COMMUNE DE CHÂTEAU-D'ŒX

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1660 **CHATEAU-D'OEX**

Préavis No 20/2016

Château-d'Oex, le 11 octobre 2016
N/réf. : Conseil communal : Correspondance
+ PPA : Manège du Bochet/EM

Adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Manège du Bochet »

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

A. OBJET DU PREAVIS

Le présent préavis a pour but de soumettre à votre autorité l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Manège du Bochet ».

B. PREAMBULE

L'actuel manège de Château-d'Oex, propriété communale située à l'aval de la localité au lieu-dit « Les Monnaires », n'est plus adapté aux activités équestres du centre. Son exploitant s'est approché des autorités communales pour trouver un site de remplacement sur le territoire communal. Le choix s'est porté sur la ferme du Bochet (parcelle RF No 672), propriété de l'exploitant, sise au lieu-dit « Le Mont », qui sert déjà partiellement aux activités équestres et qui permettrait de regrouper l'ensemble des activités du manège. La municipalité ayant manifesté son soutien à cette démarche, des pourparlers ont été engagés avec le Service cantonal du développement territorial (SDT) pour envisager un changement d'affectation du site concerné, actuellement en zone agricole, par le biais d'un plan partiel d'affectation. L'autorité cantonale s'est prononcée favorablement pour ce projet le 03 juin 2014.

C. RECEVABILITE

Le PPA a été élaboré par l'atelier Glatz & Delachaux, architectes et urbanistes à Nyon. Ce bureau agit par mandat du propriétaire de la parcelle No 672, M. Jean Blatti avec le concours de l'Association des « Amis de Château-d'Oex » et le soutien de la municipalité.

Ce plan, répondant aux stricts besoins de développement des activités équestres (bâtiments nécessaires à l'exploitation, logement des exploitants et des stagiaires, aménagements extérieurs), occupe la partie inférieure de la parcelle RF No 672 où se situe la ferme du Bochet, en continuité de la zone à bâtir.

D. PARTICIPATION

La municipalité et les services cantonaux concernés ont été consultés au cours de l'élaboration du PPA. Par ailleurs, les voisins directs ont été informés et associés au projet, notamment le représentant de la Ville de Lausanne, propriétaire de la parcelle RF No 655 et M. Rittener-Ruff, propriétaire de la parcelle RF No 654, également pour les échanges fonciers liés au déplacement de l'axe de la route.

E. ETAT DE L'EQUIPEMENT

La parcelle RF No 672, actuellement en zone agricole, n'est pas répertoriée dans l'aperçu de l'état de l'équipement. Elle est toutefois équipée puisque desservie par une route communale et reliée aux réseaux d'adduction et d'évacuation des eaux de la commune.

F. SITUATION

La ferme du Bochet, située sur un épaulement au lieu-dit « Le Mont », est constituée d'un chalet d'habitation et de deux hangars en situation dominante. Elle se trouve sur le versant à l'amont de la localité de Château-d'Oex, en limite d'un site caractérisé par la présence de petites poches d'urbanisation au milieu des prés. A l'amont, l'urbanisation disparait et ne subsistent que les pâturages, la forêt et quelques chalets d'alpage.

G. PERIMETRE DU PPA ET AFFECTATION

La ferme du Bochet est actuellement affectée en zone agricole, comme d'ailleurs l'entier de la parcelle RF No 672 dont elle fait partie. Toutefois, à l'instar de l'occupation du sol sur le versant, il y a interpénétration des zones à bâtir et de la zone agricole et le site de la ferme forme une enclave dans l'espace urbanisé, entourée de la zone d'utilité publique, de la zone d'habitation à faible densité et de la zone intermédiaire. Il s'agit d'une situation propre aux régions à habitat traditionnellement dispersé où habitat et pâturages étaient liés.

Le périmètre du PPA se limite à la partie de la parcelle RF No 672 qui forme cette enclave et qui contient la ferme (surface : 8'764 m2 sur les 27'695 que compte la parcelle RF No 672), surface à laquelle il convient de rajouter celle résultant de la correction de la route du Planemard, soit 154 m2, ce qui porte le total à 8'918 m2. L'espace est suffisant pour pouvoir accueillir les constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement du centre équestre. L'affectation retenue pour le PPA est la zone de sport et loisirs, au sens de l'art. 48 LATC.

H. JUSTIFICATION CONCERNANT L'INTERET PUBLIC ET L'ACTIVITE

L'actuel exploitant du manège exerce à Château-d'Oex depuis plus de 20 ans. Il est renommé et figure dans bon nombre de brochures et sites internet dédiés au tourisme et aux loisirs du Pays-d'Enhaut.

Le manège accueille une vingtaine de chevaux et quelques ânes. Les diverses activités sont l'organisation de camps d'équitation pour enfants, le dressage, l'organisation de balades à cheval, en calèche ou en traîneau, la formation d'écuyers et la pension pour chevaux.

