

# COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

---

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "PLACE DE LA GARE"

## règlement

---



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
CP 6326 1002 Lausanne  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch

## **SCEAUX ET SIGNATURES**

---

**Approuvé par la Municipalité de Château-d'Oex** dans sa séance du .....

Le Syndic : Jean-Jacques MOTTIER

La Secrétaire : Eliane MORIER

**Soumis à l'enquête publique** du ..... au .....

Le Syndic : Jean-Jacques MOTTIER

La Secrétaire : Eliane MORIER

**Adopté par le Conseil communal de Château-d'Oex** dans sa séance du .....

La Présidente : Céline BAUX

La Secrétaire : Mary-Josée ROSSIER

**Approuvé préalablement par le Département compétent**, Lausanne, le .....

Le Chef du Département :

**Mis en vigueur, le**



## GLOSSAIRE

---

<b>LCdF</b>	Loi fédérale sur les chemins de fer du 20 décembre 1957 (RS 742.101)
<b>OPB</b>	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (RS 814.41)
<b>OPAM</b>	Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs du 27 février 1991 (RS 814.012)
<b>OTD</b>	Ordonnance fédérale sur le traitement des déchets du 10 décembre 1990 (RS 814.600)
<b>LATC</b>	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
<b>RLATC</b>	Règlement d'application de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
<b>LPNMS</b>	Loi vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (RSV 450.11)
<b>PPA</b>	Plan partiel d'affectation
<b>SPd</b>	Surface de plancher déterminante
<b>DS</b>	Degré de sensibilité au bruit



## SOMMAIRE

---

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>8</b>
Article 1 Buts du PPA .....	8
Article 2 Périmètre du PPA et affectations .....	8
Article 3 Composition du dossier .....	8
Article 4 Suivi du/des projet(s).....	8
Article 5 Degré de sensibilité au bruit.....	8
Article 6 Rétention des eaux de ruissellement .....	8
Article 7 Site pollué.....	8
Article 8 Plantations.....	8
Article 9 Arborisation structurante nouvelle.....	8
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS URBANISTIQUES.....</b>	<b>9</b>
Article 10 Zones.....	9
<b>CHAPITRE 1 ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE ET D'ACTIVITES TERTIAIRES.....</b>	<b>9</b>
Article 11 Destination .....	9
Article 12 Aire d'évolution des constructions.....	9
Article 13 Aire de construction semi-enterrée .....	9
Article 14 Place de la Gare.....	9
Article 15 Aire de verdure et d'aménagement.....	10
Article 16 Aire d'accès occasionnel.....	10
<b>CHAPITRE 2 ZONE FERROVIAIRE.....</b>	<b>10</b>
Article 17 Destination .....	10
Article 18 Clôture.....	10
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS ARCHITECTURALES.....</b>	<b>11</b>
Article 19 Bâtiments existants .....	11
Article 20 Constructions à démolir.....	11
<b>CHAPITRE 3 CONSTRUCTIONS NOUVELLES.....</b>	<b>11</b>
Article 21 Aires d'évolution des constructions .....	11
Article 22 Constructions souterraines et semi-enterrées .....	11
Article 23 Aire de construction semi-enterrée .....	11
Article 24 Ordre de construction.....	11
Article 25 Surface de plancher déterminante .....	11
Article 26 Hauteur des constructions .....	11
Article 27 Toitures et superstructures .....	12
Article 28 Murs à maintenir.....	12
Article 29 Matériaux.....	12

<b>TITRE 4 DISPOSITIONS ACCES, CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT – PLACE DE LA GARE.....</b>	<b>13</b>
Article 30 Généralités .....	13
Article 31 Accès véhicules.....	13
Article 32 Stationnement véhicules et 2 roues .....	13
Article 33 Accès piétons .....	13
Article 34 Accès véhicules à l'aire de construction semi-enterrée .....	13
 <b>TITRE 5 DISPOSITIONS FINALES .....</b>	 <b>14</b>
Article 35 Dossier d'enquête publique.....	14
Article 36 Dérogations .....	14
Article 37 Dispositions complémentaires .....	14
Article 38 Abrogation .....	14
Article 39 Entrée en vigueur .....	14

## TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

---

### Article 1 Buts du PPA

Le présent plan partiel d'affectation (PPA) "Place de la Gare" a pour buts de :

- contribuer à la réalisation du tissu urbain du secteur ;
- assurer la cohabitation et la sécurité des différents usagers de la Place de la Gare ;
- adapter les installations ferroviaires aux normes en vigueur ;
- créer de nouveaux locaux techniques et de dépôts liés à l'exploitation des transports publics ;
- garantir la qualité architecturale et des aménagements du secteur de la gare ;
- mettre en réseau les liaisons piétonnes ;
- définir les conditions d'occupation et d'aménagement du site de la gare.

