mais ne permettrait cependant pas de l'éliminer, et ne remplacerait pas l'entier des mesures individuelles.

Le secteur en aval du chemin de la Source (secteur construit tout à l'amont du périmètre, en danger moyen) pourrait également faire l'objet d'une telle mesure.

#### **2.7.6. Mesures de protection retenues**

Les mesures de protection individuelles sont nécessaires. Les secteurs de restriction où ces mesures s'appliquent sont les secteurs DN2, DN5, DN6, DN7, DN8 et DN9 et leurs emplacements figurent en **Annexe 9**. Les mesures sont les suivantes (et rappelées dans le récapitulatif du **Tableau 3** en p.18) :

- Concept de renforcement des parois amont.
- Concept de déviation des coulées de boue avec une analyse du report de danger.
- Concept d'utilisation approprié des espaces intérieurs et extérieurs.
- Concept de limitation des facteurs aggravants (augmentation de la pente, surcharge par remblai, remplacement des matériaux par des matériaux moins drainants, etc.).
- Concept d'évacuation des eaux pluviales (pas d'infiltration en danger moyen).

Les restrictions ci-dessus s'appliquent de la même manière aux objets sensibles (catégorie SOP S) qui se trouvent en zone de danger résiduel (c.f. **Annexe 5.3**).

Les parcelles situées dans une zone de restriction et figurant en zone de danger élevé (c.f. **Annexe 9**) font l'objet de restrictions fortes, avec les mesures de protection complémentaires suivantes :

- Dans la zone effectivement en zone de danger élevé à l'intérieur de la parcelle (à déterminer au cas par cas), transformations et agrandissements des bâtiments existants à condition qu'il n'en résulte pas un accroissement du risque pour les personnes et les animaux ainsi que les biens importants.
- Dans la zone effectivement en zone de danger élevé à l'intérieur de la parcelle (à déterminer au cas par cas), pas de reconstruction des immeubles détruits à la suite de catastrophes naturelles ou d'incendie ou qui auraient été démolis de manière intentionnelle.

### 2.7.7. Recommandations

- Il est recommandé d'évaluer la possibilité de réaliser une mesure de protection collective (drainage et réseau d'évacuation des eaux claires) pour le secteur en aval du chemin de Prafandaz et en aval du chemin de la source.

## 2.8. Dangers de lave torrentielles (LTO)

Le territoire de la commune de Leysin n'est pas affecté par le danger de laves torrentielles (danger nul, c.f. Figure 7).

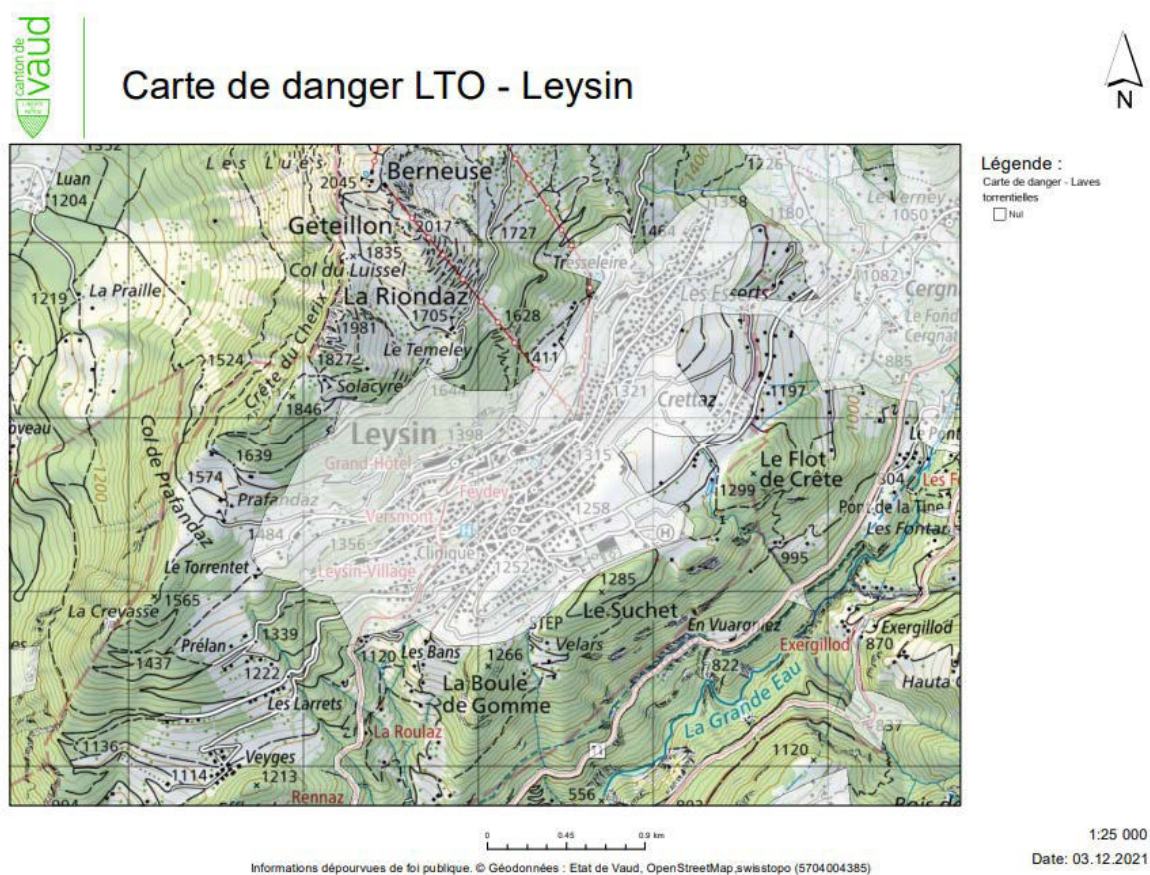


Figure 7: Carte de dangers de LTO.



### 3. CONCLUSION

---

Le territoire délimité par le plan d'aménagement de la commune de Leysin est exposé à des dangers naturels de glissements profonds permanents (GPP), de glissement superficiels spontanés (GSS), d'inondation (INO), de chutes de pierres et blocs (CPB) et à des dangers d'avalanches (AVA) impactant en partie les futures constructions.

Les modifications apportées au cours du processus de réalisation du plan d'aménagement ainsi que les restrictions proposées aux parcelles figurant dans une zone de danger permettent de limiter très fortement l'exposition aux dangers et la vulnérabilité des objets, de manière à limiter efficacement les risques pour le bâti et les personnes.

Les dispositions générales suivantes sont à inclure :

- Conformément à l'art. 120 LATC et l'art. 11 à 14 LPIEN, tout projet de construction, rénovation ou transformation se situant en secteur de restrictions lié aux dangers naturels est soumis à autorisation spéciale de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) lors de la demande de permis de construire. »
- Une évaluation locale de risque (ELR) établie par un professionnel qualifié peut être exigée par l'ECA.
- Le ruissellement cause jusqu'à la moitié des dégâts résultant des inondations ces dernières années, touchant près des deux tiers des bâtiments en Suisse. Ces informations ne figurant pas dans les cartes de danger, les propriétaires sont invités à consulter la carte de « Aléa ruissellement » sur le géoportail fédéral [map.admin.ch](http://map.admin.ch) et à prendre les mesures de protection individuelles adéquates.

Les dispositions particulières de protection par secteurs de restriction sont synthétisées dans le **Tableau 3** à la page suivante.

L'ensemble des recommandations sont rappelées ci-dessous :

- Evaluer la mise en place de mesures collectives pour le danger d'avalanche pour les différents groupes de parcelles.
- Evaluer la possibilité de réaliser des mesures de protection collective qui permettrait probablement d'éliminer le danger moyen d'inondation.
- Evaluer la mise en place de mesures collectives pour le danger CPB.
- Evaluer plus spécifiquement le danger lié à l'aléa ruissellement dans le secteur des Esserts et, en fonction des résultats, d'y envisager des mesures collectives (c.f. §2.4.7).
- Dans les secteurs en amont de la butte de Peneclay et de celle de l'observatoire, il est recommandé de vérifier le dimensionnement du réseau d'évacuation des eaux claires vis-à-vis de l'aléa ruissellement (c.f. §2.4.7).
- Evaluer la possibilité de réaliser une mesure de protection collective (drainage et réseau d'évacuation des eaux claires) pour le secteur en aval du chemin de Prafandaz et en aval du chemin de la source (c.f. 2.6.7).
- Adapter la carte de danger d'inondation afin que la carte corresponde à l'espace occupé par le ruisseau du Briaud.

Aigle, le 17 mai 2024

Maric Ingénieurs & Géologues SA



Pascal Sudan  
*Géologue et hydrogéologue  
dipl.*



Roger Müller  
*Hydrogéologue CHYN  
(pour le rapport de 2021)*

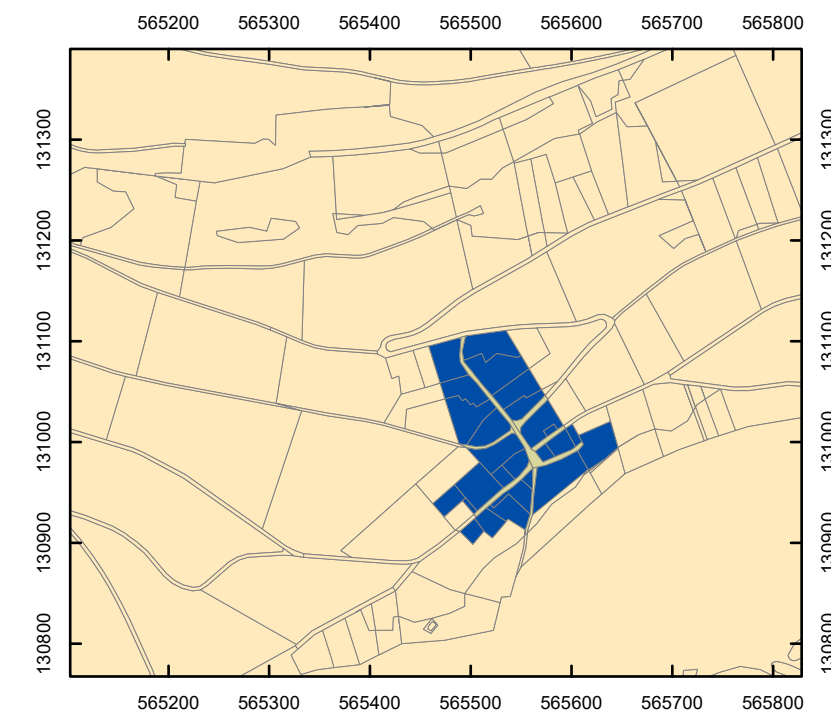
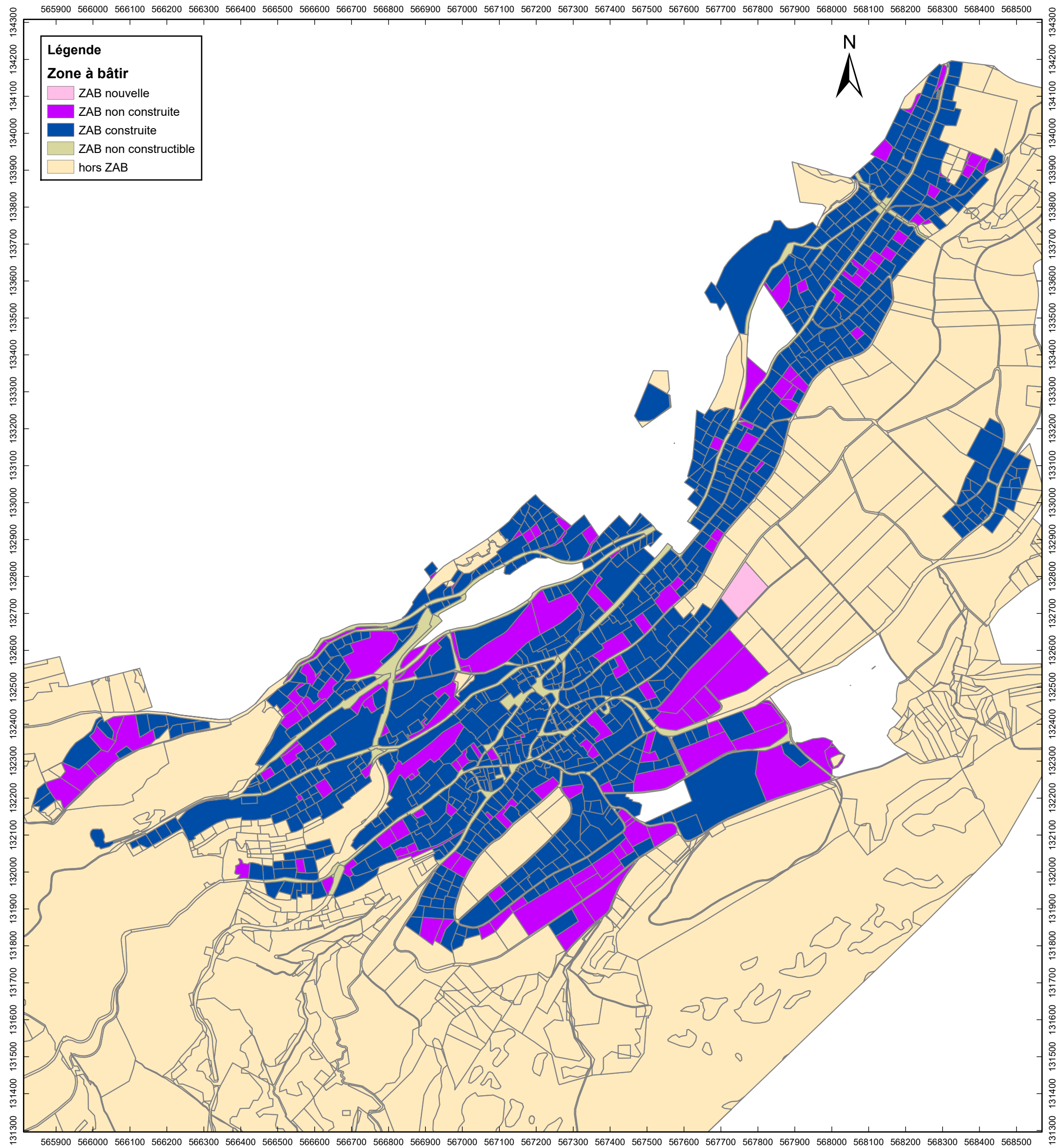


Vincent Regard  
*Géologue dipl.  
(pour les corrections de 2024)*



**Tableau 3** : Synthèse concept de mesures de protection applicables aux secteurs de restrictions.


Concepts de mesures de protection applicables		DN1	DN2	DN3	DN4	DN5	DN6	DN7	DN8	DN9
INO	<p>Secteurs de restrictions</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvertures qui se situent en-dessous du niveau de crue devront être relevées au-dessus du niveau de crue ou protégées contre les infiltrations d'eau</li> <li>Concept de dimensionnement des parois et des ouvertures (portes et fenêtres) pour résister à la pression hydraulique.</li> <li>Mesures de protection contre le retour de l'inondation par les canalisations.</li> <li>Concept de protection ou de déviation de crues (murets, talus, batardeaux, etc.).</li> <li>Choix des matériaux et emplacement des installations d'alimentation en fonction de l'exposition à l'inondation.</li> <li>Aménagement de voies d'évacuation pour les personnes séjournant en-dessous de la cote d'inondation</li> </ul>			X					X	
CPB	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concept d'intégration du bâtiment dans le terrain et d'adaptation de la forme du bâtiment.</li> <li>Concept de placement des ouvertures (portes et fenêtres) hors des parois extérieures exposées au danger.</li> <li>Concept de protection des parois exposées (coffrage, renforcement par remblais, filet, digue, etc.).</li> <li>Concept de protection des ouvertures par des croisillons en acier.</li> <li>Utilisation judicieuse des espaces intérieurs (pièces brièvement occupées au voisinage de la paroi extérieure directement menacée).</li> <li>Aménagements extérieurs (balcons, terrasses, chemins d'accès, etc.) aménagés à l'abri des chutes de pierres.</li> <li>Entretien des forêts protectrices</li> </ul>	X				X				X
AVA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concept d'intégration du bâtiment dans le terrain et d'adaptation de la forme du bâtiment.</li> <li>Concept de placement des ouvertures (portes et fenêtres) hors des parois extérieures exposées au danger.</li> <li>Concept de protection des parois exposées (coffrage, renforcement par remblais, etc.).</li> <li>Concept de protection des ouvertures.</li> <li>Utilisation judicieuse des espaces intérieurs (pièces brièvement occupées au voisinage de la paroi extérieure directement menacée).</li> <li>Aménagements extérieurs (balcons, terrasses, chemins d'accès, etc.) aménagés à l'abri des avalanches.</li> <li>Entretien des forêts protectrices</li> <li>Entretien des ouvrages de protection collective</li> <li>Recommandations de la commission de sécurité avalanche</li> </ul>						X			X
GS	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concept de renforcement des parois amont.</li> <li>Concept de déviation des coulées de boue avec une analyse du report de danger.</li> <li>Concept d'utilisation approprié des espaces intérieurs et extérieurs.</li> <li>Concept de limitation des facteurs aggravants (augmentation de la pente, surcharge par remblai, remplacement des matériaux par des matériaux moins drainants, etc.).</li> <li>Concept d'évacuation des eaux pluviales (pas d'infiltration en danger moyen).</li> </ul>		X			X	X	X	X	X
GP	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un concept d'ouverture de la fouille, de soutènement des parois de fouille doit être défini.</li> <li>Un concept statique et de fondation tenant compte des contraintes de déformation et de tassements différentiels doit être défini.</li> <li>Tenir compte des mouvements millimétriques pour certaines constructions (machines de précision, piscine à débordement, etc.).</li> <li>Conception des conduites pour supporter les cisaillements (suivant les directives SSI 2001, SSI 2004).</li> <li>Evacuation des eaux pluviales (pas d'infiltration).</li> </ul>				X					
Danger élevé	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans la zone effectivement en zone de danger élevé à l'intérieur de la parcelle (à déterminer au cas par cas), transformations et agrandissements des bâtiments existants à condition qu'il n'en résulte pas un accroissement du risque pour les personnes et les animaux ainsi que les biens importants.</li> <li>Dans la zone effectivement en zone de danger élevé à l'intérieur de la parcelle (à déterminer au cas par cas), pas de reconstruction des immeubles détruits à la suite de catastrophes naturelles ou d'incendie ou qui auraient été démolis de manière intentionnelle.</li> </ul>	Secteurs de restriction forte (partiellement ou totalement en danger élevé)								



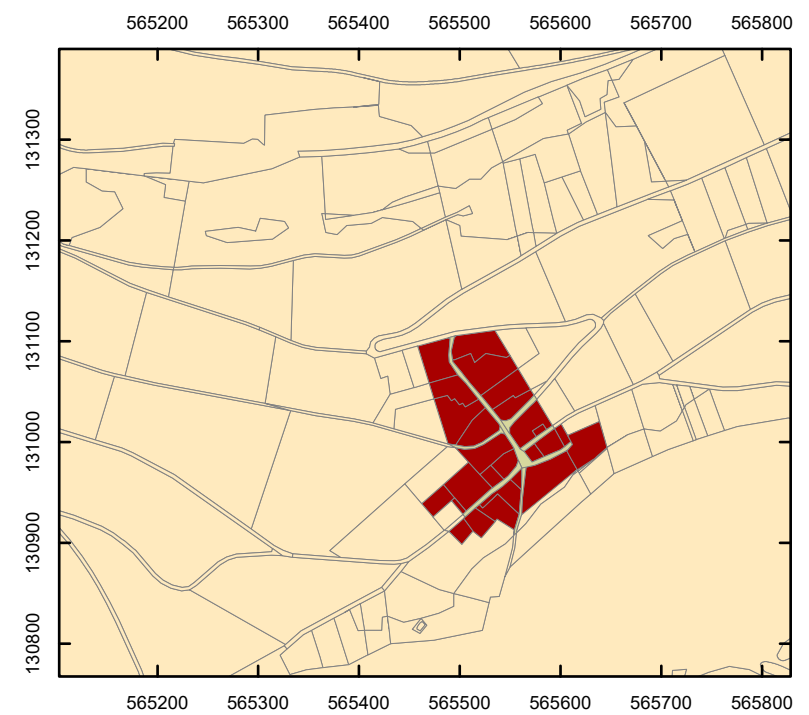
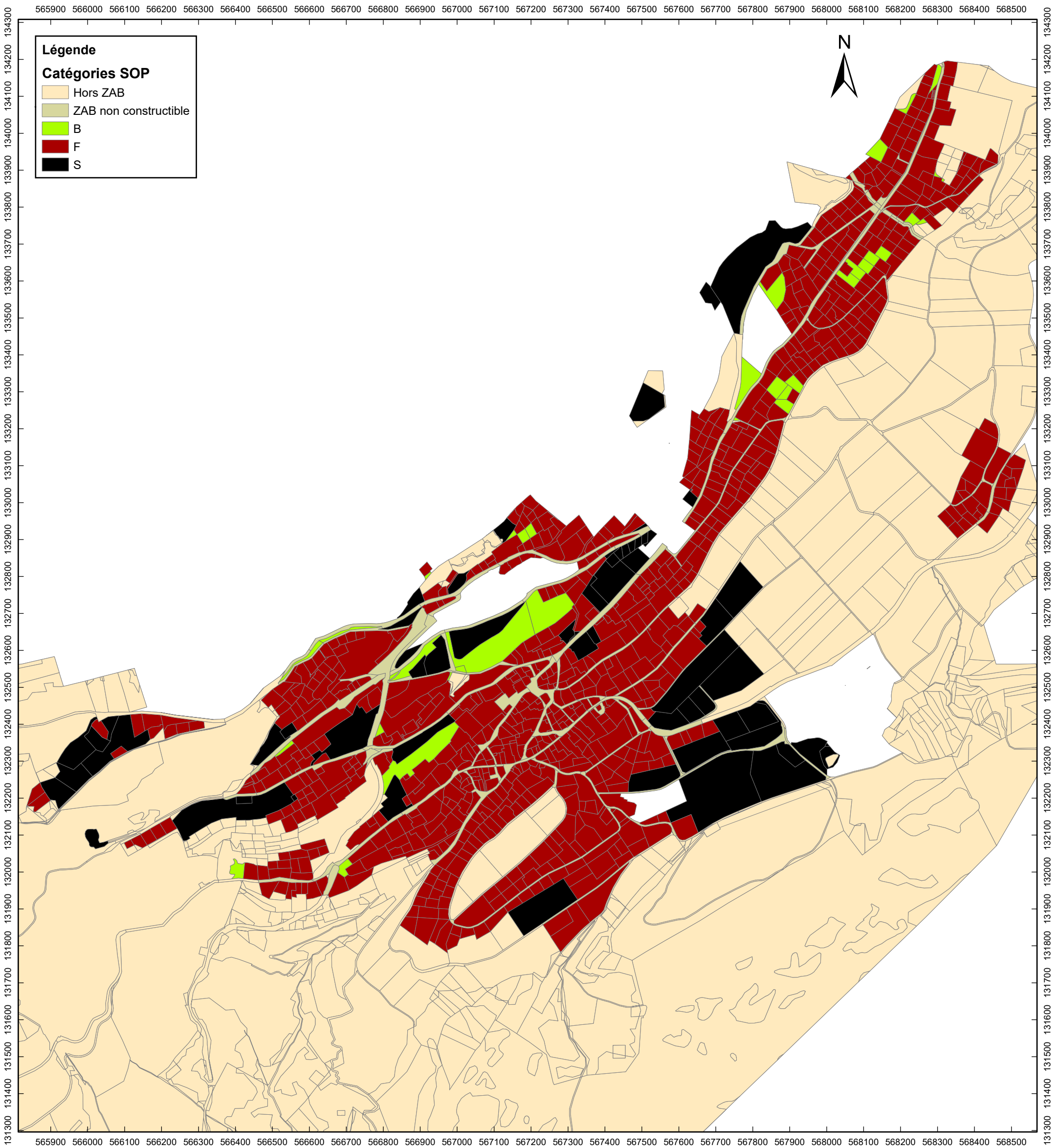
**Annexe 1**

**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte des zones à bâtir par parcelle

 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	15.05.24






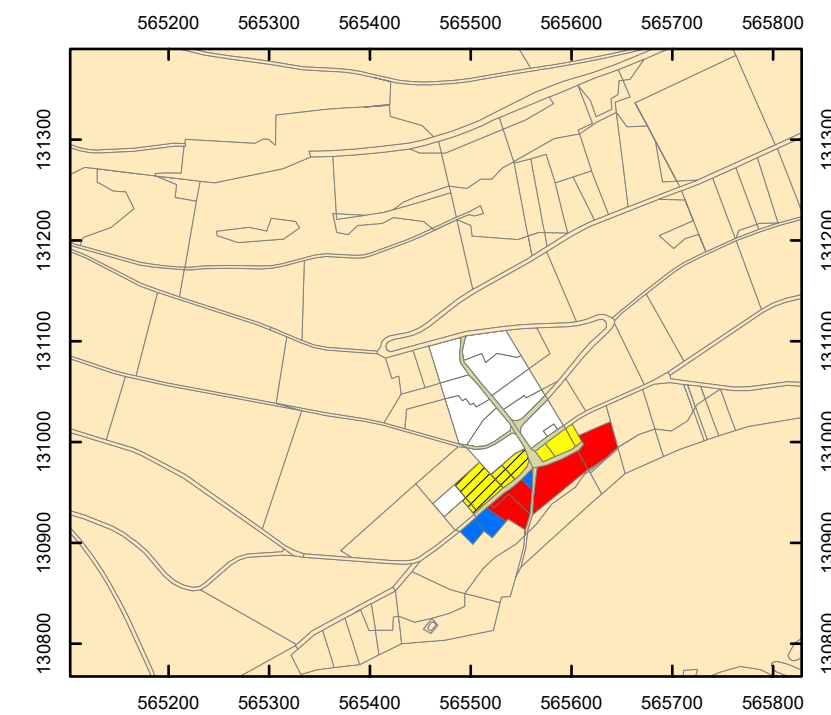
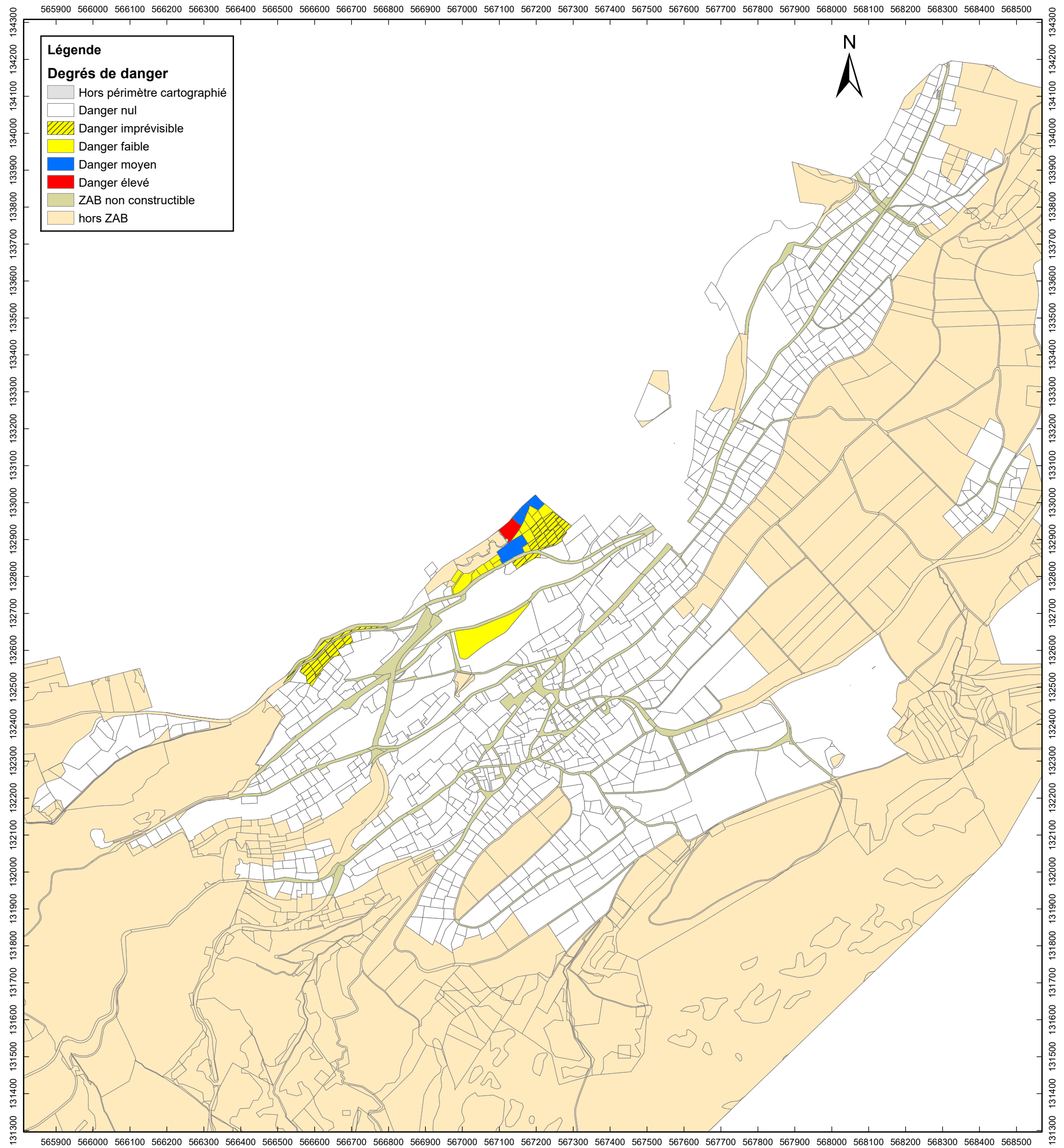
HAMEAU DE VEYGES  
Echelle: 1:7'500

**Annexe 2**


**Révision du plan d'affectation  
(PACom), Commune de Leysin**

Carte des catégories SOP  
par parcelle

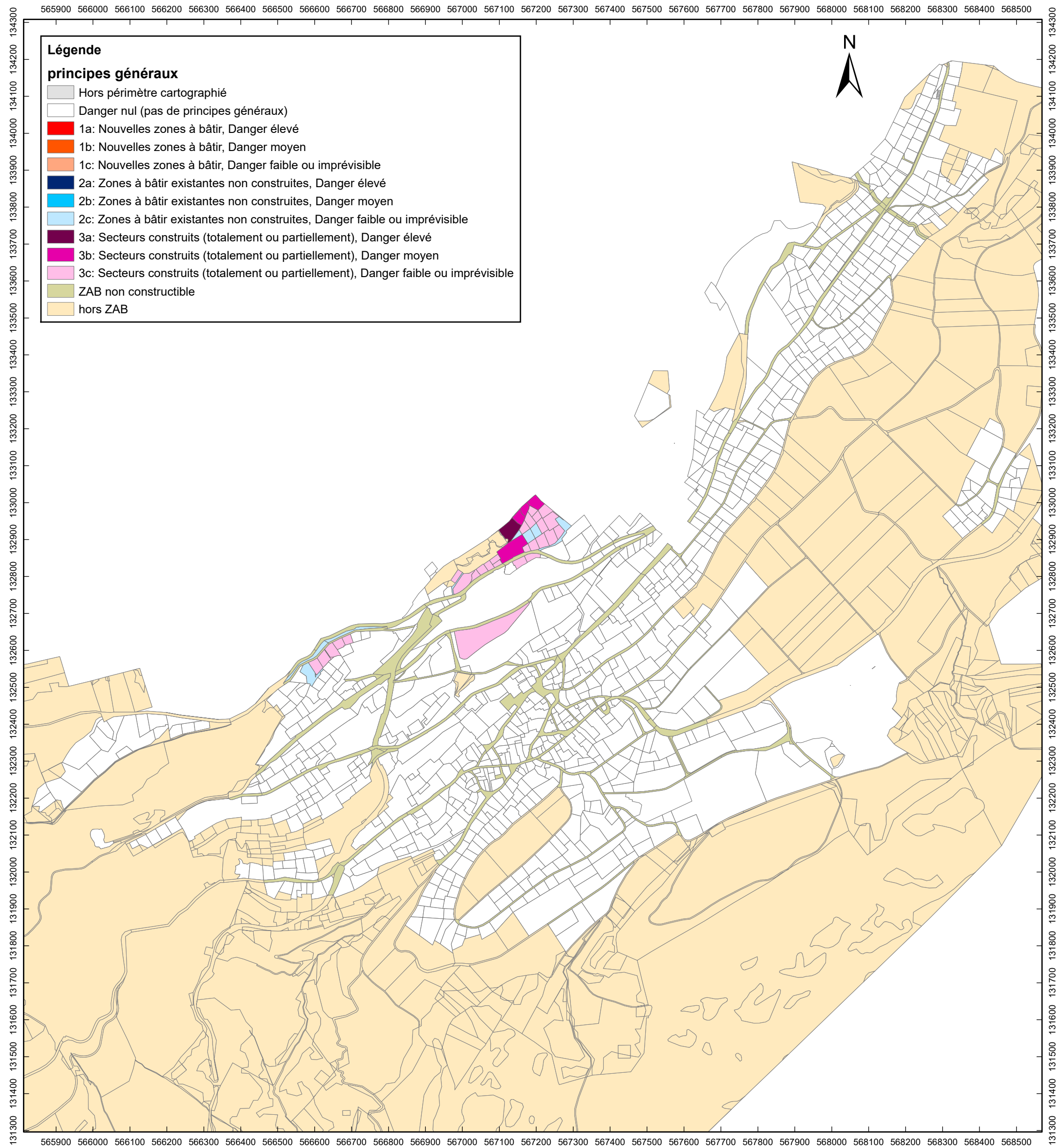
 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	15.05.24



**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

<b>Annexe 3-1</b>		
<b>Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin</b>		
Carte des degrés de danger par parcelle (aléa CPB)		
 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24





