

COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

PLAN D'AFFECTATION ■ "EN GLACIÈRE"

rapport justificatif selon l'article 47 oat



GEA valotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

09021 AR RM

Chateau_d_Oex /
09021_Glacière 2009 / 3_47OAT /
09021_47oat_v10_enquete.indd

SCEAUX ET SIGNATURES

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

Le Syndic : Eric GRANDJEAN

La Secrétaire : Eliane MORIER

Mis en consultation lors de l'enquête publique duau

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	1
1.1	Préambule.....	1
1.2	Contexte de la démarche de planification.....	1
1.3	Localisation du plan d'affectation.....	1
2.	CONTEXTE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT	2
2.1	Les caractéristiques territoriales.....	2
2.2	Vues du site.....	4
2.3	Etat foncier et servitudes.....	6
2.4	Equipement.....	6
2.5	Patrimoine.....	6
2.6	Stationnement et chemins piétons.....	7
2.7	Nature et faune.....	7
2.8	Sites pollués.....	8
2.9	Dangers naturels.....	8
2.10	Manifestations hivernales et estivales.....	9
3.	PROJET ET CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	12
3.1	Fondements du plan d'affectation.....	12
3.2	Objectifs de la planification et concept du plan.....	12
3.3	Programme.....	12
3.4	Changements d'affectation.....	14
3.5	Stationnement et accessibilité au site.....	14
3.6	Paysage.....	16
3.7	Enneigement technique du jardin des neiges.....	16
4.	JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ	17
	Pesée des intérêts et coordination du projet.....	18
	Disponibilité des terrains.....	18
	Taxe sur la plus-value (art. 5 LAT et 64 LATC).....	18
5.	INFORMATION ET CONCERTATION	20

6. ANNEXES	21
6.1 Fiche sectorielle du plan directeur communal.....	23
6.2 Etude hydraulique - Bureau Stücky.....	25
6.3 Aménagement topographique - Bureau Martin.....	27
6.4 Courrier de l'Association Pays-d'Enhaut Région.....	28
6.5 Conventions	29
6.6 Notice d'impact sur l'environnement - Bureau CEP	33

1. INTRODUCTION

1.1 Préambule

Conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), le présent rapport est élaboré à l'intention de l'Autorité cantonale compétente.

Il accompagne le plan d'affectation (ci-après PA) "En Glacière" lors de l'enquête publique.

La réalisation du présent PA est motivée par la volonté des Autorités locales de pérenniser un espace à caractère public, accueillant des activités à la fois commerciales, touristiques, sportives, de détente et de loisirs, assurant ainsi la diversité de l'offre touristique 4-saisons tant à l'échelle locale que régionale.

Cette démarche s'inscrit par ailleurs dans la politique d'aménagement local définie par le plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat en date du 3 février 2010, ainsi que dans la planification de diversification touristique des Alpes vaudoises 2020.

1.2 Contexte de la démarche de planification

Situé à l'entrée Ouest du village de Château-d'Oex, le secteur "En Glacière" représente un enjeu majeur pour la Commune dans le cadre de sa politique d'aménagement communal.

Depuis plusieurs années déjà, ce secteur fait l'objet de diverses réflexions et projets quant à son aménagement.

En 2003, le Conseil communal décide de racheter le bâtiment Landi.

Si à l'origine, la Municipalité imaginait y transférer la grande salle, cette idée n'est plus à l'ordre du jour. La volonté municipale vise cependant à développer un secteur d'installations publiques et de loisirs et à créer un lieu de rencontres pour les sociétés locales (au rez-de-chaussée du bâtiment Landi), tout en y maintenant des activités commerciales et de loisirs.

Le site accueille plusieurs fois par année des manifestations publiques d'importance nationale et internationale bénéfiques pour l'économie touristique de la Commune de Château-d'Oex et la région du Pays-d'Enhaut, comme, par exemple, le *Festival international des ballons* ou le *Week-end des coccinelles*.

Le projet de PA a été initié dès 2004, puis suspendu dans l'attente de l'élaboration de l'*Etude sur la diversification touristique des Alpes vaudoises* et vise à mettre en conformité activités hivernales et estivales avec le statut du sol (actuellement en zones de plans spéciaux et agricole). Le PA permet ainsi de pérenniser et de renforcer les vocations de cet espace aux enjeux majeurs, tant pour la commune que pour la région.

1.3 Localisation du plan d'affectation

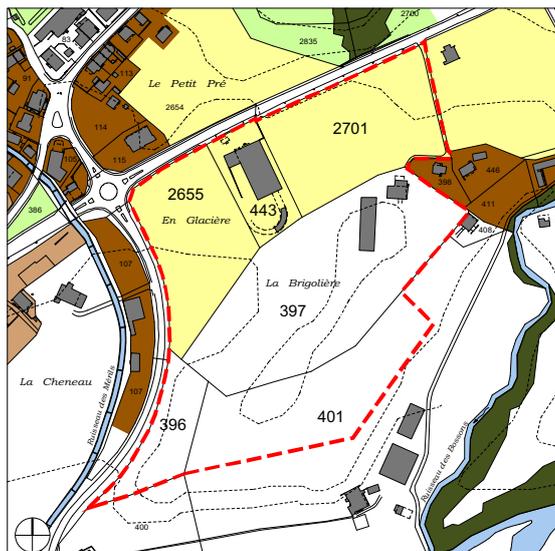
Le secteur "En Glacière" est à la croisée des routes cantonales reliant Bulle à Rougemont et Château-d'Oex aux Mosses.

Le périmètre du PA est délimité :

- au Nord, par la RC 702 B-P, en direction de Rougemont et à l'Ouest, par la RC 705 B-P, en direction de L'Etivaz ;
- à l'Est, par un terrain agricole et quelques constructions dévolues à l'habitation et aux exploitations agricoles ;
- au Sud, par une colline à vocation agricole.

2. CONTEXTE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT

2.1 Les caractéristiques territoriales



Le statut du sol

Le périmètre concerné par le plan d'affectation "En Glacière" est colloqué, selon le plan des zones en vigueur (du 19 décembre 1980), en "zone de plans spéciaux" (parcelles n° 2'655, 2701 et 443) et en zone agricole (parcelles n° 396, 397 et 401).

Le plan d'affectation garantit une affectation conforme aux dispositions cantonales et régularise les fonctions actuelles du secteur. Il définit également des dispositions ouvertes à l'évolution des besoins de cet espace d'intérêt public.

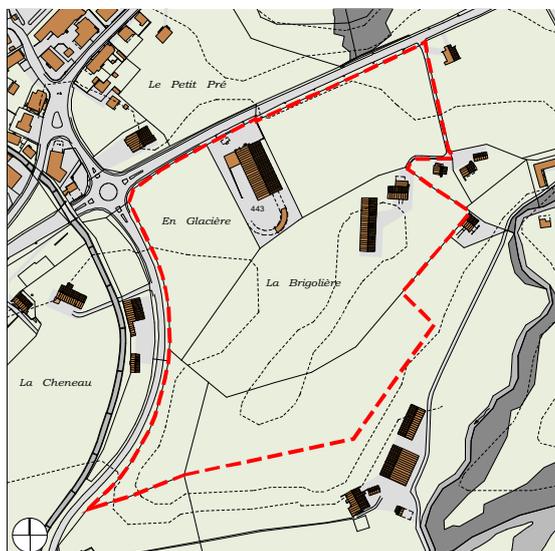


La protection des eaux

Le site est entièrement compris en secteur üB de protection des eaux souterraines.

Les mesures assurant la protection des eaux sont garanties dans le cadre du PA.

 secteur üB

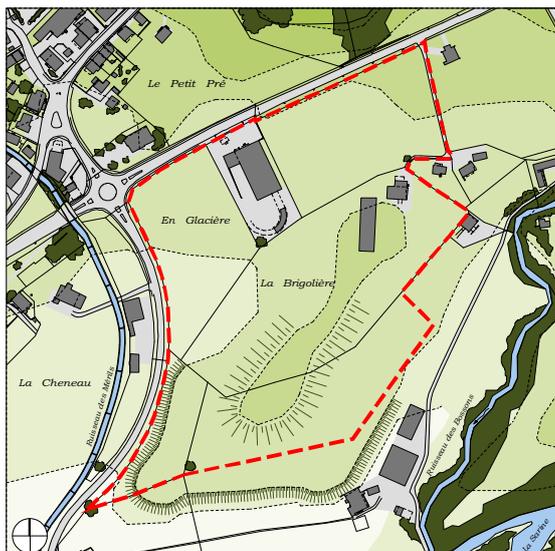


Le bâti

Construit en 1963, le bâtiment principal est occupé en grande partie par le commerce Landi. Les autres locaux sont destinés aux réunions, spectacles et expositions. Ses transformations successives en 1974, 1983 et 2001 ont toujours été faites pour une utilisation publique et commerciale. Une station-service ainsi qu'un local de coulage pour les exploitants agricoles se trouvent dans la partie Nord de la construction.

