

CANTON DE VAUD

COMMUNE DE CHATEAU D'OEX



PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

MANEGE DU BOCHET

RAPPORT D'AMENAGEMENT
Selon art. 47 OAT

Document approuvé par la Municipalité dans sa séance du :

Le Syndic :

le secrétaire :

Document établi par :

Glatz et Delachaux SA
Grand-rue 13
1260 Nyon

Introduction

L'actuel manège de Château d'Oex, propriété communale située à l'aval de la localité au lieu-dit Les Monnaires, ne devient progressivement plus adapté aux activités équestres du centre, notamment depuis la perte du terrain attenant au manège, servant de paddock, sur lequel un quartier d'habitation est prévu. 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 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 du développement territorial pour envisager un changement d'affectation du site concerné, actuellement en zone agricole, et d'y réaliser un plan partiel d'affectation. L'autorité cantonale ayant donné un avis favorable à ce projet (accord préliminaire du 3 juin 2014), le processus peut être lancé.

Le présent dossier est donc destiné à formaliser un PPA au sens des art. 44 et ss LATC au lieu-dit Le Mont pour permettre aux activités équestres de s'y développer. L'étude du PPA a été confiée au bureau Glatz & Delachaux par Monsieur Jean Blatti, propriétaire de la parcelle 672, qui a pris en charge l'établissement de ce dossier avec le concours de l'association des « Amis de Château d'Oex ».

Le PPA, réduit 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 N° 672 où se situe la ferme du Bochet, en continuité de la zone à bâtir.

Recevabilité

Le PPA Manège de Château d'Oex a été élaboré par l'atelier Glatz & Delachaux, architectes et urbanistes à Nyon. Ce bureau agit par mandat du propriétaire de la parcelle 672, Monsieur Jean Blatti, avec le concours de l'association des « Amis de Château d'Oex » et le soutien de la Municipalité de Château d'Oex.

Participation. Les différentes instances concernées, soit la municipalité, les sections aménagement communal et améliorations foncières du service du développement territorial, ainsi que le voyer d'arrondissement 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 655 et M. Rittener-Ruff, propriétaire de la parcelle 654, également pour les échanges fonciers liés au déplacement de l'axe de la route.

Etat de l'équipement. La parcelle 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.

Justification

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 disparaît et ne subsistent que les pâturages, la forêt et quelques chalets d'alpage.

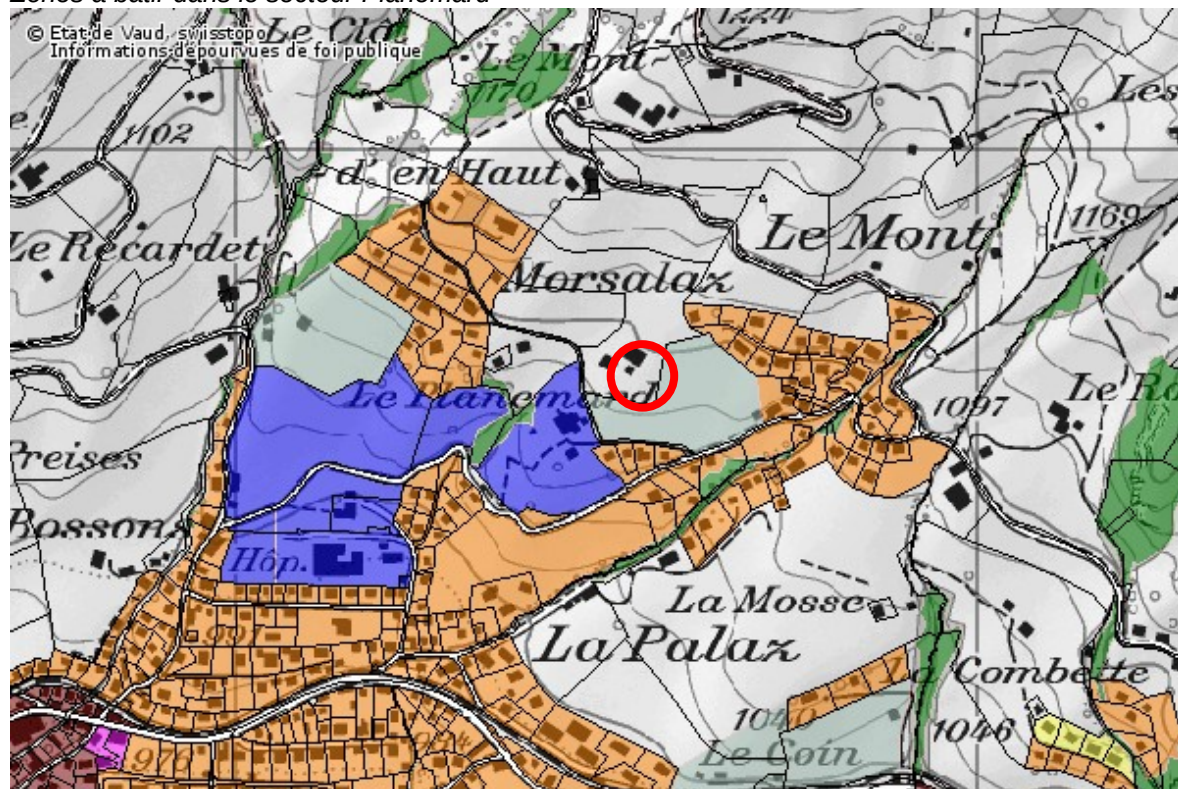


Périmètre du PPA et affectation

La ferme du Bochet est actuellement affectée en zone agricole, comme d'ailleurs l'entier de la parcelle 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 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 672 qui forme cette enclave et qui contient la ferme (surface : 8'764 m² sur les 27'695 que compte la parcelle 672), surface à laquelle il convient de rajouter celles 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.