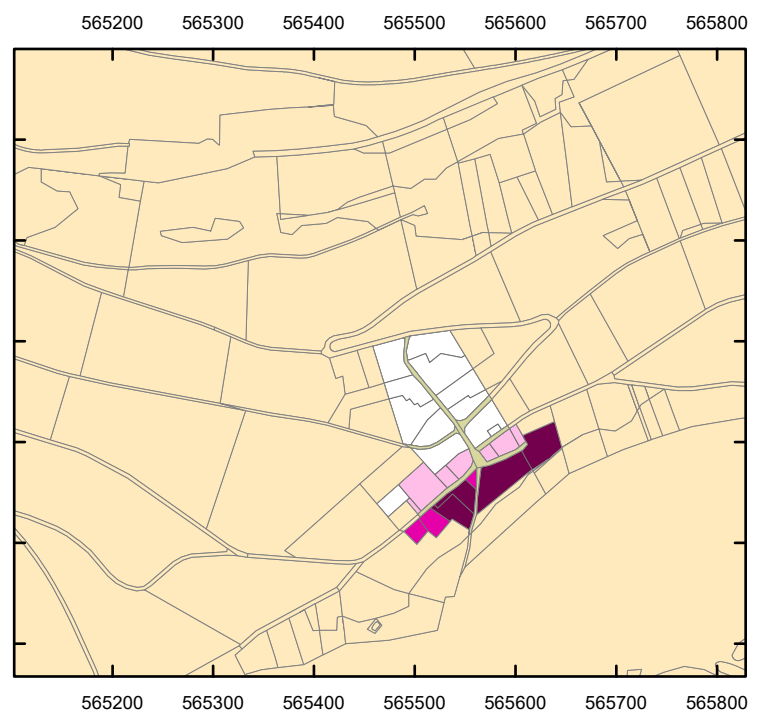
**Légende**

**principes généraux**

- Hors périmètre cartographié
- Danger nul (pas de principes généraux)
- 1a: Nouvelles zones à bâtir, Danger élevé
- 1b: Nouvelles zones à bâtir, Danger moyen
- 1c: Nouvelles zones à bâtir, Danger faible ou imprévisible
- 2a: Zones à bâtir existantes non construites, Danger élevé
- 2b: Zones à bâtir existantes non construites, Danger moyen
- 2c: Zones à bâtir existantes non construites, Danger faible ou imprévisible
- 3a: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger élevé
- 3b: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger moyen
- 3c: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger faible ou imprévisible
- ZAB non constructible
- hors ZAB




**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500



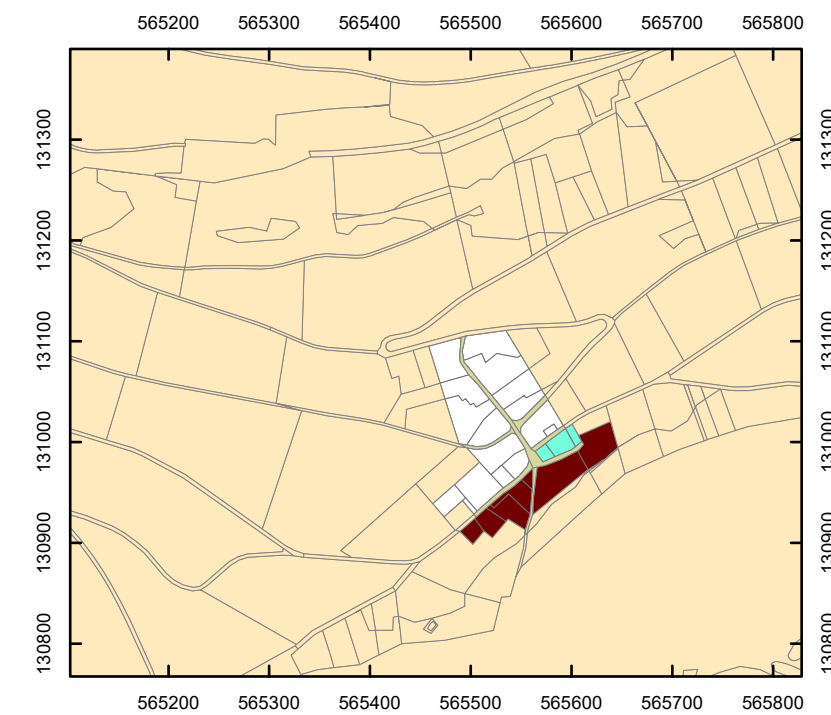
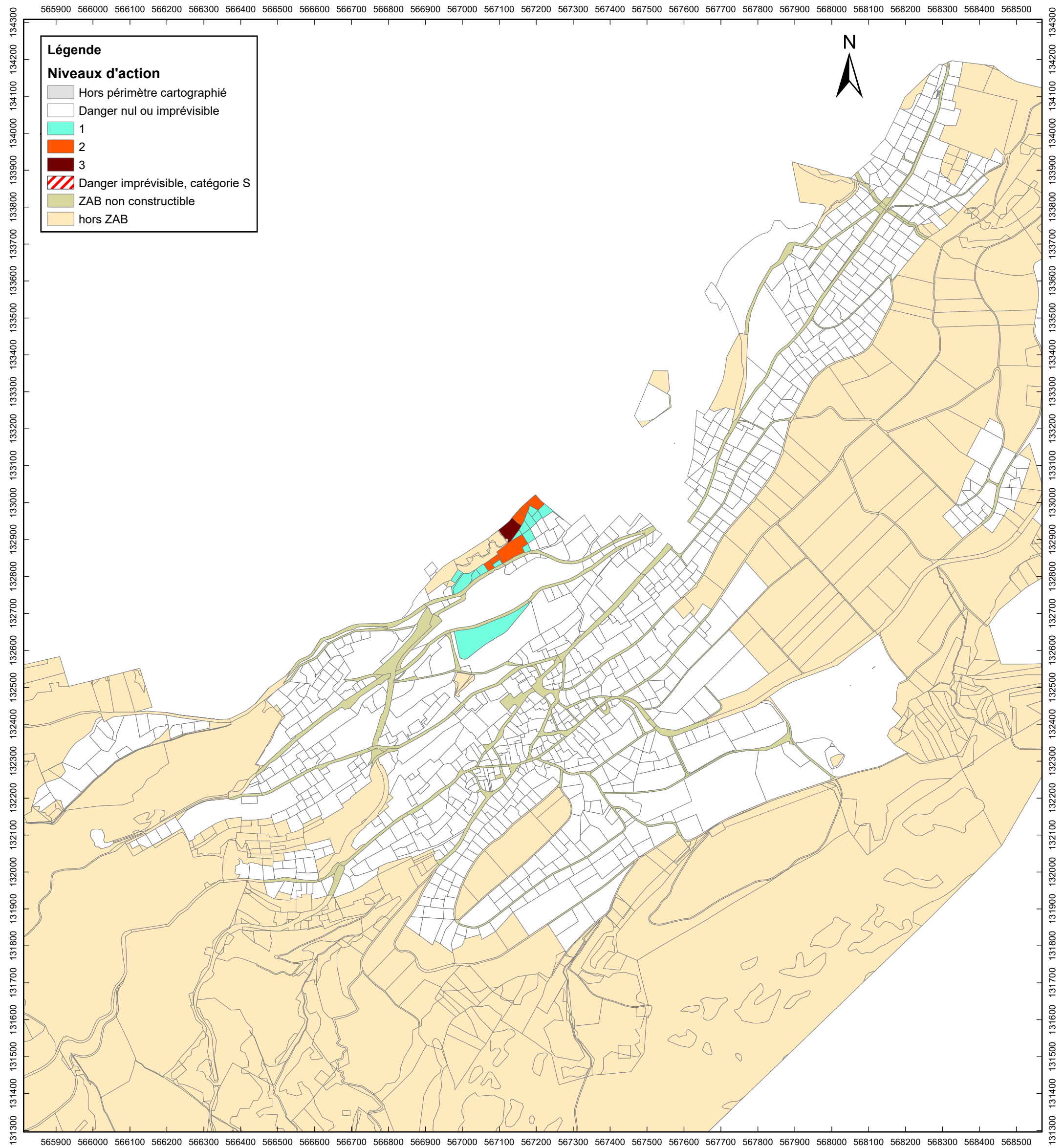
**Annexe 3-2**

**Révision du plan d'affectation  
(PACom), Commune de Leysin**

Cartes des principes généraux selon  
conseil d'état (aléa CPB)

	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	15.05.24




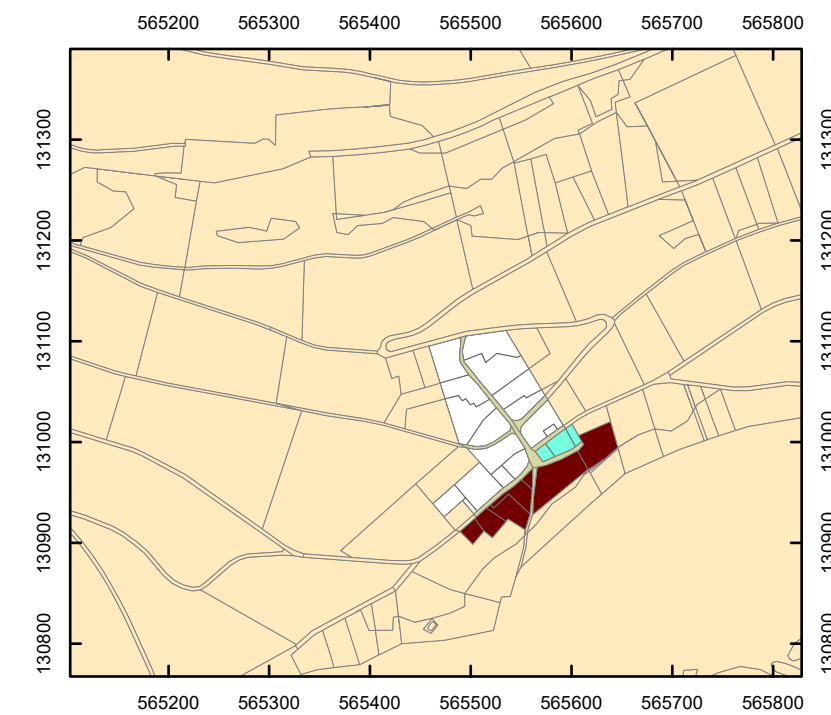
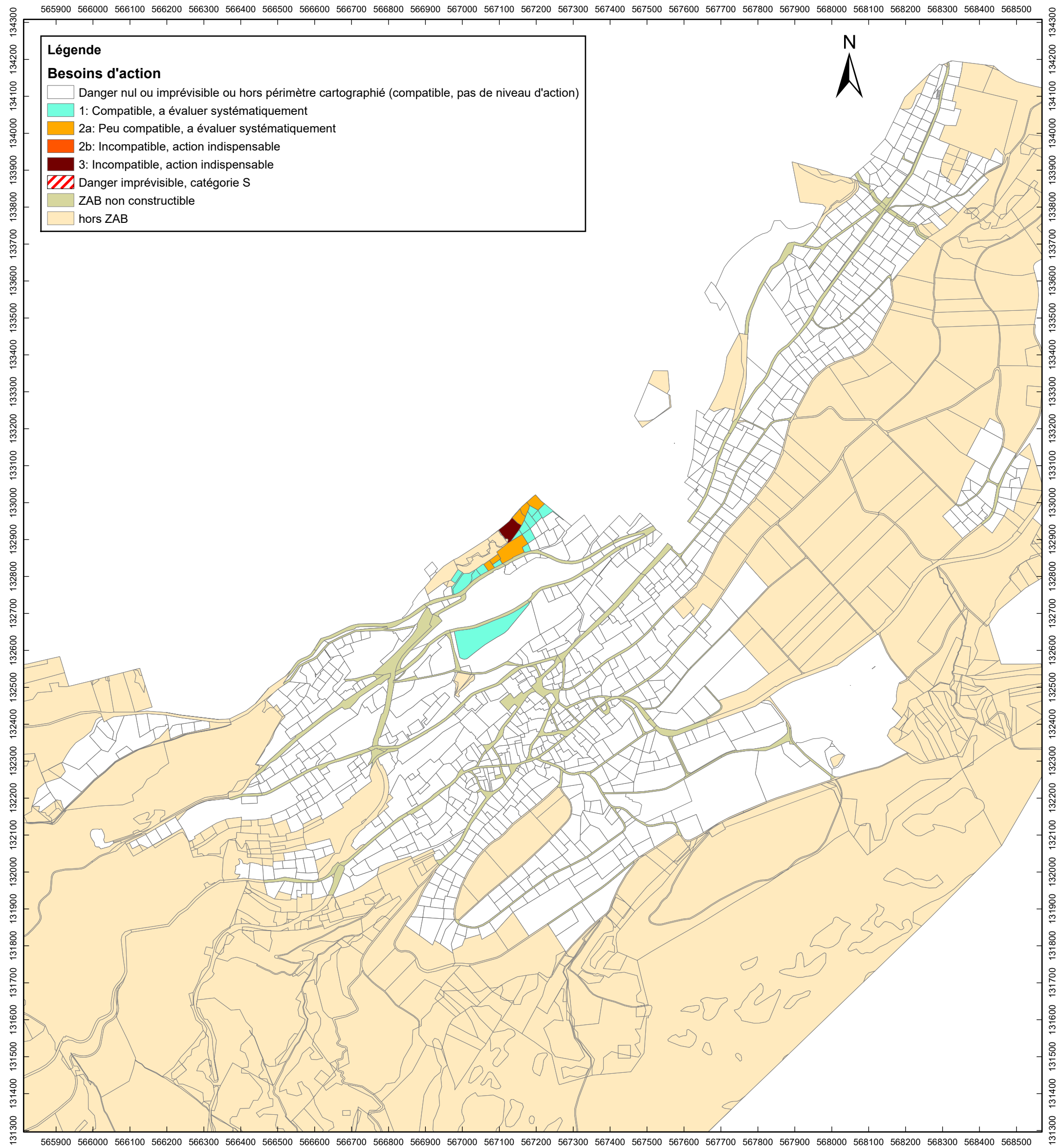


**Annexe 3-3**

**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte des niveaux d'action SOP par parcelle (aléa CPB)

 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24




**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

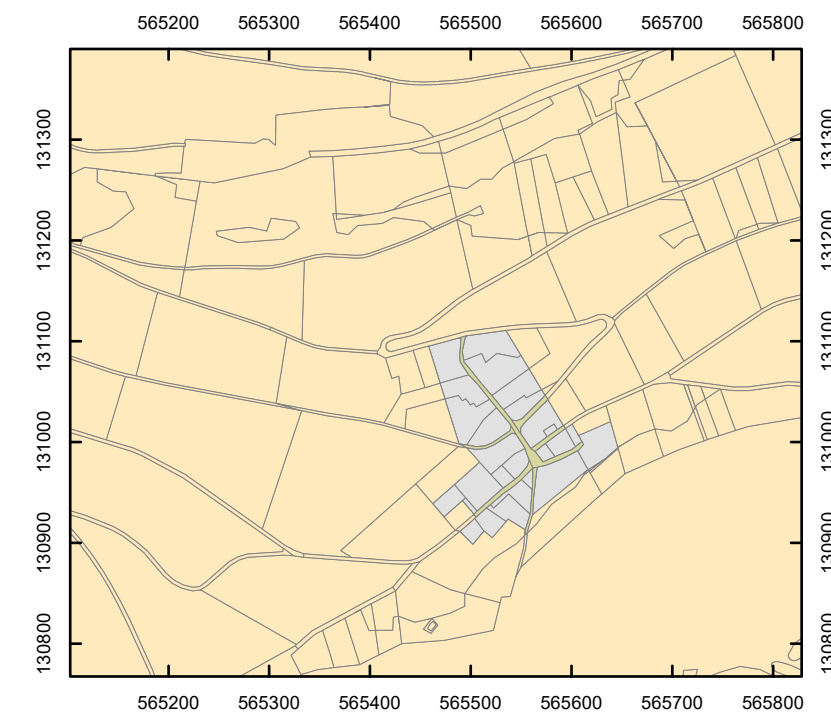
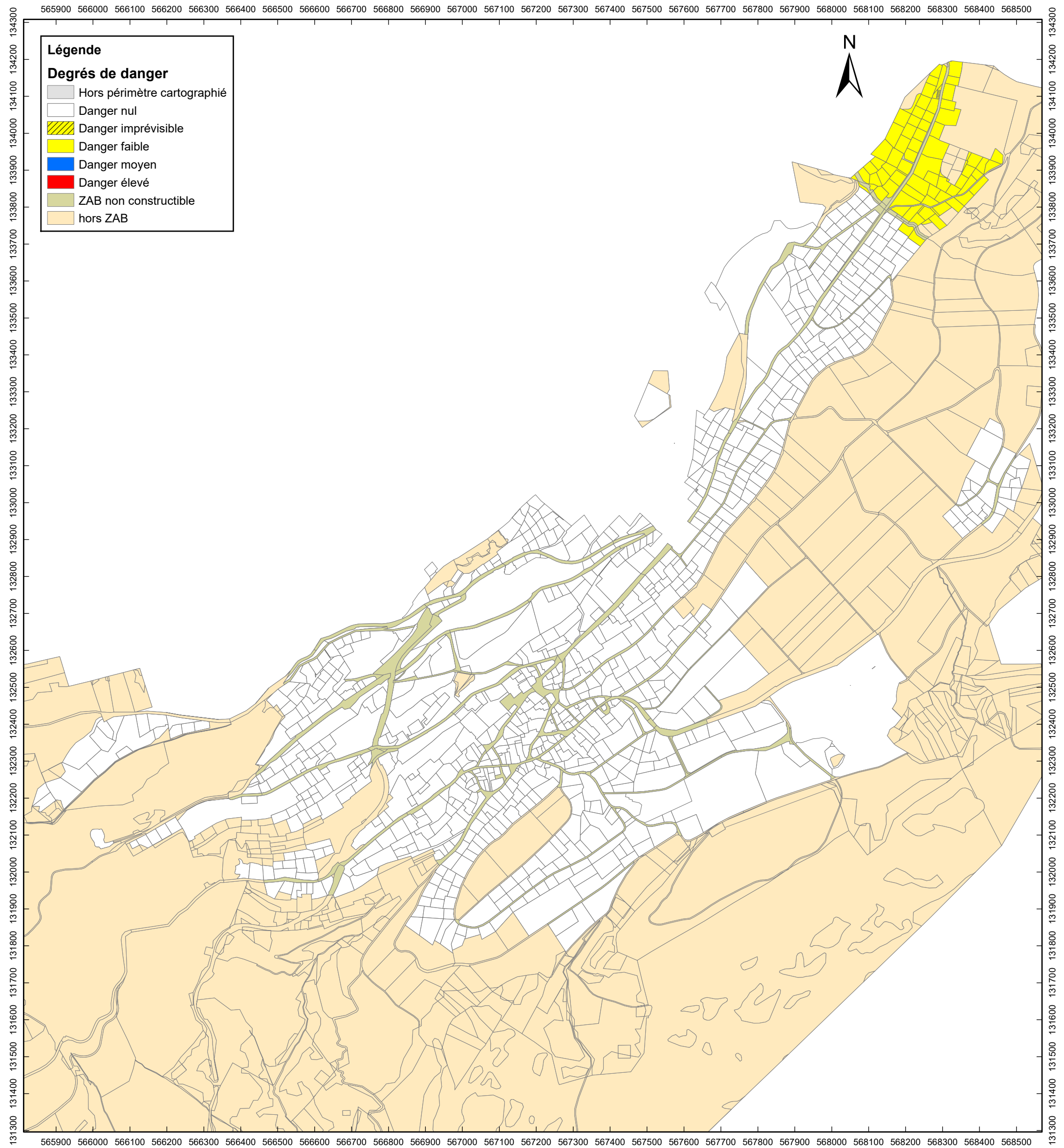
**Annexe 3-4**

**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**


Carte de compatibilité et des besoins d'actions par parcelle (aléa CPB)

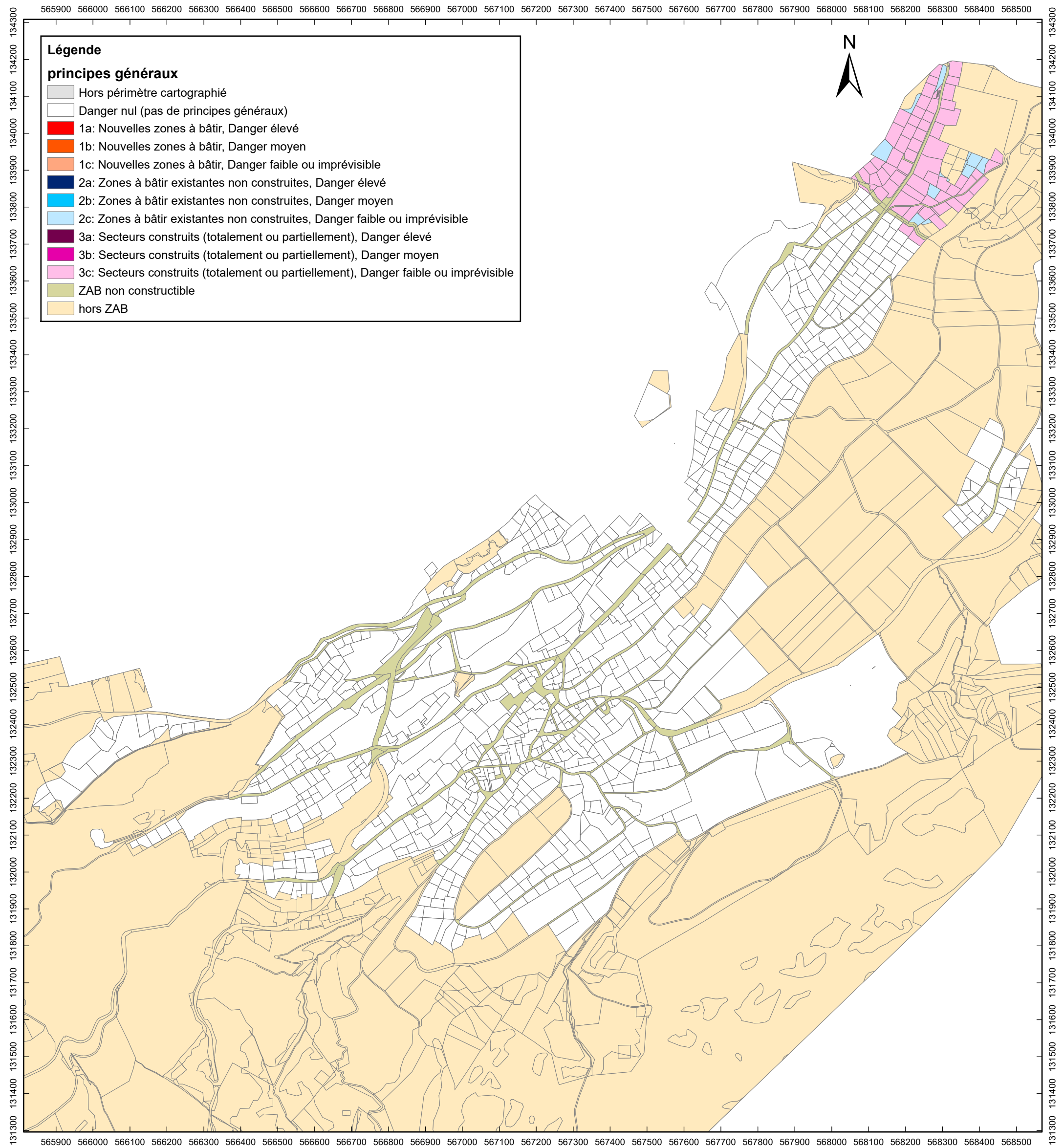
 <p><b>Maric SA</b> Ingénieurs &amp; Géologues</p>	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24





HAMEAU DE VEYGES  
Echelle: 1:7'500

<b>Annexe 4-1</b>		
<b>Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin</b>		
Carte des degrés de danger par parcelle (aléa GPP)		
 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24




**Légende**

**principes généraux**

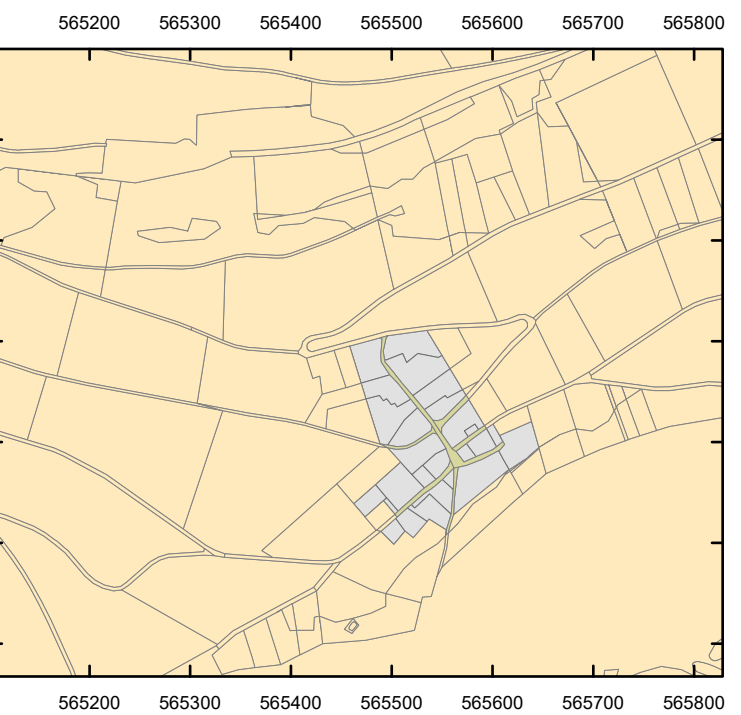
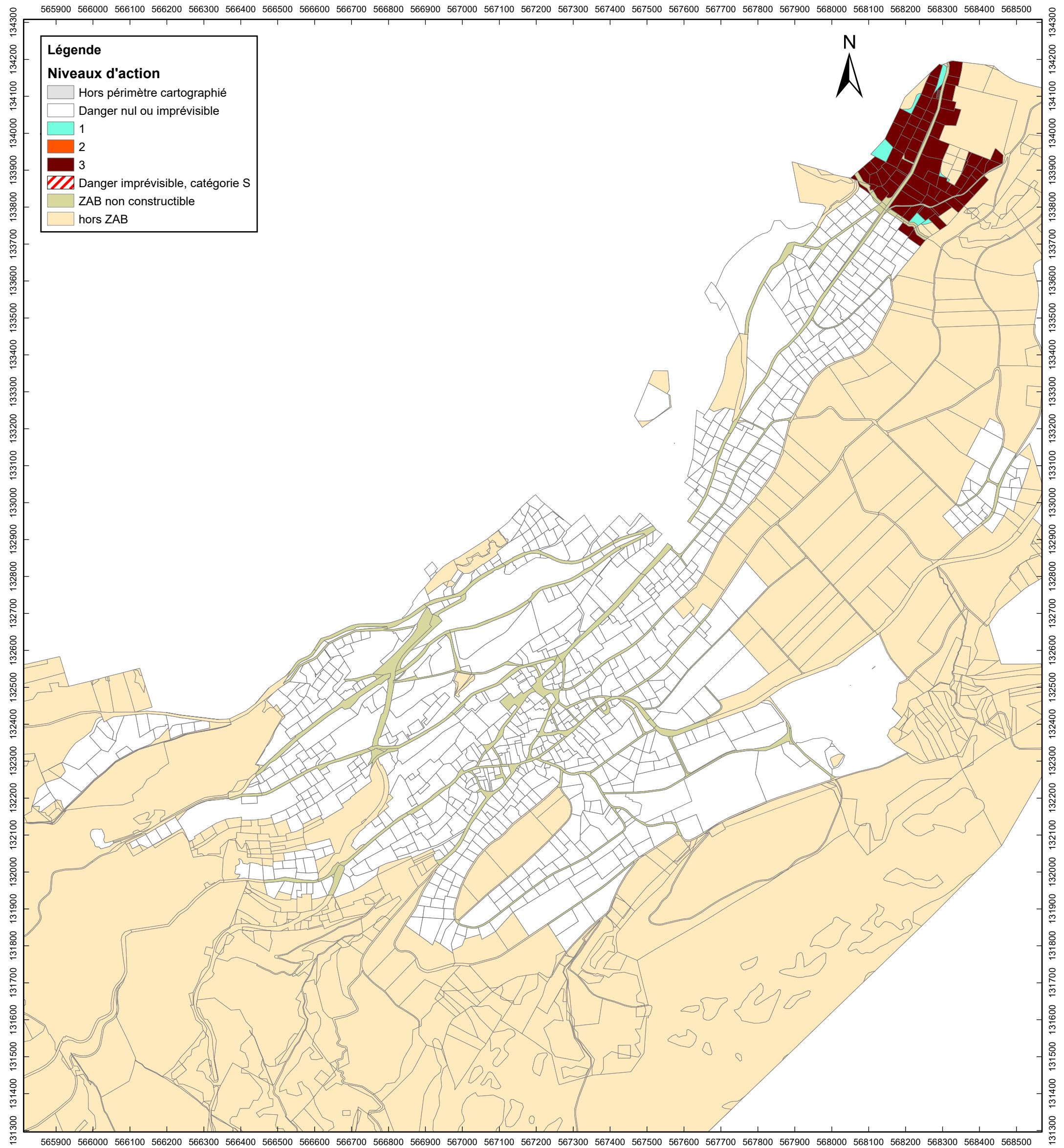
- Hors périmètre cartographié
- Danger nul (pas de principes généraux)
- 1a: Nouvelles zones à bâtir, Danger élevé
- 1b: Nouvelles zones à bâtir, Danger moyen
- 1c: Nouvelles zones à bâtir, Danger faible ou imprévisible
- 2a: Zones à bâtir existantes non construites, Danger élevé
- 2b: Zones à bâtir existantes non construites, Danger moyen
- 2c: Zones à bâtir existantes non construites, Danger faible ou imprévisible
- 3a: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger élevé
- 3b: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger moyen
- 3c: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger faible ou imprévisible
- ZAB non constructible
- hors ZAB



**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

<b>Annexe 4-2</b>		
<b>Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin</b>		
Cartes des principes généraux selon conseil d'état (aléa GPP)		
 Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	15.05.24






**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

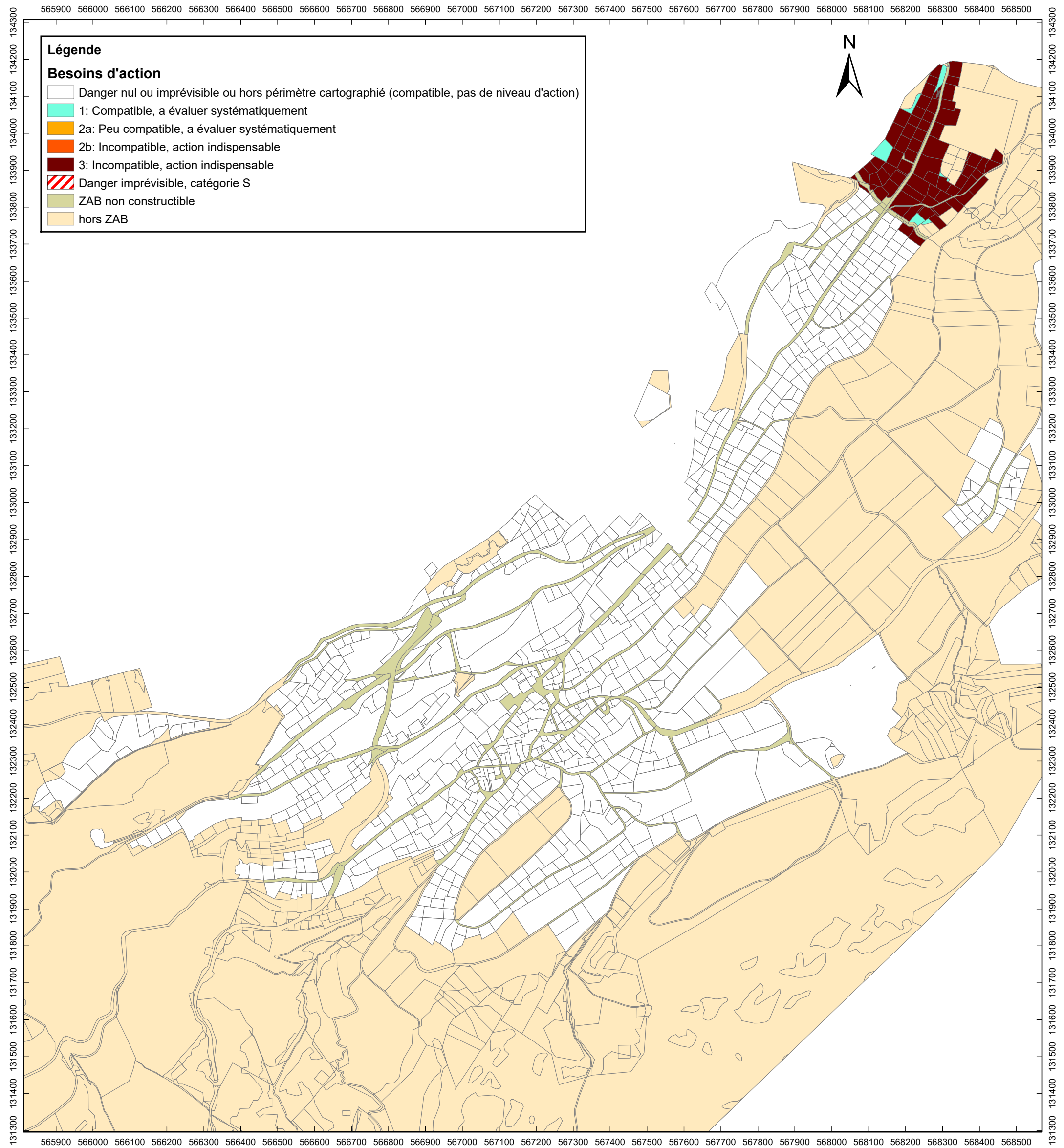
**Annexe 4-3**

**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte des niveaux d'action SOP par parcelle (aléa GPP)

 <p><b>Maric SA</b> Ingénieurs &amp; Géologues</p>	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24





**Légende**

**Besoins d'action**

- Danger nul ou imprévisible ou hors périmètre cartographié (compatible, pas de niveau d'action)
- 1: Compatible, a évaluer systématiquement
- 2a: Peu compatible, a évaluer systématiquement
- 2b: Incompatible, action indispensable
- 3: Incompatible, action indispensable
- Danger imprévisible, catégorie S
- ZAB non constructible
- hors ZAB