### Article 2 Périmètre du PPA et affectations

<sup>1</sup> Le périmètre du PPA "Place de la Gare" est délimité en noir sur le plan de détail.

<sup>2</sup> Le PPA "Place de la Gare" est destiné à créer une zone ferroviaire ainsi qu'une zone d'habitation de moyenne densité et d'activités tertiaires.

### Article 3 Composition du dossier

Le dossier du PPA "Place de la Gare" est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (échelle 1: 2'500), le plan de détail (échelle 1: 500) et les coupes (échelle 1: 500) ;
- le règlement y relatif.

### Article 4 Suivi du/des projet(s)

<sup>1</sup> Afin de garantir les qualités urbanistiques et architecturales du projet, le suivi est assuré par la Municipalité, complétée de représentants de la commission communale d'urbanisme et si nécessaire, d'avis d'experts en architecture et en urbanisme.

<sup>2</sup> L'architecture des constructions et les aménagements qui y sont liés (espaces libres, mobilier urbain, installations d'éclairage, etc.) doivent présenter une cohérence et une qualité à la fois intrinsèque au bâtiment et en respect du caractère du lieu.

### Article 5 Degré de sensibilité au bruit

Conformément à l'art. 43 de l'OPB, le degré de sensibilité au bruit III (**DS III**) est attribué à la zone d'habitation de moyenne densité et d'activités tertiaires.

### Article 6 Rétention des eaux de ruissellement

Des mesures de rétention des eaux pluviales doivent être prises en toitures et dans les espaces non-bâti assurant un laminage des débits dans le réseau public.

### Article 7 Site pollué

Tout projet de construction doit se conformer aux dispositions de l'OTD.

### Article 8 Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues. Au surplus, le plan de classement communal des arbres est applicable.

### Article 9 Arborisation structurante nouvelle

Les plantations nouvelles, sous forme d'arborisation structurante, d'essence indigène et adapté à la station doivent être réalisées aux endroits fixés par le plan de détail.

## TITRE 2 DISPOSITIONS URBANISTIQUES

---

### Article 10 Zones

<sup>1</sup> Le périmètre du PPA est composé des 3 zones suivantes :

- zone d'habitation de moyenne densité et d'activités tertiaires ;
- zone ferroviaire.

<sup>2</sup> La zone d'habitation de moyenne densité et d'activités tertiaires est composée des éléments et des aires suivants :

- bâtiments existants ;
- aire d'évolution des constructions ;
- aire de construction semi-enterrée ;
- Place de la Gare ;
- aire d'accès occasionnel ;
- aire de verdure et d'aménagement.

## CHAPITRE 1 ZONE D'HABITATION DE MOYENNE DENSITE ET D'ACTIVITES TERTIAIRES

### Article 11 Destination

Cette zone est destinée aux logements ainsi qu'aux activités tertiaires. Sont notamment considérées comme activités tertiaires les activités liées à l'exploitation du chemin de fer, l'installation de petits commerces, services, hôtel, équipements scolaires. Cette zone est également destinée à accueillir les aménagements de la Place de la Gare et de ses abords.

### Article 12 Aire d'évolution des constructions

L'aire d'évolution des constructions est destinée à l'implantation des constructions nouvelles.

### Article 13 Aire de construction semi-enterrée

L'aire de construction semi-enterrée est destinée à la réalisation d'un parking et de locaux de services.

### Article 14 Place de la Gare

<sup>1</sup> La Place de la Gare est destinée à assurer le transfert des voyageurs, à permettre l'accès aux différentes activités qui s'organisent sur le site et à offrir des espaces aux abords des constructions (terrasse café, accès commerces, etc.).

<sup>2</sup> Elle est inconstructible à l'exception des aménagements autorisés par l'alinéa 1 ci-dessus, du mobilier urbain, des espaces de stationnement et de constructions souterraines. Son revêtement est minéral.

<sup>3</sup> Les dispositions des articles 30 à 34 du présent règlement sont applicables.

<sup>4</sup> Les plantations nouvelles doivent être réalisées aux endroits fixés par le plan de détail.

<sup>5</sup> Le projet d'aménagement de la Place de la Gare doit assurer la vision d'ensemble (place et liaison avec la rue du Village). Il est établi au plus tard lors de la demande de permis de construire du bâtiment nouveau réalisé dans le cadre du présent PPA et peut être mis en œuvre ultérieurement sur la base de la décision municipale.