Zones à bâtir dans le secteur Planemard



Justification concernant l'intérêt public de l'activité

L'actuel exploitant du manège exerce à Château d'Oex depuis plus de 20 ans. Il est renommé et figure dans 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 ballades à cheval, en calèche ou en traineau, la formation d'écuyers, la pension pour chevaux.

Ainsi reconnu et soutenu 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, le pâturage de ses animaux participe à l'entretien des paysages.

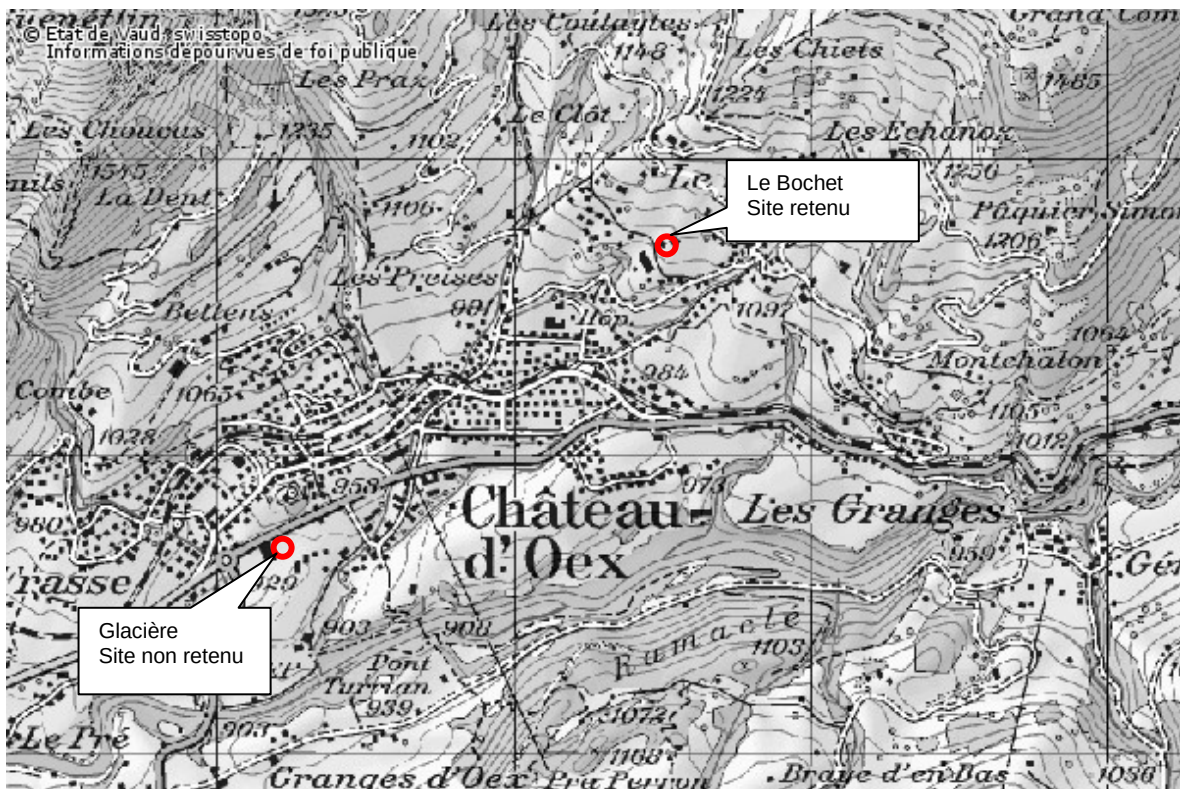
Justification du site

L'actuel manège communal (propriété de la commune) devient inadapté aux besoins de l'exploitation en raison de l'état de dégradation du manège mais aussi en raison du développement urbain alentours, notamment depuis la perte du terrain attenant, servant de paddock, sur lequel un quartier d'habitation est prévu. 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.)
- 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.
- Facilement accessible
- Raccordé aux circuits de promenades équestres
- Un site où l'impact des bâtiments et des installations annexes dans le paysage sera acceptable.
- Avoir, si possible, la possibilité de regrouper toutes les activités du centre équestre et l'habitation de l'exploitant
- Pouvoir éventuellement créer 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** (celui faisant l'objet du projet de PPA). 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.



Si le site de Glacière présente l'avantage d'être bien situé par rapport à la localité, bénéficie d'une pente douce ainsi que d'une accessibilité aisée (proximité de la route cantonale), le terrain identifié est en main privée (parcelle N° 2701) et son propriétaire n'a pas l'intention de s'en défaire, empêchant la création du manège à cet endroit dans les prochaines années. Ajoutons que ce site figure au titre réserve pour un futur PPA dans le plan d'affectation et qu'il est identifié comme espace de dégagement dans le PDcom.