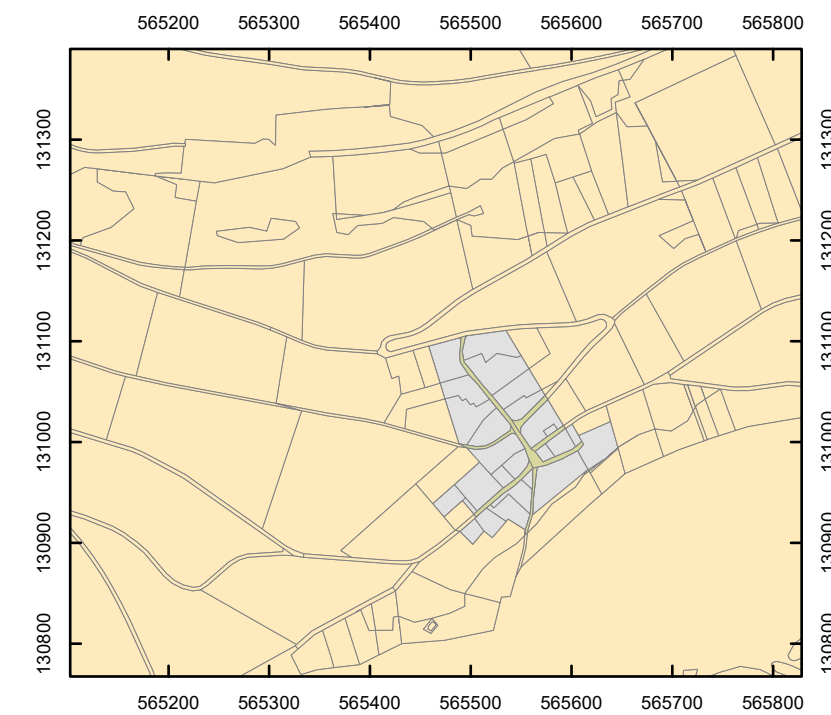
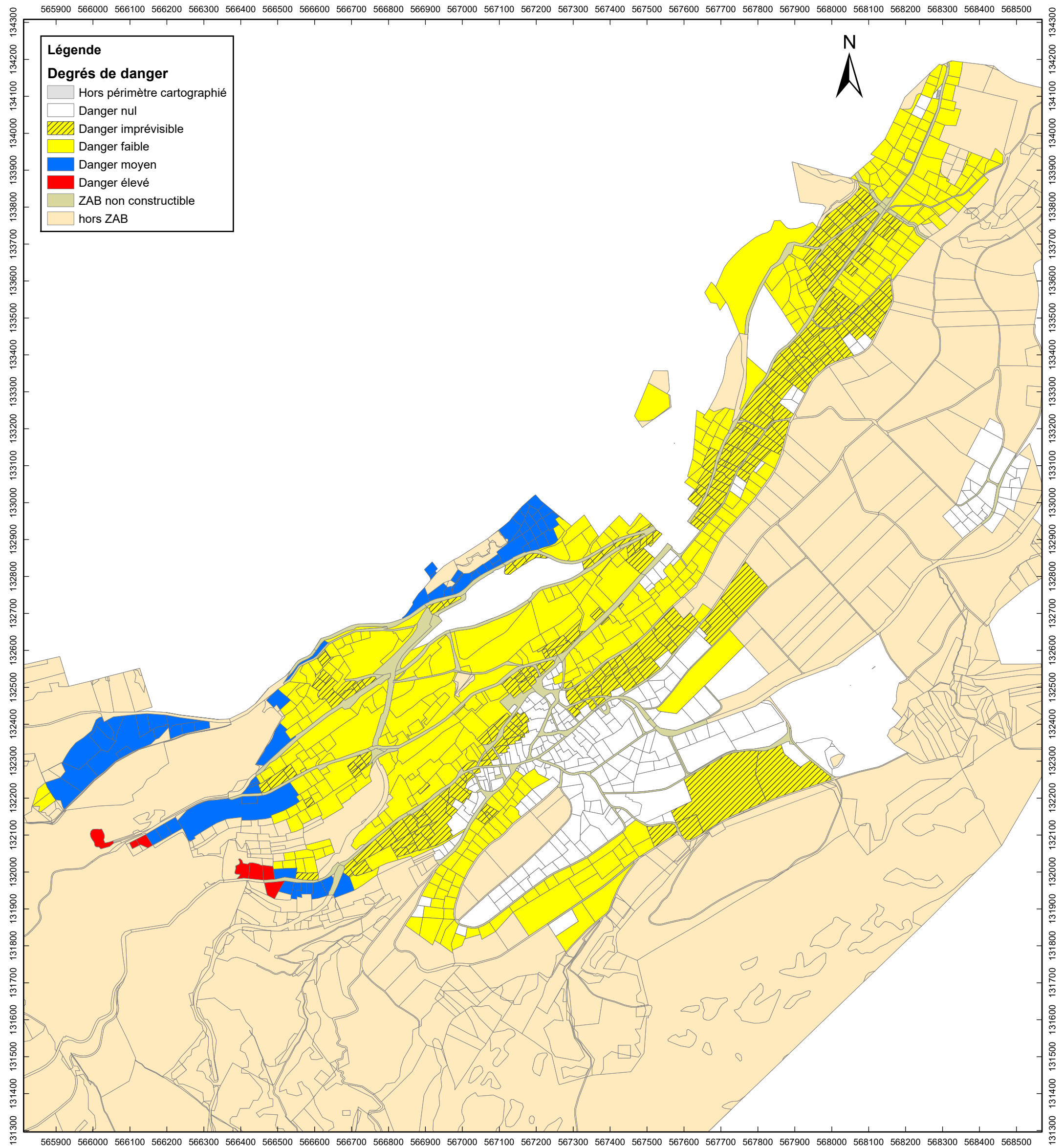
**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

**Annexe 4-4**


**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte de compatibilité et des besoins d'actions par parcelle (aléa GPP)

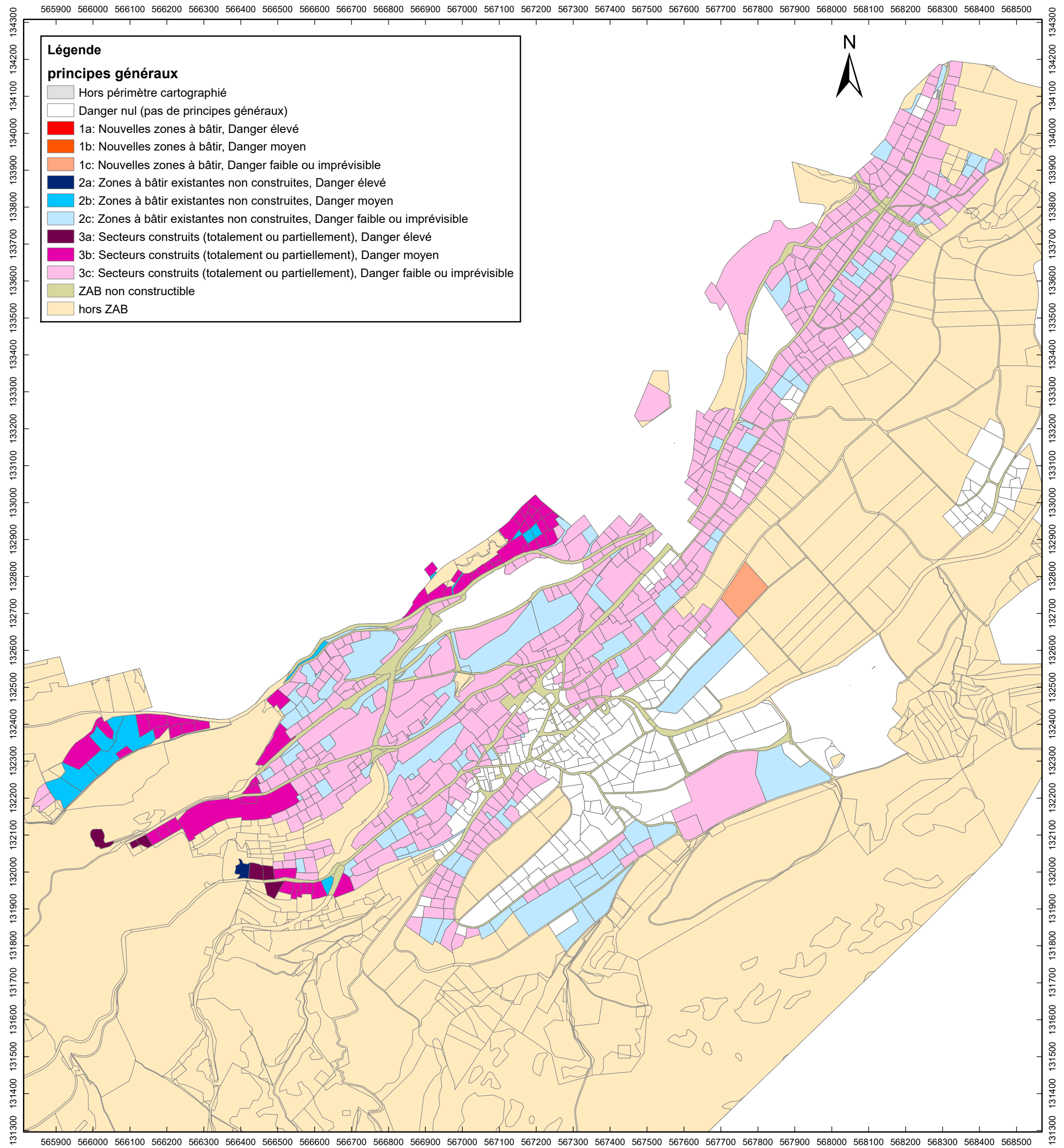
 Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24



HAMEAU DE VEYGES  
Echelle: 1:7'500

<b>Annexe 5-1</b>		
<b>Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin</b>		
Carte des degrés de danger par parcelle (aléa GSS)		
 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	21.05.24

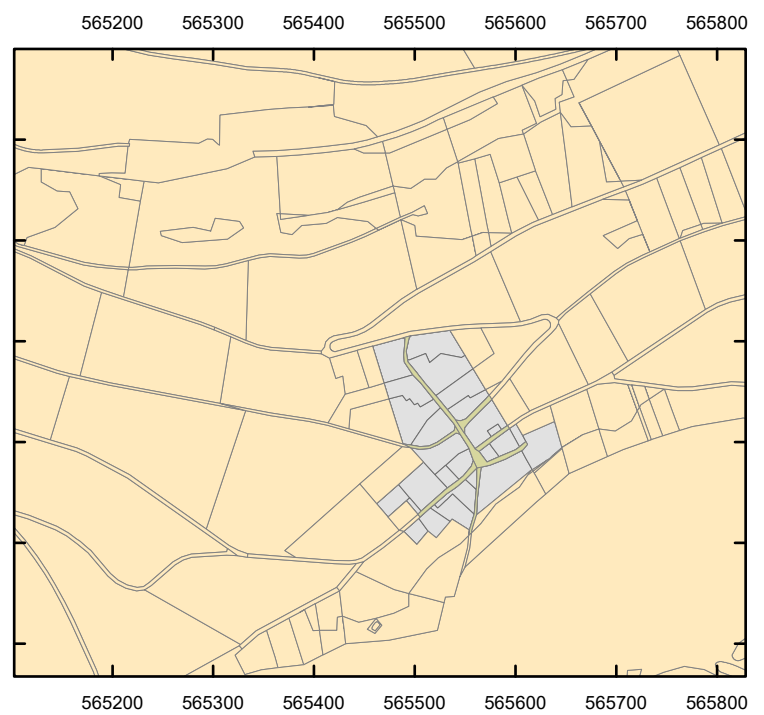




**Légende**

**principes généraux**

- Hors périmètre cartographié
- Danger nul (pas de principes généraux)
- 1a: Nouvelles zones à bâtir, Danger élevé
- 1b: Nouvelles zones à bâtir, Danger moyen
- 1c: Nouvelles zones à bâtir, Danger faible ou imprévisible
- 2a: Zones à bâtir existantes non construites, Danger élevé
- 2b: Zones à bâtir existantes non construites, Danger moyen
- 2c: Zones à bâtir existantes non construites, Danger faible ou imprévisible
- 3a: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger élevé
- 3b: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger moyen
- 3c: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger faible ou imprévisible
- ZAB non constructible
- hors ZAB




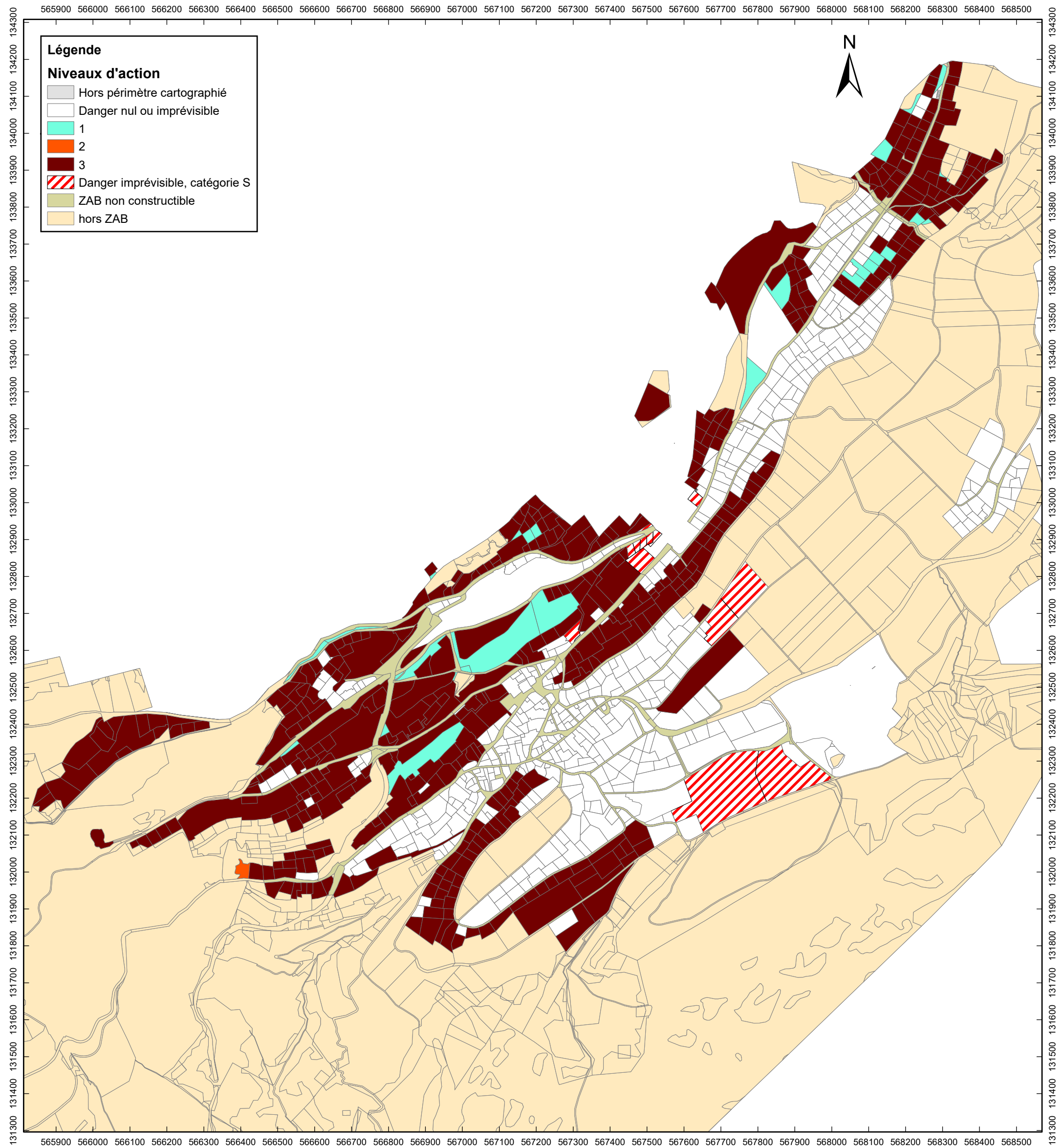
**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

**Annexe 5-2**

**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte des principes généraux selon conseil d'état (aléa GSS)

 <p><b>Maric SA</b> Ingénieurs &amp; Géologues</p>	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	21.05.24



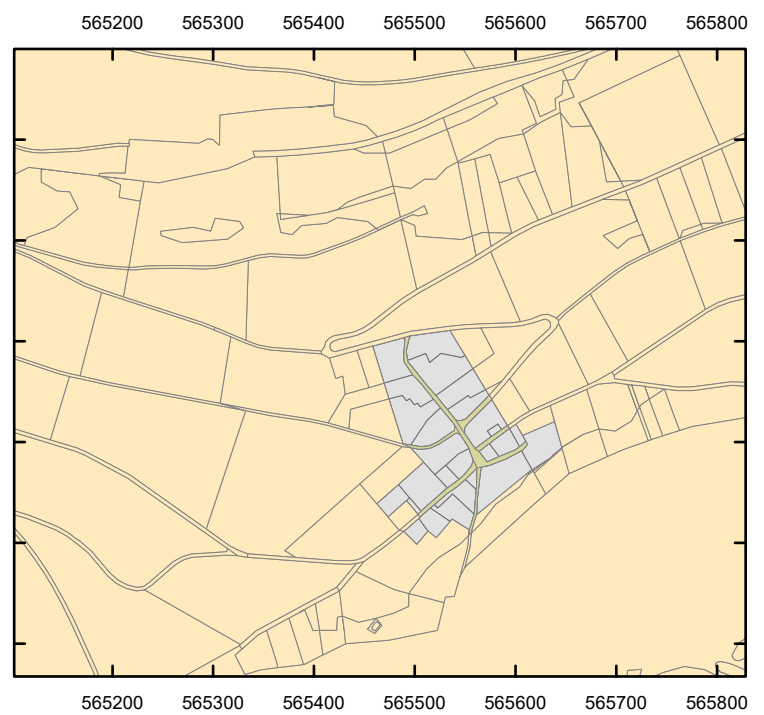
**Légende**

**Niveaux d'action**

- Hors périmètre cartographié
- Danger nul ou imprévisible
- 1
- 2
- 3
- Danger imprévisible, catégorie S
- ZAB non constructible
- hors ZAB




HAMEAU DE VEYGES  
Echelle: 1:7'500



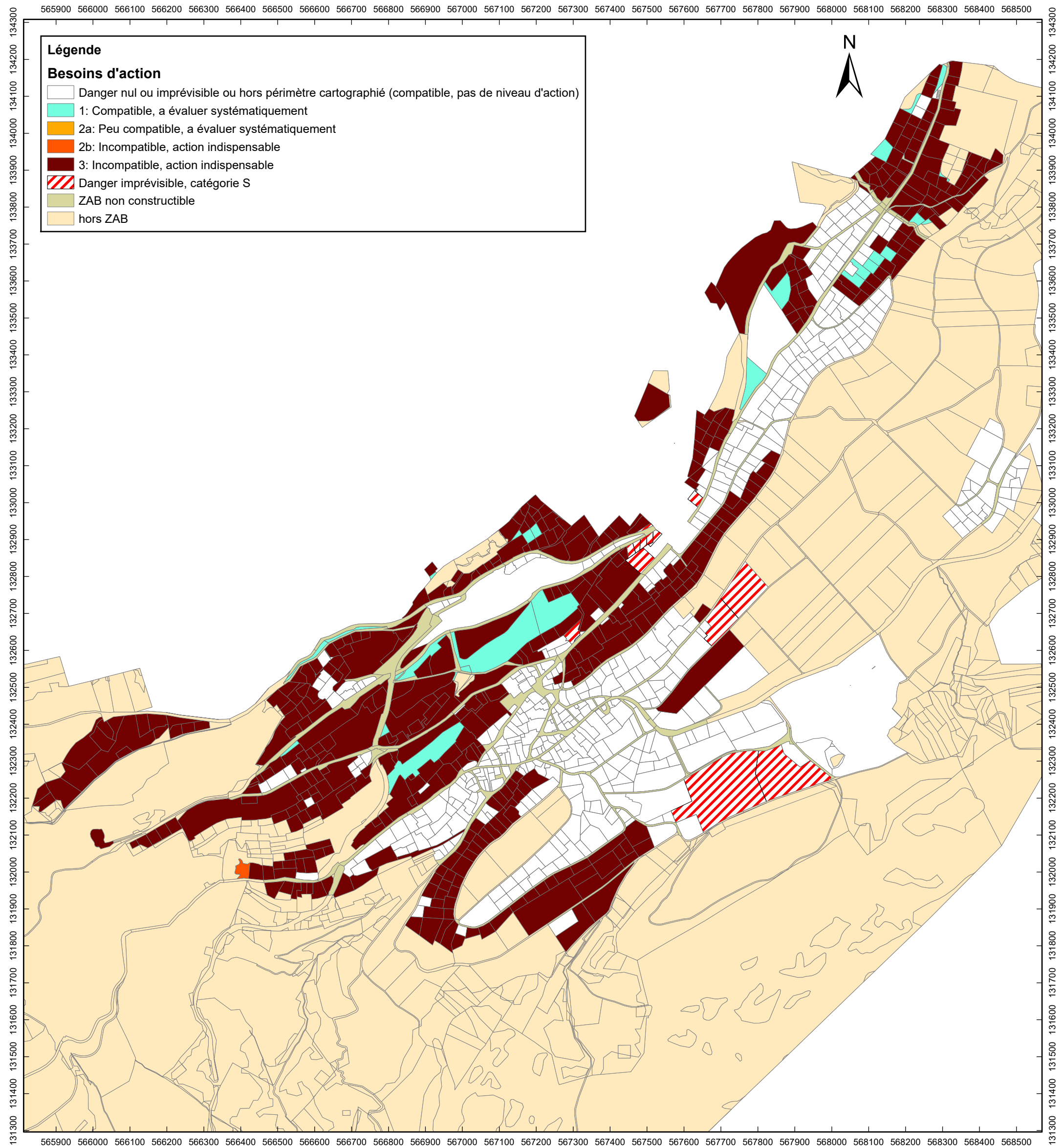
**Annexe 5-3**

**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte des niveaux d'action SOP  
par parcelle (aléa GSS)

 <p><b>Maric SA</b> Ingénieurs &amp; Géologues</p>	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	21.05.24





**Légende**

**Besoins d'action**

- Danger nul ou imprévisible ou hors périmètre cartographié (compatible, pas de niveau d'action)
- 1: Compatible, a évaluer systématiquement
- 2a: Peu compatible, a évaluer systématiquement
- 2b: Incompatible, action indispensable
- 3: Incompatible, action indispensable
- Danger imprévisible, catégorie S
- ZAB non constructible
- hors ZAB




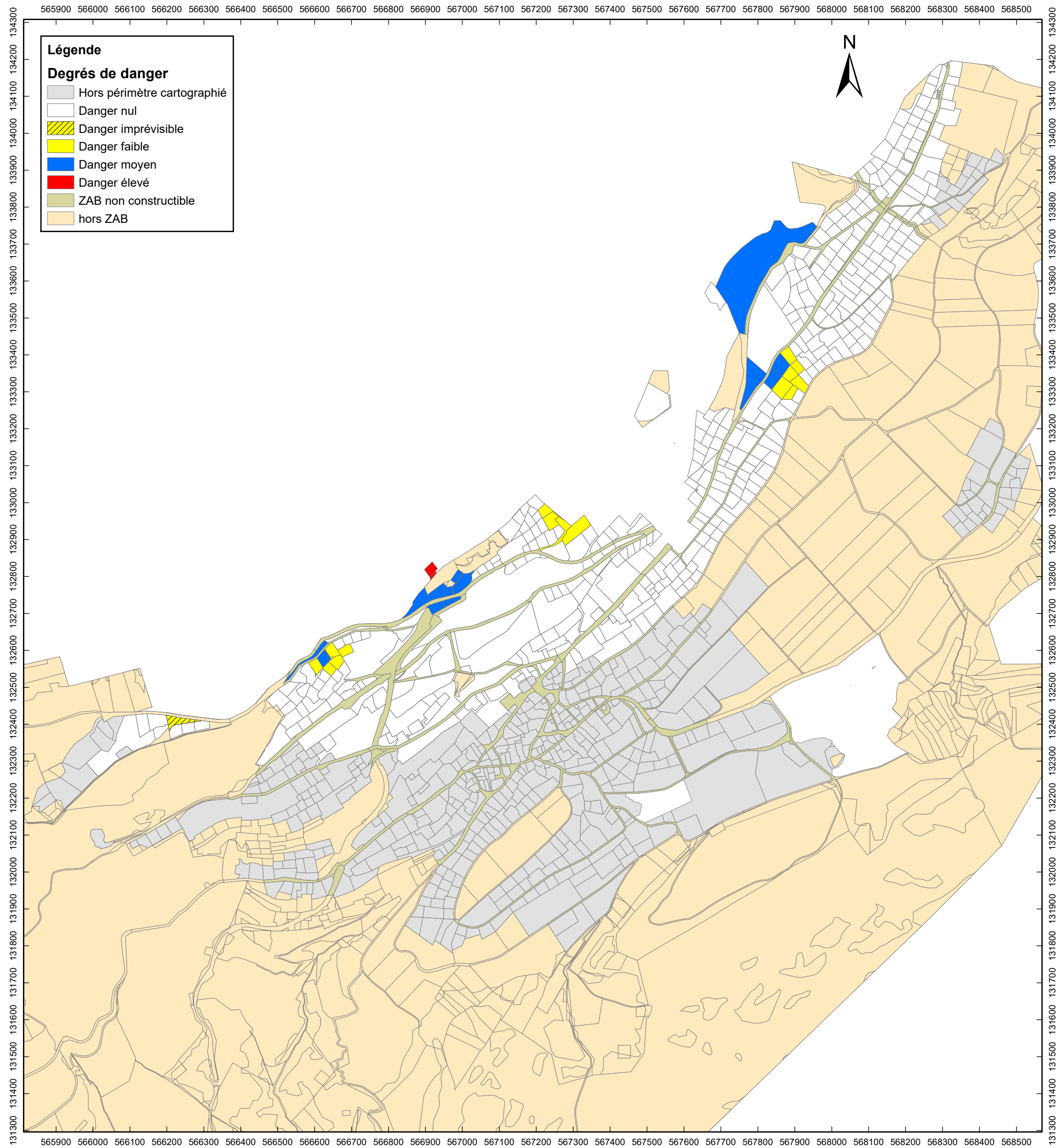
**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

**Annexe 5-4**

**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte de compatibilité et des besoins d'actions par parcelle (aléa GSS)

 <p><b>Maric SA</b> Ingénieurs &amp; Géologues</p>	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	21.05.24




**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

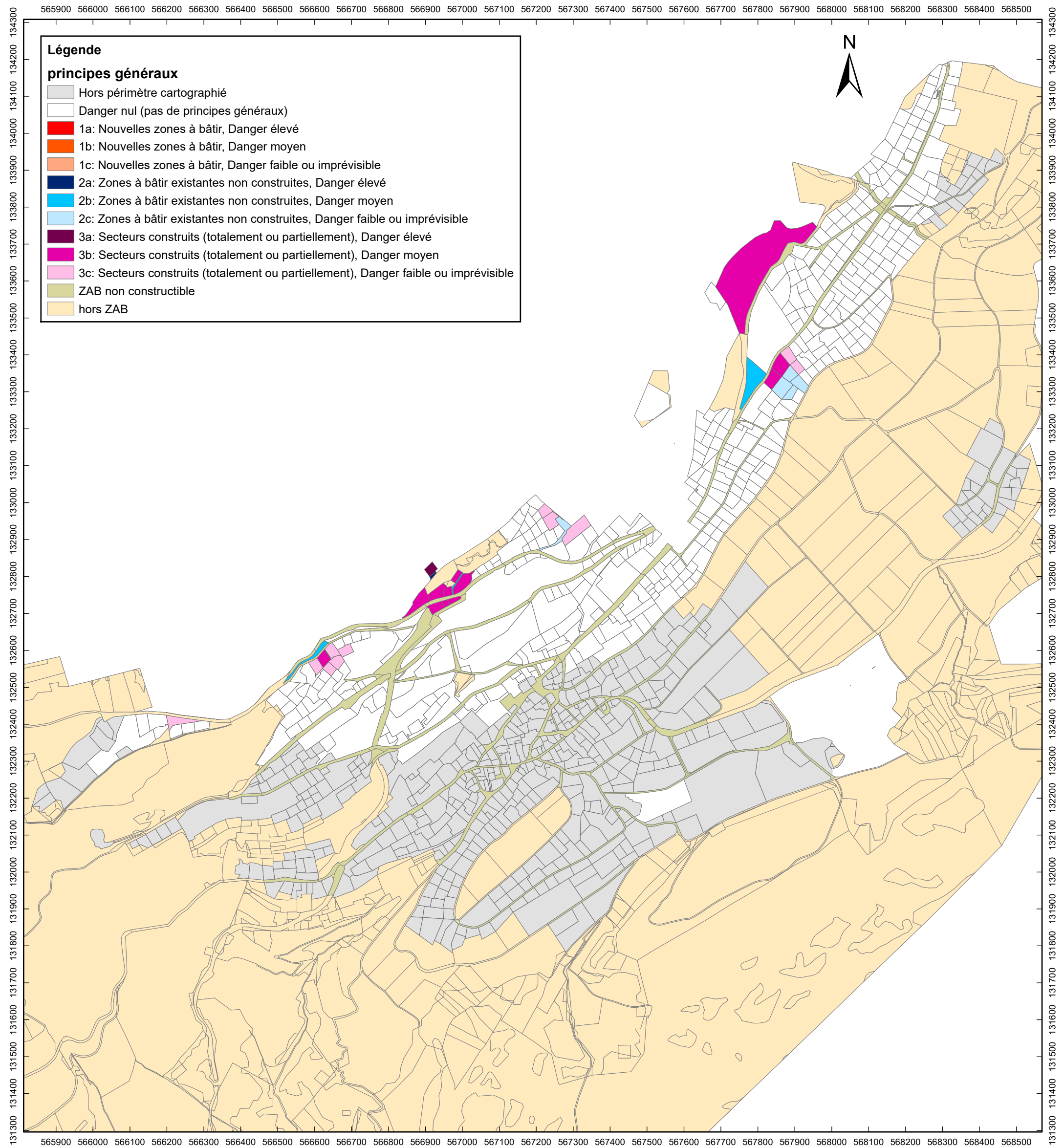
**Annexe 6-1**

**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte des degrés de danger par parcelle (aléa AVA)

 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	21.05.24

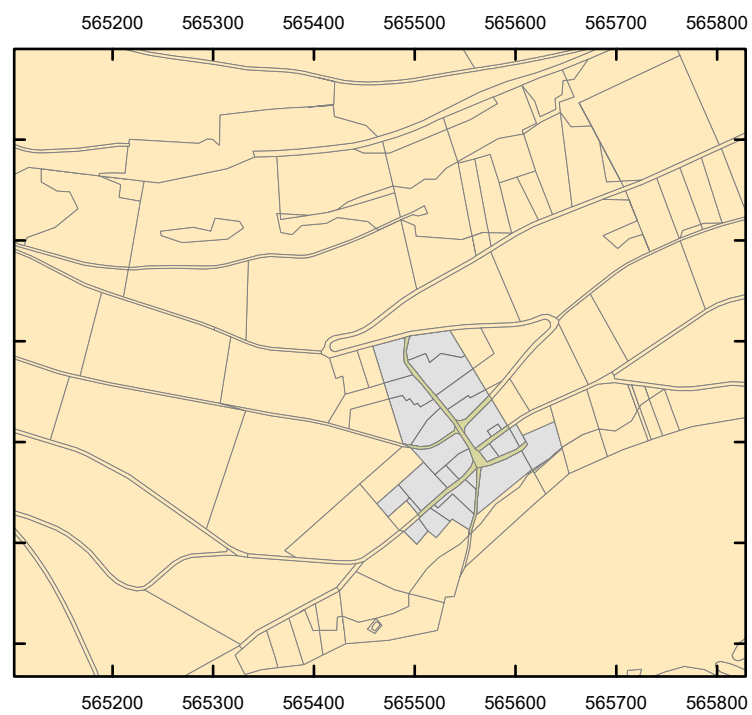




**Légende**

**principes généraux**

- Hors périmètre cartographié
- Danger nul (pas de principes généraux)
- 1a: Nouvelles zones à bâtir, Danger élevé
- 1b: Nouvelles zones à bâtir, Danger moyen
- 1c: Nouvelles zones à bâtir, Danger faible ou imprévisible
- 2a: Zones à bâtir existantes non construites, Danger élevé
- 2b: Zones à bâtir existantes non construites, Danger moyen
- 2c: Zones à bâtir existantes non construites, Danger faible ou imprévisible
- 3a: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger élevé
- 3b: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger moyen
- 3c: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger faible ou imprévisible
- ZAB non constructible
- hors ZAB