<sup>6</sup> Il est établi à l'échelle 1:200 et contient au minimum les indications suivantes :

- l'implantation et l'aménagement des accès véhicules et deux-roues ;
- l'emplacement du stationnement (véhicules, 2 roues) et ses aménagements ;
- les liaisons et accès piétonniers ;

- 
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs, espace place, trottoirs, etc. ;
  - l'emplacement de l'arborisation et le choix des essences ;
  - l'emplacement des terrasses et places ;
  - le mobilier urbain ;
  - les installations d'éclairage (plan lumière).

#### **Article 15 Aire de verdure et d'aménagement**

<sup>1</sup> L'aire de verdure et d'aménagement est destinée à la création d'un espace majoritairement vert aux abords de la Place de la Gare.

<sup>2</sup> Elle est inconstructible, à l'exception de l'aménagement de places de stationnement, d'aménagements liés aux transports publics (arrêts, abris bus, etc.) ainsi qu'à la réalisation des liaisons piétonnes et à l'installation de mobilier urbain.

<sup>3</sup> L'accès et les aménagements extérieurs liés au bâtiment ECA n°249 sont autorisés.

<sup>4</sup> L'art. 8 du présent règlement est applicable.

#### **Article 16 Aire d'accès occasionnel**

<sup>1</sup> L'aire d'accès occasionnel est destinée à assurer une liaison piétonne sécurisée entre les écoles et la Place de la Gare ainsi qu'une liaison piétonne en bordure du ruisseau de la Vausseresse.

<sup>2</sup> Elle doit permettre par ailleurs le passage des véhicules occasionnels en bordure des voies du chemin de fer ainsi que l'accès à la construction semi-enterrée sise dans l'aire d'évolution de construction semi-enterrée C.

## **CHAPITRE 2 ZONE FERROVIAIRE**

#### **Article 17 Destination**

La zone ferroviaire est destinée exclusivement à l'exploitation du chemin de fer. Elle est soumise à la LCdF.

#### **Article 18 Clôture**

Une clôture (treillis ou similaire) doit être disposée conformément aux directives de l'installation ferroviaire.

## TITRE 3 DISPOSITIONS ARCHITECTURALES

---

### Article 19 Bâtiments existants

<sup>1</sup> Les bâtiments existants, notés 4 au Recensement architectural du Canton de Vaud, sont figurés en brun sur le plan de détail. Ils sont considérés comme bien intégrés et méritent d'être conservés.

<sup>2</sup> Ils peuvent être transformés et agrandis pour autant que soit respecté le caractère spécifique de leur intégration. Tous travaux sont conditionnés au respect des art. 46 ss. LPNMS.

<sup>3</sup> En cas de démolition du bâtiment ECA n°248, il peut être reconstruit dans les limites de l'aire d'évolution des constructions fixée par le plan de détail. Les dispositions du chapitre 5 du présent règlement sont applicables.

### Article 20 Constructions à démolir

Ces constructions doivent être démolies afin de permettre le réaménagement de la Place de la Gare.

## CHAPITRE 3 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

### Article 21 Aires d'évolution des constructions

<sup>1</sup> Les constructions nouvelles, y compris les sous-sols doivent s'implanter entièrement à l'intérieur des aires d'évolution fixées à cet effet par le plan de détail.

<sup>2</sup> Seules les saillies de 1.50 m. maximum peuvent empiéter hors des aires d'évolution des constructions.

### Article 22 Constructions souterraines et semi-enterrées

<sup>1</sup> Est considérée comme construction souterraine, une construction non habitable pouvant présenter une façade entièrement dégagée au maximum.

<sup>2</sup> Est considérée comme construction semi-enterrée, une construction pouvant présenter 2 façades entièrement dégagées au maximum. La moitié de leur volume bâti au minimum doit se situer en-dessous du niveau du terrain naturel.

### Article 23 Aire de construction semi-enterrée

<sup>1</sup> La construction semi-enterrée doit s'implanter entièrement dans l'aire fixée à cet effet par le plan de détail.

<sup>2</sup> La Municipalité peut, exceptionnellement, autoriser une emprise plus importante sous la Place de la Gare, dans la mesure où celle-ci ne porte pas préjudice à son aménagement.

### Article 24 Ordre de construction

L'ordre contigu est obligatoire à l'intérieur des aires d'évolution des constructions.