Deux constructions rurales situées à l'Est du périmètre constituent le centre d'exploitation du domaine agricole Henchoz.

Le PA fixe l'évolution du bâti.



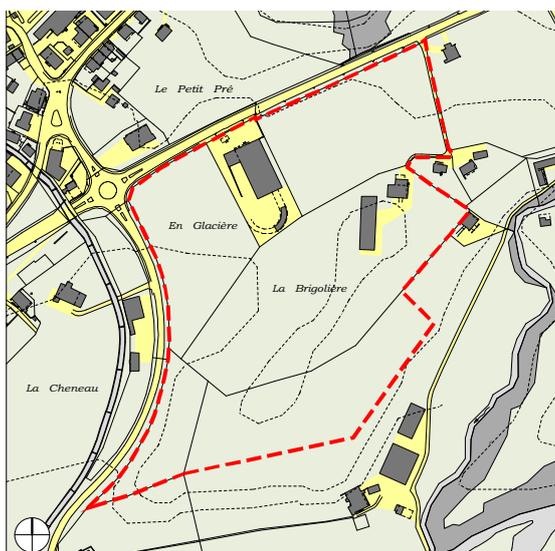
Le paysage

Le secteur "En Glacière" se distingue par son relief relativement plat et une colline formant sa limite Sud, Sud-Est.

La topographie du périmètre, ainsi que sa situation en entrée Ouest du village, en font un espace visuellement très exposé. Un soin particulier doit donc être porté au traitement des dégagements.

Mises à part les constructions, le terrain est occupé par des prés-champs, utilisés en partie durant la saison hivernale par un mini-téléski et un jardin des neiges pour les enfants. En outre, de grandes manifestations, telles que le *Festival international des ballons* et le *Week-end des coccinelles*, etc. s'y déroulent. Il n'y a pas de milieux naturels particuliers.

Le PA prend en compte les particularités du paysage et définit des règles d'intégration, en particulier pour la préservation des vues sur la Colline du Temple.



L'accès

Le secteur est bordé au Nord et à l'Ouest par deux routes cantonales. L'accès au site se situe au niveau de la parcelle n° 443, entièrement ouverte sur la RC 702 B-P. Un trottoir borde l'angle Nord-Ouest du PA, jusqu'à la station-service devant le bâtiment Landi. Un revêtement "en dur" bordant les côtés Ouest et Sud de la construction principale permet aux véhicules d'accéder à l'ensemble des locaux du bâtiment Landi.

Les deux constructions agricoles (parcelles N° 397 et 2'701) sont desservies par le chemin d'accès à l'Est du PA.

Les accès existants sont maintenus par le PA et ne nécessitent pas la création de voiries complémentaires. L'ensemble du périmètre est correctement desservi par la route cantonale 702 B-P (direction Rougemont).

2.2 Vues du site

Depuis la RC 702 B-P angle Nord-Est, avec le bâtiment Landi à droite



A droite, les bâtiments agricoles et habitations inclus dans le PA



La colline vue de la RC 702 B-P



Vue de l'Ouest du bâtiment Landi



Vue sur le "grand paysage"



Vue d'ensemble depuis la RC 705 B-P



Les talus marqués le long de la RC 705 B-P



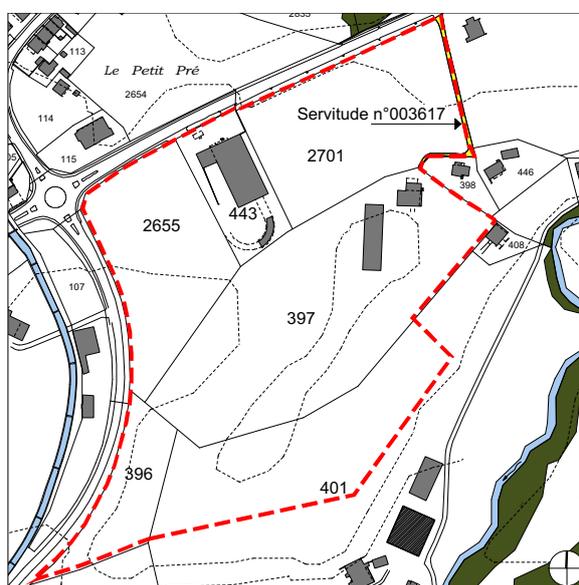
Entrée Sud de Château-d'Oex



2.3 Etat foncier et servitudes

Le PA couvre une surface totale d'environ 84'182 m². Il comprend les parcelles n° 396, 397, 401, 443, 2'655 et 2'701.

Parcelle	Propriétaire	Surf. totale (m ²)	Surf. comprise dans PA (m ²)
396	Commune de Château-d'Oex	5'466	5'466
397	Henchoz Nicolas	27'219	27'219
401	Morier Jean-Jacques	75'193	14'887
443	Commune de Château-d'Oex	5'150	5'150
2'655	Commune de Château-d'Oex	12'542	12'542
2'701	Raynaud Thérèse, Rosat Marceline (Raynaud), Raynaud Alexandre, Oulevey Danièle (Raynaud), Raynaud Ruth (Brocard)	32'947	15'510
Total			80'774



Servitudes

Le périmètre du PA comporte plusieurs servitudes inscrites au registre foncier (passage à tous usages, passage à pied et pour tous véhicules, passage public à pied, ski, vélo, chevaux de selle, canalisations égouts-eau-câble électrique, etc.) sur lesquelles le plan d'affectation n'a pas d'incidence.

La servitude n° 003617 (passage à pied et pour tous véhicules) en faveur des parcelles n° 397 et 2'701 est utilisée lors de manifestations exceptionnelles.

Des conventions (voir annexes) entre propriétaires (parcelles n° 397, 401 et 2'701) et Municipalité sont définies en prévision de servitudes garantissant l'utilisation des parcelles concernées par le PA.

2.4 Equipement

Le périmètre du PA est équipé (accès, eau, EU-EC, électricité, etc.).

Les contenus tant du Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) que du Plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE), seront mis à jour, si nécessaire.

2.5 Patrimoine

Château-d'Oex est considéré comme "village urbanisé" d'importance nationale par l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS). Le secteur concerné par le PA est partiellement compris dans le périmètre environnant (PE II) "périmètre en majeure partie préservé, composé de prés et de champs s'étendant en légère pente en direction de la Sarine", pour lequel l'ISOS émet un objectif de sauvegarde "a", des espaces libres ou agricoles.

Le PA et son règlement prennent les dispositions nécessaires au respect des conditions ISOS, notamment liées à la protection et au dégagement des vues sur la Colline du Temple, par rapport aux précisions apportées au modelage modeste du terrain, ainsi qu'aux dispositions visant la qualité d'intégration au lieu.

2.6 Stationnement et chemins piétons

Le stationnement

Le site "En Glacière" est occupé par des installations fixes (magasin Landi, salle de spectacles et d'expositions) et des équipements ponctuels et saisonniers (jardin des neiges et grandes manifestations) hivernaux et estivaux.

Pour les automobilistes fréquentant les installations fixes, les parkings existants sont suffisants (l'extension à terme du bâtiment principal implique un déplacement et une réorganisation du stationnement).

La zone d'installations publiques comprendra l'aménagement de places de parc supplémentaires, pour un usage occasionnel, sans entraver toutefois l'usage polyvalent des lieux.

Lors des grandes manifestations et pour les visiteurs motorisés, le parcage s'organise sur le pré des parcelles n° 2'655 et 2'701, situées en bordure de la route cantonale et louées pour ces occasions ponctuelles. La question du stationnement est traitée au cas par cas (cf. tableau des manifestations ci-après) par les autorités compétentes.