En revanche, l'exploitant actuel du manège est propriétaire de la ferme du Bochet (parcelle N° 672). Cette ferme accueille déjà certaines activités équestres, notamment des stages, et les terrains attenants, situés en zone agricole, sont sur la même propriété que la ferme. Ainsi il y a une certaine continuité dans l'usage, les différentes activités du centre équestres sont rassemblées sur un seul site et la disponibilité est assurée.

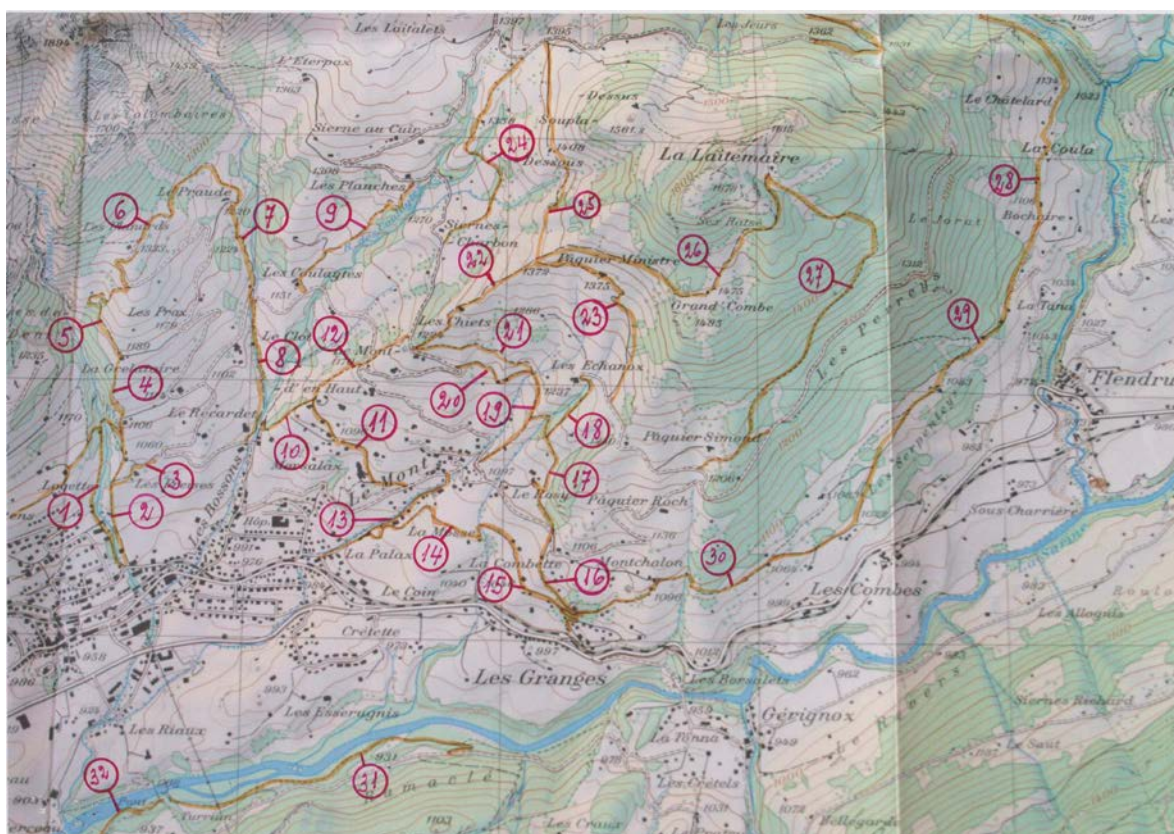
Située en limite de la zone à bâtir, elle n'entre pas en conflit avec l'environnement bâti et paysager. Certes, l'affectation en zone à bâtir de ce terrain ne va pas résoudre à elle seule la question de l'interpénétration de la zone agricole et de la zone à bâtir mais elle ne va pas la détériorer non plus car elle se trouve en continuité de la zone à bâtir et ne forme pas un îlot indépendant. Rappelons que la ferme et ses annexes existent déjà. Ce problème est propre aux régions montagneuses, à l'habitat traditionnellement dispersé : l'habitat qui n'est pas séparé du pâturage et les contraintes physiques du territoire ont provoqué des formes d'interpénétration de la zone agricole et de la zone à bâtir, d'où la difficulté à bien séparer l'une et l'autre. La ferme du Bochet, du moins le chalet originel, était l'une de ces fermes foraines sur l'adret de Château d'Oex. Proches d'elle ont été réalisés au fil des ans l'hôpital et la colonie de vacances de Planemard. Des lotissements d'habitations ont aussi été construits au nord-ouest (c'est-à-dire plus en amont), d'autres au sud et à l'est. Entre deux : des vallons encaissés, des pentes fortes ou à l'ombre et quelques pâturages qui ont survécu à l'urbanisation.

La question de l'impact paysager est plus importante. Sur des pentes très exposées, l'impact d'un gros bâtiment peut être extrêmement dommageable, d'ailleurs autant les bâtiments que les remblais/déblais et autres murs de soutènement. En cela, le site de Glacière était plus favorable que le site de la ferme du Bochet mais les concepteurs du

projet ont été très attentifs à rechercher la meilleure intégration possible du bâtiment du manège (voir chapitre consacré au PPA et au projet, pages 9 à 11).