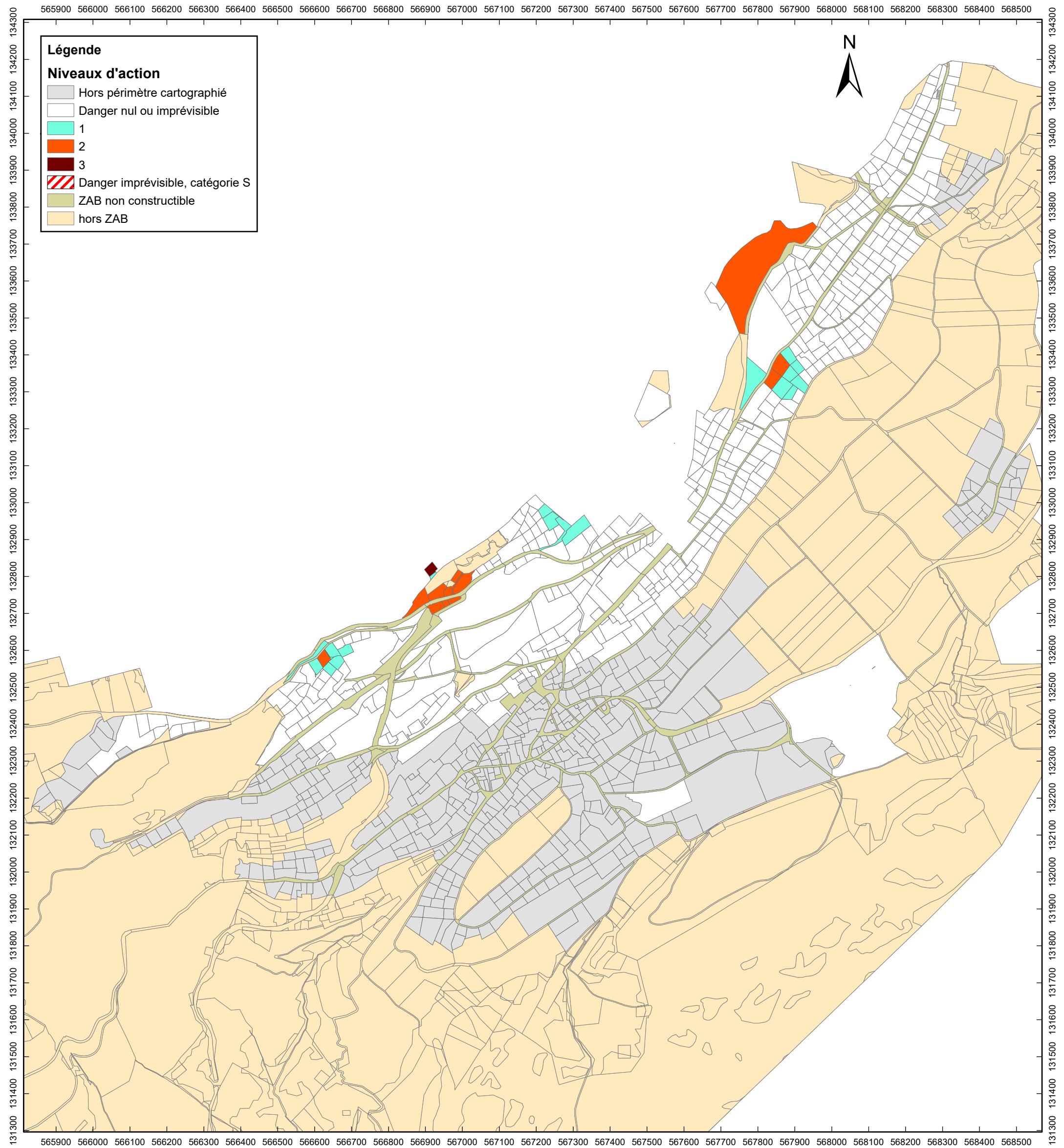
**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

**Annexe 6-2**

**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte des principes généraux selon conseil d'état (aléa AVA)

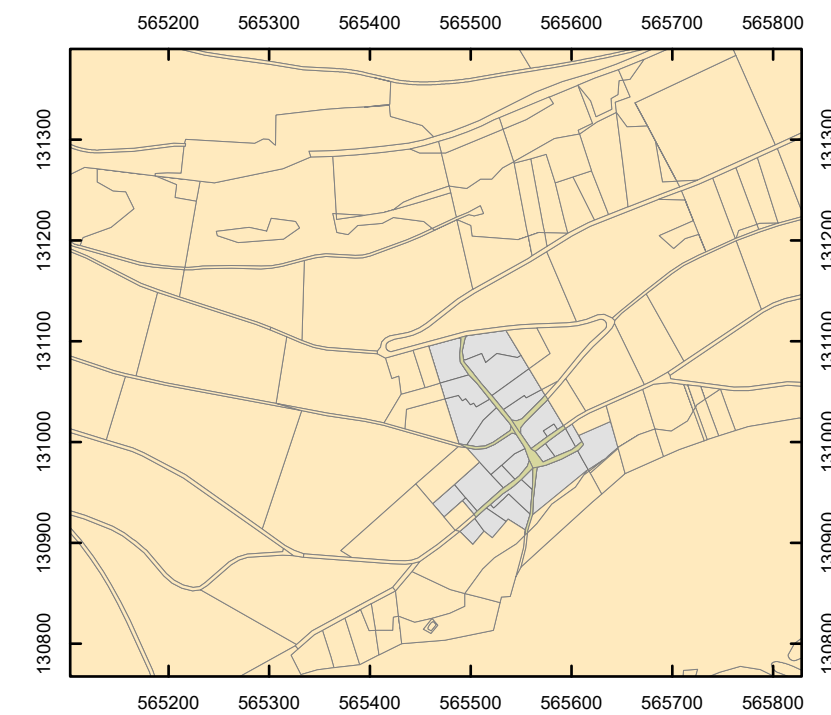
 Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	21.05.24




**Légende**

**Niveaux d'action**

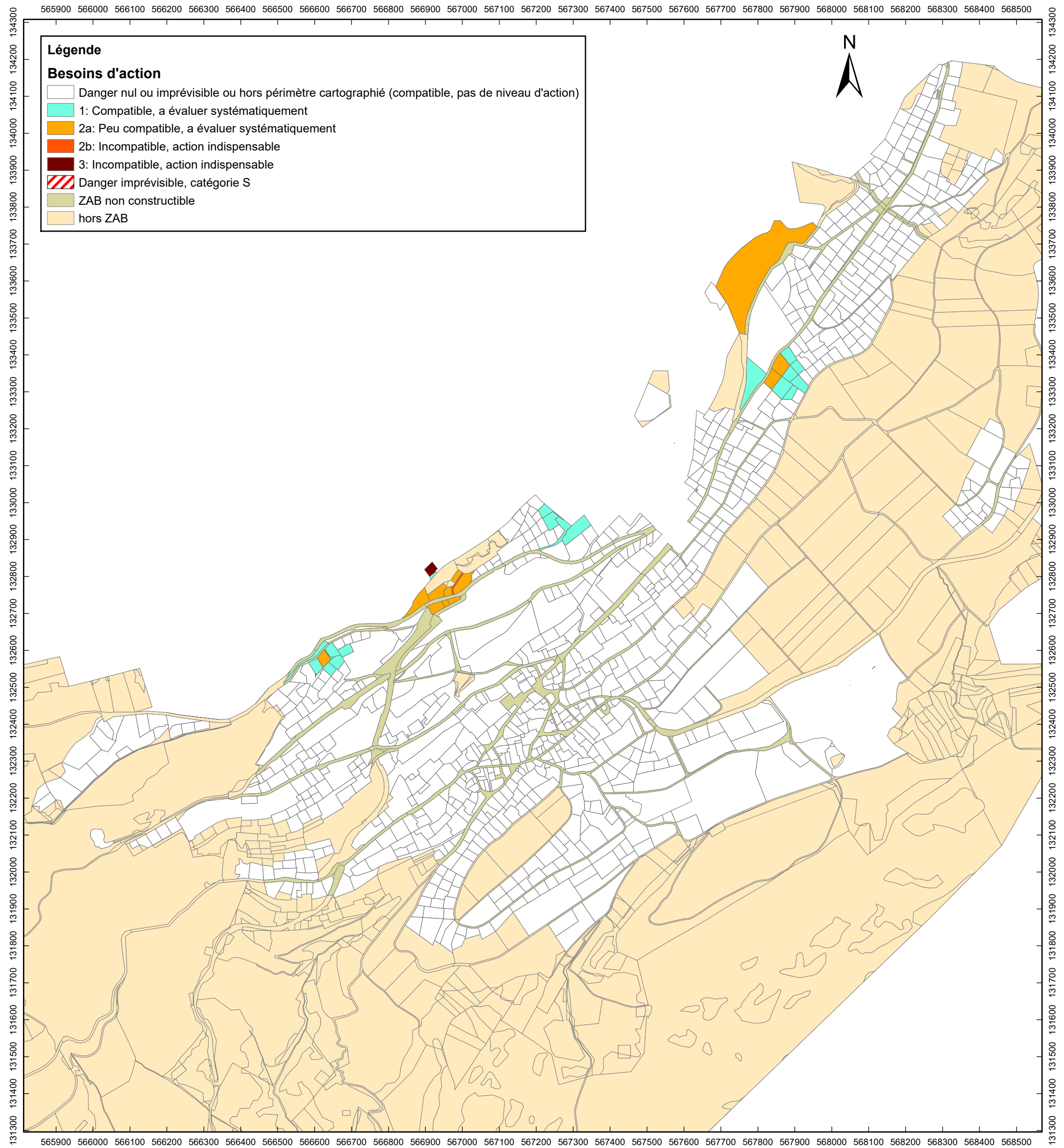
- Hors périmètre cartographié
- Danger nul ou imprévisible
- 1
- 2
- 3
- Danger imprévisible, catégorie S
- ZAB non constructible
- hors ZAB



**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

<b>Annexe 6-3</b>		
<b>Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin</b>		
Carte des niveaux d'action SOP par parcelle (aléa AVA)		
 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	21.05.24





**Légende**

**Besoins d'action**

- Danger nul ou imprévisible ou hors périmètre cartographié (compatible, pas de niveau d'action)
- 1: Compatible, a évaluer systématiquement
- 2a: Peu compatible, a évaluer systématiquement
- 2b: Incompatible, action indispensable
- 3: Incompatible, action indispensable
- Danger imprévisible, catégorie S
- ZAB non constructible
- hors ZAB




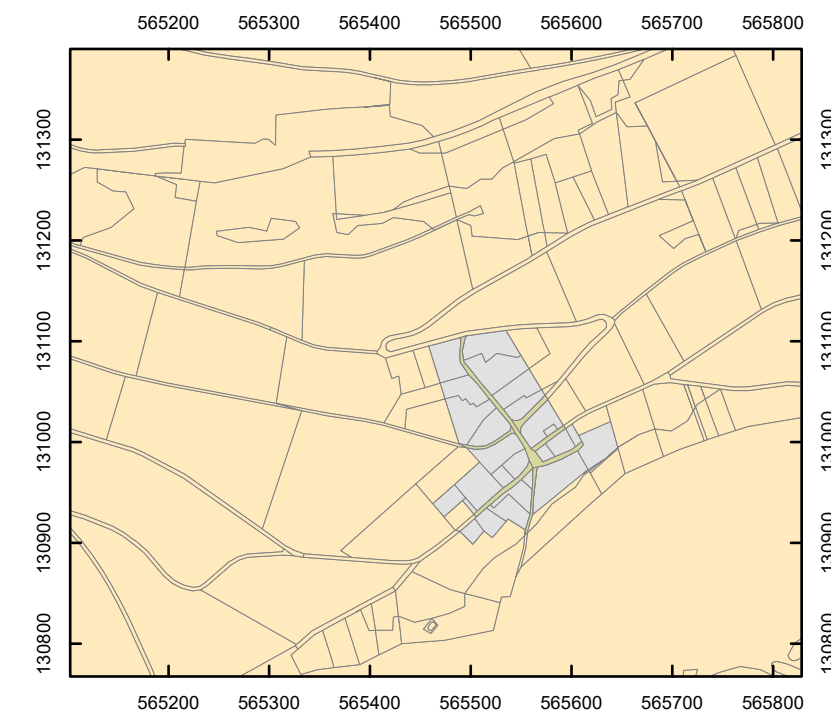
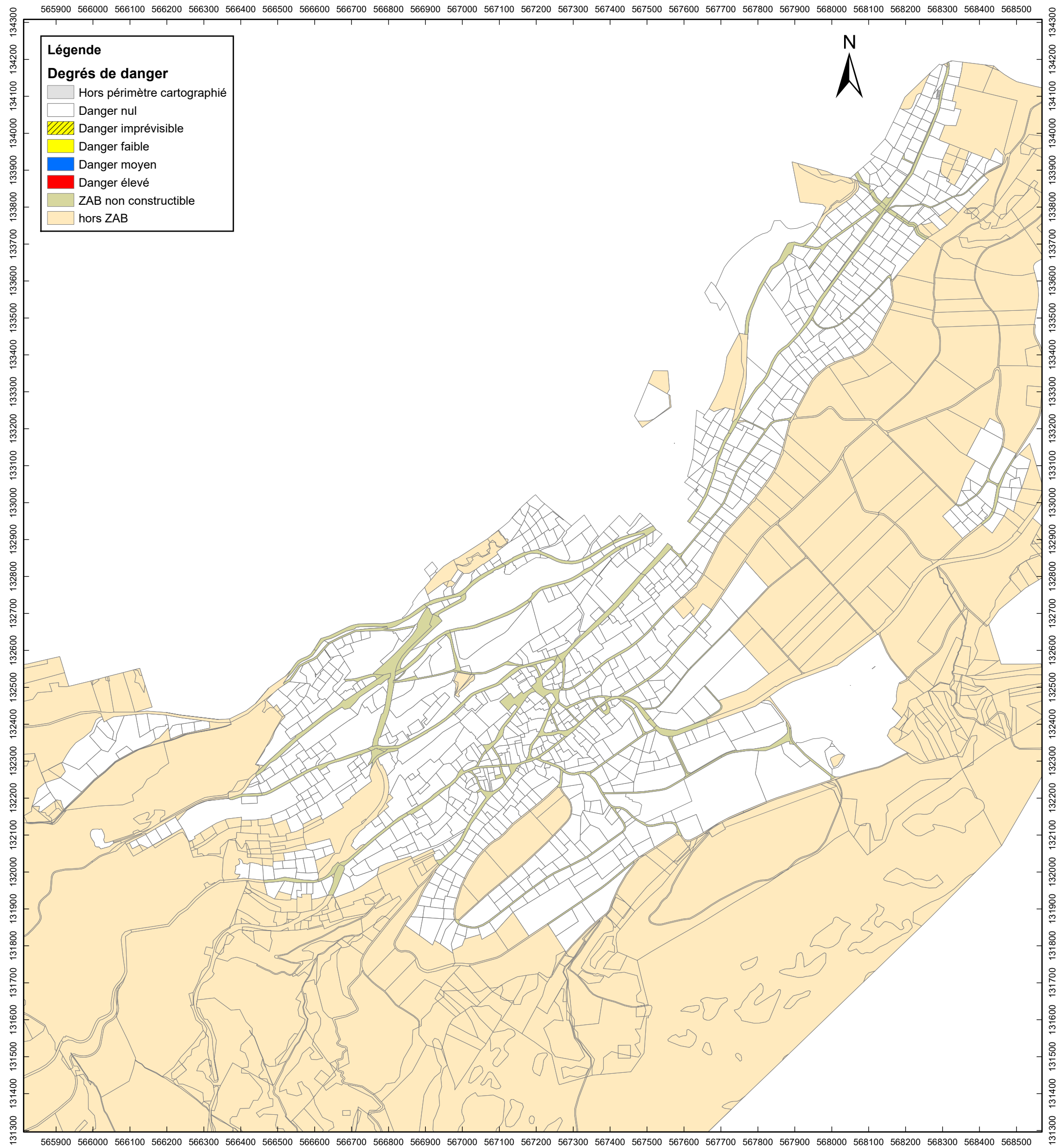
**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

**Annexe 6-4**


**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte de compatibilité et des besoins d'actions par parcelle (aléa AVA)

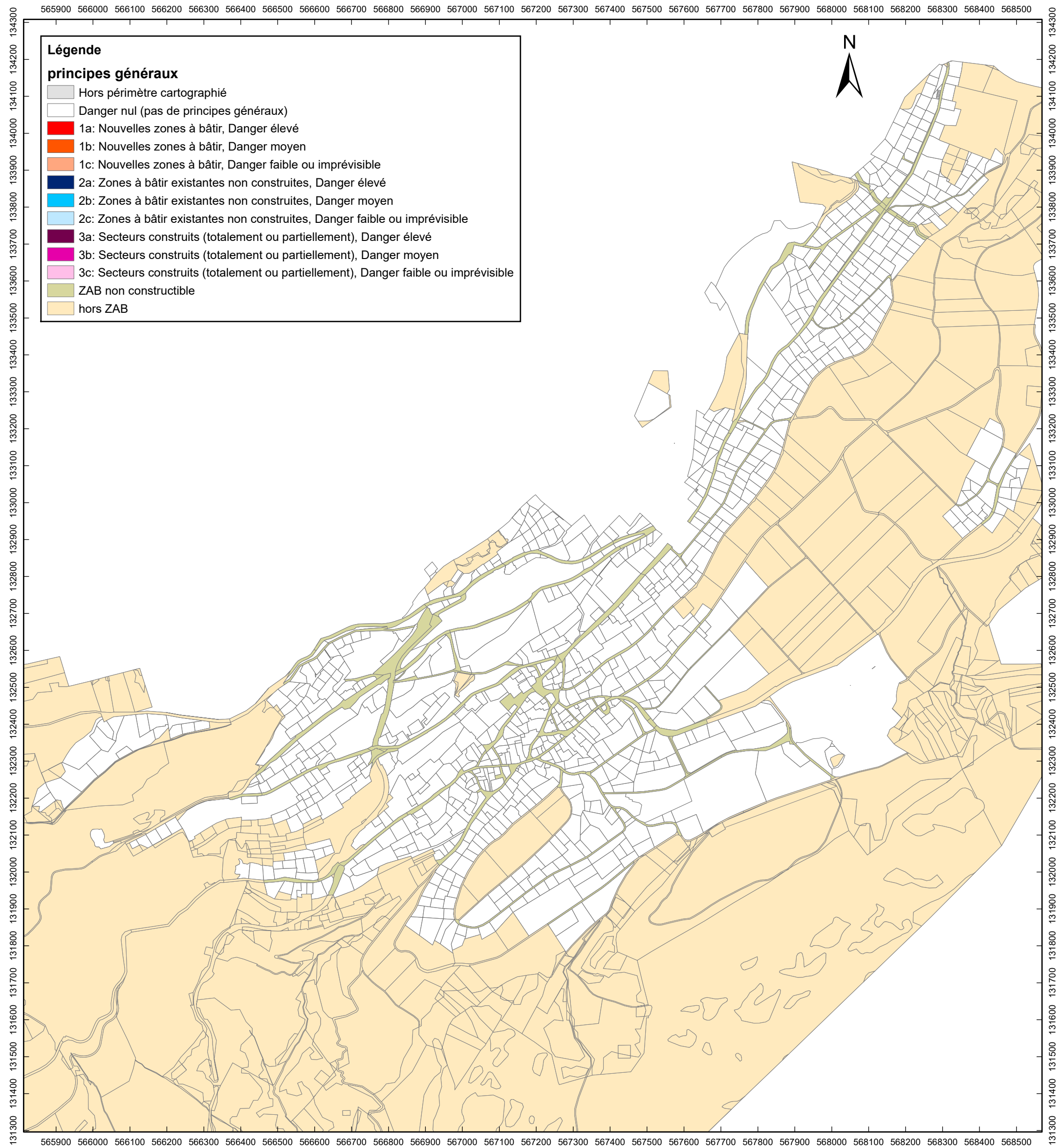
 Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	21.05.24



HAMEAU DE VEYGES  
Echelle: 1:7'500

<b>Annexe 7-1</b>		
<b>Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin</b>		
Carte des degrés de danger par parcelle (aléa LTO)		
 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24

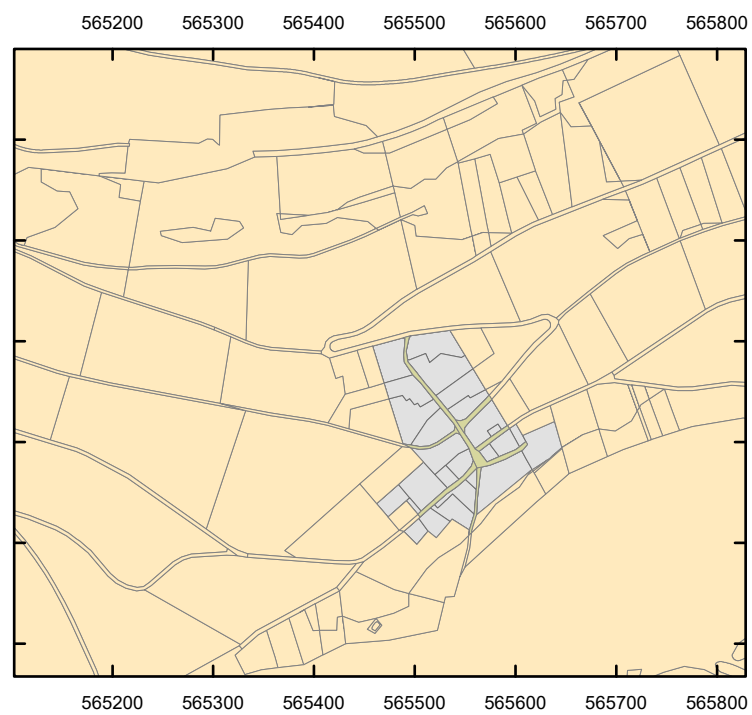





**Légende**

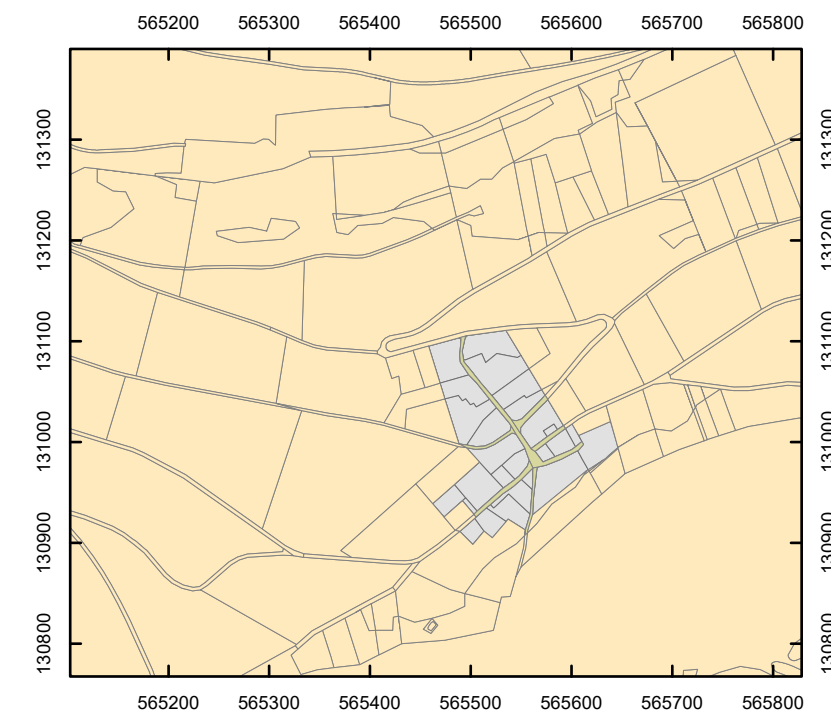
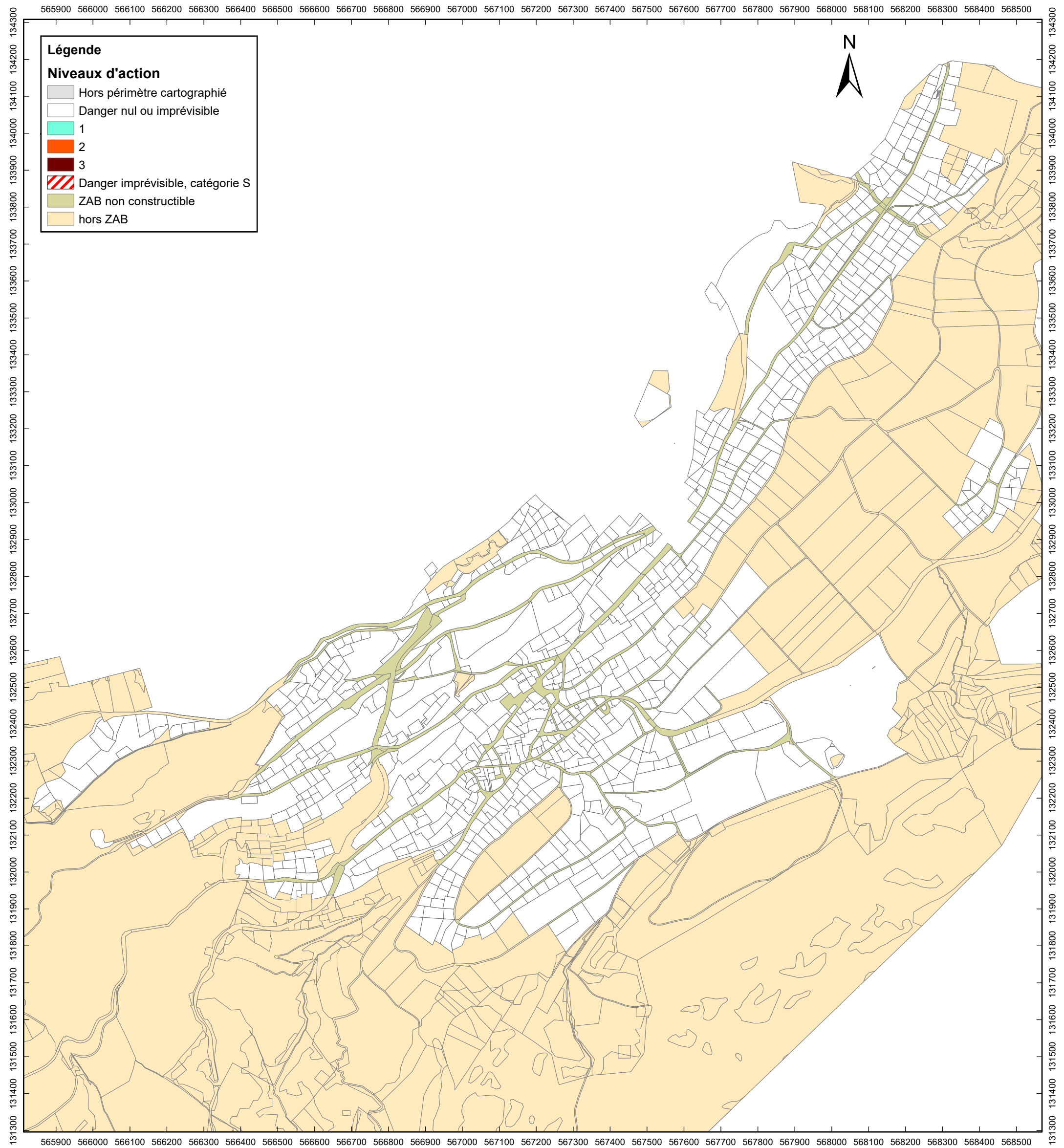
**principes généraux**

- Hors périmètre cartographié
- Danger nul (pas de principes généraux)
- 1a: Nouvelles zones à bâtir, Danger élevé
- 1b: Nouvelles zones à bâtir, Danger moyen
- 1c: Nouvelles zones à bâtir, Danger faible ou imprévisible
- 2a: Zones à bâtir existantes non construites, Danger élevé
- 2b: Zones à bâtir existantes non construites, Danger moyen
- 2c: Zones à bâtir existantes non construites, Danger faible ou imprévisible
- 3a: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger élevé
- 3b: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger moyen
- 3c: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger faible ou imprévisible
- ZAB non constructible
- hors ZAB




**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

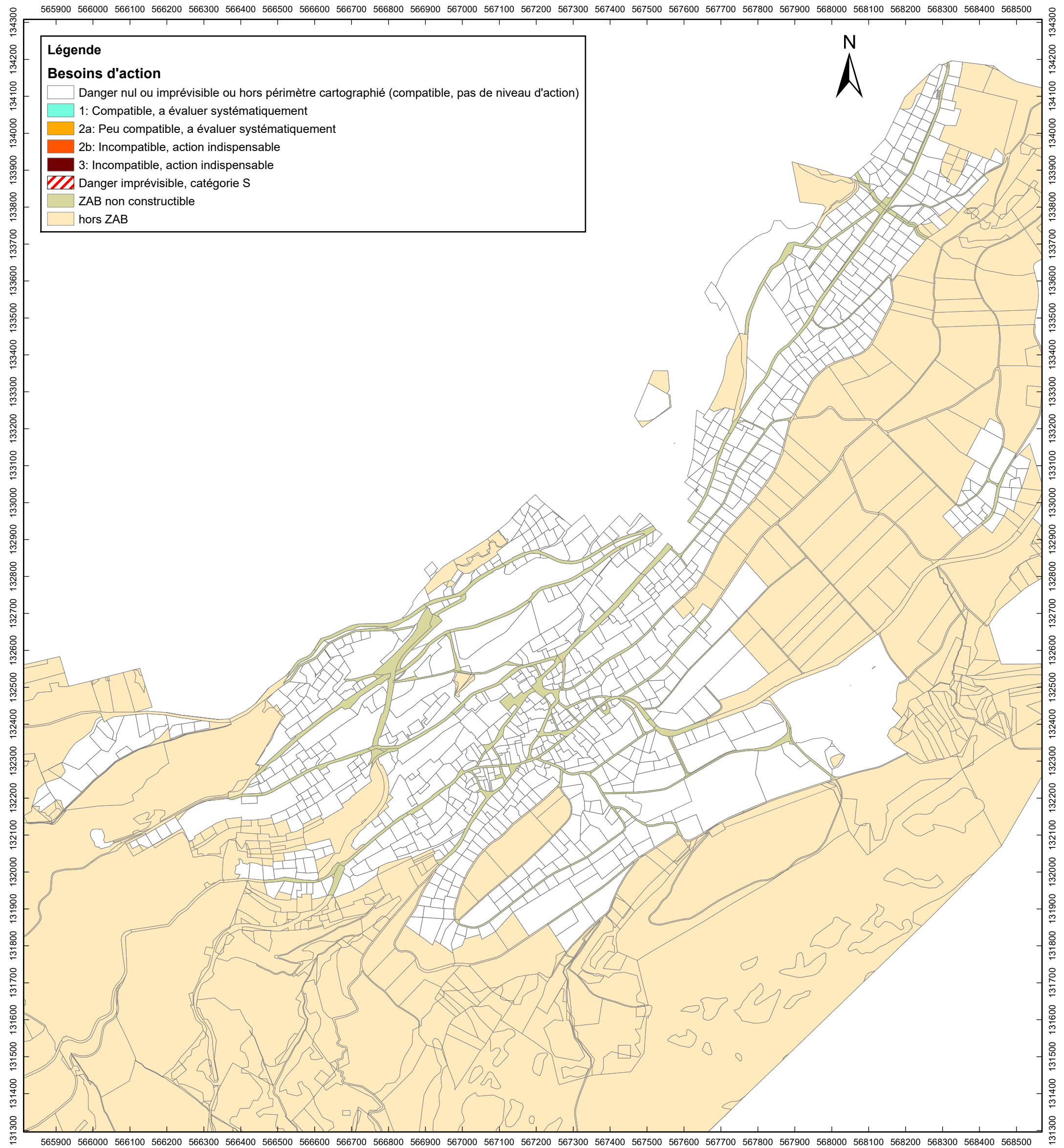
<b>Annexe 7-2</b>		
<b>Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin</b>		
Cartes des principes généraux selon conseil d'état (aléa LTO)		
 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	15.05.24




**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

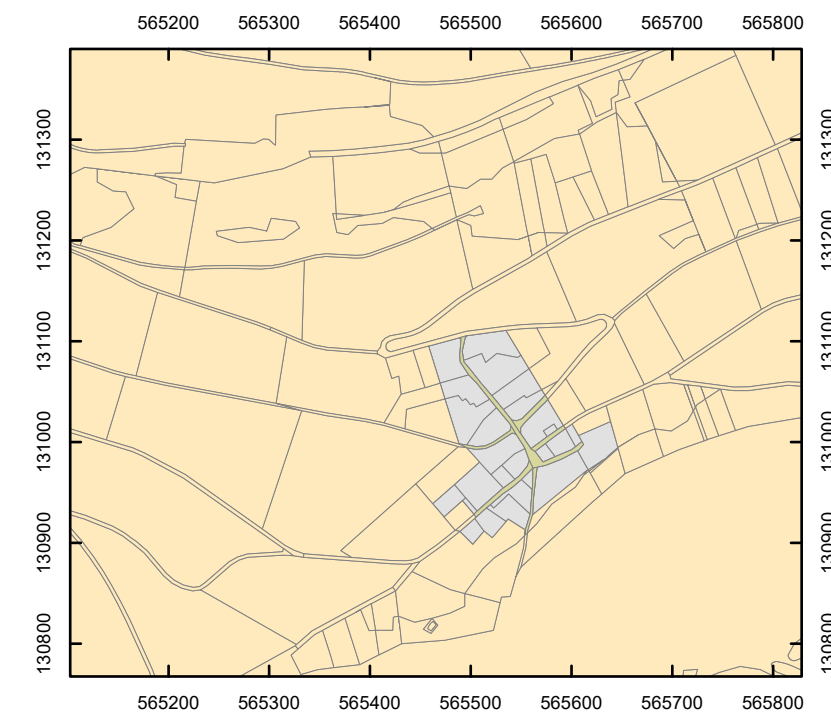
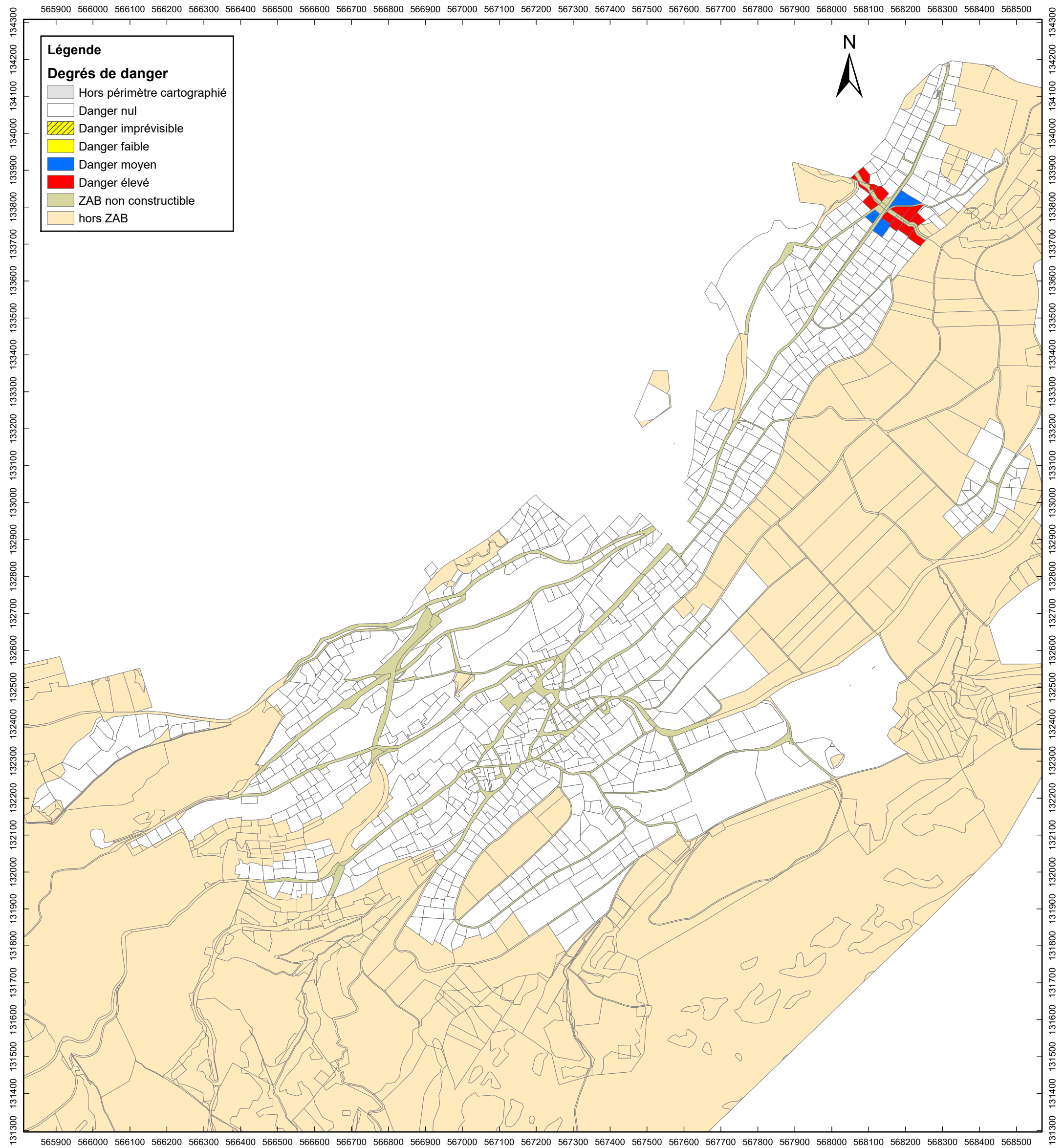
<b>Annexe 7-3</b>		
<b>Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin</b>		
Carte des niveaux d'action SOP par parcelle (aléa LTO)		
 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24