Chemins piétons

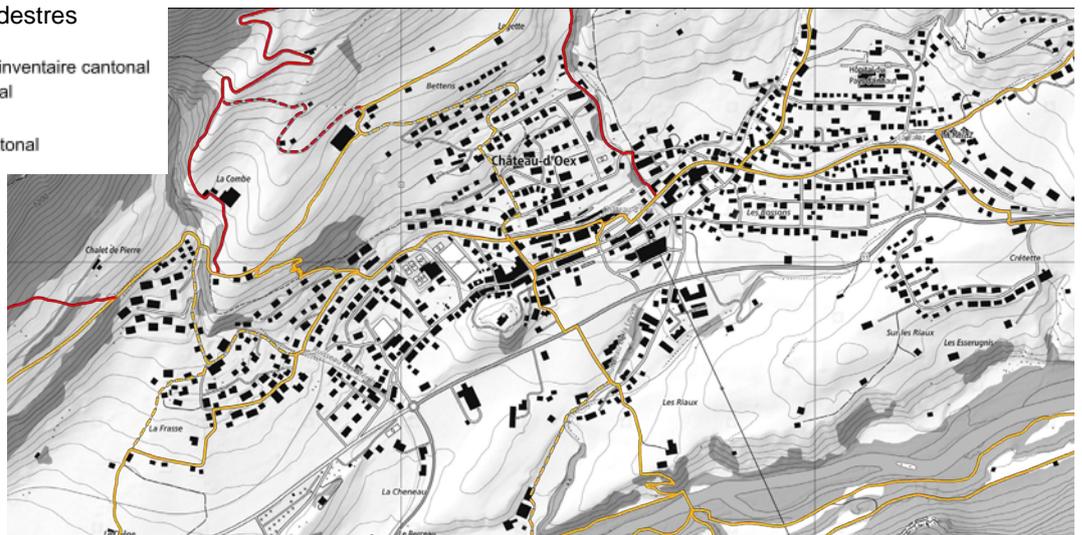
La distance entre la gare de Château-d'Oex et En Glacière est d'environ 700 m. Divers parcours existent pour s'y rendre. Les usagers du Car postal utilisent l'arrêt sis à proximité immédiate du site où la traversée de la RC 702 B-P est sécurisée.

2.7 Nature et faune

Le périmètre du PA n'est concerné par aucun inventaire du domaine nature et faune, hormis le fait que l'ensemble du territoire communal fait partie du parc naturel régional Gruyère - Pays-d'Enhaut. En outre, les prairies sont utilisées de manière relativement intensive, tant par l'agriculture que par les manifestations ponctuelles qui s'y déroulent.

Inventaire des chemins pédestres

-  Randonnée alpine
-  Randonnée de montagne / à l'inventaire cantonal
-  Randonnée de montagne / local
-  Randonnée / local
-  Randonnée / à l'inventaire cantonal



Source : Géoplanet



sans échelle



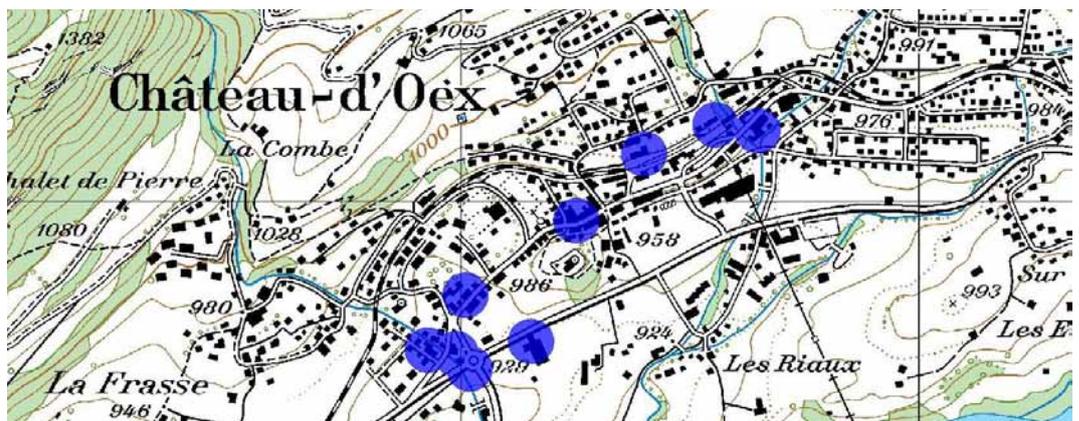
Source : Géoplanet



2.8 Sites pollués

Selon les informations cantonales, le périmètre du PA comprenant le bâtiment Landi est signalé en site pollué (station-service). Cette exploitation reste en fonction.

Le site pollué ne nécessite en l'état, ni surveillance, ni assainissement.



Source : Géoplanet



2.9 Dangers naturels

Le site "En Glacière" est concerné par un danger d'inondation, de degré moyen, faible et imprévisible d'après la dernière carte de danger d'inondation à disposition (2015).

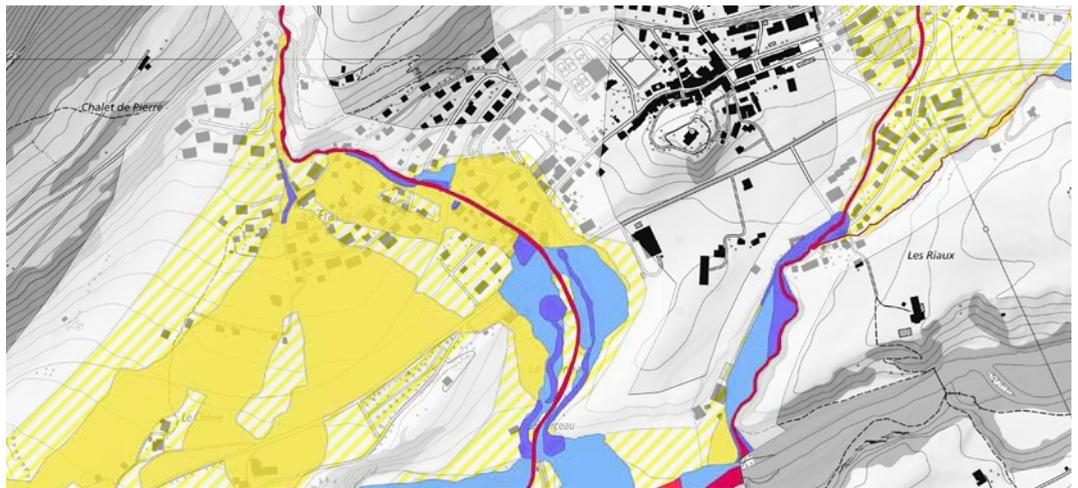
Un concept de protection du ruisseau des Mérils est en cours (2018). Plusieurs variantes sont proposées et en discussion avec la DGE (Eau et renaturation), le bureau Stucky et la Municipalité de Château-d'Oëx.

Afin de définir les mesures à prendre pour pallier au danger de crue, une étude hydraulique effectuée par le bureau d'ingénieurs Stucky SA, daté du 18 juin 2012 (voir annexe), indique que les planchers des bâtiments compris dans l'aire des constructions secondaires doivent être surélevés de 15cm. D'autre part, aucun aménagement topographique ne doit entraver le bon écoulement des eaux (prévenir les tassements pouvant générer une accumulation d'eau, éviter la création de barrières transversales).

De plus, des mesures constructives telles que seuils, murets, modelés de terrain, doivent protéger les entrées à des locaux souterrains.

danger inondations par crues

- Danger élevé
- Danger moyen
- Danger moyen de faible intensité
- Danger faible
- Danger imprévisible (résiduel)
- Danger nul
- En révision
- Information manquante



sans échelle

Source : Géoplanet (décembre 2018)

2.10 Manifestations hivernales et estivales

Le tableau ci-après recense les différentes manifestations qui se tiennent sur le site "En Glacière", tout au long de l'année, selon leur type, leur durée et les parcelles concernées pour leur bon déroulement.

Les manifestations tant hivernales qu'estivales gardent un caractère ponctuel. Elles font partie des activités traditionnelles et emblématiques de toute une région depuis plus de soixante ans, pour certaines d'entre elles.

Il convient de relever que le Festival international des ballons est la manifestation la plus importante sur le site et qu'elle a lieu chaque année depuis quarante ans. Le meeting international VW fait également partie des traditions depuis vingt ans.