Relevons également que la présence de la colonie de vacances de Planemard à proximité a la possibilité de créer des synergies avec le 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, ci-dessous, montre que nombre d'entre eux se trouvent autour de la ferme (située proche du No 11). Un des chemins équestres emprunte la route du Planemard qui dessert la ferme du Bochet.



Pour le long terme et afin d'assurer la pérennité du manège, l'exploitant compte vendre ou transmettre les installations et n'envisage pas une reconversion. Si toutefois le manège ne pouvait pas être maintenu à long terme, l'exploitation pourrait retourner à la zone agricole.

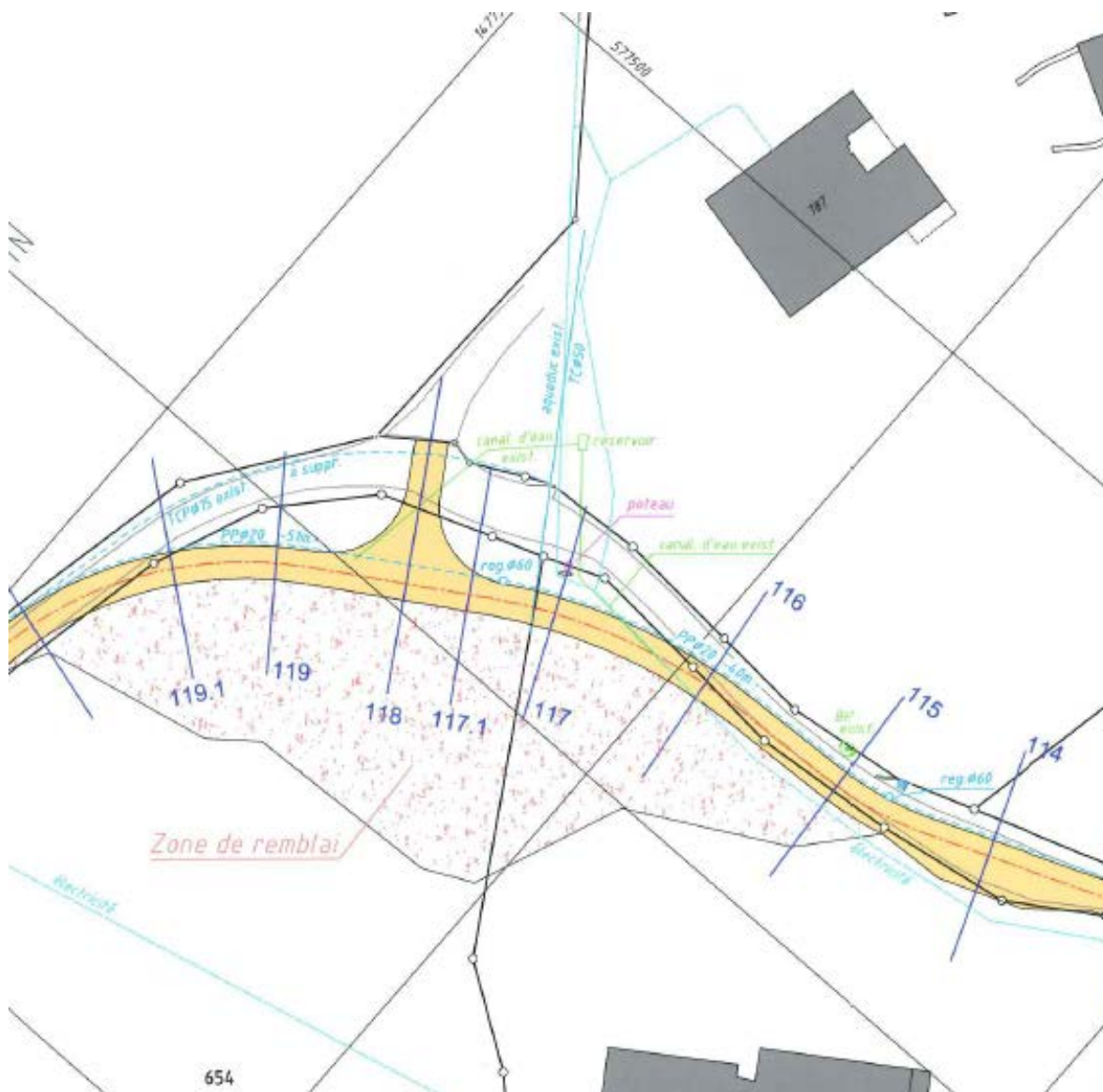
Accessibilité

La ferme du Bochet est desservie par une voie publique, la route du Planemard (DP 1085), d'une largeur de 3m. Outre la ferme, celle-ci dessert une colonie de vacances de la Ville de Lausanne ainsi qu'un petit lotissement à l'amont. Le trafic se limite à quelques dizaines de véhicules/jour et le manège lui-même ne génèrera qu'environ 40 mouvements/jour. Le site n'est pas desservi par les transports publics.

L'accès sur le Chemin de Planemard (DP 1085) nécessite de modifier le profil de la route afin de faciliter les manœuvres, ainsi que le montre le schéma ci-dessous. Un projet de correction du tracé de la route, qui est une procédure AF dont le financement est lié à des subventions cantonales, a été établi par un bureau d'ingénieur, indépendamment du projet

de manège. Le projet de correction de la route a déjà été mis à l'enquête en 2013 (sans opposition) et les travaux sont en cours d'achèvement actuellement (octobre 2015).