**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

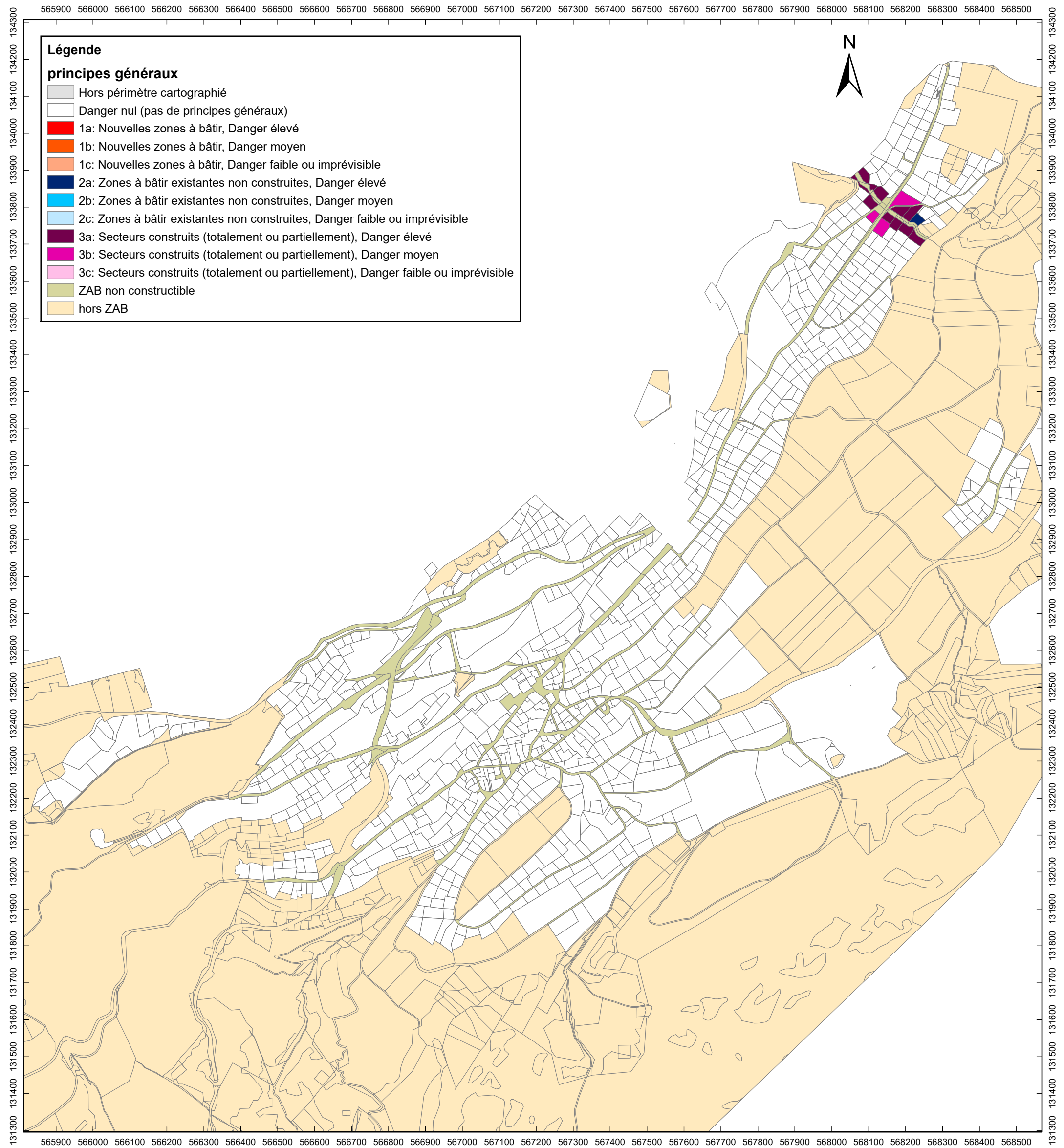
<b>Annexe 7-4</b>		
<b>Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin</b>		
Carte de compatibilité et des besoins d'actions par parcelle (aléa LTO)		
 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24



HAMEAU DE VEYGES  
Echelle: 1:7'500

<b>Annexe 8-1</b>		
<b>Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin</b>		
Carte des degrés de danger par parcelle (aléa INO)		
 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24





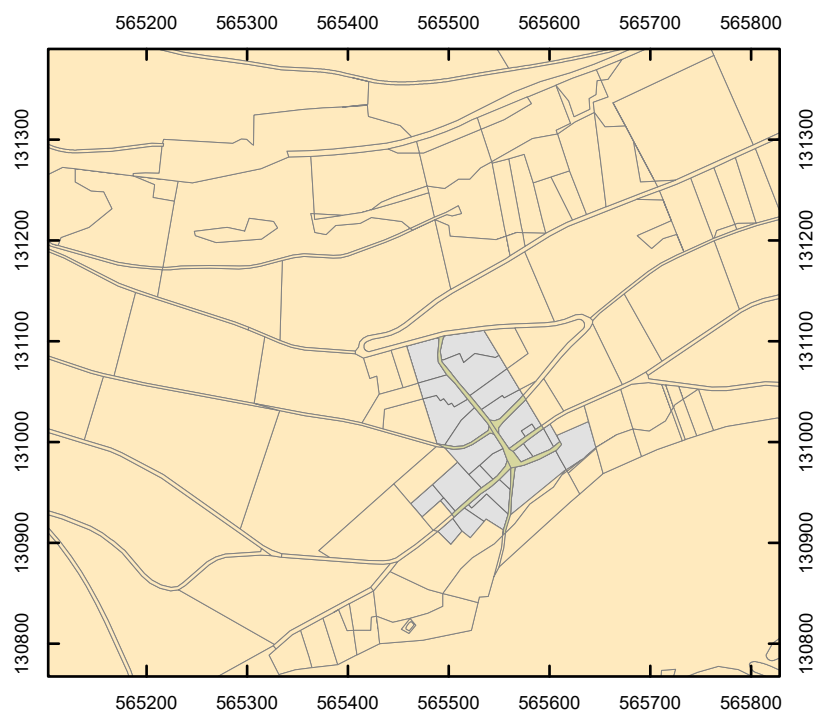
**Légende**

**principes généraux**

- Hors périmètre cartographié
- Danger nul (pas de principes généraux)
- 1a: Nouvelles zones à bâtir, Danger élevé
- 1b: Nouvelles zones à bâtir, Danger moyen
- 1c: Nouvelles zones à bâtir, Danger faible ou imprévisible
- 2a: Zones à bâtir existantes non construites, Danger élevé
- 2b: Zones à bâtir existantes non construites, Danger moyen
- 2c: Zones à bâtir existantes non construites, Danger faible ou imprévisible
- 3a: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger élevé
- 3b: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger moyen
- 3c: Secteurs construits (totalement ou partiellement), Danger faible ou imprévisible
- ZAB non constructible
- hors ZAB




**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

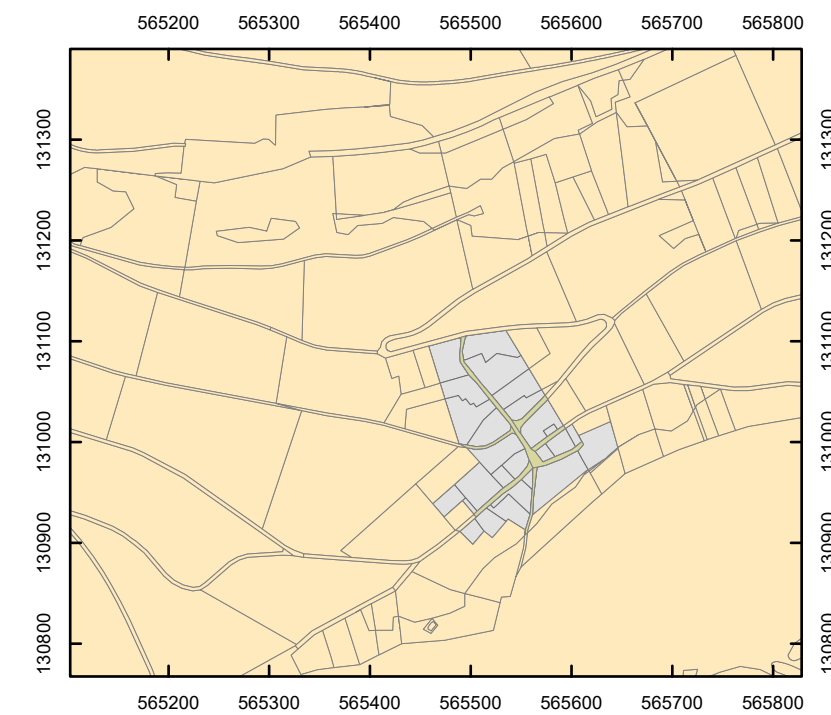
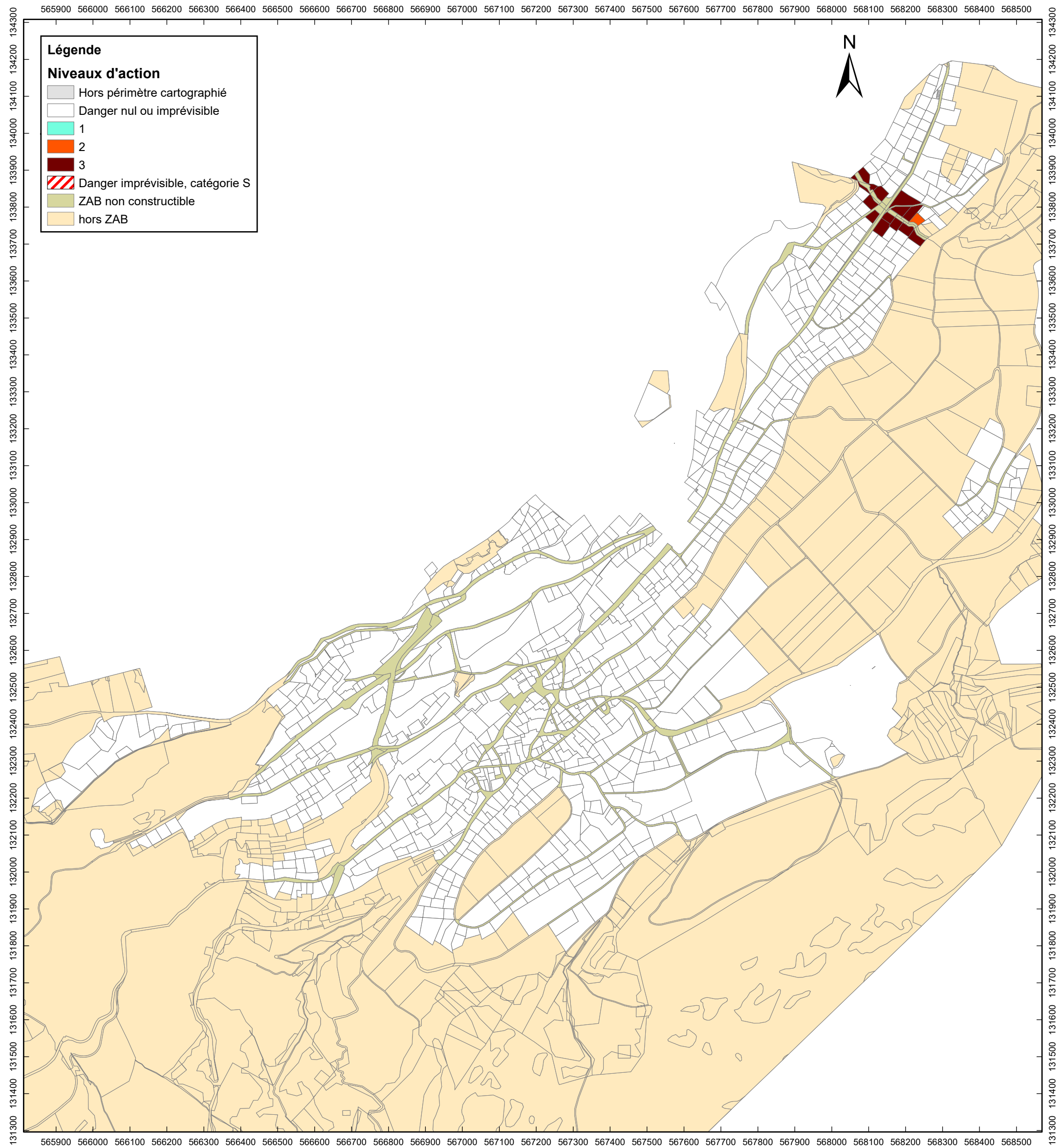


**Annexe 8-2**

**Révision du plan d'affectation  
(PACom), Commune de Leysin**

Cartes des principes généraux selon  
conseil d'état (aléa INO)


 <p><b>Maric SA</b> Ingénieurs &amp; Géologues</p>	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	15.05.24



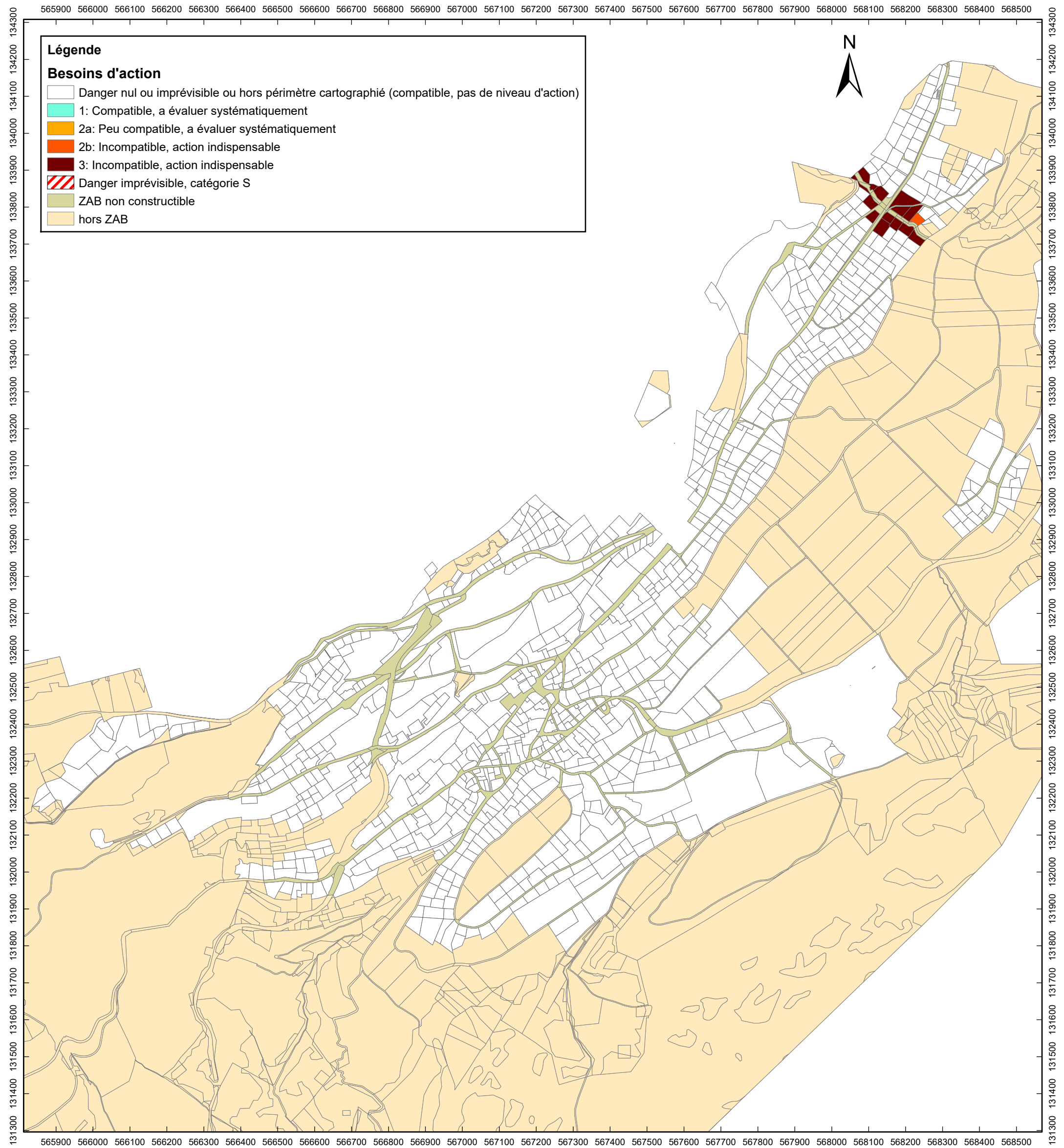
**Annexe 8-3**

**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte des niveaux d'action SOP par parcelle (aléa INO)

 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24





**Légende**

**Besoins d'action**

- Danger nul ou imprévisible ou hors périmètre cartographié (compatible, pas de niveau d'action)
- 1: Compatible, a évaluer systématiquement
- 2a: Peu compatible, a évaluer systématiquement
- 2b: Incompatible, action indispensable
- 3: Incompatible, action indispensable
- Danger imprévisible, catégorie S
- ZAB non constructible
- hors ZAB




**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

**Annexe 8-4**

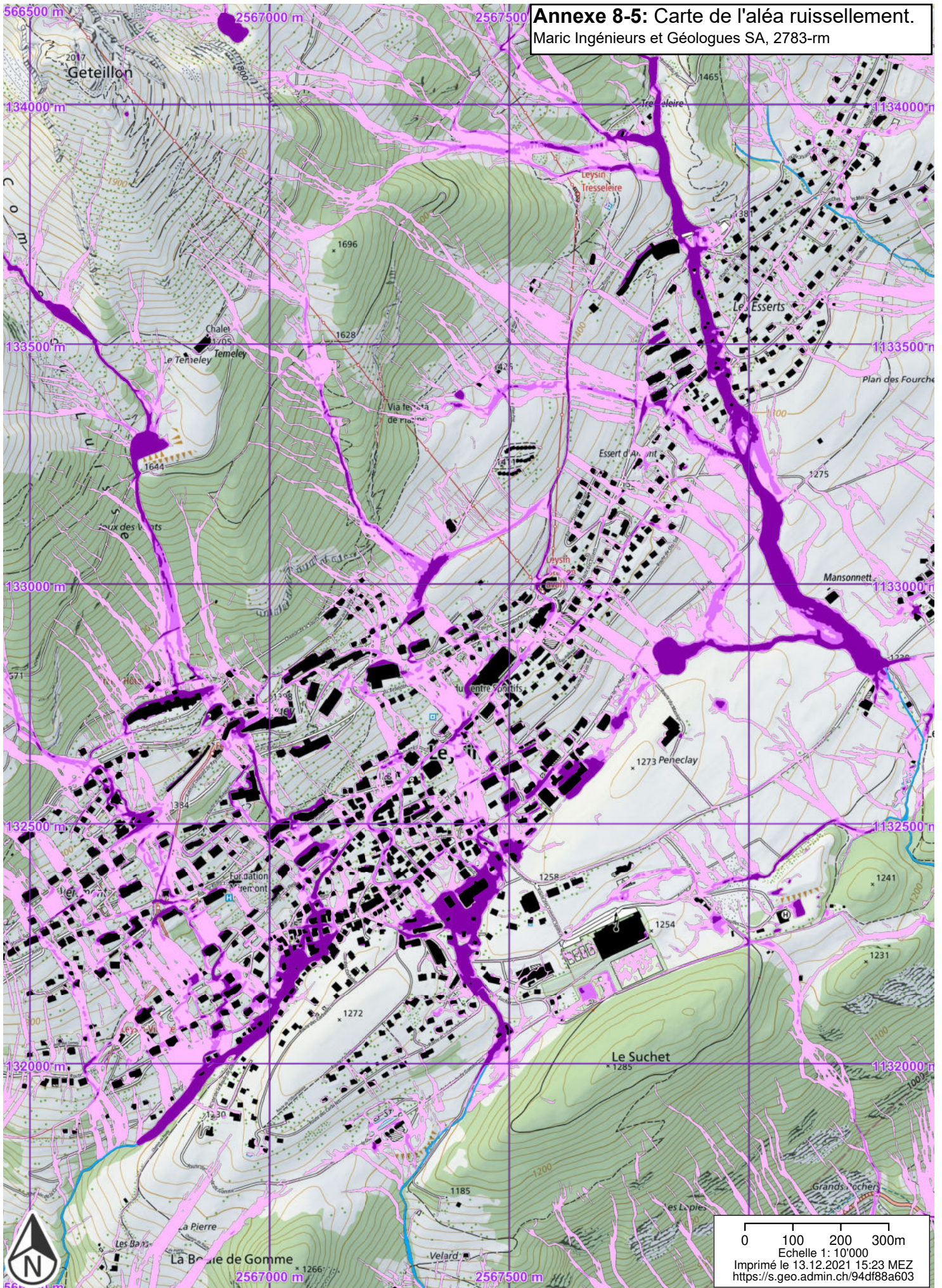
**Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin**

Carte de compatibilité et des besoins d'actions par parcelle (aléa INO)

 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000	
	2783.03 - vr	17.05.24








**Annexe 8-5: Carte de l'aléa ruissellement.**  
Maric Ingénieurs et Géologues SA, 2783-rm



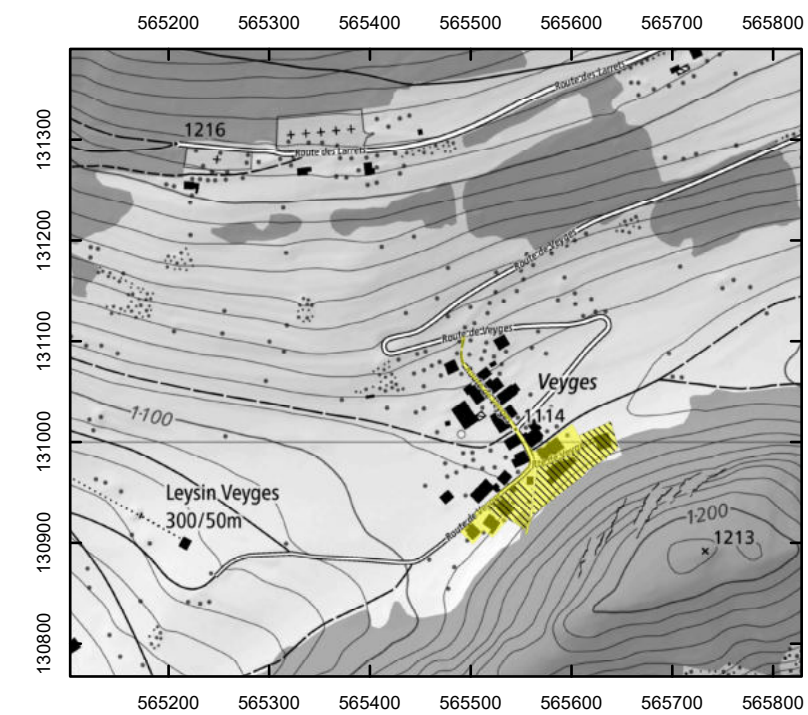
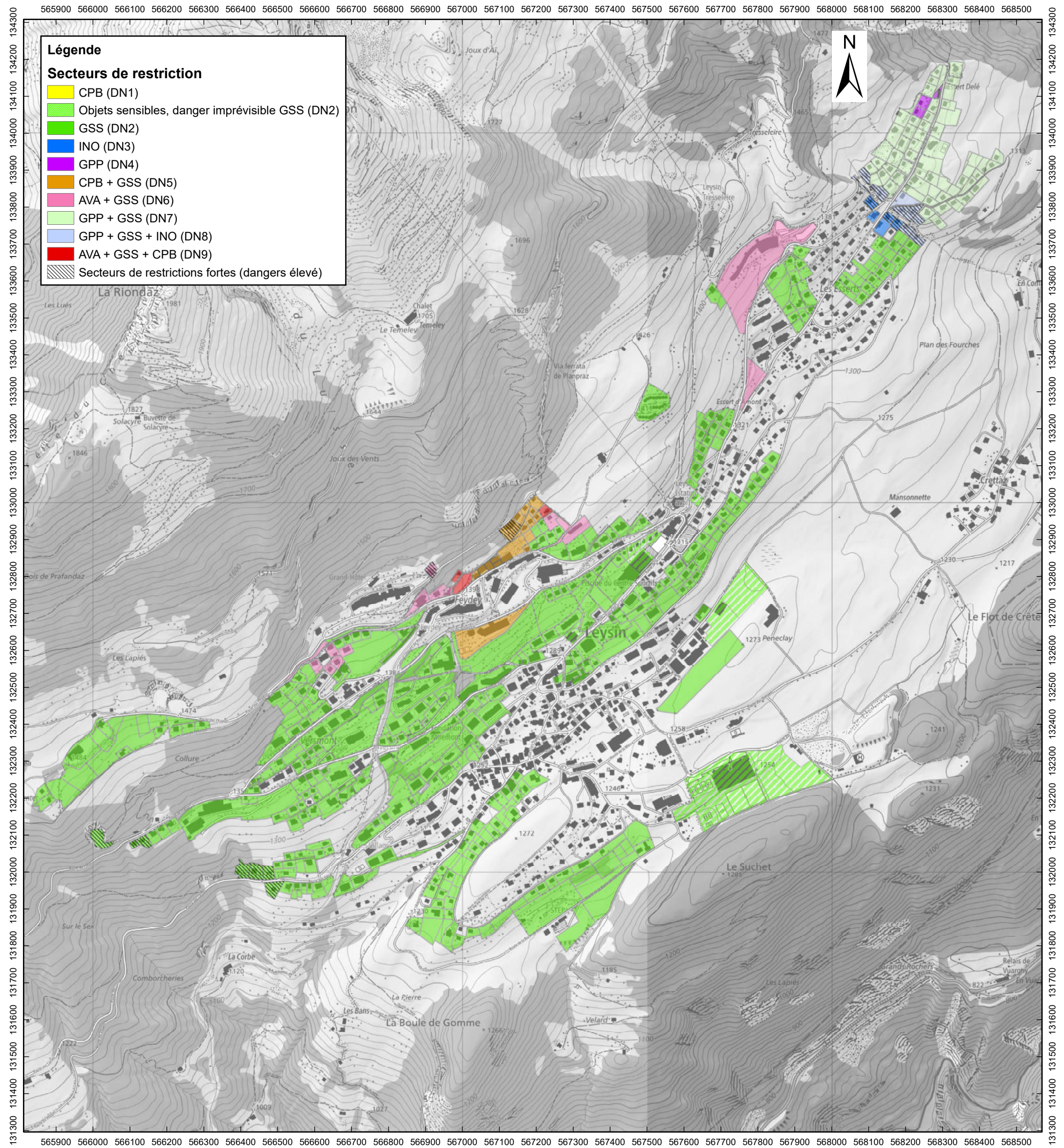
0 100 200 300m  
Echelle 1: 10'000  
Imprimé le 13.12.2021 15:23 MEZ  
<https://s.geo.admin.ch/94df88a603>




## Carte de l'aléa ruissellement

-   $0 < h \leq 0.1$  hauteur d'eau en [m]
-   $0.1 < h \leq 0.25$  hauteur d'eau en [m]
-   $0.25 \leq h$  hauteur d'eau en [m]
-  Glacier
-  Cours d'eau





**HAMEAU DE VEYGES**  
Echelle: 1:7'500

<b>Annexe 9</b>	
<b>Révision du plan d'affectation (PACom), Commune de Leysin</b>	
Carte des secteurs de restrictions fortes et des secteurs de restriction par danger ou combinaison de danger	
 <b>Maric SA</b> Ingénieurs & Géologues	Echelle : 1:10 000
	2783.03 - vr    21.05.24









**Direction générale du territoire et  
du logement**

Avenue de l'Université 5  
1014 Lausanne  
www.vd.ch/dgtl

Municipalité  
de la Commune de Leysin  
Rue du Village 39  
1854 Leysin

Personne de contact : Edgard Dezuari  
T 021 316 74 42  
E edgard.dezuari@vd.ch  
N/réf. 162453 - EDI/lda

Lausanne, le 14 octobre 2022

**Commune de Leysin  
Plan d'affectation communal  
Examen préalable**

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation communal.

**HISTORIQUE DU DOSSIER**

Étape	Date	Documents
Examen préliminaire	08.05.2019	
Réception du dossier pour examen préalable	16.12.2021	
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

**COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE**

Documents	Date
Plans au 1 :15'000 et 1 :5'000	15.12.2021
Plan de détail Village au 1 :1'000	30.10.2021
Règlement	15.10.2021
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et ses annexes	15.12.2021

## AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
  - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
  - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Planification directrice		DGTL-DAM DGTL-DIP	
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Dimensionnement			DGTL-DAM
Principes d'aménagement	Territoire urbanisé		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière		DGTL-DAM DGTL-DIP/AF	
Principes d'aménagement	Plus-value	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Equipements	PCI	DGE-PRE/AUR DGTL-DIP/AF	
Principes d'aménagement	Information et participation		DGTL-DAM	
Affectation	Type de zones		DGTL-DAM	
Affectation	Zone d'activités		DGTL-SPE/SGZA	
Affectation	Installations publiques	DGEO, SPES, DGCS		DGTL-DAM
Affectation	Logements d'utilité publique	DGTL-DIL		
Affectation	Surface d'assolement	DGTL-DAM		



Affectation	Aspects fonciers		DGTL-DIP/AF	
Mobilité	Accès	DGMR-FS		
Mobilité	Stationnement		DGMR-P	
Mobilité	Transports publics	TPC	DGMR-P	
Mobilité	Mobilité touristique		DGMR-MT	
Patrimoine culturel	Archéologie	DGIP-ARCHE		
Patrimoine culturel	Monuments et sites bâtis		DGIP-MS	
Patrimoine naturel	Inventaire naturel			DGE_BIODIV
Patrimoine naturel	Réseaux écologiques		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Forêt			DGE-FORETS
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Sites pollués		DGE-DIREV/AI DGE-GEODE/GD	
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit		DGE-ARC	
Protection de l'homme et de l'environnement	Risque d'accident majeur		DGE-ARC	
Protection de l'homme et de l'environnement	Sols	DGE-SOLS		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux superficielles	DGE-EAUX		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux souterraines			DGE-HG
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels			DGE-DN, ECA

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes des services.

La commune devra soumettre le projet corrigé auprès de la DGE-BIODIV, avant la mise à l'enquête publique. Cette dernière se chargera de le soumettre à l'OFEV. Les corrections relatives aux dangers naturels devront être soumises à la DGE-DN avant l'enquête publique.

Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné aux/à la procédures suivantes, selon préavis de la DGTL-DIP/AF :

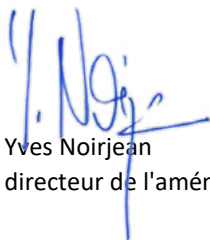
- Promesse d'achat des parcelles affectées à des besoins publics avant l'enquête publique du plan d'affectation communal (PACom).
- Servitudes de passage concernant les parcelles enclavées.
- Affectation au domaine public de la parcelle 1294 et 915.
- Servitudes de passage sur la route de Vuarin ou affectation au domaine public.

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches d'application relatives à la procédure de légalisation des plans disponibles sur notre site internet.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean  
directeur de l'aménagement



Edgard Dezuari  
urbaniste

**Annexe**

Préavis de la compagnie des Transport publics du Chablais

**Copie**

Bureau GEA  
Services cantonaux consultés  
Compagnie des Transport publics du Chablais

Personne de contact : Edgard Dezuari  
T 021 316 74 42  
E edgard.dezuari@vd.ch  
N/réf. 162453 - EDI/lda

Lausanne, le 14 octobre 2022

**Commune de Leysin**  
**Plan d'affectation communal**  
**Examen préalable**

#### **PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX**

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

### **DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)**

#### **Direction de l'aménagement (DGTL-DAM)**

---

## **1 BASES LÉGALES**

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT ; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

## **2 REMARQUES THÉMATIQUES**

### **2.1 ZONE DE TOURISME ET DE LOISIRS 15 LAT**

Le PACom répond en partie aux besoins en lits touristiques définis dans le plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (PDR) en créant des zones de tourisme et de loisirs 15 LAT. Le solde des besoins en lits touristiques peut trouver sa place dans les zones à bâtir d'habitation et mixtes.