Liste des manifestations

Manifestations	Saison	Durée	Parcelle n° 396	Parcelle n° 397	Parcelle n° 401	Parcelle n° 443	Parcelle n° 2'655	Parcelle n° 2'701	Parcelle n° 2'655 durée d'utilisation
Festival international des ballons	fin janvier	9 jours	-	stands	place hélicoptères	accueil, stands, restaurant	stands VIP, gonflage des ballons	gonflage ballons + accès	
Meeting international VW	fin août/tous les 2 ans	3 jours	-	camping	-	accueil, stands, restaurant	expo ~500 véhicules	expo ~500 véhicules	
Décollage de ballons	toute l'année	-	-	-	-	parking	décollage des ballons		
Festival de mini-ballons	hiver	2 jours	-	-	-	manif./parking	décollage des ballons		
Fête de jeunesse	tous les 3 ans	7 jours	-	animations	-	manif. dans la halle, restaurant	parking d'env. 135 véhicules	camping	2 jours
Marché bétail	9x par an	1 jour	-	-	-	manif. dans la halle	parking d'env. 135 véhicules	-	9 jours
Rallye du goût	février	1 jour	-	passage	passage	manif. dans la halle, parking	parking d'env. 135 véhicules	-	
Troc	printemps/automne	2x1 jour	-	-	-	manif. dans la halle, parking	parking d'env. 135 véhicules	-	
Giron musique	tous les 3 ans	7 jours	-	-	-	manif. dans la halle	parking d'env. 135 véhicules	-	2 jours
Festival au Pays des Enfants	juillet	5 jours	-	-	-	parking	parking d'env. 135 véhicules	-	5 jours
Cirque	juillet	3 jours	-	-	-	parking	tentes et caravanes	-	
VTT 24	septembre	2 jours	-	passage	passage	accueil, stands, parking	aire arrivée/départ	-	
Désalpe Etivaz	septembre	1 jour	-	-	-	parking	parking d'env. 135 véhicules	-	1 jours
Ecole de ski / jardin des neiges	décembre à avril	tous les jours	ski de fond	ski/ski de fond/luge	ski/ski de fond	parking	tapis roulant et animations	-	
Gym	1x par an	2 jours	-	-	-	parking	manifestation	-	
Concentration motos	fin août tous les deux ans	3 jours	-	-	-	parking	expo motos, stands	expo motos, stands	
Parapente	toute l'année	-	-	-	-	parking	atterrissage	-	
Concours hippique / démonstrations	automne	2 jours	-	-	-	parking	paddock, parcours	-	
Incentives / sorties d'entreprise	qq fois par an	2 jours	-	-	-	manif., parking	activités	activités	
Salle de spectacle Zénith	10x par an	1 jour	-	-	-	manif., parking	parking d'env. 135 véhicules		
Soirée anniversaire de société	1x par an	2 jours	-	-	-	manif.	parking d'env. 135 véhicules		2 jours
Tournoi de pétanque	1x par an	3 jours	-	-	-	manif., parking	parking d'env. 135 véhicules		
Crèche vivante	décembre	1 jour	-	-	-	manif., parking	parking d'env. 135 véhicules		
Modélisme	2x par an	2 jours	-	-	-	manif., parking	parking d'env. 135 véhicules		
Orient'alp	1x par an	2 jours	-	-	-	manif., parking	parking d'env. 135 véhicules		
Vente aux enchères	1x par an	1 jour	-	-	-	manif., parking	parking d'env. 135 véhicules		
Buvette	toute l'année	-	-	-	-	parking	parking/terrasse- activités		
Hélicoptère	toute l'année	-	-	-	-	parking	hélicopt	hélicopt	

3. PROJET ET CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

3.1 Fondements du plan d'affectation

Le PA "En Glacière" est fondé sur les principes d'aménagement suivants :

- organiser un espace à caractère public, permettant d'accueillir des activités touristiques, sportives, de loisirs et commerciales ;
- permettre la diversification de l'offre communale et régionale en matière de tourisme 4-saisons, d'accueil et de loisirs ;
- conserver les dégagements visuels, notamment en direction de la Colline du Temple, et les qualités paysagères propres au secteur ;
- renforcer et assurer le parcage des visiteurs par la réalisation d'un espace de stationnement occasionnel au Nord de la parcelle n° 2'655.

3.2 Objectifs de la planification et concept du plan

Le PA "En Glacière" vise à répondre aux objectifs suivants :

Urbanisme

- affecter cette portion du territoire communal conformément à son utilisation actuelle et future et pérenniser l'utilisation et le caractère publics du site pour les manifestations de grande ampleur ;
- garantir la vocation agricole du site, hors période hivernale et de grandes manifestations (zone spéciale - zone de sport et loisirs);
- créer une zone mixte d'installations publiques et d'activités tertiaires permettant le développement et le dynamisme local (locaux publics et surfaces commerciales) ;
- assurer l'exploitation du jardin des neiges (remonte-pentes, pistes et enneigement artificiel) par le biais d'une zone spéciale de sport et loisirs ;
- assurer la sauvegarde des vues et dégagements sur la Colline du Temple et établir un dispositif (plan et règlement) adéquat.

Mobilité / stationnement

- assurer l'accessibilité au site, tant pour les piétons que pour les véhicules (en partie hors périmètre), qui requiert un dispositif particulier et ponctuel lors des grandes manifestations ;
- définir un périmètre de stationnement occasionnel pour visiteurs dans le cadre du PA ;
- maintenir le système d'accessibilité existant pour le fonctionnement permanent du site (hors manifestations exceptionnelles),
- assurer un accès de service, à titre très occasionnel, à l'Ouest du site (depuis RC 705 B-P).

Environnement

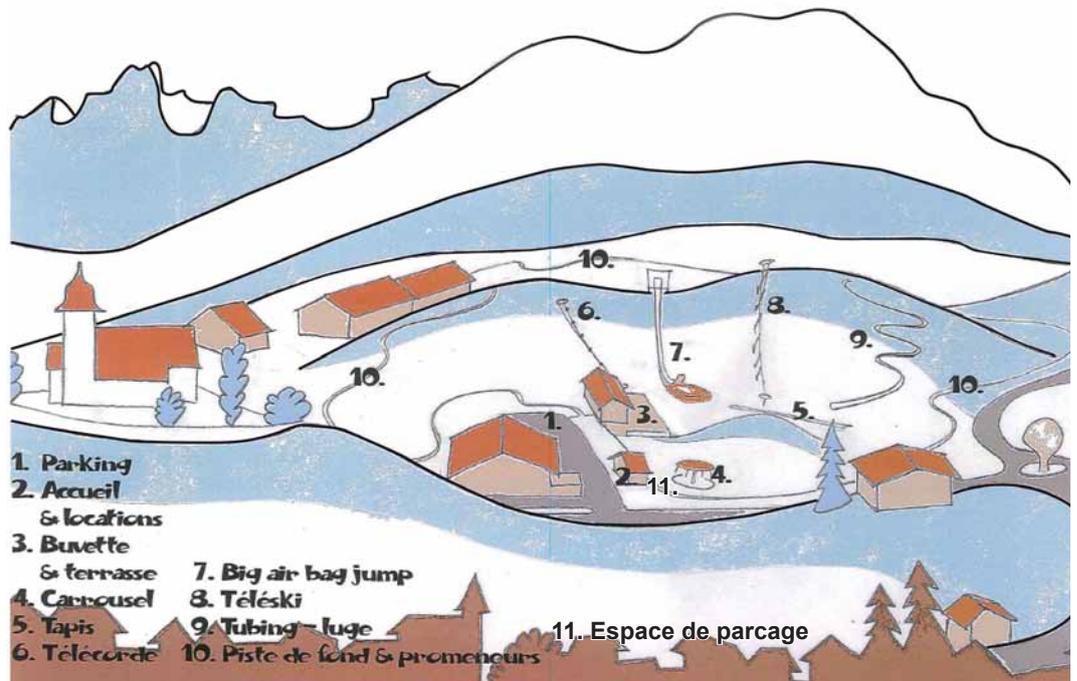
- tenir compte des dangers naturels, en particulier le risque d'inondation du ruisseau des Mérils ;
- attribuer un degré de sensibilité au bruit au périmètre du PA (application de l'OPB) ;
- permettre un enneigement technique répondant aux directives en la matière.

3.3 Programme

Le dispositif du PA et son règlement visent à permettre :

- l'extension du bâtiment principal (1) (voir illustration ci-après);
- la mise en place de constructions dites secondaires (2 et 3) sous forme de pavillons "en dur" ou démontables ;
- le modelage du terrain dans le but d'améliorer principalement l'exploitation de l'aire d'installations publiques et de manifestations de plein air et, plus modestement, dans la zone spéciale (32 al. 2 LATC) ;

- l'aménagement du secteur destiné au jardin des neiges (environ 1'000 m² à aménager sur la zone de sports et loisirs 32 al. 2 LATC) avec un carrousel (4), un tapis (5) un télécorde (6) ainsi qu'un téléski (8) ;
- la réalisation d'un parcours de ski de fond (10), d'une piste de tubing-luge (9) et de big air bag jump (7) pendant la saison d'hiver ;
- le renforcement structurel des espaces de parage (11).



Source : illustration extraite du dossier de présentation SPECO du 7 novembre 2017

Le plan d'affectation "En Glacière" étant situé hors zone desservie par les transports publics, les besoins en stationnement sont considérés à 100%.