Ainsi reconnue et soutenue dans le Pays-d'Enhaut, son entreprise participe efficacement à la diversification des activités touristiques et de loisirs (tourisme quatre saisons) ainsi qu'à la découverte des qualités patrimoniales – naturelles et bâties - de la région. Enfin, la pâture des parcelles par ses animaux participe à l'entretien des paysages.

I. JUSTIFICATION DU SITE

L'actuel manège, propriété communale, devient inadapté aux besoins de l'exploitation en raison de l'état de dégradation du manège et de sa proximité du ruisseau de la Vausseresse mais aussi en raison du développement urbain aux alentours. Souhaitant assurer la pérennité de son entreprise, voire son développement, l'exploitant s'est mis en quête il y a plusieurs années déjà, d'un nouveau site favorable, avec le soutien des autorités locales et de l'Association des « Amis de Château-d'Oex ».

Les critères de recherches ont été les suivants :

- Un terrain pouvant accueillir les diverses installations nécessaires à la création d'un centre équestre (manège, paddock, piste de galop, hangar, fumière, parking) soit au minimum 8'000 m2.
- Un terrain disponible rapidement et ne présentant pas de difficulté majeure pour son affectation (tels que dangers naturels, protection des paysages, sensibilité du voisinage, etc.).
- Un terrain situé en limite de localité pour être à la fois raccordé au tissu bâti et aux champs dans lesquels les animaux puissent paître. La présence d'une fumière justifie également une certaine distance afin de ne pas incommoder les proches résidents.
- Un terrain facilement accessible.
- Un terrain raccordé aux circuits de promenades équestres.
- Un site où l'impact des bâtiments et des installations annexes dans le paysage est acceptable.
- Un terrain offrant la possibilité de regrouper toutes les activités du centre équestre et l'habitation de l'exploitant.
- Un terrain pouvant permettre des synergies avec d'autres activités à proximité.

Aucun site ne répond à l'ensemble de ces critères sur le territoire de Château d'Oex mais deux sites potentiels répondent positivement à au moins cinq d'entre eux : le secteur de **Glacière**, à l'aval de la colline du Temple, de l'autre côté de la route cantonale et le site de la **ferme du Bochet**. Les deux sites ont fait l'objet d'études de faisabilité et le plan directeur communal les identifie comme sites potentiels pour accueillir un nouveau centre équestre. Toutefois, le secteur du Bochet a été retenu puisqu'une partie de la construction déjà agencée permet d'accueillir des chevaux.

La question de l'impact paysager est importante et les concepteurs du projet ont été très attentifs à rechercher la meilleure intégration possible pour le futur bâtiment du manège. Relevons également que la présence du Planemard, à proximité, offre des possibilités de synergies avec le futur Centre équestre. Enfin, la ferme du Bochet se situe favorablement par rapport aux parcours équestres proposés sur le territoire de la commune. Le plan des parcours équestres montre que bon nombre d'entre eux se trouvent autour de la ferme. Un des chemins équestres emprunte la route du Planemard qui dessert la ferme du Bochet.

J. LE PROJET DE PPA

Le PPA se décline en cinq aires : une seule, l'aire des constructions équestres, les quatre autres concernent les aménagements extérieurs et sont inconstructibles.

Le concept se base sur un projet global de construction et d'aménagement qui consiste à conserver le bâti existant et à réaliser un manège dans la partie basse de la parcelle, à l'exception de l'ancienne petite grange, qui doit être détruite.

Dans l'aire des constructions, le **secteur A** permet notamment le maintien du hangar existant, avec possibilité éventuelle d'agrandissement, et la construction d'un petit bâtiment destiné à l'hébergement (un logement pour le personnel, dortoirs pour les stagiaires).

Le **secteur B** permet le maintien du chalet existant qui, sans être d'un intérêt prépondérant, est une construction traditionnelle de qualité méritant d'être conservée. Elle contient le logement du propriétaire.

Enfin le **secteur C** est destiné à la construction du futur manège. Pour être homologué, celui-ci doit avoir des dimensions intérieures minimales de 20 x 40 m. Il est conçu sur deux niveaux pour une utilisation rationnelle de la déclivité du terrain, soit un niveau inférieur destiné à des boxes pour chevaux s'ouvrant sur des courettes extérieures et dépôt de machines. Le niveau supérieur est destiné au manège proprement dit, assorti d'un local formant balcon et contenant accueil, vestiaire, sellerie et cafétéria.

Les aménagements extérieurs sont formés :

- de l'aire des aménagements équestres. Outre un carré de dressage, des enclos et une fumière, ces aménagements concernent aussi les accès, rampes et autres aménagements en rapport avec l'activité équestre ;
- d'une aire de jardin destinée à préserver un dégagement autour du chalet, pouvant contenir potager, arbres fruitiers, jeux pour enfants, etc. ;
- d'une aire de prairie destinée à préserver les abords du site, notamment sur les parties exposées à la vue ;
- d'une aire de stationnement pour les visiteurs à l'entrée du site.