### Article 25 Surface de plancher déterminante

<sup>1</sup> La surface de plancher déterminante (SPd) attribuée à chaque aire d'évolution est fixée par le plan de détail.

<sup>2</sup> Elle se calcule conformément à la norme SIA SN 504 421 (édition 2004).

### Article 26 Hauteur des constructions

<sup>1</sup> En cas de toitures plates, la hauteur des constructions nouvelles et de la construction semi-enterrée est définie par les altitudes maximales à l'acrotère fixées par les coupes.

<sup>2</sup> En cas de toitures à pans, la hauteur des constructions nouvelles est définie par les altitudes maximales à la corniche fixées par les coupes.

<sup>3</sup> La pente maximale des toitures à pans est comprise entre 20° et 28° pour les aires d'évolution des constructions A et B et entre 30° et 40° pour l'aire d'évolution des constructions D.

---

**Article 27 Toitures et superstructures**

<sup>1</sup> Les toitures sont plates, à 2 pans ou à 4 pans. Les combles sont habitables. Les niveaux en surcombles ne sont pas autorisés.

<sup>2</sup> En cas de toitures plates, celles-ci doivent être traitées comme une cinquième façade.

<sup>3</sup> Les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et sont regroupées dans la mesure du possible.

**Article 28 Murs à maintenir**

Les murs figurés en rouge sur le plan de détail doivent être entretenus et maintenus.

**Article 29 Matériaux**

Les matériaux utilisés doivent être les garants de la cohérence architecturale des constructions et des aménagements prévus.

## **TITRE 4 DISPOSITIONS ACCES, CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT – PLACE DE LA GARE**

---

### **Article 30 Généralités**

L'aménagement des accès, circulations et places de stationnement doit assurer la cohabitation entre les différents usagers de la Place de la Gare.

### **Article 31 Accès véhicules**

Les livraisons, services publics, visiteurs et la dépose de voyageurs sont autorisés sur la Place de la Gare.

### **Article 32 Stationnement véhicules et 2 roues**

<sup>1</sup> Le stationnement véhicules et 2 roues est autorisé sur la Place de la Gare. Il figure à titre indicatif sur le plan de détail.

<sup>2</sup> La sécurité du stationnement vélos doit être assurée et son aménagement différencié du stationnement motos.

### **Article 33 Accès piétons**

<sup>1</sup> Les accès piétons (liaison piétonne principale et passage piéton sous-voies) sont fixés par le plan de détail.

<sup>2</sup> Leur principe est impératif et leur assiette indicative.

### **Article 34 Accès véhicules à l'aire de construction semi-enterrée**

<sup>1</sup> L'accès à l'aire de construction semi-enterrée est défini par le plan de détail.

<sup>2</sup> Son principe est obligatoire et sa position indicative.

## TITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

---

### Article 35 Dossier d'enquête publique

<sup>1</sup> Le dossier de demande de permis de construire comprend, outre les pièces énumérées aux art. 108 LATC et 69 RLATC :

- le profil du terrain naturel sur toutes les coupes ainsi que sur toutes les façades ;
- l'indication des cotes d'altitude du terrain naturel et aménagé aux angles principaux des constructions ;
- l'altitude de la dalle du rez-de-chaussée, ainsi que celle de l'acrotère ;
- un repère d'altitude fixe, sur le terrain, accessible jusqu'à la délivrance du permis d'habiter ;
- le plan des aménagements de la Place de la Gare (plan et coupe) à l'échelle 1:200, tel qu'exigé à l'art. 14 al. 6 du présent règlement ;
- les détails des calculs de la surface de plancher déterminante (SPd) ;
- une notice acoustique et vibratoire succincte (risques de bruit, vibrations dues aux transmissions solidiennes, isolation acoustique des ouvrants des façades exposées).

<sup>2</sup> La Municipalité peut exiger une maquette de masse du projet et/ou la pose de gabarits montrant l'insertion des constructions dans l'environnement construit et paysagé.

### Article 36 Dérogations

La Municipalité peut accorder des dérogations aux présents plan et règlement, dans les limites des art. 85 et 85a LATC.

### Article 37 Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu par les présents plan et règlement, les dispositions communales, cantonales et fédérales en la matière sont applicables.

### Article 38 Abrogation

L'entrée en vigueur des présents plan et règlement abroge à l'intérieur de son périmètre, les dispositions du plan des zones et du règlement de la Commune de Château-d'Oex approuvés par le Conseil d'Etat le 19 septembre 1980, qui leur sont contraires.

### Article 39 Entrée en vigueur

Les présents plan et règlement sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent, conformément aux art. 61 et 61a LATC.