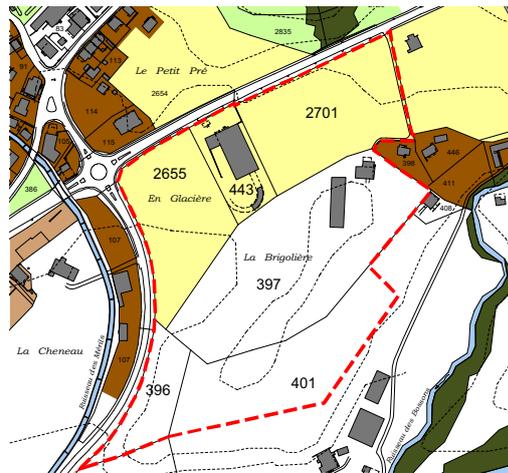
Activités		Spd m ²	Dont surface de vente	Besoins en stationnement (normes VSS) véhicules (employés+visiteurs)	Places de Stationnement existant	Places de Stationnement occasionnel
Aire d'évolution des constructions principales (parcelle n° 443)						
rez inférieur (existant)	halle (marché au bétail), manifestations publiques touristiques, occasionnel	930		2		
	dépôt/cuisine	375		1		
	réfectoire (30 places)	65		6		
rez supérieur (existant)	LANDI	480	480	24	74	140
	dépôt LANDI	360		1		
	salle de spectacle Zénith (220 places)	370		44		
	coulage	130		2		
nouveau	extension LANDI (sur coulage)	130	130	7		
réserve	petites commerces	190	190	10		
réserve	culture/tourisme local et régional	750		8		
Sous-total		3'780	800	105	74	140
Aire d'évolution des constructions secondaires (parcelles n° 2'655 et 443)						
nouveau	stand, espace accueil, buvette, etc.	600		6		
Total général		4'380	800	111	74	140

3.4 Changements d'affectation

 périmètre du plan d'affectation

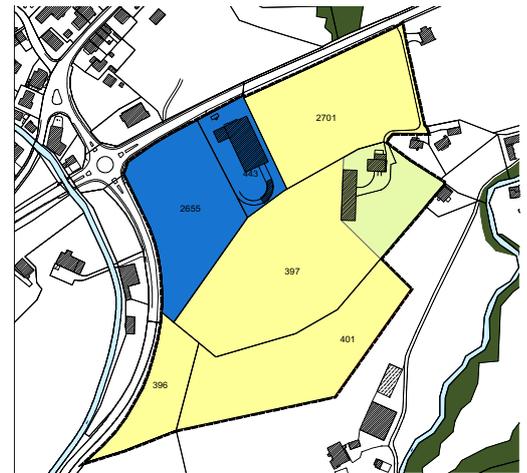
 sans échelle

Selon PGA en vigueur (1980)



	zone de plans spéciaux	33'202 m ²
	zone agricole	47'633 m ²
	total	80'835 m²

Selon nouveau plan d'affectation



	zone d'installations publiques	17'692 m ²
	zone spéciale/sport et loisirs (se superpose à la zone agricole)	56'078 m ²
	zone agricole	7'065 m ²
	total	80'835 m²

3.5 Stationnement et accessibilité au site

Le stationnement existant représente un maximum de 74 places :

- Calculés sur la base de la norme VSS, les besoins des activités existantes du site représentent :
 - 36 places de stationnement (commerce, réfectoire, dépôts),
 - 44 places (salle de spectacle / décalage dans le temps des catégories d'utilisateurs).
- Calculés sur la base de la norme VSS, les besoins nouveaux, selon le plan d'affectation représentent 31 places de stationnement (17 pour les surfaces de vente et 14 pour les besoins d'accueils/culturel/touristique).

Globalement, le plan d'affectation ne générera pas de besoins en stationnement complémentaire compte tenu de la prise en considération de l'affectation multiple des cases de stationnement, ni de trafic supplémentaire par rapport à la situation actuelle.

Le PA "En Glacière" ne nécessite pas la création de nouvelles dessertes. Le chemin agricole existant à l'Est répond aux besoins des bâtiments ruraux et au caractère ponctuel des manifestations.

L'accès véhicules entrée/sortie existant à l'Ouest du bâtiment Landi est maintenu.

Un accès très occasionnel, de service, est prévu par le plan, sur la RC 705 B-P. Situé au même niveau que la RC, il ne nécessite pas d'aménagement particulier, le terrain conservant principalement sa fonction de pré. En cas d'utilisation de cet accès, des mesures d'accompagnement seront prises (fermeture partielle ou totale de la RC, système de circulation à sens unique, signalisation, etc.) voir carte ci-après.

Pour répondre aux besoins des activités et manifestations ponctuelles, "En Glacière" nécessite la mise en oeuvre d'environ 140 places de stationnement occasionnels. Le plan d'affectation délimite, dans la zone mixte, le périmètre de stationnement occasionnel et le règlement précise les modalités de mise en oeuvre.

Lors de manifestations, une signalisation adaptée ainsi que la sécurité des lieux sont assurées par l'Autorité communale. Ces situations concernent une vingtaine de jours par année (voir tableau ci-avant). Occasionnellement et en cas de manifestations de très

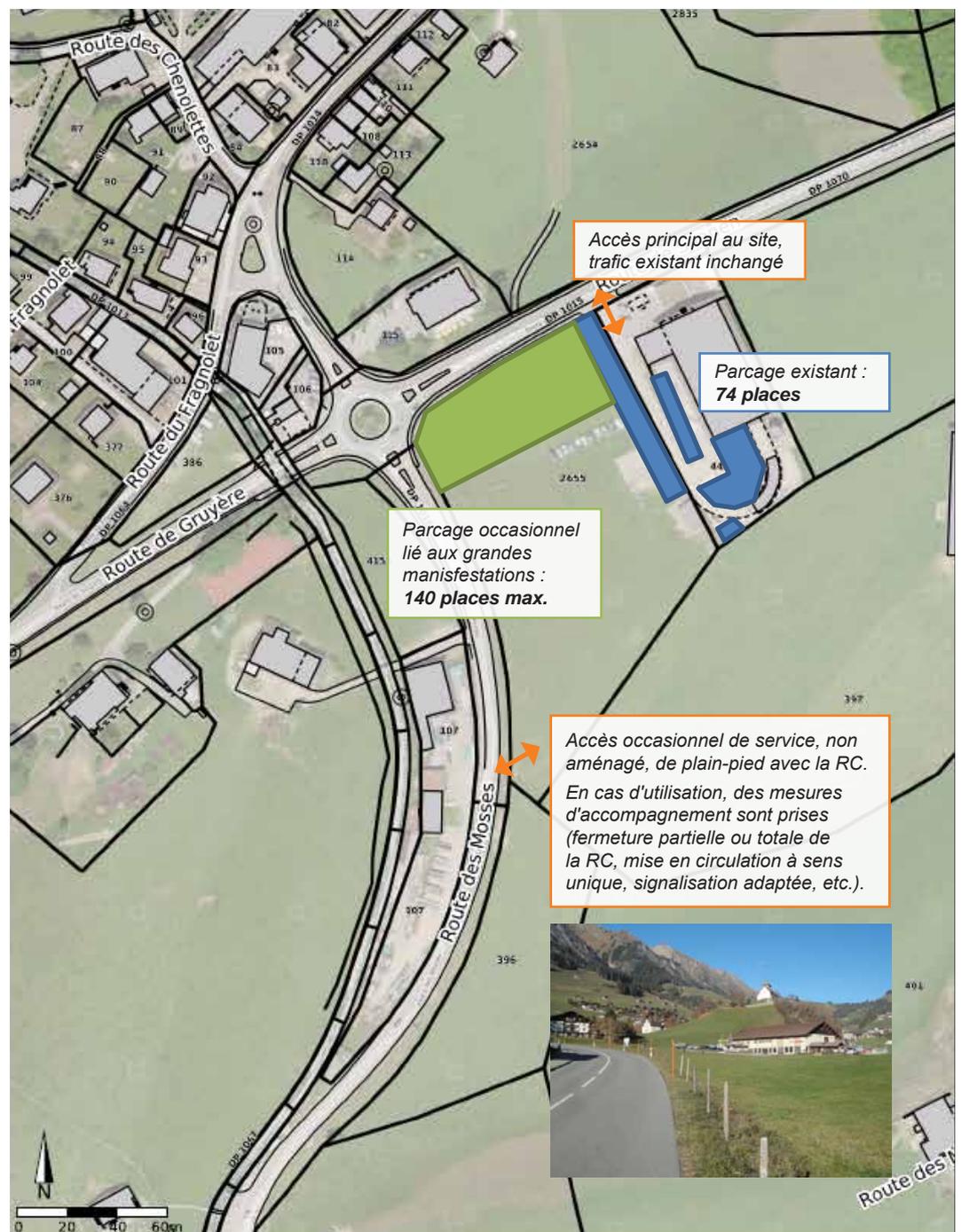
forte affluence, un stationnement provisoire sur la parcelle n° 2'701 (en zone spéciale) est rendu possible. Celle-ci est également utile pour la mise en place facilitée des installations provisoires nécessaires aux grandes manifestations.