Extrait du plan mis à l'enquête en 2013, intitulé « Réfection du réseau communal, étape n°5 – chemin n° 110 »



Des échanges fonciers interviendront entre Monsieur Blatti (exploitant du manège), la commune et deux propriétaires fonciers (dont l'un est la ville de Lausanne) pour pouvoir réaliser cette correction de route. Le plan officiel de remaniement parcellaire sera dressé après les travaux sur la base des abornements du géomètre.

Le plan page suivante fait état des échanges fonciers à venir, liés à la correction de la route. Il en ressort qu'après correction, une surface de 245 m² issue du DP1085 devrait être transférée à la parcelle 672 (teinte grise), de même que 105 m² provenant de la parcelle 654 (Rittener-Ruff, teinte verte) et 27 m² de la parcelle 655 (Ville de Lausanne, teinte orange).



Adduction / évacuation des eaux / lutte contre l'incendie

La ferme du Bochet est reliée aux réseaux communaux d'adduction et d'évacuation des eaux. Le réseau d'évacuation est récent et suffisamment dimensionné pour les activités et les logements prévus (ø 200). La commune informe que l'équipement collectif est réalisé conformément aux dispositions des normes en vigueur.

Concernant la lutte contre les incendies, une borne hydrante est située le long du chemin de Planemard (DP 1085) à la hauteur de la nouvelle entrée vers le manège.

Le PGEE intègre les nouvelles données induites par le PPA.

Le projet de PPA

Le PPA se décline en cinq aires : une seule, l'aire des constructions équestres, est constructible ; 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, à l'exception de l'ancienne petite grange, qui doit être détruite, et de réaliser un manège dans la partie basse de la parcelle.

Dans l'aire des constructions équestres, le secteur A permet notamment le maintien du hangar existant, d'éventuellement l'agrandir et de construire 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, cafétéria¹.

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.

Par ailleurs, des mesures d'intégration sont prises afin que ces divers aménagements aient un impact limité sur le paysage. Ainsi la hauteur des bâtiments est limitée autant que possible et les matériaux utilisés font largement appel au bois local. Les mouvements de terre sont indispensables vu la déclivité du terrain mais ils sont également limités et des mesures visant une bonne intégration sont prises. Ainsi, le mur de fondation de l'ancienne grange est-il maintenu dans le projet afin d'offrir l'espace nécessaire à un carré de dressage de plein pied avec l'accueil-caféteria.

Concernant les besoins en logement, le programme prévoit le strict nécessaire au fonctionnement du manège. Le seul bâtiment habitable sur le site est le chalet (209 m² selon RF) qui abrite le logement de l'exploitant ainsi qu'une partie aménagée en rural. Sa transformation ou son agrandissement pour accueillir un logement d'employé et un dortoir pour les stagiaires (environ 150 par année) ont été écartés au profit d'un petit bâtiment séparé en raison du manque d'espace disponible dans l'enveloppe même du chalet et de la détérioration des qualités historico-patrimoniales qui pourraient résulter de son agrandissement.

En cas d'abandon de l'activité équestre, le bâtiment du manège pourrait aisément être réaménagé pour servir d'étable ou autre fonction en rapport avec les besoins d'une exploitation agricole.

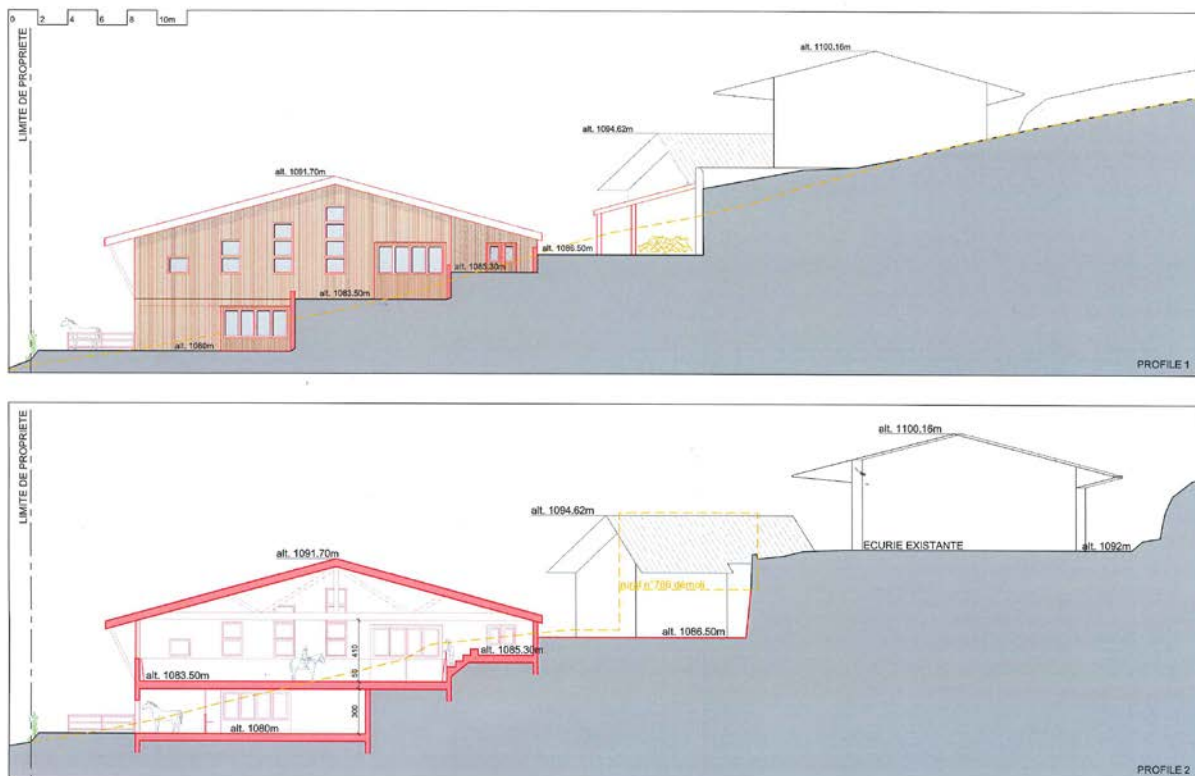
Mesures de salubrité liées aux aménagements équestres :