Selon le PDR, dans la polarité principale de Leysin, les besoins en nouveaux lits touristiques se déclinent ainsi :

- Hôtellerie : 1030 ;

- parahôtellerie : 490 ;
- parahôtellerie diffuse : 400.

Les besoins se montent donc à 1920 lits touristiques dans la polarité principale de Leysin. La Commune peut transférer des besoins en lits touristiques entre hôtellerie, parahôtellerie concentrée et parahôtellerie diffuse pour renforcer le développement touristique. Selon le rapport d'aménagement, le PACom permet d'accueillir 1581 nouveaux lits d'hôtellerie et de parahôtellerie. Le solde de 339 lits, concernant la polarité principale de Leysin, ainsi que les besoins correspondant à 11 lits de parahôtellerie diffuse (selon la mesure 3c du PDR), concernant le secteur hors de la polarité principale de Leysin, peuvent être convertis en équivalent habitants et sont situés dans les zones d'habitation et mixtes. Le mode de calcul qui permet de convertir les lits touristiques en équivalent habitant est défini dans l'annexe 4a du PDR.

- Comptabiliser et considérer les lits touristiques mentionné ci-dessus (350 lits), convertis en équivalent habitants, pour réduire le surdimensionnement des zones d'habitation et mixtes.

La zone de tourisme et de loisirs B contient est délimité en partie des chalets et des petits immeubles résidentiels affectés actuellement en zone d'habitations collectives A et en zone de chalets A (parties du secteur 7 et 9, en page 23 du rapport d'aménagement). La nouvelle affectation rendra non conformes les bâtiments d'habitation. Les interventions sur ces bâtiments devront alors respecter l'article 80 LATC « Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir ». Les dispositions de cet article sont très limitatives. Si la commune souhaite maintenir de l'habitation sur une partie de ce secteur, nous proposons d'affecter les bâtiments concernés en zone d'habitation.

- Affecter en zone d'habitation les secteurs concernés par de l'habitation permanente. Sous réserve d'une vérification, cela pourrait concerner les parcelles 4152, 1706, 1732, 258, 257, 256, 1340, 330, 326, 331, 328, 332, 333, 335, 336, 338, 339, 1386, 1422.

Lorsque les zones de tourisme et de loisirs sont non construites, localisées au-delà du territoire urbanisé et actuellement situées dans le périmètre du plan des zones du 31 janvier 1979 (légalisé antérieurement à la LAT), elles sont considérées comme des extensions de la zone à bâtir. À ce titre, elles doivent répondre aux conditions suivantes relatives au PDR :

- Il doit être démontré dans le rapport d'aménagement qu'il n'existe plus, dans le cœur de station, d'autres terrains non bâtis et présentant des caractéristiques permettant d'accueillir un établissement équivalent à celui projeté ;

- les zones de tourisme et de loisirs doivent être soumises à l'art. 52 al. 2 let. a LATC : la mise en zone à bâtir doit être liée à la réalisation d'un projet défini. Le permis de construire devra être déposé dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation. Si cette condition n'est pas remplie, le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure. La Municipalité peut prolonger le délai de deux ans.

- Compléter le règlement selon le texte de l'article 52 al. 2 let. a LATC de sorte à lier l'affectation à la réalisation d'un projet défini.
- Identifier sur le plan les périmètres concernés par cette condition du règlement.



- Démontrer que les projets localisés dans les secteurs ci-dessous ne peuvent prendre place dans la zone à bâtir existante :
  - le secteur des Chamois : parcelles 1744, 4055, 448 ;
  - parcelle 4197 ;
  - parcelles 2323 et 4198 ;
  - parcelles 875, 876, 879, 880, 881 ;
  - parcelle 550.

A défaut, ces secteurs doivent être affectés en zone agricole ou extraits du périmètre du PACom.

La parcelle 439 a été affectée en zone d'habitation et d'hôtellerie par le plan de quartier En Esserts d'Amont 2 du 16 octobre 1992. Vu que ce plan est postérieur à la LAT, il est au bénéfice d'une présomption de conformité à cette dernière et l'affectation de ce secteur n'est pas considérée comme une extension de la zone à bâtir. Cependant, cette parcelle constitue une réserve en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT. En application du PDR, les zones à bâtir existantes non construites doivent accueillir en priorité les projets touristiques, avant de légaliser des extensions.

Dans le projet de plan d'affectation communal, soit son affectation est maintenue afin qu'un des projets liés à une des parcelles mentionnées ci-dessus y soit réalisé, soit, si sa localisation est jugée moins intéressante que les nouvelles extensions, elle est affectée en zone agricole.

- Si les projets touristiques sont prévus en extension de la zone à bâtir plutôt que sur la parcelle 439 qui aurait pu les accueillir, affecter cette parcelle en zone agricole.

Le projet de développement touristique de la parcelle 1231 a fait l'objet d'un examen préliminaire le 18 mai 2022. La Commune développe ce projet par le biais d'un plan d'affectation localisé spécifiquement sur cette parcelle, lié à une demande de permis de construire qui peut intervenir dans le délai défini par l'article 52 al. 2 let. a.

- Extraire le périmètre du projet de plan d'affectation sur la parcelle 1231 du périmètre du plan d'affectation communal.

Les surfaces suivantes doivent faire l'objet d'une affectation en lien avec leur utilisation :

- Parcelles 866 et 865 : le règlement doit être formulé de sorte à ce qu'il corresponde à l'activité du manège.

La mesure 1.d du PDR prévoit une disposition pour protéger les établissements hôteliers contre leur reconversion automatique en écoles internationales. Selon le PDR, le changement de destination des établissements de 100 lits ou plus en école internationales est autorisé, mais nécessite un changement d'affectation en zone affectée à des besoins publics 15 LAT ou zone centrale 15 LAT.

- Compléter la lettre b de l'art.99 du règlement relatif à la destination de la zone de tourisme et de loisir 15LAT avec le texte suivant : (...) le changement de destination des établissements de 100 lits ou plus en école internationales nécessite un changement d'affectation en zone affectée à des besoins publics 15 LAT ou zone centrale 15 LAT.

Par ailleurs le PDR prévoit que la région préavise les dossiers avec enjeux touristiques avant l'examen préalable. Comme le dossier nous est parvenu avant l'entrée en vigueur du PDR, ce préavis n'accompagne pas le dossier. Nous recommandons cependant de le joindre au dossier avant l'enquête publique et de nous le transmettre pour information.

## 2.2 PLAN SECTORIEL DE L'INFRASTRUCTURE AÉRONAUTIQUE (PSIA)

L'héliport de Leysin fait l'objet d'une fiche du PSIA en cours de révision. Il s'agit de coordonner le développement de l'héliport avec les plans d'affectation situés à proximité.

La fiche du PSIA pour l'héliport de Leysin ne prévoit aucun développement dans le futur, la situation actuelle est maintenue. Toutefois, si des affectations plus denses sont prévues à proximité de l'héliport, celles-ci doivent prendre en compte l'héliport.

- Le rapport 47 OAT doit démontrer que le PACom respecte le cadastre de limitation d'obstacle et le cadastre de bruit (2012) (en lien avec l'héliport, DS IV).

## 2.3 DIMENSIONNEMENT DES ZONES D'HABITATION ET MIXTES

Le projet de plan d'affectation communal reste surdimensionné en regard des possibilités d'accueil en nouveaux habitants définies dans le plan directeur cantonal. Le rapport d'aménagement, en page 22, conclut à un surdimensionnement restant de 330 habitants dans le périmètre de centre et 407 hors de ce dernier.

- La simulation du dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes devra être jointe au rapport d'aménagement.

Ce surdimensionnement peut encore être réduit conformément à la fiche d'application « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? ».

- Rendre à la zone agricole toutes les franges non construites et non aménagées : 4135, 3904, 760, 763, 761, 765, 799, 3920, 1707, 389, 1568, 390, 1395, 1860, 1248, 1245, 1247, 4134, 140 en partie, 584, 1898, 585, 496, 1347, 4090, 4122, 4126, 4119, 4123, 4127, 4120, 4124, 4129 en partie, 4106 en partie, 2234, la partie de la parcelle 3368 nouvellement proposée en zone à bâtir ;
- Traiter les vides de plus de 2500 m<sup>2</sup> conformément à la fiche d'application : [https://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches\\_applications/Principes\\_d\\_am%C3%A9nagement/21.06.08\\_Fiche\\_Traiter\\_zones\\_a\\_batir\\_excedant\\_besoins.pdf](https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches_applications/Principes_d_am%C3%A9nagement/21.06.08_Fiche_Traiter_zones_a_batir_excedant_besoins.pdf). Il s'agit de les affecter en zone agricole ou en zone de verdure s'il y a une justification. Cela concerne les parcelles suivantes :
  - 4147, sud des parcelles 1056, 2560, 3366 ;
  - 1411, 3929, 3928, 978, 1717, 1244, 977, 4044 ;
  - 1362, 973 (sud) et 1474 ;
  - 4004, 4153, 1614, 1613 ;
  - 501, 1451 1705 (est) ;

- 499, 498 (nord), 497, 1705 (sud en pré).

#### **2.4 CONFIRMATION DES PLANS D’AFFECTATION QUI SONT MAINTENUS DANS LE PERIMETRE DU PLAN D’AFFECTATION COMMUNAL**

Le PACom contient les plans d’affectations suivants en vue de leur confirmation : plan d’extension partiel, rue du commerce du 28.07.1976 ; plan de quartier Esserts du Milieu du 15.06.1970 ; modification du plan de quartier Esserts du Milieu du 02.02.1977.

Ces plans ont été légalisés antérieurement à la LAT. Ils ne tiennent pas compte des dangers naturels, du degré de sensibilité au bruit, de la protection des eaux souterraines.

La DGTL ne confirmera pas ces anciens plans étant donné qu’ils ne sont pas conformes aux bases légales actuellement en vigueur.

- Ils devront être soit exclus du périmètre du plan d’affectation communal, soit intégrés dans les nouvelles zones définies dans le PACom. Cette dernière solution permettrait de traiter les différentes contraintes exigées par le cadre légal actuel, notamment le degré de sensibilité au bruit. Nous recommandons cette deuxième option.

#### **2.5 ZONES AFFECTÉES À DES BESOINS PUBLICS**

Les zones affectées à des besoins publics doivent être justifiées dans le rapport d’aménagement.

Le plan d’affectation propose d’affecter le cimetière en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Le cimetière est localisé actuellement en zone agricole. Il est constitué de deux parties : un cimetière militaire et le cimetière communal. Les deux parties sont identifiées comme jardins ICOMOS. De par sa localisation, une nouvelle zone affectée à des besoins publics 15 LAT ne peut se justifier pour le cimetière. Celui-ci bénéficie de la situation acquise dans la zone agricole.

Du fait de l’intérêt patrimonial et en accord avec la DGIP-MS, une zone de site construit protégé 17 LAT peut être envisagée.

- Corriger le rapport d’aménagement, le règlement et le plan d’affectation en affectant le cimetière en zone agricole ou en zone de site construit protégé 17 LAT.

Dans le projet, la parcelle 171 non construite est nouvellement affectée en zone affectée à des besoins publics notamment pour des logements protégés.

Les logements protégés ne sont pas considérés comme des besoins d'utilité publique à moins qu'ils ne soient liés par convention à un établissement médico-social. De plus, le lien fonctionnel entre les logements protégés et l'établissement médico-social doit être démontré.

- Garantir que les logements prévus sur cette parcelle soient liés à un établissement médico-social et le démontrer dans le rapport d’aménagement.

- Démontrer le lien fonctionnel entre les logements protégés et l'établissement médico-social dans le rapport d'aménagement.
- Sinon, affecter ces surfaces non construites en zone agricole.

## **2.6 PROJETS DE MOBILITÉ**

Le rapport d'aménagement mentionne les projets de mobilité prévus sur le territoire communal, en particulier le nouveau tronçon ferroviaire enterré qui permet de prolonger le chemin de fer Aigle-Leysin jusqu'à la Place Large au départ du télécabine. Ce projet est associé avec un funiculaire qui relie une nouvelle gare intermédiaire de l'Aigle-Leysin avec l'ancienne station de Feydey et le secteur de la patinoire en aval.

Le funiculaire est une installation à câble. Les installations à câble sont soumises aux mesures du plan d'affectation et doivent être prévues dans ce dernier. A ce propos, nous avons formulé des demandes dans le chapitre relatif au plan ci-dessous.

## **2.7 TERRITOIRE URBANISÉ**

- Le territoire urbanisé doit être adapté en y excluant les parcelles suivantes : 218, 244, 4017, 865, 869, 1328 partie sud, 4127, 4126, 890, 1226, 4075, 562, 564, 1460, 4219, 4218, 1483, 615, 616, 617.
- A l'intérieur de la localité, les parcelles suivantes constituent de grands vides qui doivent être considérés hors du territoire urbanisé : 353, 571, 567, 570, 568, 569, 1707, 389, 1568, 390 et 1395.

## **3 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL**

### **3.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT**

- Compléter le chapitre 1.2 et le chapitre 4 en démontrant la conformité du projet au plan directeur communal (PDCoM) et en particulier aux mesures suivantes :
  - Objectif 2.6 Chapitre 3.2.3 du PDCoM : Définir, dans les secteurs sensibles et espaces stratégiques, une affectation et un aménagement répondant aux besoins de la collectivité tout en respectant les contraintes du site.
  - Illustrations et schéma d'intention du Chapitre 4.1 du PDCoM sur les secteurs de Penecley de Plan Praz, En Avouillon et Essert d'Amont.
- Page 2 : mettre à jour au regard de notre demande d'abroger les anciens plans de quartier qui ne sont plus conformes aux bases légales.
- Page 3 : il est fait mention de la mesure R21 et de la stratégie Alpes vaudoises 2020 au regard du tourisme alors que ce dernier fait l'objet de mesures contraignantes dans la mesure D21 du PDCl et dans les mesures du PDR touristique des Alpes vaudoises.



- Page 4 : à mettre à jour la référence à l'ISOS puisqu'il s'agit d'un site d'importance régionale pour Leysin.
- Chapitre 3.4 : Vérifier les justifications en regard des demandes formulées concernant la justification des différentes zones (déchetterie, cimetière, zones de tourisme et de loisir, secteurs dont l'affectation en vigueur est maintenue, ...).
- Chapitre 4.1 : mentionner les mesures du plan directeur communal et du PDR qui s'appliquent.
- Remplacer les mesures A3, E1, F1, ... par les lignes d'action. Les références du PDR doivent être mises à jour : il a été approuvé par le Conseil d'État le 19 janvier 2022.
- Chapitre 4.2 : mettre à jour en tenant compte des dézonages qui sont demandés dans l'examen préalable.
- Chapitre 4.3 : zones de tourisme et de loisir 15 LAT A et B : mettre à jour et montrer la conformité à la mesure 1d et au plan de synthèse du PDR.
- Compléter le chapitre 4.5 en regard du préavis de l'entreprise ferroviaire et de nos demandes relatives à la prise en compte des tracés de train et de funiculaire dans le plan d'affectation communal.
- Le chapitre 5 ne mentionne pas quelle est la participation de la population alors qu'une démarche participative a été subventionnée par le Canton. Compléter cette partie afin qu'elle soit plus explicite.

### **3.2 PLAN AUX ECHELLES 1:5000 ET 1 :15'000**

- Mettre à jour les zones de desserte 15 et 18 LAT en tenant compte de nos demandes de corrections des délimitations des zones à bâtir. Pour rappel, les zones de desserte qui sont bordées par une zone agricole sont des zones de desserte 18 LAT.
- Délimiter un périmètre pour l'implantation du funiculaire.
- Identifier les secteurs concernés par les gares souterraines dans le plan et le règlement.
- Revoir l'affectation du cimetière conformément à notre demande figurant dans le règlement, ci-dessous.
- Supprimer dans le cartouche de signatures le nom de la Conseillère d'Etat.
- Remplacer dans le cartouche de signatures « Entrée en vigueur constatée par la Direction générale compétente » par « Entrée en vigueur le ».

### **3.3 PLAN DU VILLAGE A L'ECHELLE 1:1000**

#### **3.4 RÈGLEMENT**

- Remplacer dans le cartouche de signatures « Entrée en vigueur constatée par la Direction générale compétente » par « Entrée en vigueur le ».
- Supprimer dans le cartouche de signatures le nom de la Conseillère d'Etat.

- Art. 3, al. 2 : supprimer la let. b conformément à notre demande relative aux plans d'affectation légalisés qui sont obsolètes.
- Art. 36 : supprimer cet article. La LATC s'applique et ne permet d'ailleurs pas la reconstruction.
- Art. 49: supprimer cet article, trop général et d'application potentiellement arbitraire. Les articles relatifs à chaque zone peuvent interdire de manière indirecte ce genre de constructions ou installations par exemple en autorisant uniquement les activités compatibles avec l'habitat.
- Art. 86 « Surface minimale de parcelle » : supprimer car la disponibilité des terrains n'est pas garantie avec ce texte.
- Art. 97 let. b : supprimer. Si toutefois, une infrastructure nécessite vraiment du gardiennage, la surface maximum du logement doit être limitée au strict nécessaire et sa nécessité doit être développée dans le 47 OAT.
- Art. 99 let. d : supprimer. Si toutefois, une infrastructure nécessite vraiment du gardiennage, la surface maximum du logement doit être limitée au strict nécessaire et sa nécessité doit être développée dans le 47 OAT.
- Art. 101 al. 3 : supprimer. Si toutefois, une infrastructure nécessite vraiment du gardiennage, la surface maximum du logement doit être limitée au strict nécessaire et sa nécessité doit être développée dans le 47 OAT.
- Art. 103 « Secteur A Eglise Catholique » : préciser les possibilités de construire (droits à bâtir ou uniquement volume existant).
- Art. 109 « Secteur G Crettex Jaquet » : supprimer « notamment ». Les constructions qui sont prévues doivent répondre à un besoin précis déjà identifié au stade du plan d'affectation.
- Art. 110 « Secteur H Déchetterie » : définir les droits à bâtir en fonction des besoins concrets.
- Art. 111 « Secteur I Cimetière » : si ce secteur n'est pas affecté en zone agricole, définir une zone de site construit protégé 17 LAT, définir les possibilités de construire en fonction des besoins concrets et des objectifs de protection.
- Art. 112 « Destination » : ajouter que la zone doit rester majoritairement verte.
- Art. 124 « Gabarits » : supprimer cet article qui n'est pas de l'ordre du plan d'affectation. Il devra être traité avec les autres dispositions communales relatives aux émoluments liés aux permis de construire.
- Art. 125 « Emoluments administratifs » : supprimer cet article qui n'a pas d'utilité dans le dispositif du plan d'affectation communal.
- Art. 126 « Signalisation » : supprimer cet article qui n'a pas d'utilité dans le dispositif du plan d'affectation communal.
- Art. 128 : cette disposition n'est pas nécessaire. Elle fait l'objet d'une décision indépendante. Le traitement de la plus-value ne doit pas figurer dans le règlement mais uniquement dans le rapport d'aménagement.
- Art. 130 : supprimer. Cet article est inutile.
- Art. 132 : remplacer « la Direction générale compétente... » par « le Service compétent... ».

- Supprimer le plan en annexe B du règlement. Si le PACom intègre tous les secteurs de restriction, cela fera doublon de les faire figurer en annexe du règlement et posera des problèmes en cas d'adaptation éventuelle de ces secteurs dans l'avenir.

#### 4 NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL ([interlis.normat@vd.ch](mailto:interlis.normat@vd.ch)) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

Les géodonnées des limites de construction devront être envoyées à : [interlis.dgmr@vd.ch](mailto:interlis.dgmr@vd.ch) selon le préavis DGMR.

#### 5 RÉPONDANT DAM

Edgard Dezuari

#### Direction des projets territoriaux (DGTL-DIP)

#### Sites et projets stratégiques – Améliorations foncières

##### 1. BASES LÉGALES

- Art. 50 LATC et 4 LAF

##### 2. GÉNÉRALITÉS

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

##### 3. PRÉAVIS

#### **Zone affectée à des besoins publics B « Au Feydey »**

Une parcelle ne peut être affectée en Zone affectée à des besoins publics que si la Commune ou toute autre entité publique ou parapublique dispose de la maîtrise foncière.

Dans le secteur « Au Feydey », la Zone affectée à des besoins publics B accolée à la Zone ferroviaire comprend les parcelles bâties no 352 et 1420 appartenant à la Commune, les parcelles no 1418 et 1382 appartenant aux Transports Publics du Chablais SA, la parcelle no 1381 appartenant à Romande Energie SA et les deux parcelles no 1419 et 4151 appartenant à des propriétaires privés.

L'article 104 du projet de règlement précise que ce secteur est destiné à des infrastructures et des activités économiques liées à la gare ainsi qu'au stationnement public.

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande à la Commune d'opter pour l'une des deux solutions suivantes :
  1. Si la Commune souhaite maintenir ce secteur en Zone affectée à des besoins publics, des promesses d'achat des parcelles no 4151, 1381, 1382, 1418 et 1419 devront être signées avant l'enquête publique du PACom par la Commune et les propriétaires concernés. Les conventions signées accompagneront le dossier du PACom lors de son approbation par le Département.
  2. Faute d'accord, les parcelles no 4151, 1381, 1382, 1418 et 1419 devront être affectées dans un type de zone différent de la Zone affectée à des besoins publics.

#### **Zone affectée à des besoins publics F « La Carraye », parcelle no 548**

La parcelle no 548 affectée en Zone affectée à des besoins publics n'appartient pas à la Commune.

- Une parcelle ne pouvant être affectée en Zone affectée à des besoins publics que si la Commune ou toute autre entité publique ou parapublique dispose de la maîtrise foncière, la DGTL-DIP/Améliorations foncières demande à la Commune d'opter pour l'une des deux solutions suivantes :
  - 1) soit une promesse d'achat est signée en vue de l'acquisition de la parcelle no 548 par la Commune, promesse signée avant l'enquête publique du plan d'affectation ; la convention accompagnera le plan d'affectation lors de son approbation par le Département ;
  - 2) soit, faute d'accord foncier, l'affectation de la parcelle no 548 est modifiée.

#### **Parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains**

Pour être constructibles, les parcelles en zone à bâtir doivent être équipées. Il s'avère que certaines parcelles enclavées ne bénéficient d'aucune servitude de passage. C'est le cas notamment de la parcelle no 347.

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande à la Commune d'opter pour l'une des deux solutions suivantes :
  - 1) soit le propriétaire de la parcelle no 347 et le ou les propriétaires voisins signent une convention relative à la constitution d'une servitude de passage avant l'enquête publique du plan d'affectation ; dans ce cas, la convention signée accompagnera le dossier du plan d'affectation et la parcelle no 347 sera concernée par la garantie de la disponibilité des terrains.
  - 2) soit la parcelle no 347 est affectée en zone inconstructible (en Zone de verdure par exemple).

Les parcelles n° 4198 et 2323 sont frappées de la garantie de la disponibilité des terrains et ces deux parcelles sont cernées par la zone agricole et la zone d'activité touristique B (18 LAT) dédiée au ski, qui lui est superposée.



- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande à la Commune de s'assurer que l'accès à ces deux parcelles se fasse à l'intérieur de la zone à bâtir, un accès par la zone agricole étant exclu. Le cas échéant, soit les limites de la zone à bâtir seront déplacées, soit une nouvelle convention relative à la constitution d'une nouvelle servitude de passage sera signée avant l'enquête publique du plan d'affectation ; la convention accompagnera le dossier du plan d'affectation lors de son approbation par le Département.

#### **Affectation au Domaine public et Zone de desserte**

La révision d'un plan d'affectation est l'occasion de reconsidérer certaines parcelles affectées en zone à bâtir mais inconstructibles.

C'est notamment le cas de la parcelle no 1294. Cette parcelle qui appartient à la Commune a une forme particulière : elle constitue une bande accolée au DP 1134 (Route des Esserts) puis constitue la chaussée de la Route de Chaussy. A relever que les parcelles bordant cette parcelle sont dépourvues de servitudes de passage : foncièrement parlant, leurs parcelles sont inaccessibles.

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande que la parcelle no 1294 fasse l'objet d'un projet routier (passage au domaine public) conformément à l'article 13 de la loi sur les routes, projet qui sera soumis à l'enquête publique simultanément à celle du plan d'affectation. Ce futur DP sera affecté à la Zone de desserte. Le passage en Zone de desserte permettra de soustraire plus de 3'000 m<sup>2</sup> à la Zone d'habitation de très faible densité.

Il en va de même pour la parcelle no 915. Celle-ci, appartenant à la Commune, constitue une bande accolée au DP 1053 et ceinture notamment la parcelle no 550. Cette dernière est frappée par la garantie de la disponibilité des terrains et ne dispose d'aucune servitude de passage à travers la parcelle no 915.

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande que la parcelle no 915 fasse l'objet d'un projet routier (passage au domaine public) conformément à l'article 13 de la loi sur les routes, projet qui sera soumis à l'enquête publique simultanément à celle du plan d'affectation. Ce futur DP sera affecté à la Zone de desserte.

L'avenue de la Reine Fabiola est affectée en Zone de desserte. Il s'avère que cette avenue n'est pas un domaine public mais une partie de la parcelle no 971 appartenant à la Commune. D'autre part, les parcelles bordant cette avenue sont dépourvues de servitude de passage.

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande que la parcelle no 1294 correspondant à l'assiette de l'avenue de la Reine Fabiola fasse l'objet d'un projet routier (passage au domaine public) conformément à l'article 13 de la loi sur les routes, projet qui sera soumis à l'enquête publique simultanément à celle du plan d'affectation.

La route de Vuarin est également située sur la parcelle no 971 appartenant à la Commune. Cette route est affectée en Zone agricole. Il s'avère qu'aucune des parcelles desservies par cette route n'est au bénéfice d'une servitude de passage grevant la parcelle no 971.

- La DGTL-DIP/Améliorations foncières demande à la Commune d'opter pour l'une des deux solutions suivantes :

- 1) soit la route de Vuarin passe au domaine public : un projet routier sera mis à l'enquête publique conformément à l'art. 13 de la loi sur les routes et simultanément à l'enquête du plan d'affectation. L'assiette de cette route sera alors affectée en Zone de desserte.
- 2) soit la Commune et la douzaine de propriétaires signent une convention relative à l'inscription d'une servitude de passage. La convention signée accompagnera le dossier du plan d'affectation lors de son approbation par le Département.

#### **Plan**

- Le libellé « Projet de modification de l'état parcellaire... » dans le cartouche du géomètre sera supprimé si les remarques mentionnées ci-avant ne sont pas prises en considération.

#### **4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT**

Denis Leroy

**Division sites et projets stratégiques (DGTL-SPS) et Unité économie régionale du service de la promotion de l'économie et de l'innovation (SPEI-UER)**

---

#### **Préavis selon le système de gestion des zones d'activités (SGZA)**

##### **1. PRÉAMBULE**

Le projet de plan d'affectation communal de Leysin (version du 15.12.2021) est transmis à la Direction des projets territoriaux de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-DIP) et à l'Unité économie régionale du Service de la promotion économique et de l'innovation (SPEI-UER) pour préavis dans le cadre de l'examen préalable. S'agissant de confirmations, de reconversions et de créations de zones d'activités, ce projet doit être examiné du point de vue du SGZA.

Le plan d'affectation communal en vigueur définit une zone mixte affectée aux commerces, à l'artisanat et à l'industrie. Le logement est autorisé s'il est compatible avec les activités voisines. Le rapport 47 OAT se réfère à cette zone mixte. Toutefois, selon le guichet cartographique cantonal il s'agit d'une zone mixte avec le type secondaire de zone d'activités artisanales et elle est intégrée dans le système de gestion des zones d'activités. Le préavis se base donc sur l'affectation retenue par le SGZA.

##### **2. BASES LÉGALES ET MESURES DU PLAN DIRECTEUR CANTONAL**

LAT : art. 15

OAT : art. 30a

PDCn : ligne d'action D1, mesure D12

### 3. JUSTIFICATION DU BESOIN DE PLANIFIER

Selon la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), les communes doivent veiller à planifier et dimensionner les zones d'activités par-delà les frontières communales afin qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Dans cette optique, les confirmations de zone d'activité doivent répondre à un besoin avéré. Conformément au Plan directeur cantonal (PDCn 4e adaptation), approuvé par la Confédération le 31.01.2018, une stratégie régionale de gestion des zones d'activités doit être établie. La ligne d'action D1 et la mesure D12 fixent les objectifs auxquels doit répondre la stratégie en termes de dimensionnement, d'utilisation rationnelle du sol, de localisation et d'accessibilité.

Pour la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques, l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) requiert un système de gestion des zones d'activités. Le Plan directeur cantonal (PDCn 4e adaptation), approuvé par la Confédération le 31.01.2018, exige qu'une stratégie régionale de gestion des zones d'activités soit établie. La ligne d'action D1 et la mesure D12 fixent les objectifs auxquels doit répondre la stratégie en termes de dimensionnement, d'utilisation rationnelle du sol, de localisation et d'accessibilité.

Selon l'étude cantonale « Stratégie de gestion des zones d'activités, étude de base » de 2016, la région du Chablais montre un surdimensionnement des zones d'activités à l'horizon 2030.

Le projet de PA consiste à

- confirmer des secteurs de la zone d'activités bâtie avec des activités, on relève que quelques parcelles retenues sont occupées par des habitations ;
- reconverter des secteurs de la zone d'activités bâtie en d'autres zones selon l'occupation actuelle : zone centrale et zone de tourisme et loisirs ;
- reconverter les parcelles bâties n°513, 514, 862 (partie) et 1476 de la zone d'habitations collectives occupées par des activités en zone d'activités ;
- reconverter les parcelles n°550 et 890 non bâties de la zone d'activités en zone de tourisme et loisirs ;
- reconverter la parcelle n°548 non bâtie de la zone d'activités en zone pour des besoins publics ;
- reconverter les parcelles n°58, 581, 582, 590 et 591 non bâties de la zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique au sud du village en zone d'activités.

Ces confirmations, reconversions et création de zones d'activités sont traitées par la stratégie régionale des zones d'activités (SRGZA) du Chablais vaudois en cours d'élaboration.

Le projet de règlement du PA destine les zones d'activités aux activités commerciales, tertiaires, artisanales et industrielles moyennement gênantes. Un logement de service ou gardiennage est autorisé par activité. Les habitations existantes peuvent être maintenues, transformées, agrandies ou reconstruites selon les dispositions cantonales relatives à la garantie de la situation acquise.

#### *Confirmations de zones d'activités*

Les confirmations de zones d'activités bâties ne sont pas conditionnées à la validation de la SRGZA du Chablais vaudois.

### *Reconversion en zones d'activités*

La reconversion en zone d'activités du secteur de la zone de logements collectifs occupé par des activités de manière pérenne constitue une mise en conformité qui n'est pas conditionnée à la validation de la SRGZA du Chablais vaudois.

En l'absence d'une stratégie régionale de gestion des zones d'activités, la création de zones d'activités n'est pas conforme à l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire. La reconversion en zone d'activités de la zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique non bâtie au sud du village est donc conditionnée à l'approbation de la SRGZA du Chablais vaudois.

### *Reconversions de zones d'activités*

La reconversion de zones d'activités bâties en d'autres zones correspondant à l'occupation actuelle et pérenne constitue une mise en conformité qui n'est pas conditionnée à la validation de la SRGZA du Chablais vaudois.

La reconversion de zones d'activités non bâties en zones de tourisme et loisirs et en zone pour des besoins public dans une région montrant un surdimensionnement n'est pas conditionnée à la validation de la SRGZA du Chablais vaudois, mais doit être coordonnée avec celle-ci.

## **4. PRÉAVIS**

### *Confirmations de zones d'activités*

La DGTL-DIP et le SPEI-UER préavisent favorablement la confirmation des zones d'activités bâties aux conditions suivantes :

- SRGZA : coordination avec la SRGZA du Chablais vaudois,
- densité/mixité d'activités : assurer une utilisation rationnelle du sol notamment en optimisant le potentiel constructible et en fixant des règles de construction permettant l'entière utilisation de ce potentiel.
- vocation : assurer une destination exclusive de la zone pour des activités économiques, cela implique que la définition des périmètres des zones d'activités tienne compte de l'existence de logements ;
- logement de gardiennage : le logement n'est pas admis en zone d'activités. Il peut l'être à titre exceptionnel s'il est nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance). Le cas échéant, il doit être limité, intégré au bâtiment d'activité et ne pas se situer au rez-de-chaussée. Le règlement du PA doit indiquer clairement ces contraintes.
- Commerces : La possibilité d'accueillir des activités commerciales doit être précisée dans le règlement conformément à la mesure D13 du PDCn.



#### *Reconversions en zone d'activités*

- La DGTL-DIP et le SPEI-UER préavisent favorablement la reconversion en zone d'activités du secteur de la zone de logements collectifs occupé par des activités aux mêmes conditions que les confirmations de zones.
- La DGTL-DIP et le SPEI-UER préavisent favorablement la reconversion en zone d'activités de la zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique non bâtie, sous réserve de l'approbation du Plan directeur régional sectoriel des zones d'activités du Chablais vaudois.
- La disponibilité des terrains doit être garantie dans le règlement.

Le logement n'est pas autorisé en zone d'activités. Les périmètres des zones d'activités confirmées et de la zone créée par reconversion d'une zone d'habitation bâtie doivent exclure le logement. L'art 91 al. 3 du règlement du PA prévoit la garantie de la situation acquise pour les logements qui ne pourraient pas être exclus de la zone d'activités. Mais il ne cite pas l'article 80 LATC « Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir » et ne mentionne donc pas les conditions et limites des droits acquis. L'article 91 al. 3 renverra à l'article 80 LATC *Reconversions de zones d'activités*

La DGTL-DIP et le SPEI-UER préavisent favorablement la reconversion de zones d'activités bâties en d'autres zones correspondant à l'occupation actuelle et pérenne.