L'afflux de véhicules se règle par un dispositif ad hoc, adapté à la dimension de chaque manifestation et fait l'objet d'une coordination avec les autorités compétentes.

Les liaisons piétonnes avec le centre du village doivent être favorisées (balisage, etc.), tout en tenant compte des aspects sécuritaires de traversée de la RC 702 B-P.

La gare du MOB, située à 700 m. à pied du site "En Glacière", offre une fréquence horaire, tant en direction de Montreux que de Zweisimmen. L'offre en transport public est suffisante pour le développement des activités touristiques, de sport et de loisirs du site.

Schéma des circulations



3.6 Paysage

La particularité du secteur En Glacière est de laisser place aux vues sur le grand paysage. Le plan d'affectation prévoit un périmètre de stationnement occasionnel lié aux grandes manifestations. Le règlement privilégie la mise en place de grilles gazon, un revêtement bitumineux est toutefois autorisé. La Municipalité veillera à préserver cet espace en pré vert, hors manifestations, mais les activités du site doivent rester visibles depuis la RC. Il n'y aura pas d'atteinte portée aux vues sur le site et le grand paysage.

Il convient de rappeler que l'utilisation du secteur est autorisée par l'Office fédéral de l'aviation civile pour diverses activités publiques et privées (semaine des ballons, sky events, aéroclubs, etc.) ainsi que la pose des hélicoptères tout au long de l'année. La non-végétalisation des abords est indispensable pour assurer toute la sécurité nécessaire aux lieux.

3.7 Enneigement technique du jardin des neiges

Depuis la création, il y a quarante ans, du Festival international des ballons, l'espace couvert par les installations publiques ainsi que la zone de sports et loisirs ont été enneigés. Cet enneigement s'effectuait d'abord par un apport de neige à l'aide de camions. Destiné à embellir le site et éviter la boue, il ne durait que le temps de la manifestation. A l'avenir, cet enneigement sera toujours effectué à l'aide d'enneigeurs.

Il y a une quinzaine d'années, suite à la fermeture des installations des Monts-Chevreuil, le jardin des neiges a été créé. Destiné à la formation de très jeunes skieurs et de débutants, son rôle est reconnu par le rapport Fürger, attribuant cette tâche formatrice au site "En Glacière".

L'enneigement du jardin des neiges est actuellement effectué par des canons (enneigeurs monofluides). A l'avenir, ils pourraient être remplacés par des perches (enneigeurs bifluides), la surface enneigée restant identique à celle actuellement traitée. Le règlement du plan d'affectation fixe une surface d'enneigement technique maximale de deux hectares.

Le renforcement et l'adaptation du jardin des neiges est un objectif du programme régional (Stratégie régionale 2018-2022 approuvée par les communes ainsi que par le Département de l'économie, de l'innovation et du sport, en 2018).

Il faut bien distinguer les deux types d'enneigement qui sont réalisés sur le site. L'un est destiné à l'embellissement et au confort du site durant le Festival international des Ballons, l'autre est le moyen d'assurer l'exploitation, durant toute la saison hivernale, du jardin des neiges.

4. JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ

Le PA "En Glacière" est établi en conformité avec les planifications supérieures suivantes :

- Plan directeur cantonal (PDCn) et 4^{ème} adaptation mise en vigueur le 31 janvier 2018 ;
- Alpes vaudoises 2020 ;
- Stratégie régionale 2018-2022 ;
- Plan directeur communal (PDCom), 2010 ;
- Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (en cours).

Le tableau suivant 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 principales mesures concernées sont rappelées dans la colonne de droite.

	Conformité du projet	Référence légale et planification supérieure principale
Urbanisation	Le plan d'affectation garantit une affectation conforme aux dispositions cantonales et régularise les fonctions et usages actuels du secteur. Il définit également des dispositions en fonction de l'évolution des besoins de cet espace d'intérêt public majeur, et comprend une zone mixte d'installations publiques et d'activités tertiaires, une zone spéciale (art. 32 al. 2 LATC) - zone de sport et loisirs et une zone agricole.	Article 15 LAT
	La commune étant propriétaire des parcelles 443 et 2655, elle n'a pas besoin de prendre des mesures pour garantir la disponibilité des terrains conformément à l'art.52 LATC. Néanmoins, en cas de vente de ses parcelles, des conventions seraient alors conclues dans ce sens.	Article 52 LATC
	L'élargissement des activités sur le site "En Glacière", renforce l'attractivité du centre régional de Château-d'Oex et son rayonnement.	PDCn : B1, B4, D2, R21
	Le PA assure la pérennisation des manifestations offrant d'une part une diversification touristique et d'autre part, une capacité d'accueil grand public.	Alpes Vaudoises 2020, stratégie 3.3
	Le site offre des installations de loisirs et de tourisme uniques dans la région, telles que le jardin des neiges pour l'initiation au ski, les salles de spectacles et d'expositions, et permet d'accueillir de grandes manifestations telles que le Festival international des ballons, le meeting VW, etc.	Stratégie régionale 2018-2022 du Pays d'Enhaut, enjeu 2
	Le PA répond au principe de favoriser la transition vers un tourisme moins dépendant de l'enneigement.	Plan directeur communal, fiche sectorielle En Glacière
	Le PA répond à l'objectif de la stratégie régionale du Pays-d'Enhaut, visant à développer un tourisme 4-saisons intergénérationnel.	Article 24 al. 3 in fine LATC
	Le PA confirme la volonté de pérenniser et de développer le dynamisme et l'économie locale/régionale.	Plan directeur régional touristique des Alpes Vaudoises
	Le terrain est considéré comme équipé pour répondre aux besoins de manière adaptée aux utilisations prévues.	Articles 19 LAT et 53 LATC
Des mesures foncières (servitudes) sont prévues afin de garantir la faisabilité du PA.	Article 50 LATC	

	Conformité du projet	Référence légale et planification supérieure principale
Mobilité	Au bénéfice d'une bonne accessibilité (réseau mobilité douce, transports individuels motorisés et transports publics), En Glacière ne nécessite pas d'extension du réseau.	PDCn : A2 Article 24 al. 4 LATC
Sites et paysages	Le secteur n'est pas concerné par des inventaires nature ou faune particuliers. L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) est pris en compte. Hors manifestations occasionnelles, la Municipalité veillera à préserver ce secteur en pré vert, sans atteinte aux vues sur le site et le grand paysage.	
Risques et environnement	Le degré de sensibilité au bruit III est attribué au PA La station-service est identifiée comme site pollué ne nécessitant cependant, ni surveillance, ni assainissement. En matière de dangers naturels, les ouvrages de protection du ruisseau des Mérils sont actuellement à l'étude ainsi que ceux à réaliser en amont du Pont du Perriset.	OPB PDCn : A3 PDCn : E1

Pesée des intérêts et coordination du projet

Le site accueille le jardin des neiges ainsi que des manifestations de grande ampleur. Le projet répond à un besoin en lien avec le positionnement touristique de Château-d'Oex. Le plan d'affectation permet de l'équiper conformément à son utilisation et de réaliser les aménagements nécessaires. Une zone spéciale (32 al. 2 LATC) est définie sur les secteurs notamment concernés par le jardin des neiges, le parcours de ski de fond, piste de luge, etc. ainsi que par les secteurs accueillant des manifestations occasionnelles, hivernales et estivales. Celles-ci sont, pour certaines, ancrées en ces lieux depuis plus de soixante ans.

La localisation de ces activités, hors de la zone à bâtir, est imposée par leur destination. Elle est conforme au plan directeur cantonal et confirmée par le rapport final Alpes vaudoises 2020 du 11 juillet 2013 (parc ludique, ski d'apprentissage et éléments connexes).

"En Glacière" fait partie du territoire dit de "polarités principales" et du coeur de station selon le plan directeur régional (PDR) des Alpes vaudoises en cours d'élaboration.

La zone mixte d'installations publiques et d'activités tertiaires répond à un besoin d'activités emblématiques pour le tourisme régional (activités communautaires, culturelles, événementielles, commerciales et tertiaires).

Les manifestations, pour lesquelles des mesures de sécurité routières sont prises, en coordination avec les autorités compétentes, gardent un caractère exceptionnel.

Disponibilité des terrains

L'exigence de garantie en matière de disponibilité des terrains ne s'applique pas s'agissant de parcelles communales.

Taxe sur la plus-value (art. 5 LAT et 64 LATC)

Conformément aux articles 5 LAT et 64 LATC révisée, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant des mesures d'aménagement du territoire (classement en zone à bâtir, changement d'affectation, etc.) est taxée, sous conditions.

Conformément à l'article 33 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT), les parcelles bénéficiant d'une plus-value sensible doivent être identifiées par la Municipalité dans le rapport 47 OAT.