K. IMPACT REGIONAL

Le projet du nouveau manège est situé dans le périmètre du Parc naturel régional Gruyère - Pays-d'Enhaut. Il va dans le sens des objectifs relevés ci-dessus en assurant la pérennité d'une activité touristique et de loisir durable qui permet, entre autres, de sensibiliser le public aux qualités des patrimoines naturels et culturels du parc. Le soutien de l'Association des « Amis de Château-d'Oex » témoigne de l'attachement de la population à cette activité.

L. PROCEDURE

Le dossier du PPA « Manège du Bochet », comprenant le plan, le règlement ainsi que le rapport justificatif selon l'art. 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), a fait l'objet d'un examen préalable des services de l'Etat de Vaud.

Au terme de cet examen, reçu le 14 avril 2016, le dossier a été soumis à l'enquête publique du 28 juin au 27 juillet 2016, conformément à l'art. 57 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Dans ce même délai, le rapport justificatif selon l'art. 47 OAT a été mis en consultation publique.

Par la suite, le dossier adopté par le Conseil communal, comprenant l'opposition et la réponse municipale, sera transmis à l'Etat de Vaud qui pourra approuver le PPA et notifier la levée d'opposition. C'est à ce moment-là, si elle le désire, que l'opposante pourra faire recours contre la levée d'opposition.

M. OPPOSITION ET PROPOSITION DE REPONSE DE LA MUNICIPALITE

Durant le délai d'enquête, une opposition est parvenue à la municipalité. Il s'agit de la Municipalité de Lausanne qui lors d'une première consultation avait déjà exprimé sa crainte de voir sa propriété du Planemard perdre de la valeur en cas de construction d'un manège à proximité. Une délégation municipale a rencontré en août 2015, MM. Tosato et Junod, municipaux à Lausanne ainsi que leurs chefs de service afin de traiter de leur souci. A cette occasion, ils ont demandé la possibilité de placer leur parcelle en terrain à bâtir.

Proposition de réponse de la Municipalité de Château-d'Oex

La municipalité s'est engagée, par courriers des 08 septembre 2015 et 11 août 2016, à étudier dans le cadre du futur Plan général d'affectation de la Commune de Château-d'Oex (PGA), la possibilité d'un changement d'affectation de la parcelle RF No 655, propriété de la Commune de Lausanne, ceci sans garantie, sachant que cette décision n'est pas de compétence municipale et que dans l'attente de la révision du PDCn, toute nouvelle zone à bâtir doit être immédiatement compensée par une surface équivalente remise en zone agricole, conformément aux art. 38a LAT et 52a OAT.

Au vu de cet engagement, la municipalité a précisé à la Municipalité de Lausanne qu'elle espérait avoir répondu à sa satisfaction à sa demande et que dès lors, elle aurait l'obligeance de retirer son opposition avec délai au 31 août 2016.

N'ayant reçu aucune réponse dans le délai précité, la municipalité a adressé un nouveau courrier à la Municipalité de Lausanne en vue d'une séance de conciliation avec 3 propositions de dates de rencontre, à savoir les 15, 22 ou 23 septembre 2016. En date du 22 septembre, la Municipalité de Lausanne a répondu par lettre recommandée indiquant maintenir son opposition.

Tout en relevant que la municipalité ne manquera pas de proposer le changement d'affectation de la parcelle RF 655 lors de la modification de son PGA, nous vous proposons de lever cette opposition.

N. CONCLUSIONS

La municipalité soutient ce PPA qui permet le maintien d'un manège au Pays-d'Enhaut. En ce qui concerne son emplacement, elle a effectué plusieurs recherches de terrains sans succès en raison de leur affectation agricole.

En conclusion, la municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHATEAU-D'OEX

- vu le préavis municipal No 20/2016 du 11 octobre 2016;
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

- **D'admettre** la proposition de réponse de la municipalité et de lever l'opposition enregistrée lors de l'enquête publique du plan partiel d'affection (PPA) « Manège du Bochet ».

- **D'adopter** le plan partiel d'affection (PPA) « Manège du Bochet » tel que soumis à l'enquête publique du 28 juin au 27 juillet 2016.

- **D'autoriser** la municipalité à entreprendre toutes démarches relatives à l'approbation et à l'entrée en vigueur du plan partiel d'affection (PPA) « Manège du Bochet ».

- **De donner** à la municipalité les pouvoirs nécessaires pour répondre aux actions qui seraient intentées à l'encontre de la Commune de Château-d'Oex du fait de l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Manège du Bochet », de l'autoriser à plaider devant toutes instances et à recourir, le cas échéant à transiger.

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Préavis approuvé par la municipalité en séance du 11 octobre 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic : **La Secrétaire :**

Charles-André Ramseier **Eliane Morier**

Lien : *PDCn* (http://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/plan-directeur-cantonal/)

Annexe : *copie de l'opposition de la Municipalité de Lausanne.*

Annexes à consulter sur le site chateaudoex-admin.ch. Cliquer ensuite sur les onglets : Officiel/Conseil communal/Séance du 17.11.2016 :

- *Plan*
- *Rapport justificatif OAT*
- *Opposition de la Municipalité de Lausanne.*