La DGTL-DIP et le SPEI-UER préavisent favorablement la reconversion de zones d'activités non bâties en d'autres zones sous réserve de l'approbation du Plan directeur régional sectoriel des zones d'activités du Chablais vaudois.

Cela étant, il est recommandé à la Commune de Leysin de se déterminer sur une demande d'implantation d'activités industrielles en cours de traitement avant de décider de la reconversion de zones d'activités non bâties.

#### *Coordination avec la SRGZA du Chablais vaudois*

La SRGZA du Chablais vaudois, transmis à la DGTL pour examen intermédiaire, relève que la partie montagne de la Région nécessite une augmentation du potentiel d'accueil d'emplois quand bien même la Région dans son ensemble montre un surdimensionnement.

La SRGZA prévoit de créer une zone d'activités régionale (ZAR) réunissant les zones locales des communes de Leysin, Ormons-Dessus et Ormons-Dessous et de créer des réserves de zones d'activités. Toutes les mesures du PA communal de Leysin doivent être coordonnées avec la SRGZA et certaines sont conditionnées à l'approbation du Plan directeur régional sectoriel des zones d'activités du Chablais vaudois.

- Par conséquent, la DGTL-DIP et le SPEI-UER recommandent de procéder à une coordination intercommunale comme l'exige la LAT. En particulier, l'ensemble des confirmations et reconversions ne devront pas dépasser la cible d'accueil d'emplois fixée par la SRGZA.

Références : P. Pacozzi, DIP-DGTL et O. Roque, SPEI-UER.

## **Direction du logement (DGTL-DIL)**

---

### **Préambule**

La Direction du logement (ci-après : DIL) de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du Département des institutions et du territoire (DIT) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan d'affectation communal (ci-après : PACom) de la Commune de Leysin.

### **Analyse**

L'entrée en vigueur, le 1er mai 2014 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et l'approbation par le Conseil fédéral de la 4ème adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) le 31 janvier 2018, ont modifié les conditions d'affectation des zones à bâtir et obligé les communes qui dépassent le dimensionnement de leur zone à bâtir pour les 15 prochaines années à revoir leur plan d'affectation (PA).

La Commune de Leysin fait partie des communes dont les réserves en zone à bâtir d'habitation et mixtes dépassent le potentiel accordé par la mesure A11 du plan directeur cantonal.

En addition à la réduction de la zone à bâtir, d'autres thématiques émergent. Les principaux objectifs de la révision du PACom, sont les suivants :

- maintenir et créer un milieu harmonieusement bâti ;
- protéger la nature, les paysages, les sites et le patrimoine architectural ;
- assurer la qualité des projets de construction et des aménagements extérieurs, tant au niveau de l'esthétique que de l'intégration ;
- définir l'ordre et les dimensions des constructions ;
- prendre en considération les dangers naturels dans la planification du territoire communal ;
- garantir la sécurité et la salubrité des constructions.

L'article 106 du règlement conçoit la possibilité de construire des logements protégés dans le secteur D « Miremont » en zone affectée à des besoins publics.

L'article 23 du règlement fixe un bonus de 10% de la capacité constructive autorisée, lorsqu'au moins 15% de la SPd totale est destinée à des LUP au sens de la LPPPL. Mis à part cet article, il n'est prévu aucun quota LUP dans le règlement.

### **Conclusions**

La DIL salue la volonté de la commune de promouvoir les LUP. Le bonus de surface de plancher au sens de l'article 28 al. 1 let. a LPPPL est une mesure qui reste potestative et ne garantit pas la création des LUP.

La DIL encourage la commune à prévoir des quotas de LUP au sens de l'article 28 al. 1 let. b LPPPL. En matière d'affectation, la fiche LUP, accessible sur : <https://www.vd.ch/themes/territoire-et-construction/amenagement-du-territoire/plan-d-affectation-communal/fiches-d-application/>, apporte des renseignements utiles à la politique de planification des LUP.

A l'échelle d'un PACom, le choix d'un quota LUP, quantifié en pourcentage de surface de plancher déterminant (SPd), signifie que chaque demande de permis de construire des logements, devra satisfaire le pourcentage établi. Selon le pourcentage choisi, le quota ne devrait être imposé qu'à partir d'un minimum de SPd ou d'unités de logements, permettant in fine au moins un LUP.

La DIL demeure à disposition des autorités ou de leurs mandataires pour accompagner la mise en œuvre d'une politique de création de LUP dans la planification territoriale.

Par la suite, dans le cas d'un PA, le quota LUP peut avantageusement être indiqué dans un périmètre donné, de façon que les LUP puissent être concentrés sur un bâtiment, ce qui ouvre la voie plus aisément à une mise en œuvre avec l'obtention des mesures de facilitations de financements offertes par les pouvoirs publics. Les coopératives en particulier ont alors accès à des mesures soutenues par la confédération et le canton.

La DIL rappelle que les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et sont durablement soustraits à la spéculation. Ceux-ci regroupent les logements à loyers abordables (LLA), les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), les logements protégés pour personnes âgées (LP) et les logements étudiants (LE).

Concernant les catégories particulières des LLM, LP ou LE, la DIL pourra également être consultée en amont pour étudier la faisabilité de demandes de cautionnement, prêts ou subventions relatives à ces objets.

#### Remarque

Pour l'Office fédéral du logement (OFL), les logements d'utilité publique sont ceux dont les propriétaires sont des maîtres d'ouvrages d'utilité publique dont les statuts sont approuvés par l'OFL. Afin d'éviter toute confusion sur la qualification légale de logement d'utilité publique (LUP), il convient, dans les dispositions des règlements d'application de préciser : Logements d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15). Cet ajout permet à tous propriétaires actuels et futurs de posséder et d'exploiter les LUP planifiés.

Référence : Karine Graz

### **DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)**

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

#### **1. BASES LÉGALES**

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83

- RS 730.01 Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) du 16.05.06 révisée
- RS 700 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22.06.1979 révisée
- RS 700.1 Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) du 28.06.2000 révisée

## 2. PRÉAVIS

### 2.1 Règlement du PA

#### Demande

- L'article 50 al. 2 impose des contraintes supplémentaires aux installations solaires situées sur les bâtiments notés 2 et 3 au Recensement architectural. Ceci est contraire aux dispositions fédérales des articles 18a LAT et 32a OAT qui stipulent que les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation mais sont simplement soumises à un devoir d'annonce. Seules les installations solaires au sol, en façade ou situées sur les biens culturels d'importance nationale ou cantonale mentionnés à l'article 32b OAT sont soumises à autorisation de construire. La DGE-DIREN demande dès lors que l'article 50 al. 2 soit adapté en conséquence, par exemple en supprimant « ou les bâtiments notés 2 et 3 au Recensement architectural ».

#### Recommandation

- Une planification énergétique est en cours de réalisation pour le territoire de la commune de Leysin. La DGE-DIREN rappelle que, faisant suite à la révision partielle de la loi vaudoise sur l'énergie (art. 16a à 16g LVLEne), la commune a la possibilité d'intégrer certaines dispositions énergétiques dans les règlements des plans d'affectation, en accord avec les résultats de la planification énergétique.

## 3. RÉPONDANT

Antoine Boss

### Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

#### Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

#### Lutte contre le bruit

### 1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86.

### 2. GÉNÉRALITÉS

### 3. PRÉAVIS



Degré de sensibilité au bruit (DS) :

Les DS permettent de fixer les valeurs limites des zones auxquelles ils sont attribués.

La DGE/DIREV-ARC accepte l'attribution du degré de sensibilité DS à l'ensemble des zones du plan d'affectation communal, sous réserve des modifications suivantes :

- zone affectée à des besoins publics 15 LAT : l'art 106 du règlement affecte le secteur D « Miremont » à des EMS et de l'habitation de type logements protégés. Un DSII doit être attribué à ce secteur.

Plans spéciaux conservés :

- La DGE/DIREV-ARC demande qu'il soit vérifié l'attribution des DS dans les plans spéciaux conservés.

Si les DS figurent déjà dans le plan spécial, il convient d'éviter une double attribution.

Si aucun DS n'est attribué dans le plan spécial, un DS doit être fixé dans le règlement de PA communal en fonction de l'affectation définie dans le plan spécial. Une justification est demandée en ce sens (copie des PPA/PEP et règlements à fournir).

Sur la base des documents disponibles sur le RDPPF, la DGE/DIREV-ARC propose les DS suivants :

- PEP Rue du Commerce (No 1 sur le plan) : DSII
- PQ Esserts du Milieu (No 2 et 3 sur le plan) : DSII
- PQ En Feydey - Chamossaire (No 4 sur le plan) : DSIII.

Pour la DGTL, le PEP Rue du Commerce et PQ Esserts du Milieu ne sont pas conformes à la LAT. Ils sont trop anciens pour être intégrés dans le périmètre du PACom afin d'être confirmés. Le PQ En Feydey – Chamossaire, n'est pas inclus dans le périmètre du PACom.

Dans ces conditions, la DGTL considère que ces plans doivent soit :

- être abrogés et être remplacés par des mesures du PACom,
- être extraits du périmètre du PACom et ne pas être traités même pour leur attribuer un DS.

La DGE-ARC privilégie la deuxième option selon une coordination effectuée par la DGTL.

#### **4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT DE LA DGE/DIREV-ARC**

Bertrand Belly

#### Protection contre les accidents majeurs

##### **1. BASES LÉGALES**

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.012 Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) du 27.02.91.

## 2. GÉNÉRALITÉS

La patinoire de Leysin, installation soumise à l'OPAM, est incluse dans le périmètre du plan d'affectation communal. Dès lors, contrairement à ce qu'indique le rapport 47OAT, le plan d'affectation est concerné par la problématique des accidents majeurs.

Le périmètre de consultation de la patinoire est de 100 m autour du bâtiment (ECA 1217a). En vertu de l'art. 11 a OPAM, la prévention contre les accidents majeurs doit être intégrée dans les plans d'affectation.

## 3. PRÉAVIS

- Le plan d'affectation doit inclure la problématique des accidents majeurs et doit être complété en tenant compte des remarques ci-dessous.

### 3.1 Plan

Représenter un autre périmètre superposé : périmètre de consultation OPAM. Ce secteur doit comprendre toutes les parcelles touchées par le périmètre de consultation et se caler sur les limites parcellaires.

### 3.2 Règlement

- Le règlement doit comporter un article relatif au périmètre superposé Périmètre de consultation OPAM traitant de la protection contre les accidents majeurs.
- Celui-ci doit spécifier :

Pour toute nouvelle construction, transformation, densification ou changement d'usage situés dans le périmètre de consultation OPAM, une étude de risque peut être exigée et une limitation de l'occupation des lieux exposés ainsi que des mesures constructives peuvent en découler. Dans tous les cas, lors de la demande de permis de construire, les mesures mises en place pour protéger les personnes devront être présentées.

Les « objets sensibles » comme les écoles, jardins d'enfants, crèches, EMS, pénitenciers ou toutes autres installations abritant des personnes difficiles à évacuer sont en principe proscrits à l'intérieur du périmètre de consultation du risque OPAM.

À titre exceptionnel, des « objets sensibles » et d'intérêt public prépondérant peuvent être réalisés à une distance d'au moins 50 m de l'installation soumise à l'OPAM pour autant que des mesures fortes de réduction des risques soient mises en place et qu'une étude démontre que ces mesures sont suffisantes pour assurer la protection des personnes.

### 3.3 Rapport d'aménagement (47 OAT)

- Le rapport 47 OAT doit être adapté en conséquence.

#### 4. COORDONNÉES DE LA RÉPONDANTE DE LA DGE/DIREV-ARC

Lise Castella

#### Division protection et qualité des eaux (DGE-PRE)

---

#### Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

##### 1. BASES LÉGALES

- Art 7, 10 et 11 LEaux (Loi fédérale sur la protection des eaux)
- Art. 5 et 46 OEaux (Ordonnance sur la protection des eaux)
- Art. 20 LPEP (Loi sur la protection des eaux contre la pollution)
- Art. 19 et 22 LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire)
- Art. 53 et 54 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions)

##### 2. GÉNÉRALITÉS

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur du PA devront être raccordées à la station d'épuration centrale. Les eaux claires ne doivent pas parvenir au réseau d'eaux usées à l'aval.

Les eaux claires ne doivent parvenir en aucun cas à la station d'épuration centrale. Si les conditions locales le permettent, celles-ci doivent être infiltrées dans le sous-sol, au moyen d'ouvrages ad hoc. Tout projet d'infiltration nécessite une autorisation de la DGE-Eaux souterraines. Dans le cas où elles seraient raccordées au collecteur d'eaux claires existant, la capacité d'écoulement de ce dernier devra être vérifiée.

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées et/ou traitées conformément à la directive « Gestion des eaux urbaines par temps de pluie » de la VSA.

Le Plan Général d'Evacuation des Eaux (PGEE) de la Commune de Leysin a été approuvé par le Département le 10 novembre 2017.

##### 3. PRÉAVIS

Selon le rapport technique du PGEE de la commune de Leysin, plusieurs collecteurs d'eaux usées étaient défectueux et devaient être remplacés et des secteurs en unitaires subsistaient. Par ailleurs, plusieurs collecteurs sont sous-dimensionnés.

La Commune ayant rejoint l'Association intercommunale pour l'épuration des eaux usées de la région d'Aigle (AERA) avec le projet d'une STEP intercommunale à Aigle dont la mise en service est prévue pour 2026, la STEP actuelle de Leysin qui est dans un état d'ancienneté avancé sera désaffecté. Une conduite forcée sera construite entre Leysin et Aigle pour les eaux usées qui seront turbinées. Dans le cadre de l'AREA, la Commune de Leysin s'est engagée à réduire de manière substantielle son volume d'eaux claires parasites.

- Nous demandons à ce que l'impact du PA sur le réseau existant et futur soit établi tant du point de vue quantitatif que qualitatif (état des collecteurs, séparation des eaux) et que le

projet de raccordement sur la future STEP intercommunale d'Aigle soit intégré. Le rapport 47 OAT sera complété en ce sens. Si nécessaire des mesures d'assainissement seront proposées.

Conformément à l'art. 5 OEaux, une fois le nouveau PA adopté, il vous incombe de mettre à jour le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) en relation avec les nouvelles données induites par ce nouveau PA.

Nous rappelons par ailleurs que tout projet qui nécessite une modification du réseau de canalisations publiques doit être soumis à l'approbation du Département conformément à l'art. 25 LPEP.

#### **4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT**

Nicolas Füllemann

#### **Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)**

---

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

#### **SITES POLLUÉS**

##### **1. REMARQUES**

Selon l'art. 9 de la Loi sur l'assainissement des sites pollués (LASP), « le changement d'affectation ou d'utilisation d'un site pollué nécessite l'autorisation préalable du département.

Celui-ci fixe au besoin les conditions ». Il est dès lors demandé que le planificateur :

- inventorie les sites inscrits au cadastre des sites pollués (cadastre vaudois et de la confédération) et sis dans l'emprise du projet de plan d'affectation ;
- évalue si le projet peut engendrer une modification du statut du site ;
- détermine quelle autorité est compétente pour les sites répertoriés ;
- coordonne avec l'autorité compétente la réalisation d'éventuelles investigations pour que l'autorité puisse délivrer une autorisation au sens de l'art. 9 de la LASP.

Les résultats de cette enquête feront l'objet d'un rapport explicatif annexé au rapport d'aménagement ou d'un chapitre distinct énumérant les sites inscrits au cadastre des sites pollués et les contraintes y associées pour le projet de planification.

Les différents cadastres des sites pollués sont disponibles aux adresses suivantes :

- Vaud : [www.vd.ch/sites-pollues](http://www.vd.ch/sites-pollues)



- OFT : <https://www.bav.admin.ch/bav/fr/home/themes-a-z/environnement/sites-contaminees/cadastre-des-sites-pollues.html>
- DDPS : <https://www.csp-ddps.ch/>
- OFAC : <https://www.bazl.admin.ch/bazl/fr/home/experts/aerodromes/cadastre-des-sites-contaminees-sur-les-aerodromes-civils--casip-o.html>

## **2. PLAN**

La localisation des sites inscrits aux cadastres des sites pollués concernés par un changement d'affectation (incidence sur le statut du site, procédure en cours) devra être mentionnée dans le plan.

## **3. RÈGLEMENT D'APPLICATION**

L'intégration, dans le règlement du plan d'affectation, d'articles relatifs aux sites pollués dépend en grande partie des résultats de l'enquête ayant fait l'objet du rapport explicatif annexé au rapport d'aménagement ou intégré dans un chapitre spécifique du rapport art. 47 OAT.

En l'absence de site inscrit au cadastre des sites pollués, aucune indication n'est à retranscrire dans le règlement.

- Dans le cas contraire, la DGE-ASS demande qu'au minimum les articles suivants soient intégrés dans le règlement :

Al. 1 La/les parcelle(s) X,Y, concernée(s) par un changement d'affectation), est/sont répertoriée(s) au cadastre des sites pollués (+ numéro site).

Al. 2 Ce(s) site(s) est/sont de compétence cantonale.

Al. 3 Tout projet de construction sur un site pollué est soumis à l'art. 3 OSites. En cas de nécessité d'assainissement, un projet d'assainissement doit être soumis à l'autorité compétente au plus tard avec la demande de permis de construire.

## **4. PRÉAVIS**

Positif moyennant la prise en compte des remarques ci-dessus.

Les compléments d'informations demandés ci-dessus devront être transmis pour contrôle à la DGE-DIREV-ASS (SIPO)

## **AFFECTATIONS DE LOCAUX DESTINÉS AU COMMERCE, À L'ARTISANAT ET À L'INDUSTRIE**

Nos conditions/directives concernant les futures aires d'exploitations commerciales (restauration, secteurs de la santé, etc.) et/ou artisanales/industrielles si les activités projetées génèrent des eaux résiduaires d'exploitation, des déchets spéciaux (au sens de l'ordonnance sur les mouvements de déchets - OMoD) ou si elles comprennent du stockage de substances pouvant polluer les eaux seront précisées lors des demandes de permis de construire, dans le but de déterminer les mesures relatives au traitement et à l'évacuation des eaux résiduaires d'exploitation, de prescrire les conditions spécifiques au stockage des liquides pouvant polluer les eaux et de remise des déchets spéciaux.

Référence : Christophe Paillard

### **Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)**

---

#### **Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)**

---

##### Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

#### **Préambule**

Sur mandat de la Direction générale de l'environnement (DGE), l'Unité des Dangers Naturels (DGE-DN) établit le préavis de synthèse relatif aux dangers naturels sur la base des préavis de l'ensemble des Divisions compétentes au sein de la DGE (EAU, FORET). Au besoin, les cas sont discutés en Commission interservices des dangers naturels (CIDN).

#### **Situation de dangers d'après les dernières données de base**

La zone à bâtir de la commune est partiellement exposée à des dangers d'avalanches, d'inondations, de chutes de pierres et de blocs, de glissements de terrain spontanés, de glissement de terrain permanents d'après les dernières données de base à disposition (cartes de dangers naturels). Présence également importante de ruissellement dans la zone d'après la carte de l'aléa ruissellement (OFEV, 2018).

#### **Préavis et remarques**

La problématique des dangers naturels a fait l'objet d'une étude par le bureau Maric SA (Cf. ERPP du 15.12.2021) ainsi que d'une transcription dans le plan et dans le règlement, conformément aux attentes de la DGE.

La DGE émet cependant les quelques remarques suivantes :

##### ERPP :

- Dangers de lave torrentielle : la commune de Leysin n'est pas affectée par des dangers liés aux laves torrentielles, cette partie peut donc être enlevée du rapport (§2.1 et §2.8).
- Ajout de la DGE-FORET :

- Point 1.4 : ajouter le traitement des parcelles hors zone-à-bâtir qui permettent l'accès aux parcelles en zone-à-bâtir car une intensification de l'usage d'une parcelle peut augmenter les risques du secteurs (les chemins qui desservent les parcelles 373, 1374, 1198 et 1237 sont en zone de danger de chutes de pierres et d'avalanches).
- Point 2.3.5 : les mesures de protection collectives existent déjà mais ne sont pas mentionnées dans le présent document. Ajouter un complément de ces mesures.
- Point 2.3.6 : Ajouter les 3 mesures suivantes : l'entretien des forêts protectrices (remarque valable pour les chutes de pierres et de blocs), l'entretien des ouvrages de protection collective, les recommandations de la commission de sécurité avalanche.

#### Rapport 47 OAT :

- Annexes : spécifier que l'annexe 6.6 et 6.7 se trouvent sur des documents séparés du présent rapport.

#### Plan :

- Ajouter un secteur de restriction forte qui reprend les zones rouges de dangers naturels et qui doit être distingué du secteur de restriction reprenant les zones dangers moyennes et faibles ;
- Secteurs de restrictions : les différents secteurs de restriction doivent apparaître sur le plan officiel et dans le règlement. Tout ce qui figure sur le plan doit trouver son pendant dans le règlement, et vice-versa.

#### Règlement :

- Ajouter un nouvel article sur le secteur de restriction forte avec le texte suivant : Dans le secteur de restriction forte, les transformations et agrandissements des bâtiments existants sont autorisables à condition qu'il n'en résulte pas un accroissement du risque pour les personnes et les animaux ainsi que les biens importants. Dans le secteur de restriction forte la reconstruction des immeubles détruits à la suite de catastrophes naturelles ou d'incendie ou qui auraient été démolis de manière intentionnelle n'est pas autorisé.
- Enlever dans l'annexe B le dernier point du tableau sur le danger élevé. Ce point doit se retrouver dans le règlement (cf. point ci-dessus).
- Article 12 alinéa 1 : Le choix des mesures de protection ne peut pas engendrer un report de risque sur les parcelles voisines et non pas « le projet doit tenir compte de l'éventuel report du danger sur les parcelles voisines ».
- Annexe B : le plan ne doit pas être annexé au règlement. Les secteurs doivent être transcrits sur le plan officiel, comme n'importe quel thématique (cf. préavis de la DGTL-DAM à ce sujet).
- Article 12 alinéa 1 : Citer le numéro d'annexe pour le plan : annexe B.
- Annexe B : modifier le titre de l'annexe. Il ne s'agit pas de recommandations mais de concepts de mesures de protection. Adapter les termes également dans le tableau.
- Annexe B : le plan ne doit pas être annexé au règlement. Les secteurs doivent être transcrits sur le plan officiel, comme n'importe quel thématique. Adapter.
- Annexe B / tableau : légender les abréviations utilisées (INO = inondation).
- Proposition d'adaptation : pour éviter la multiplication des secteurs et des figurés, on pourrait proposer un secteur par aléa (5 aléas et donc 5 secteurs au lieu de 10 actuellement). Il y aurait des superpositions de secteurs en modifiant le figuré (faire des hachures ou lieu de couleur pleine par exemple).

Référence : Lucie Fournier, Nicolas Gendre

Carrières et dépôts d'excavation (DGE-GEODE/CADE)

N'est pas concerné par le présent projet.

Gestion des déchets (DGE-GEODE/GD)

## **1. RAPPORT 47 OAT**

### **Gravières / décharges**

D'une manière générale, les projets de planification doivent prendre en compte la présence de gisements inscrits dans le PDCar (plan directeur des carrières) et la présence de décharges contrôlées et/ou de sites disponibles inscrits dans le PSDC (plan sectoriel des décharges contrôlée) et le PGD (plan de gestion des déchets) lors de l'établissement des plans d'affectation en considérant leur localisation et étendue globale. Le cas échéant, un inventaire de ces sites doit être établi.

Ces différents éléments (PDCar, PGD, PSDC et site en exploitation) seront repris dans le rapport 47 OAT et le règlement Un chapitre spécifique concernant ces éléments dans le rapport 47 OAT est notamment attendu.

### **Sites pollués**

Voir préavis DGE-ASS/AI

### **PRÉAVIS**

Positif moyennant la prise en compte des remarques ci-dessus.

Référence : Philippe Veuve

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : François Füllemann

**Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)**

---

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)



## 1. BASES LÉGALES

- LPDP art. 2 à 12ss, LEaux art. 7, LPEP art. 20, LATC art. 89 et 120

## 2. GÉNÉRALITÉS

La DGE-EAU se prononce sur les aspects concernant les eaux superficielles, la gestion des eaux claires, l'espace réservé aux eaux et les dangers naturels (inondations et laves torrentielles).

Le territoire du PA Communal de Leysin est concerné par les aspects suivants : la gestion des eaux claires, les espaces réservés aux eaux et les dangers naturels (inondations).

## 3. PRÉAVIS

### 3.1 Rapport 47OAT

Dangers naturels :

Le rapport du bureau Maric SA traite bien des dangers inondation en annexe 6.7. Pas de remarques

Gestion des eaux claires :

Le rapport rappelle que les eaux claires non polluées doivent être infiltrées et fait référence au PGEE. Pas de remarques

Espace réservé aux eaux :

Pas de remarques

### 3.2 Règlement d'application

Eaux superficielles :

- Absence d'un article qui règlemente la zone des eaux 17 LAT, à compléter.
  - L'article suivant peut être repris :  
Cette zone est destinée à la gestion des eaux publiques, ainsi qu'aux constructions et aménagements liés aux eaux. Une construction ne peut être autorisée que si elle est conforme aux lois fédérales et cantonales sur les eaux.

Dangers naturels :

Référence est faite au préavis DGE-DN

Gestion des eaux claires :

Pas de remarques

Espace réservé aux eaux :

Les articles 145 (hors zone à bâtir) et 113 (en zone à bâtir) sont conformes aux exigences de DGE-EAU. Pas de remarques

### 3.3 PLAN

Les espaces réservés aux eaux sont correctement délimités sur le plan.

## 4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT DGE-EAU-EH

C. Abdelhay

### Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

#### 1. Bases légales

- Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux)
- Ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OEaux)
- Loi cantonale vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP)

#### 2. Généralités

Le territoire de la commune de Leysin est largement concerné par les zones S1, S2 et S3 de protection des eaux des captages de Fontanney et Fontaine Claire, alimentant le réseau de distribution d'eau potable de la commune d'Aigle.

Les zones S1 et S2 de protection des eaux sont inconstructibles. La zone S3 demeure constructible pour de l'habitation sous réserve des profondeurs d'excavation, évaluées de cas en cas en fonction des conditions hydrogéologiques locales, et de la sécurisation des équipements. L'implantation d'activités industrielles ou artisanales polluantes pour les eaux y est notamment interdite. Les constructions et équipements existants en zones S2 et S3 de protection des eaux doivent être sécurisés, en particulier le système d'évacuation des eaux usées des bâtiments raccordés en eau devra faire l'objet de contrôle d'étanchéité et de mise en conformité si nécessaire selon le résultat.

Les restrictions d'utilisation du sol en zones S1, S2 et S3 de protection des eaux provenant de bases légales fédérales, suppléent celles du plan d'affectation communal (PACom). De plus, leur délimitation et leur réglementation sont susceptibles d'évoluer parallèlement au PACom. Il est toutefois nécessaire de prévoir des zones d'affectation compatibles avec la protection des eaux souterraines et de faire figurer à titre indicatif l'extension actuelle des zones de protection des eaux.

#### 3. Préavis

Le projet de PACom ne concerne pas l'entier du territoire communal, il définit les zones d'affectation dans la partie du village et du hameau de Veyges. Toutefois, la périphérie Nord et Ouest du village est concernée par les zones de protection des eaux, alors que le hameau de Veyges se situe en secteur Au de protection des eaux.

L'examen des zones constructibles selon le projet de PACom montre principalement les incompatibilités avec la protection des eaux souterraines d'intérêt public suivantes :

- parcelle n° 1267 située en zone S2 de protection des eaux colloquée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT ;
  - portion de la parcelle n° 303 située en zone S2 de protection des eaux colloquée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT (H) ;
  - parcelle n° 471 et portion de parcelle n° 448 situées en zone S2 de protection des eaux colloquées en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT B ;
  - parcelles n° 590 et 591 situées en zone S3 de protection des eaux colloquées en zone d'activités économiques 15 LAT.
- En conséquence, les parcelles ou portions de parcelles concernées par les zones S2 et S3 de protection des eaux doivent être colloquées dans une zone d'affectation compatible avec la protection des eaux souterraines d'intérêt public (strictement inconstructible pour la zone S2 et autre qu'activités économiques 15 LAT pour la zone S3). Dans tous les cas, les restrictions d'utilisation du sol en matière de protection des eaux sont applicables dans les surfaces concernées. En particulier, aucune nouvelle construction ou extension des constructions existantes ne sont admises dans la zone S2 de protection des eaux, alors que les activités industrielles ou artisanales pouvant polluer les eaux sont interdites dans la zone S3.

Les parcelles ou portions de parcelle sises en zone S2 de protection des eaux demeurent intégralement inconstructibles, de manière plus restrictive que la réglementation des zones d'affectation du PACom. De même, les activités admissibles dans la zone d'activités économiques 15 LAT en zone S3 de protection des eaux sont définies au regard des instructions pratiques fédérales pour la protection des eaux souterraines.

En dehors des cas cités ci-dessus, les zones de protection des eaux concernent principalement de la zone agricole 16 LAT et de l'aire forestière 18 LAT. Des conditions d'exploitation agricoles et forestières permettant de préserver la qualité des eaux souterraines devront être observées. Les zones de protection des eaux sont finalement concernées par des zones de desserte 15 LAT et 18 LAT, ainsi que des zones ferroviaires 15 LAT et 18 LAT. Les installations routières et ferroviaires existantes en zones S2 et S3 de protection des eaux doivent être sécurisées, les travaux d'entretien des installations concernées sont soumis à une autorisation spéciale au sens de l'article 19 LEaux.

Le secteur Au de protection des eaux, qui concerne notamment une partie Nord et Ouest du village, ainsi que le hameau de Veyges, implique également des contraintes en matière d'aménagement. En effet, dans un tel secteur, il est notamment interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine (OEaux, al. 2 du point 211 de l'Annexe 4) ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol. Les installations de stockage de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises aux articles 22 à 25 de la LEaux, aux articles 32 et 32a de l'OEaux, ainsi qu'à son annexe 4 chiffres 211.

### **3.1. Rapport d'aménagement**

Le point consacré à la protection des eaux au chapitre « Risques et environnement » en page 20 du rapport mentionne les principales mesures d'organisation du territoire en matière de protection des eaux souterraines d'intérêt public. Il ne spécifie toutefois aucunement les contraintes que ces mesures induisent sur le projet de PACom. Il devrait pour le moins faire mention des incompatibilités susmentionnées ainsi que les modifications d'affectation ou de réglementation dans le projet de PACom à mettre en œuvre pour respecter les contraintes légales en matière de protection des eaux souterraines. La terminologie utilisée en lien avec les zones de protection « rapprochée » et « éloignée » ne correspond pas à la terminologie des bases légales fédérales et doit être supprimée.

- Le rapport devra être complété en fonction de ce qui précède.

### **3.2. Plans**

Les zones de protection des eaux sont reportées de manière correcte sur les plans de situation à l'échelle du 1:5'000 (PA communal et Hameau de Veyges) ainsi que sur le plan de situation à l'échelle du 1:15'000, alors que le plan de situation à l'échelle du 1:1'000 n'est pas concerné par les zones de protection des eaux. Toutefois, leur représentation au moyen du pourtour uniquement prête à confusion lorsque que les zones de protection des eaux sont de grande extension.

- Modifier la représentation des zones de protection des eaux pour une meilleure lisibilité, soit en représentant les surfaces des zones ou en ajoutant des étiquettes.

### **3.3. Règlement d'application**

- En l'absence de périmètre de protection des eaux sur le territoire communal, la référence à ce dernier doit être supprimé de l'article 10 (contenu).

L'infiltration est le mode d'évacuation des eaux non polluées à envisager en priorité (art. 7 LEaux). Le recours à l'infiltration des eaux n'est toutefois pas toujours admissible en fonction de la qualité des eaux à évacuer et de la vulnérabilité des eaux souterraines. L'infiltration des eaux des places de stationnement individuel à travers une couche de sol biologiquement active (durablement végétalisé) est en principe admise en zone S3 et en secteur Au de protection des eaux. Dans tous les cas, l'infiltration requiert une autorisation cantonale au sens de l'article 12a LPDP.

- En conséquence, un article sera ajouté en mentionnant cette obligation légale.

Les constructions souterraines sont limitées en fonction des contraintes légales fédérales, en zone S3 de protection des eaux ainsi qu'en secteur Au de protection des eaux. Elles sont strictement interdites en zones S1 et S2 de protection des eaux.

- Une réserve devra être introduite dans ce sens aux articles 38, 65 (alinéa 4) et 112 (alinéa 2).

## **4. Coordonnées du répondant dudit service**



Thierry Lavanchy

## **Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)**

---

### **BASES LÉGALES**

- Art. 6 et 18 LPN, 14 OPN, 8 OPPPS, 4, 4a, 5 et 12 LPNMS, 21 et 22 LFaune et 8 RLFaune
- PDCn : mesures E11 « Patrimoine naturel et développement régional », E21 « Pôles cantonaux de biodiversité », E22 « Réseau écologique cantonal (REC) » et E24 « Espace réservé aux eaux »

### **GÉNÉRALITÉS**

La commune de Leysin révisé son plan d'affectation en dehors du périmètre du domaine touristique. Des échanges par courriel ont eu lieu en novembre 2020 entre le mandataire et la DGE-BIODIV notamment en lien avec la transmission des périmètres des biotopes d'importance nationale et de leur zone tampon ainsi que certains périmètres de biotopes potentiellement d'importance régionale et locale dont l'inventaire est en cours.

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- Rapport explicatif selon art. 47 OAT (GEA Vallotton et Charnard S.A., 15.12.2021)
- Plans (GEA Vallotton et Charnard S.A., 15.12.2021)
- Règlement (GEA Vallotton et Charnard S.A., 15.12.2021)

### **PRÉAVIS**

#### **Situation**

Le territoire du plan comprend plusieurs inventaires de protection de la nature et du paysage :

- Inventaire fédéral des prairies et pâturages : objets PPS n° 6210 Drapel, 6297 Ponty, 6139 Veyges, 6128 Prélan, 6140 La Boule de Gomme et 6223 Velard.
- Inventaire national des paysages, sites et monuments naturels : objet IFP n° 1515 « Tour d'Aï – Dent de Corjon ».
- Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites : objet IMNS n° 196.
- Réseau écologique cantonal (REC) : territoires d'intérêt biologique prioritaire (TIBP), territoires d'intérêt biologique supérieur (TIBS), ainsi que diverses liaisons biologiques terrestres et amphibies.