La situation liée à la présente planification ne génère, au sens de l'autorité communale, pas de plus-value pour les raisons suivantes :

Le plan d'affectation "En Glacière" vise à mettre en conformité et à pérenniser un espace à caractère public, accueillant des activités à la fois commerciales, touristiques, sportives, de détente et de loisirs, assurant la diversité de l'offre touristique 4-saisons, tant à l'échelle locale, que régionale et internationale.

Ce haut-lieu, reconnu à larges échelles, est inscrit dans les diverses planifications régionales et cantonales. Les aires d'évolution des constructions principales ou secondaires sont destinées, d'une part, à régulariser la situation du bâtiment existant et, d'autre part, à permettre des surfaces de plancher déterminantes pour des manifestations touristiques locales, régionales et internationales à buts non lucratifs.

Les logements de service, limités à deux conformément au règlement, sont rendus possibles pour des besoins bien compris de gardiennage et de sécurité sur le site. Cela ne constitue pas une plus-value.

La commune de Château-d'Oex est propriétaire des parcelles n° 443 et 2'655 qui passent en zone d'installations publiques.

En vertu de l'article 68 al. 4 LATC, les collectivités publiques sont exemptes de la taxe sur la plus-value lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de tâches publiques accomplies par leurs soins, ce qui est le cas en l'espèce.

Enfin, le plan d'affectation permet la réalisation de 320 m² de surface de vente complémentaire, dédiée principalement aux produits du terroir, ceci en adéquation avec la stratégie régionale du Pays- d'Enhaut 2018-2022.

5. INFORMATION ET CONCERTATION

L'élaboration du PA "En Glacière" a été menée en concertation et coordination avec :

- la Municipalité de Château-d'Oex ;
- le bureau technique communal ;
- les propriétaires concernés ;
- le Service du développement territorial ;
- le Service immobilier, patrimoine et logistique, section Monuments et sites ;
- la DGE-DIRNA, BIODIV, Biodiversité et paysage ;
- la direction générale de mobilité et des routes ;
- le gérant du magasin Landi ;
- le bureau Stücky ingénieurs SA ;
- le bureau Martin ingénieurs civils Sàrl ;
- la Communauté d'Etudes Pluridisciplinaires (CEP) en environnement et aménagement du territoire ;
- Pays-d'Enhaut Région.

Conformément aux articles 2 LATC et 2 RLAT, une information publique sera prévue lors de l'enquête publique du plan d'affectation.

6. ANNEXES

- 6.1 Fiche sectorielle du plan directeur communal**
- 6.2 Etude hydraulique - Bureau Stücky**
- 6.3 Aménagement topographique - Bureau Martin**
- 6.4 Courrier de l'Association Pays-d'Enhaut Région**
- 6.5 Conventions**
- 6.6 Notice d'impact sur l'environnement - Bureau CEP**

Problématique générale

- Situé à l'entrée Ouest du village de Château d'Oex, le secteur «En Glacière» représente un enjeu majeur tant pour la commune que pour le Pays d'Enhaut.
- Les nombreuses activités qui s'y déroulent (semaine des ballons, activités hivernales, manifestations régionales ou supra-régionales) trouvent en ce lieu une capacité d'accueil importante.
- Outre la volonté de mettre l'utilisation du sol en conformité avec son statut, il s'agit également de définir les actions et mesures permettant une réelle plus-value des lieux.
- Conscient du rôle et du caractère multi-fonctionnel de cet espace, les autorités ont accompagné et mené de nombreuses réflexions et projets sur le secteur.
- Le Conseil communal a adopté la proposition de rachat du bâtiment Landi par la commune.
- La proximité de la colline du Temple, lieu emblématique de Château d'Oex, implique une réflexion globale liée à la qualité des lieux, aux vues et dégagements ainsi qu'au rattachement du secteur avec le village.
- La route cantonale constitue un obstacle important à la liaison «Village - Glacière»

COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX
«EN GLACIÈRE»
Fiche 4.1

Principes généraux

- ◆ Contribuer à l'organisation d'un espace multi-fonctionnel à caractère public, tout en préservant les qualités paysagères du secteur En Glacière
- ◆ Assurer la diversification touristique

Objectifs / Mesures

Compléter les territoires urbanisés du village de Château-d'Oex par un aménagement public majeur sur le lieu «En Glacière».

Rendre l'affectation du sol conforme aux affectations existantes et futures du secteur

① Etablir un plan partiel d'affectation (PPA)
Définir les vocations à caractère touristique, sportif, de détente et de loisirs, tout en assurant la protection du paysage

② Renforcer les structures d'accueil et de tourisme

Valoriser l'image de marque de Château-d'Oex

③ Structurer et améliorer l'entrée Ouest de la localité

④ Prendre en compte la qualité des vues et des dégagements sur l'ensemble des territoires

Assurer les liaisons piétonnes entre le PPA et le centre du village

⑤ Compléter le réseau piéton et sécuriser les traversées piétonnes des routes cantonales

Assurer le fonctionnement cohérent et coordonné des dessertes piétonnes entre les espaces de loisirs communaux (liaison)

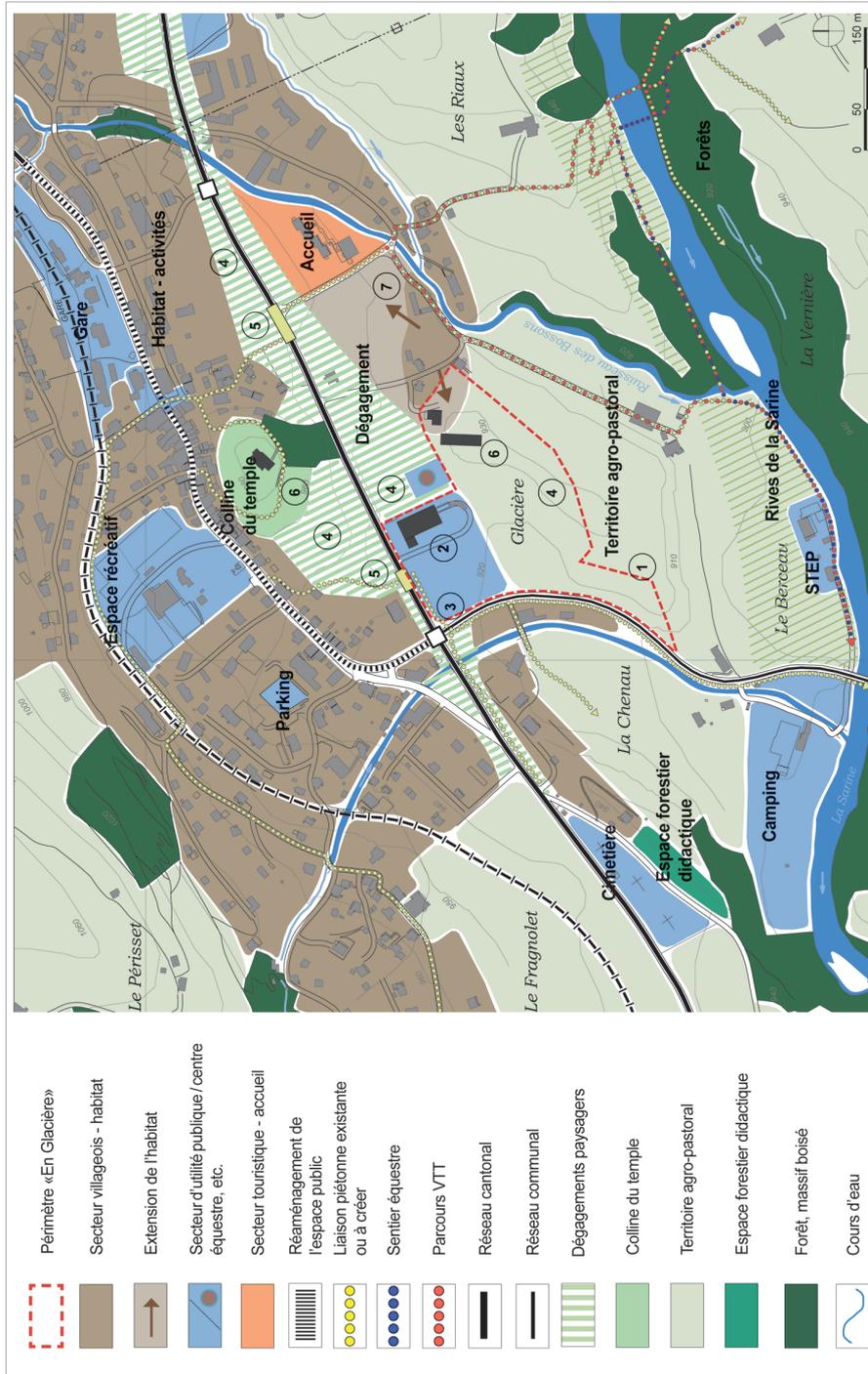
Conservser des entités paysagères clairement définies