- Les chevaux seront gardés sur litière profonde. Par mesure de sécurité, le fond des boxes sera étanche et incliné contre l'intérieur afin que d'éventuels écoulements ne puissent pas parvenir au dehors.
- Le fumier sera stocké sur une aire à fumier
- Les zones extérieures (carré de sable, carrousel, rond de longe) seront entretenues de sorte que les excréments ne constituent pas un danger pour les eaux, même en cas de précipitations.

¹ Les informations sur le manège sont indicatives, uniquement fondées sur le projet de construction qui peut encore évoluer

This architectural site plan illustrates the layout of the 'Centre de l'Université de la Gaspésie'. The plan features several key elements:

- Buildings:**
 - A large, dark grey building footprint labeled 'CENTRE DE L'UNIVERSITÉ DE LA GASPÉSIE'.
 - A smaller, light grey building footprint labeled 'BÂTIMENT DE LA GASPÉSIE'.
 - A rectangular building footprint labeled 'BÂTIMENT DE LA GASPÉSIE'.
 - A small, yellow building footprint labeled 'BÂTIMENT DE LA GASPÉSIE'.
- Parking and Access:**
 - A large parking area labeled 'PARKING DE LA GASPÉSIE'.
 - An 'ACCÈS ROUTIER' (road access) area.
 - A 'PARKING DE LA GASPÉSIE' area.
 - A 'PARKING DE LA GASPÉSIE' area.
- Landscaping and Features:**
 - A 'JARDIN' (garden) area.
 - A 'JARDIN' (garden) area.
 - A 'JARDIN' (garden) area.
 - A 'JARDIN' (garden) area.
- Topography and Orientation:**
 - Contour lines indicating elevation, with markers for 100, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000, 1010, 1020, 1030, 1040, 1050, 1060, 1070, 1080, 1090, 1100, 1110, 1120, 1130, 1140, 1150, 1160, 1170, 1180, 1190, 1200, 1210, 1220, 1230, 1240, 1250, 1260, 1270, 1280, 1290, 1300, 1310, 1320, 1330, 1340, 1350, 1360, 1370, 1380, 1390, 1400, 1410, 1420, 1430, 1440, 1450, 1460, 1470, 1480, 1490, 1500, 1510, 1520, 1530, 1540, 1550, 1560, 1570, 1580, 1590, 1600, 1610, 1620, 1630, 1640, 1650, 1660, 1670, 1680, 1690, 1700, 1710, 1720, 1730, 1740, 1750, 1760, 1770, 1780, 1790, 1800, 1810, 1820, 1830, 1840, 1850, 1860, 1870, 1880, 1890, 1900, 1910, 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020, 2030, 2040, 2050, 2060, 2070, 2080, 2090, 2100, 2110, 2120, 2130, 2140, 2150, 2160, 2170, 2180, 2190, 2200, 2210, 2220, 2230, 2240, 2250, 2260, 2270, 2280, 2290, 2300, 2310, 2320, 2330, 2340, 2350, 2360, 2370, 2380, 2390, 2400, 2410, 2420, 2430, 2440, 2450, 2460, 2470, 2480, 2490, 2500, 2510, 2520, 2530, 2540, 2550, 2560, 2570, 2580, 2590, 2600, 2610, 2620, 2630, 2640, 2650, 2660, 2670, 2680, 2690, 2700, 2710, 2720, 2730, 2740, 2750, 2760, 2770, 2780, 2790, 2800, 2810, 2820, 2830, 2840, 2850, 2860, 2870, 2880, 2890, 2900, 2910, 2920, 2930, 2940, 2950, 2960, 2970, 2980, 2990, 3000, 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3060, 3070, 3080, 3090, 3100, 3110, 3120, 3130, 3140, 3150, 3160, 3170, 3180, 3190, 3200, 3210, 3220, 3230, 3240, 3250, 3260, 3270, 3280, 3290, 3300, 3310, 3320, 3330, 3340, 3350, 3360, 3370, 3380, 3390, 3400, 3410, 3420, 3430, 3440, 3450, 3460, 3470, 3480, 3490, 3500, 3510, 3520, 3530, 3540, 3550, 3560, 3570, 3580, 3590, 3600, 3610, 3620, 3630, 3640, 3650, 3660, 3670, 3680, 3690, 3700, 3710, 3720, 3730, 3740, 3750, 3760, 3770, 3780, 3790, 3800, 3810, 3820, 3830, 3840, 3850, 3860, 3870, 3880, 3890, 3900, 3910, 3920, 3930, 3940, 3950, 3960, 3970, 3980, 3990, 4000, 4010, 4020, 4030, 4040, 4050, 4060, 4070, 4080, 4090, 4100, 4110, 4120, 4130, 4140, 4150, 4160, 4170, 4180, 4190, 4200, 4210, 4220, 4230, 4240, 4250, 4260, 4270, 4280, 4290, 4300, 4310, 4320, 4330, 4340, 4350, 4360, 4370, 4380, 4390, 4400, 4410, 4420, 4430, 4440, 4450, 4460, 4470, 4480, 4490, 4500, 4510, 4520, 4530, 4540, 4550, 4560, 4570, 4580, 4590, 4600, 4610, 4620, 4630, 4640, 4650, 4660, 4670, 4680, 4690, 4700, 4710, 4720, 4730, 4740, 4750, 4760, 4770, 4780, 4790, 4800, 4810, 4820, 4830, 4840, 4850, 4860, 4870, 4880, 4890, 4900, 4910, 4920, 4930, 4940, 4950, 4960, 4970, 4980, 4990, 5000, 5010, 5020, 5030, 5040, 5050, 5060, 5070, 5080, 5090, 5100, 5110, 5120, 5130, 5140, 5150, 5160, 5170, 5180, 5190, 5200, 5210, 5220, 5230, 5240, 5250, 5260, 5270, 5280, 5290, 5300, 5310, 5320, 5330, 5340, 5350, 5360, 5370, 5380, 5390, 5400, 5410, 5420, 5430, 5440, 5450, 5460, 5470, 5480, 5490, 5500, 5510, 5520, 5530, 5540, 5550, 5560, 5570, 5580, 5590, 5600, 5610, 5620, 5630, 5640, 5650, 5660, 5670, 5680, 5690, 5700, 5710, 5720, 5730, 5740, 5750, 5760, 5770, 5780, 5790, 5800, 5810, 5820, 5830, 5840, 5850, 5860, 5870, 5880, 5890, 5900, 5910, 5920, 5930, 5940, 5950, 5960, 5970, 5980, 5990, 6000, 6010, 6020, 6030, 6040, 6050, 6060, 6070, 6080, 6090, 6100, 6110, 6120, 6130, 6140, 6150, 6160, 6170, 6180, 6190, 6200, 6210, 6220, 6230, 6240, 6250, 6260, 6270, 6280, 6290, 6300, 6310, 6320, 6330, 6340, 6350, 6360, 6370, 6380, 63