La commune comprend également plusieurs biotopes potentiellement d'importance régionale et locale dont l'inventaire est en cours.

#### **Rapport d'aménagement 47 OAT**

Le rapport 47 OAT démontre que le réseau écologique cantonal a bien été considéré dans la planification. En revanche, il ne mentionne pas la mesure E21 du PDCn. Il cite correctement les inventaires de protection du paysage et des milieux naturels mais n'inventorie pas les objets concernés. Il ne décrit pas les mesures prises pour garantir la mise en œuvre et les éventuelles pesées d'intérêt. Un objet PPS potentiellement d'importance régionale ou locale se situe dans une zone de tourisme et de loisir et des zones d'activité économique se situent au sein d'un objet IFP. Le rapport devrait démontrer la compatibilité de ces affectations avec les objets. En cas d'incompatibilité, la DGE-BIDIV recommande de désaffecter ces zones. Si ces zones devaient être maintenues, des mesures de réduction des atteintes voire des mesures de compensation devraient être proposées. L'objet PPS concerné par la zone de tourisme et de loisir a été classé dans la catégorie « importance cantonale » lors de l'établissement de l'inventaire fédéral des PPS. Ceci implique que cet objet est soumis aux dispositions générales de protection de la LPN et de la LPNMS. Un projet d'aménagement sur cette parcelle devrait être conçu selon la clé de priorité suivante :

1. Éviter toute atteinte
2. Réduire l'atteinte dans toute la mesure du possible
3. Reconstituer ou remplacer

Une atteinte à cet objet devra démontrer que le projet s'impose par sa destination et qu'il est d'intérêt prépondérant.

La DGE-BIODIV salue la prise en compte de certains biotopes potentiellement d'importance régionale. Cet inventaire a été complété depuis la transmission des données et la DGE-BIODIV recommande de prendre en compte la version la plus actuelle dans le projet de PA.

Le rapport pourrait également développer davantage la prise en compte de la préservation de la biodiversité et de la faune en milieu bâti dans le cadre du PA : notamment en proposant par exemple la pose de nichoirs à oiseaux, en encourageant l'aménagement de structures pour la petite faune, la plantation systématique d'essences indigènes, en promouvant un éclairage respectueux de la faune, le traitement des surfaces vertes en prairies extensives (zone de verdure), etc.

#### Demandes

- Ajouter la mesure E21 « Pôles cantonaux de biodiversité ».
- Mentionner chaque objet des différents inventaires et des milieux naturels digne de protection, décrire la manière dont ils sont pris en compte de le PA et démontrer la compatibilité de l'affectation avec ces objets. Si nécessaire, proposer des mesures de réduction des atteintes voire des compensations.

#### Recommandations

- Compléter le dossier avec l'état le plus actuel de l'inventaire des biotopes potentiellement d'importance régionale et locale.

- Développer d'avantage la prise en compte de la préservation de la biodiversité et de la faune en milieu bâti : en proposant la pose de nichoirs à oiseaux, en encourageant l'aménagement de structures pour la petite faune, en promouvant un éclairage respectueux de la faune, etc.

## **PLAN**

Le plan reporte les objets PPS d'importance nationale ainsi que certains biotopes potentiellement d'importance régionale de manière correcte.

Deux secteurs potentiellement conflictuels ont été relevés. Un dans le secteur « En Avouillon » et la présence d'un objet PPS potentiellement d'importance régionale ainsi qu'un autre dans la zone d'activité économique sise dans un objet IFP.

### Demande

- En cas de conflit avec des milieux naturels ou des inventaires paysager et après pesée d'intérêt, éventuellement modifier l'affectation de ces secteurs.

### Recommandations

- Affecter les biotopes potentiellement d'importance régionale et locale (LGéo) en secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT ou en zones de protection de la nature et du paysage selon l'état le plus actuel de l'inventaire.
- Affecter en zone agricole protégée 16 LAT ou en autres périmètres superposés les secteurs sensibles du REC afin d'assurer leur fonctionnalité.

## **Règlement**

Le règlement est relativement complet en matière de protection de la nature et du paysage, mais il gagnerait en qualité en ajoutant ou complétant certains articles.

### Demandes

- Préciser dans l'art. 11 al. 3 qu'il s'agit la liste noire officielle et la liste de contrôle (watchlist) des espèces exotiques envahissantes.
- Etudier la possibilité de compléter l'art. 51 en mentionnant que les clôtures, murs ou tout autre obstacle empêchant le déplacement de la petite faune sont interdits. Les divisions construites présenteront des interruptions au sol propices au passage de la petite faune tous les 5 m minimum. Les murs et clôtures sont végétalisés autant que possible.
- Ajouter un article X Hirondelles, martinets et chauves-souris : « Tous travaux sur des toitures ou façades de bâtiments existants pouvant porter atteinte à des nids d'hirondelles et martinets ou à des colonies de chauves-souris durant leur période de reproduction sont soumis à autorisation de la Direction générale de l'environnement en vertu des art. 22 LFaune et 8 RLFaune. »

### Recommandations

- Ajouter ou compléter un article en mentionnant que les revêtements extérieurs sont, autant que possible, perméables et permettent l'apparition spontanée d'une flore adventice (cheminements, accès, stationnement, accès-feu etc.). »
- Compléter l'art. 59 en mentionnant que l'implantation d'une construction nouvelle doit tenir compte également de la présence d'éléments boisés et du patrimoine arboré.
- Compléter l'art. 63 en mentionnant que la végétalisation des toitures plates est recommandée et que ces toitures sont végétalisées selon les normes SIA 312 :2013 « Végétalisation de toitures » et SIA 118/312 :2013 « Conditions générales relatives à la végétalisation de toitures ». Le choix des végétaux doit se porter exclusivement sur des espèces indigènes avec un cortège d'espèces diversifié. La plantation d'espèces exotiques telles que certains orpins est à proscrire. La végétalisation se fera de manière différenciée comprenant des aménagements favorables à la biodiversité : épaisseur du substrat variable (min 120 mm), petits aménagements comme pierrier, branchage, zone sableuse, zone graveleuse etc.
- Ajouter un article X Plantations : « Un arbre d'essence majeure (pouvant atteindre une hauteur de 10 m et plus ou présentant un caractère de longévité spécifique) doit être planté pour chaque 500 m<sup>2</sup> de surface de parcelle. Les plantations doivent se faire en pleine terre ».
- Ajouter un article X Eclairage : « Un concept d'éclairage respectueux de la faune (et limité au strict nécessaire du point de vue de la sécurité des usagers) devra accompagner la demande de permis de construire. La norme SIA 491:2013 « Prévention des émissions inutiles de lumière à l'extérieur » s'applique pour toute nouvelle construction ou demande d'éclairage. Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits. »
- Ajouter un article de référence pour les secteurs sensibles du REC (zone agricole protégée/autres périmètres superposés) : « Toutes les constructions ou aménagements empêchant la circulation de la faune, telles que les clôtures, les barrières, les murs continus sont interdits dans ce secteur. »

### **CONCLUSIONS**

Les intérêts de la protection de la nature et du paysage n'ont pas été complètement pris en compte, c'est pourquoi la DGE-BIODIV demande que les options du plan soient revues/clarifiées, notamment l'affectation des secteurs potentiellement en conflit avec un objet PPS digne de protection et un objet IFP. Une fois modifié, le projet sera remis en consultation auprès de la DGE-BIODIV qui le soumettra à l'OFEV pour les aspects protection des biotopes d'importance nationale en vertu de l'art. 17 OPN.

Référence : Guy Rochat



## Partie forêt

### PLAN

#### 1. Délimitation de l'aire forestière

1.1 La limite de la forêt est figurée pratiquement correctement sur le plan d'affectation, dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres qui la confine. Elle correspond à la délimitation de la forêt effectuée par l'inspection des forêts du 3e arrondissement (DGE – FORET) en date du 29.04.2021.

a) Il manque les tronçons suivants :

- La lisière sur la parcelle n°1270 en amont de la parcelle n°1327 ;
- La lisière sur la parcelle n°303 en aval des parcelles n°11274, 1273 et 1272 ;
- La lisière sur la parcelle n°911 ;
- La lisière sur la parcelle n°303 autour du cimetière.

b) Les plans de constatation de la nature forestière n°1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 sont en ordre.

c) Le plan no 4 semble manquer (?)

d) Si le périmètre du PACom n'inclut pas le secteur 17, le relevé des lisières sur ce secteur ne doit pas figurer dans le dossier.

e) Les lisières sur les parcelles n°285, 373, 971, 1270 ont été relevées par un géomètre soit pour la préparation d'un dossier, soit lors d'une mise à l'enquête pour un permis de construire, mais elles ne sont pas au bénéfice d'une détermination formelle de nature dans le cadre d'un plan en vigueur. Elles doivent être mises également à l'enquête comme les autres lisières. Seule la lisière sur la parcelle n°911 est reprise de l'état cadastral.

1.2 Le plan d'affectation ne permet pas de distinguer clairement l'aire forestière figurant à titre indicatif, de celle qui confine la zone à bâtir et dont la limite légale est fixée dans le plan au sens de l'art. 24 LVLFO. Dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres qui la confine, le plan doit donc être complété afin de faire ressortir cette distinction (2 légendes) :

#### Légende 1 :

**(p. ex., fond vert + liseré rouge épais)** : Aire forestière 18 LAT selon constatation de la nature forestière (art. 24 LVLFO)

**(liseré rouge fin)** limite des 10 mètres à la lisière

Légende 2 (p. ex., fond vert): Aire forestière 18 LAT à titre indicatif (art. 1 LVLFO)

Dans la légende du plan, la lisière selon constatation de nature se trouve sous « A TITRE INDICATIF », ce qui n'est pas correct.

- 1.3 L'aire forestière en dehors des zones à zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres qui la confine n'est pas correctement reportée (notamment les chemins de dévestiture forestière et les zone de rochers/falaises en forêt doivent être représentés en vert et être affectés en aire forestière). A cet égard, il convient de contacter l'inspection des forêts du 3e arrondissement pour une mise à jour de cette couche.

## **2. Affectations**

Les affectations projetées, sauf une exception, ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression sur les fonctions forestières, exploitation forestière, vidange des bois, accès du public, etc.). Les objectifs de planification sont compatibles avec la conservation de la forêt.

L'exploitation et le développement du tobogganing présent sur les parcelles 913 et 914 sont en conflit avec l'aire forestière du PPA « Les Feuilles » se trouvant sur la parcelle n°911. Pour que cette activité puisse perdurer durablement, il faudrait régler l'affectation de l'emprise en forêt du tobogganing sur la parcelle 911. Ce changement d'affectation nécessite une demande de défrichement qui peut se réaliser soit en modifiant le périmètre du PACom de manière à intégrer l'emprise total du tobogganing (ce qui permettrait de justifier l'emplacement du défrichement), soit par une modification partielle du PPA « Les Feuilles ».

## **3. Périmètres d'implantation**

3.1 Il n'y a pas de périmètres d'implantation reportés sur les plans. Dans le cadre de la procédure de permis de construire, le principe de l'octroi, d'une dérogation pour de nouvelle construction à proximité de la forêt selon l'article 27 LVLFo ne peut être admis.

3.2 La DGE-FORET précise que les travaux (terrassements, fouilles, etc.) et aménagements extérieurs (terrasses, dallages, luminaires, cheminements, etc.) nécessaire à la réalisation et à l'usage des ouvrages/bâtiments doivent également être situés à plus de 10 mètres de l'aire forestière.

## **Constatation de la nature forestière**

- Le présent plan d'affectation ne saurait constituer tel quel le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci. Les limites de forêts doivent être complétées selon les remarques au point 1. Délimitation de l'aire forestière. Avant la mise à l'enquête les plans doivent être transmis pour validation à l'inspection des forêts du 3e arrondissement.

Une fois le plan d'affectation approuvé par le Département en charge de l'aménagement du territoire, la délimitation de la forêt en rapport avec la zone à bâtir devra être suivie d'une mise à jour des natures au registre foncier pour les parcelles concernées. A cette fin des plans de mise à jour des natures et les tableaux de mutation correspondants devront être établis par un ingénieur

géomètre breveté, inscrit au registre fédéral des ingénieurs géomètres, puis transmis à l'inspection des forêts du 3e arrondissement pour approbation. Les frais sont à la charge du requérant.

### **Règlement**

Les dispositions réglementaires relatives à l'aire forestière sont complètes. Elles n'appellent pas de remarque particulière, sauf pour l'article 119 qui doit être complété par la phrase suivante : "Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage".

Pour information, le modèle proposé par l'inspection cantonale des forêts est le suivant :

### **Aire forestière (art. XX du règlement et ses 4 alinéas)**

1. L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale.
2. Sans autorisation préalable du service forestier, il est notamment interdit de couper des arbres et de faire des dépôts en forêt, de construire, d'ériger des barrières et de faire des feux en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.
3. Le présent plan d'affectation constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci.
4. Hors de la zone à bâtir et de la bande des 10 mètres qui la confine, l'aire forestière est figurée sur le plan à titre indicatif. Elle est déterminée par la nature des lieux. Son statut est prépondérant sur celui prévu par le zonage.

### **Rapport 47 OAT**

Du point de vue forestier, les impacts du plan d'affectation sur l'aire forestière ont été correctement appréhendés, raison pour laquelle nous pouvons souscrire aux analyses et conclusions du rapport d'impact sur l'environnement.

Le chemin de la Source (Parcelles n°971 et 1270) au nord du village de Leysin est l'unique desserte pour les habitations et de l'hôtel Le Grand Chalet. Il nous semble que la commune a étudié la possibilité d'élargissement et/ou de création de places de parc en dehors du PA, ce qui nécessiterait un dossier de défrichement. Ce point devrait être mentionné dans le rapport et le périmètre du PA devrait englober ce tronçon.

### **Enquête publique**

La délimitation de la forêt dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celle-ci devra être mise à l'enquête en même temps que le plan d'affectation et l'avis d'enquête mentionner expressément que l'enquête publique porte également sur :

- la délimitation de l'aire forestière.

A l'échéance du délai d'enquête, il y aura lieu d'inviter la commune à transmettre pour traitement à la DGE-FORET les éventuelles oppositions relatives à la délimitation de l'aire forestière.

Dans le cas d'une procédure de défrichement sur la parcelle n°911.

La délimitation des forêts dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci, ainsi que le dossier comprenant la demande de défrichement devront être mis à l'enquête en même temps que le plan d'affectation. L'avis d'enquête devra mentionner expressément que l'enquête publique porte également sur :

- la délimitation de l'aire forestière
- la demande de défrichement

Le requérant est appelé à transmettre à la DGE-FORET les documents suivants :

### **1. Au format numérique**

- Dossier complet de mise à l'enquête publique
- Résultat de l'enquête publique comprenant : oppositions, remarques ou avis mentionnant qu'aucune opposition n'a été déposée contre la demande de défrichement).
- Données géomatiques des surfaces de défrichement et reboisement [informations géoréférencées (géodonnées) dans le cadre de référence MN95 et compatibles avec le logiciel ArcGIS 10.6 (geodatabase ou fichiers shape \*.shp)].

### **2. Au format papier**

- 3 exemplaires du dossier de demande de défrichement, complets et dûment signés.
- Un exemplaire supplémentaire des plans de reboisement et des mesures de compensations "nature/paysage". Ces plans sont destinés au Registre foncier pour l'inscription de la mention "Obligation de reboiser" selon art 11 OFo.

Une fois en possession du résultat d'enquête, de l'avis sommaire de l'Office fédéral de l'environnement si nécessaire et, le cas échéant, après avoir procédé à la levée des oppositions, la DGE-FORET sera en mesure de statuer sur la demande de défrichement.

Le Département en charge de l'aménagement du territoire est appelé à ne pas approuver le plan d'affectation sans disposer de la décision de défrichement de la DGE-FORET. La décision de défrichement doit en effet être notifiée au requérant lors de la délivrance de l'approbation du plan.

### **Partie dangers naturels**

Référence est faite au préavis DGE-DN

### **Conclusion**

Tel que présenté, le dossier ne peut être déposé à l'enquête publique. Toutefois, sous réserve de la prise en considération des remarques formulées ci-dessus, la DGE-FORET pourrait être en mesure de délivrer un préavis favorable à l'approbation du plan d'affectation par le Département en charge de l'aménagement du territoire.

### **Bases légales**



Constatation de nature forestière

art. 10 LFo (constatation de la nature forestière)

art. 12 OFo (décision de constatation de la nature forestière)

art. 23 LVLFo (constatation de la nature forestière, compétence)

art. 24 LVLFo (constatation de la nature forestière, procédure)

Délimitation des forêts

art. 13 LFo (délimitation des forêts par rapport aux zones d'affectation)

art. 24 RLVLFo (Délimitation des forêts par rapport à la zone à bâtir)

Distance par rapport à la forêt

art. 17 LFo

art. 27 LVLFo

art. 26 RLVLFo

Mise à l'enquête

art. 16 LVLFo (mise à l'enquête publique)

Défrichement

art. 17 LVLFo (compétence)

art. 18 LVLFo (procédure)

Exploitation et vidange

art. 58 LVLFo

Dangers naturels

art. 36 RLVLFo

Référence : Cédric Amacker

## **DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)**

### **Division monuments et sites (DGIP-MS)**

#### **PLAN**

#### **Hameau de Veyges**

##### Inventaire fédéral des sites d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)

Le hameau de Veyges est défini par le périmètre P1 « entité rurale composées de maisons paysannes à madriers propres à cette altitude (...) » pour lequel l'ISOS émet un objectif de sauvegarde maximal A. Il préconise le maintien de la substance et de la structure d'origine.

La DGIP-MS demande de réexaminer et de justifier la définition des limites de la zone centrale 15 LAT B en effectuant une pesée des intérêts sur la base d'un relevé du site et de l'Inventaire fédéral (parcelles 761 et 763 notamment).

#### **Parcelle 765**

Le bâtiment ECA 615 est inscrit à l'inventaire des monuments non classés (INV)

La DGIP-MS demande de renforcer la protection des abords de cet objet en fixant par exemple un secteur de protection du site bâti 17 LAT.

### **PLAN DE DÉTAIL « VILLAGE »**

#### **Parcelles 76 et partie de 112**

Le bâtiment ECA 293 est inscrit à l'inventaire des monuments non classés (INV) et le bâtiment ECA 307 est inscrit à l'INV et également classé monument historique (MH).

La DGIP-MS demande de renforcer la protection des abords de cet ensemble en fixant par exemple un secteur de protection du site bâti 17 LAT. Elle recommande d'évaluer les limites pertinentes de ce secteur sur le site et d'effectuer une pesée des intérêts en présence.

#### **Parcelles 111, partie de 112, 113, 114 et 115**

Le PACom fixe une aire des toitures plates. La DGIP-MS recommande de maintenir des toitures à pans sur l'ensemble de la zone centrale 15 LAT A pour le maintien de la substance et de la structure d'origine. Pour les parcelles 111, partie de 112, 113, 114 et 115, une hauteur maximale au faîte peut être fixée afin de préserver les dégagements sur l'église.

#### Protection du patrimoine bâti

La DGIP-MS demande d'indiquer également sur le plan de détail « Village » les différentes mesures de protection au sens de la LPNMS en se référant au modèle de légende type suivant :

#### **PATRIMOINE – MESURES DE PROTECTION**

- objets classés monuments historiques (MH) (p. ex. hachuré en carreaux)
- objets inscrits à l'inventaire cantonal (INV) (p.ex. hachuré en diagonal)

#### **PATRIMOINE – RECENSEMENT ARCHITECTURAL**

- objets notés \*2\* au recensement architectural (rose)
- objets notés \*3\* au recensement architectural (violet)
- objets notés \*4\* au recensement architectural (bleu)

#### **PATRIMOINE – ZONES ET SECTEURS PROTEGES**

- Secteurs de protection du site bâti 17 LAT (NORMAT VD 5101)

### **RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTION (RPACOM)**

#### Protection du patrimoine bâti

Art. 76 RPACom

L'article renvoie à l'art. 67 RPACom qui autorise l'ordre libre des constructions.

Pour le hameau de Veyges, l'ISOS relève la caractéristique d'entité rurale composées de maisons paysannes. Celles-ci sont construites indépendamment les unes des autres. La DGIP-MS demande d'autoriser uniquement l'ordre non contigu sur le hameau de Veyges.

### **RAPPORT 47OAT (R47OAT)**

#### ISOS / Inventaire des sites construits

La DGIP-MS demande de modifier les chapitres et annexes du R47OAT relatif à l'ISOS puisque seul le hameau de Veyges figure à l'inventaire fédéral et est soumis à l'OISOS. Le village de Leysin est à l'inventaire des sites construits d'importance régionale.

L'inventaire fédéral peut être téléchargé sur le site internet <https://gisos.bak.admin.ch/>

Référence : Caroline Caulet-Cellery

#### **Division archéologie cantonale (DGIP-ARCHE)**

---

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Benoit Montandon

#### **ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)**

##### Prévention des incendies et des éléments naturels

L'ECA prend acte du préavis de l'Unité des Dangers Naturels et n'a pas de remarque complémentaire à formuler.

Référence : Guy Müller - 2021D1444

#### **DIRECTION GENERALE DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AFFAIRES VETERINAIRES (DGAV)**

##### Direction de la viticulture et de l'économie rurale – secteur promotion et structures

---

Conformément à l'art 10 LVLAgr, la DGAV-DAGRI se positionne comme suit sur le projet soumis à son analyse :

##### **Surfaces agricoles**

La DGAV-DAGRI prend note du bilan positif de zone agricole sur le périmètre concerné par le PACom.

Ces surfaces seront rendues à la zone agricole pour les parcelles supérieures à 2'500 m<sup>2</sup>. Ces parcelles forment une zone continue qui paraît favorable à l'exploitation agricole de ces parcelles et au développement de l'agriculture dans la commune.

#### **Secteurs de protection de la nature et du paysage « inventaires fédéraux »17 LAT**

La DGAV-DAGRI, peut admettre la création d'une telle zone correspondant à un inventaire fédéral.

- Cependant elle demande, pour les zones entourant un centre d'exploitation agricole, que la zone présentée sous forme de hachures soit précisée et se limite aux surfaces imposées par les inventaires fédéraux et ainsi minimise son extension sur la zone agricole.

#### **Espace réservé aux eaux (ERE)**

LA DGAV-DAGRI demande de minimiser l'extension de l'espace réservé aux eaux sur les surfaces agricoles.

La DGTL-DAM constate que l'espace réservé aux eaux est une donnée transmise par la DGE-EAU et doit être définie en coordination avec cette dernière.

En conclusion la DGAV-DAGRI préavis favorablement le présent projet sous réserve des remarques ci-dessus.

Référence : Constant Pasquier

### **DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)**

#### **Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)**

##### Division planification (DGMR-P)

#### **1. Stationnement**

##### *Généralités*

La DGMR-P constate que l'art. 54 al.2 indique que « le nombre de places de stationnement pour véhicules et deux-roues est déterminé conformément aux normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. »

- Les deux-roues motorisés étant compris dans le terme de « véhicule », et les deux-roues non motorisés n'étant pas mentionnés explicitement dans l'article, la DGMR-P demande que l'art. 54 al. 2 soit reformulé de la manière suivante : « le nombre de places de stationnement



pour véhicules et vélos est déterminé conformément aux normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire. ».

#### *Politique communale de stationnement*

La DGMR-P constate que la commune ne dispose pas d'une politique de stationnement clairement exprimée, alors qu'au vu de la destination touristique de la commune, cette thématique constitue un enjeu particulier sur le territoire communal.

Ainsi, conformément à la mesure A25 du Plan directeur cantonal, la DGMR-P :

- demande à la commune d'élaborer une politique de stationnement coordonnée avec la qualité de desserte par les TP, incluant notamment le stationnement sur le domaine public.
- demande de traiter le thème du stationnement (de manière synthétique) dans le rapport 47OAT.

Ces précisions sont particulièrement utiles afin de permettre une coordination entre les besoins privés des activités qui résident sur la commune (habitat, emplois, commerce, etc.) et l'offre publique complémentaire (manifestations, stationnement des résidents, parkings relais, etc.). Cette politique communale sera coordonnée avec les autres démarches en cours ayant une incidence sur la mobilité (stratégie régionale des P+R, réflexions communales sur un transport public urbain, évolution du train AL, etc.)

#### DGMR – Division Management des transports (DGMR-MT)

### **1. Mobilité quotidienne**

#### *Perméabilité piétonne générale*

La DGMR-P constate qu'au vu de la destination touristique de la commune, la qualité du réseau des chemins pour piétons constitue un enjeu particulier sur le territoire communal.

- Sur la base de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et de la mesure A23 du Plan directeur cantonal, la DGMR-P demande de clarifier l'organisation des chemins pour piétons. Ces éléments devront figurer dans le rapport 47OAT.

#### Mobilité touristique

L'article 21 indique que « La continuité et la sécurité des itinéraires de randonnée pédestre inscrits à l'Inventaire cantonal et SuisseMobile doivent être garanties. Tout déplacement de tracé doit être coordonné avec l'Autorité cantonale compétente. »

La DGMR-P signale qu'un itinéraire de « La Suisse à VTT » emprunte des axes routiers de la commune (il peut être visualisé sur [www.geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), thème mobilité, puis mobilité douce), sans être mentionné dans l'art.21.

- En référence à l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et du Plan directeur cantonal (Mesures A23 Mobilité douce et D21 Réseaux touristiques et de loisirs), la DGMR-MT demande que la continuité et la sécurité de ces itinéraires soient assurées, en particulier aux croisements et le long des routes à trafic important ; à cet effet, la DGMR-P demande l'ajout de la mention des itinéraires VTT Suisse mobile à l'article 21.

*Proximité au domaine ferroviaire (art. 18m LCdF)*

Le plan d'affectation est traversé par le domaine ferroviaire des TPC.

Conformément à l'article 18m de la Loi sur les chemins de fer (LCdF; RS 742.101), l'entreprise ferroviaire doit être consultée et le préavis de l'entreprise joint au dossier soumis à l'examen préalable.

Le rapport 47 OAT indique que « le dossier de PACom sera transmis à la compagnie du chemin de fer Transports Publics Chablais (TPC), simultanément au dépôt du dossier à l'examen préalable, leur préavis sera ainsi communiqué au cours dudit examen. »

La DGMR-P constate que le préavis des TPC ne figure pas dans le dossier d'examen préalable.

- La DGMR-P demande que le préavis des TPC soit joint au dossier.

L'avis de l'entreprise ferroviaire devra être pris en considération, notamment dans le cas où celle-ci formule des remarques ou un avis négatif. L'objectif est d'obtenir une prise de position positive de l'entreprise, si nécessaire en modifiant les dispositions du dossier de planification. Dans le cas où aucun accord ne serait trouvé entre les parties, l'autorité cantonale soumet le dossier à l'office fédéral compétent (art.18m al.2 let.a LCdF).

La DGMR-MT rappelle le droit de recours conféré à l'office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise ferroviaire (art. 18m al.3 LCdF).

Référence : Simon Bouiller

Division finances et support – routes (DIRH/DGMR/FS)

Pour mettre à jour sa base de données informatique sur les limites des constructions, la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) demande que les données informatiques sur les limites des constructions lui soient fournies conformes au modèle de géodonnées minimum 80-VD et 42-VD. Ces géodonnées seront transmises à l'adresse [interlis.dgmr@vd.ch](mailto:interlis.dgmr@vd.ch) avec la demande d'approbation des plans.

**SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ECONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)**

**Economie régionale**

Le SPEI s'est coordonné avec la DGTL-DIP pour établir un préavis commun. Se référer au préavis DGTL-DIP dans le présent document.

Référence : Olivier Roque

**Office de la consommation – Inspection des denrées alimentaires et des eaux- distribution de l'eau (OFCo)**

---

**1. Bases légales**

Loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31), Règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

**2. Généralités**

Pas de remarque au vu des informations fournies par le plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE).

**3. Préavis**

L'OFCO-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger

**DIRECTION GENERALE DE L'ENSEIGNEMENT OBLIGATOIRE (DGEO)**

**Direction organisation et planification, Constructions scolaires (DGEO-DOP-CS)**

---

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Barbara Bolomey-Haenssler

**DIRECTION GENERALE DE LA COHESION SOCIALE (DGCS)**

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Jean-Christophe Châtillon

**SERVICE DE L'EDUCATION PHYSIQUE ET DU SPORT (SEPS)**

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Olivier Swysen



**SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)**

**Protection civile (SSCM-PCI)**

Obligation de construire selon l'article 70 lettre 1a de l'OPCi, le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

Référence : Pamela Nunez

**6.12 Préavis régional selon mesure 4a  
du Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises**

---





## Préavis régional selon mesure 4a du Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises

**Nom du projet : Plan d'affectation communal**

**Commune (s) : Leysin**

**Résumé du projet :**

La Municipalité de Leysin a entrepris une révision de son plan d'affectation communal (PACom). Elle s'est grandement appuyée sur une stratégie d'aménagement communale « Vision 2030 » qui a été établie en amont du PACom. Les secteurs affectés à la zone de tourisme et de loisirs, définis par ce dernier ou faisant l'objet de plans d'affectation spécifiques, sont détaillés dans une stratégie touristique.

L'entrée en vigueur du PACom abroge un certain nombre de documents avec une composante touristique, notamment le PPA « Crettex-Jaquet camping » et le PQ « Regency ». Il est à relever que plusieurs secteurs sont concernés par des nouveaux projets jugés pour une partie d'entre eux comme stratégiques en lien avec les équipements et hébergements touristiques. Faisant l'objet de projet de plan d'affectation (PA) spécifique, leur périmètre n'est pas traité par le PACom, mais la justification de leur localisation et leur délimitation figurent dans le document de stratégie touristique. Il s'agit des secteurs n°2 « En Esserts d'Amont 2 », n°7a et 7b « Chamois », n°12a « En Avouillon », n°12b et 13 qui accueilleront la future gare du train Aigle-Leysin et n°16 pour un projet de camping.

Le nombre de lits supplémentaires projeté dans la polarité principale de Leysin est de 1'644. Ce dimensionnement correspond à la capacité autorisée par le PDRt-AV, qui est de 1'920, comprenant les besoins en hôtellerie (1'030 lits), en parahôtellerie concentrée (490 lits) et à une partie de la parahôtellerie diffuse au vu des secteurs partiellement bâtis (124 lits).

Le besoin en lits touristiques en parahôtellerie diffuse, planifiés dans les zones d'habitation et mixtes de la polarité principale et hors polarité, s'élève à 287 et correspond à 201 équivalent-habitants.

### **Objectifs concernés :**

- Objectif principal : 1: Renforcer le tourisme de séjour dans les polarités principales, au travers d'une offre en lits chauds et des équipements touristiques répondant aux attentes du public cible.
- Objectifs secondaires : 7. Favoriser une mobilité multimodale et durable pour accéder aux Alpes vaudoises et s'y déplacer.
8. Dans les stations et les villages touristiques, aménager des rues centrales attractives pour les piétons, prévoir des infrastructures et espaces publics favorisant les déplacements en modes doux et développer l'utilisation des transports collectifs.

**Mesures concernées :**

Mesure principale : 1d. Polarité principale de Leysin.

Autres mesures : 3c. Offre touristique extensive.

5a. Protection et valorisation touristique de la nature, du paysage et du patrimoine historico-culturel.

**Adéquation avec le Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises :**

Oui	<b>Remarques éventuelles :</b> Le PACom a déjà fait l'objet d'un examen préalable auprès de la DGTL. Le préavis de la Région par rapport aux enjeux touristiques est la pièce manquante au dossier avant la mise à l'enquête publique prévue début 2024.
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Intérêt régional :**

La Commune de Leysin comprend la polarité principale de Leysin, site d'importance régionale, et les villages hors polarité Crettaz et Veyges. Au bénéfice d'une offre d'hébergement importante, avec un ratio de 45% de lits chauds et 55% de lits en résidences secondaires, elle planifie à court et moyen termes le développement d'un nombre conséquent de lits hôteliers, afin de renforcer le tourisme de séjour. Il est à relever les améliorations futures en matière de mobilité ferroviaire, avec l'adaptation et le prolongement du tracé de l'Aigle-Leysin jusqu'aux remontées mécaniques, le projet de liaison verticale pour rejoindre le haut de la station, qui feront de Leysin un véritable hub de mobilité régionale. Il existe également un potentiel pour le développement de l'offre touristique extensive relative aux activités touristiques et itinéraires de mobilité douce et leur mise en réseau.

Aussi, la révision du PACom de Leysin revêt une importance capitale pour le développement de cette offre d'équipements et d'hébergements touristiques dans la destination, dont le secteur économique principal demeure le tourisme, et plus largement au niveau de la Région, en contribuant au maintien de l'attractivité touristique des Alpes vaudoises. Ce dernier traduit l'ambition de la Commune de tendre vers un tourisme 4 saisons. Le patrimoine architectural et naturel est préservé grâce à une concentration du développement touristique en territoire urbanisé et dans le cœur de station de Leysin, à l'exception de quelques secteurs complètement ou partiellement bâtis.

Il s'inscrit dans la vision Alpes Vaudoises 2020 et la stratégie FORCES 2035 de la Communauté d'intérêt touristique des Alpes vaudoises (CITAV), qui vise à améliorer l'attractivité des destinations des Alpes vaudoises. Y figure comme domaine d'action les infrastructures, notamment l'offre d'hébergement touristique. Les synergies avec les autres destinations des Alpes vaudoises et la valorisation commune de leurs complémentarités sont à rechercher pour favoriser le rayonnement de la Région.

Les objectifs du PDRt-AV sont globalement respectés. La Commune de Leysin contribue à un développement touristique répondant à la fois aux besoins en lits chauds et aux enjeux de protection et préservation de la nature, des paysages et du patrimoine.

**Organisme régional :** Chablais Région

Préavisé le 4 janvier 2024

**Pour le Comité de suivi :****Chablais Région****CITAV****PAYS-D'ENHAUT RÉGION**  
**Économie et tourisme**Norbert Zufferey  
*Directeur*Gretel Ginier  
*Présidente*Myriam Dégallier  
*Directrice*