CONFORMITE

Exposition aux risques naturels / contraintes liées au sol et à l'environnement

- Pas de risque de danger naturel identifié sur le site
- Pas de surfaces d'assolement mentionnées dans la cartographie, sauf dans PDCN qui identifie globalement ces terrains comme étant de qualité médiocre. L'altitude (1090 m) et la pente du terrain confirment cet état.
- La propriété se trouve dans un secteur de protection des eaux ùB
- Le périmètre ne figure pas dans un inventaire ou un plan de protection, à l'exception de son intégration dans le parc naturel Gruyères – Pays d'Enhaut (voir commentaires page suivante).
- Il n'existe pas de source de rayonnement non ionisant à proximité (par ex antenne de téléphonie mobile)

Nécessité de compensation

S'agissant d'une nouvelle zone à bâtir, il y a nécessité de compenser par le dézonage d'une surface équivalente en zone à bâtir, en conformité avec l'art. 52a, al. 2 OAT.

La Municipalité de Château d'Oex a décidé qu'une surface équivalente sera soustraite à la zone à bâtir dans le secteur des Mosses suite à l'adoption du PAC 292A Site marécageux Col des Mosses – La Lécherette. Celui-ci a été approuvé le 25 mars 2015 et a fait l'objet d'un recours dont l'effet suspensif a été levé, sauf sur les parcelles concernées par le recours. Ces dernières ne sont pas concernées par le dézonage prévu. Le PAC affecte 137'100 m² de zone à bâtir à la zone agricole ou en zone agricole protégée.

Conformité aux planifications supérieures

Plan directeur cantonal (PDCn)

Le projet de PPA s'inscrit dans les stratégies suivantes :

- stratégie C : Encourager une vision dynamique du territoire
- Stratégie D : Valoriser le tissu économique
- Stratégie E : Concilier nature, loisirs et sécurité
- Stratégie F : Assurer à long terme la valorisation des ressources
- Stratégie R : Travailler ensemble.

Et, plus particulièrement, dans les mesures suivantes :

- C23 Territoires à habitat traditionnellement dispersé (p.187)

“Le canton favorise le maintien de la population dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé. Il y renforce l'habitat permanent en autorisant le changement d'affectation à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture ou servant le petit artisanat, le tourisme rural et le commerce local.”

En l'occurrence, le projet de PPA, situé dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé, est destiné au maintien et au développement d'une ferme dont la vocation est déjà partiellement tournée vers l'activité équestre. Le projet de PPA intègre des mesures d'intégration paysagère et l'utilisation de matériaux locaux pour les nouvelles constructions (articles 10 et 16 du règlement du PPA).

- D21 Renforcer les réseaux touristiques et de loisirs (p. 211)

“Les régions et les communes touristiques définissent dans leur planification stratégique les centralités et les installations d'intérêt touristique, les points d'intérêt, les réseaux de déplacement reliant ces éléments, ainsi que les liens avec d'autres politiques sectorielles et les stratégies retenues pour élaborer un produit attractif et cohérent.”

S'il n'y a pas de PDR proprement dit, les communes du Pays d'Enhaut ont une longue pratique de collaboration notamment en matière de développement touristique. L'association de développement économique Pays d'Enhaut Région (anciennement ADPE) intègre une stratégie touristique et promeut le manège de Château d'Oex en tant qu'activité de loisir et de tourisme.

- E12 Parcs régionaux et autres parcs (p. 227)

“En signant le contrat de parc, les communes concernées se sont engagées pour une période de 10 ans sur les objectifs suivants :

Pour le parc naturel régional « Gruyère Pays-d'Enhaut » :

- valoriser, entretenir et restaurer divers éléments spécifiques du paysage rural et villageois ;
- (...)
- promouvoir la diversification et le renforcement de l'offre touristique durable ;
- (...)
- sensibiliser le public (en particulier les écoliers) au développement durable, à la qualité et aux valeurs des patrimoines naturels et culturels du Parc”

Le projet du nouveau manège est situé dans le périmètre du parc naturel régional Gruyère Pays-d'Enhaut. Le label Parc d'importance nationale a été attribué au Parc le 4 février 2012. Il est valable 10 ans soit de 2012 à 2021.

La mise en place du nouveau manège de Château d'Oex va dans le sens des objectifs relevés ci-dessus en assurant la pérennité d'une activité touristique / de loisir durable qui permet, entre autre, de faire découvrir et 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.

- **F11 et 12 Priorités du sol / surfaces d'assolement** (p. 272 / 276)

“Le Canton préserve durablement le sol en tant que ressource non renouvelable, en encourageant une affectation respectant ses aptitudes naturelles.

(...)

Le Canton et les communes protègent durablement les meilleures terres cultivables afin de les maintenir libres de constructions. Leur protection est assurée par la prise en compte des surfaces d'assolement (SDA) dans les plans d'aménagement du territoire. La préservation des SDA est un intérêt public majeur. Toute emprise doit être en principe entièrement compensée.”

Si la création d'un centre équestre ne peut être considérée comme le développement d'une activité agricole, le maintien des pâtures pour les animaux autour de la ferme a une incidence directe sur le principe de conservation des sols et de respect de ses aptitudes naturelles. Situés à plus de 1000m d'altitude et ayant une déclivité relativement importante, les terrains en question sont considérés comme médiocres, voire impropres à la culture selon les SDA. Toutefois, les pâtures utiles au centre équestres font partie des paysages traditionnels du Pays d'Enhaut.

- **R21 Tourisme – Alpes vaudoises** (p. 377)

“La stratégie des Alpes vaudoises, en cohérence avec le Plan directeur cantonal, se veut comme une stratégie de transition, qui permette de préparer l'avenir dans les meilleures conditions, en visant une diversification des formes et des ressources touristiques. (...)

Les enjeux portent sur le renforcement de la productivité et de la capacité concurrentielle des entreprises et des institutions et, par ce biais, des systèmes de production régionaux. L'accent est clairement mis sur la création de valeur ajoutée dans les domaines économique, social et/ou écologique, la capacité d'innovation et l'esprit d'entreprise.”

Voir commentaires pour D21 et E12. Le projet de manège de Château d'Oex va dans le sens des objectifs exprimés pour renforcer la diversification des formes et des ressources touristiques. Le projet a le soutien des autorités communales, de l'association de développement économique du Pays d'Enhaut et de l'association des « Amis de Château d'Oex ».

Plan directeur communal

Le plan directeur de la commune de Château d'Oex, qui date de 2009, consacre une large part de son contenu au développement de l'offre touristique et de l'économie rurale ainsi qu'à la préservation des patrimoines culturels et naturels.

*“La commune reste confrontée à de nombreux défis pour l'avenir de son tourisme et de ses loisirs. Depuis plusieurs années, la station de Château-d'Oex est en effet confrontée à un déficit neigeux. (...). La commune de Château-d'Oex doit ainsi réfléchir à une diversification de son offre en matière de **tourisme 4 saisons**.*

Le projet de manège et le PPA qui lui est associé sont en adéquation avec les objectifs et mesures suivants du plan directeur communal, qui mentionne d'ailleurs la volonté de créer un nouveau centre équestre :

- renforcer l'offre touristique sur toute l'année (tourisme 4 saisons)
- développer et entretenir les chemins pédestres, chemins équestres, pistes VTT aux alentours de Château-d'Oex, les rattacher aux régions voisines
- créer un centre équestre et/ou base équestre; définir des parcours balisés équestres

- soutenir les activités rurales assurant l'entretien du paysage rural (atout touristique)

- maintenir le caractère rural traditionnel de la zone agricole et de son paysage
- intégrer des bâtiments agricoles modernes (à travers des directives ou recommandations architecturales, d'intégration)
- encourager la (re)découverte des paysages. Informer et sensibiliser le public et les autorités à la richesse du patrimoine naturel et paysager.

CENTRE ÉQUESTRE

- Offrir un complément à une offre touristique «4 saisons»
- Etudier la faisabilité géographique et technique, établir un plan de détail (zone spéciale)