⑥ Assurer la protection et l'inconstructibilité des collines du Temple et de la Brigolière

Maintenir et renforcer les berges boisées des cours d'eau

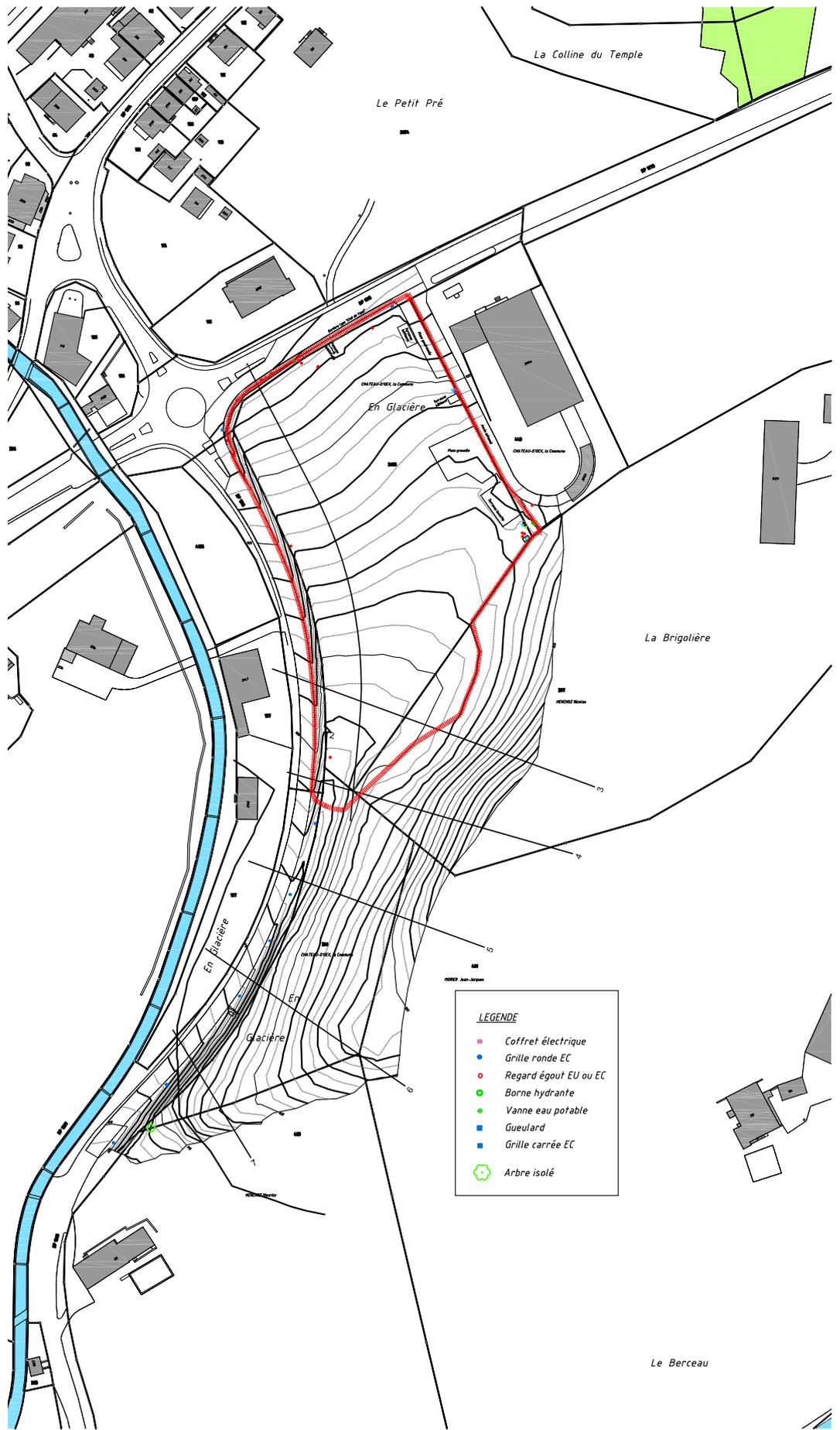
Garantir un tissu bâti cohérent

⑦ Étendre la zone du village et le hameau des Riaux par l'Est et l'Ouest



6.2 Etude hydraulique - Bureau Stucky

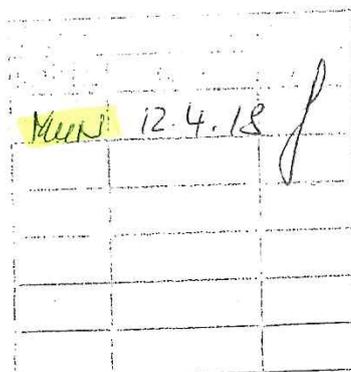
6.3 Aménagement topographique - Bureau Martin



 sans échelle

Source : Martin ingénieurs civils Sàrl

6.4 Courrier de l'Association Pays-d'Enhaut Région



Municipalité de Château-d'Oex
Grand-Rue 67
1660 Château-d'Oex

12 AVR. 2018

Château-d'Oex, le 10 avril 2018

PPA En Glacière 2018

Monsieur le syndic, Madame, Messieurs les Municipaux,

Le développement du tourisme 4 saisons est un enjeu majeur pour notre région, ce qui est confirmé par la validation de la stratégie 2018-2022 par le comité de Pays-d'Enhaut Région, par les 3 Municipalités du Pays-d'Enhaut et finalement par le Département de l'économie, de l'innovation et du sport du canton de Vaud en date du 16 janvier 2018.

En ce qui concerne, le développement du PPA en Glacière, ce dernier est crucial pour le déploiement de la stratégie évoquée dans le cadre du concept Remontées mécaniques établi par les trois communes. En effet, l'établissement de ce PPA permettra d'assurer la réalisation d'un parc d'apprentissage du ski, tout en offrant des possibilités de synergie au niveau des infrastructures pour les événements et autres activités de loisirs en lien avec le tourisme 4 saisons.

Avec l'initiation aux deux premières journées de ski, tout en créant une animation pour la station, le positionnement famille-enfants et apprentissage du ski prévu pour Château-d'Oex sera ainsi garanti. Par ailleurs, le développement d'une infrastructure commune permettant des synergies entre les acteurs touristiques et les organisateurs d'événements comme le Festival International de Ballons, se révèle être une belle opportunité.

En conséquence, nous apprécions positivement les objectifs équilibrés de ce PPA, à savoir l'organisation d'un espace multifonctionnel, à caractère public, ainsi que sa contribution à la diversification touristique, tout en maintenant l'utilisation agricole du terrain en accord avec son propriétaire.

En vous remerciant d'avoir consulté Pays-d'Enhaut Région sur cet objet, nous vous adressons, Monsieur le syndic, Madame, Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Association Pays-d'Enhaut Région

Pierre Mottier
Président

Frédéric Delachaux
Directeur

6.5 Conventions

Convention.

Cette convention consiste à garantir que le propriétaire de ou des parcelles comprises dans le plan partiel d'affectation (PPA) de Glacière accepte, lorsque ce PPA validé entrera en vigueur, d'inscrire une servitude d'utilisation sur les surfaces englobées dans ce dernier.

Numéros de(s) parcelle(s) concernées : 401

Propriétaire de(s) parcelles : Jean-Jacques Morier

Je m'engage, lorsque le plan partiel d'affectation de Glacière sera adopté et mis en œuvre, à signer devant notaire une servitude garantissant l'utilisation de ou des parcelles citées ci-dessus selon l'explicatif du rapport 47 OAT.

Les conditions d'utilisation ainsi que la durée annuelle seront fixées dans l'acte de servitude ou dans une convention complémentaire.

Cette convention est établie en faveur de la commune de Château-d'Oex.

Etablie le : 10. 8. 2017

Pour la commune de Château-d'Oex : 22-08-17

Le propriétaire :

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
Le Syndic Le Secrétaire



U. Brunner *Elou*

Convention.

Cette convention consiste à garantir que le propriétaire de ou des parcelles comprises dans le plan partiel d'affectation (PPA) de Glacière accepte, lorsque ce PPA validé entrera en vigueur, d'inscrire une servitude d'utilisation sur les surfaces englobées dans ce dernier.

Numéros de(s) parcelle(s) concernées : 397

Propriétaire de(s) parcelles : Nicolas HENCHOZ

Je m'engage, lorsque le plan partiel d'affectation de Glacière sera adopté et mis en œuvre, à signer devant notaire une servitude garantissant l'utilisation de ou des parcelles citées ci-dessus selon l'explicatif du rapport 47 OAT.

Les conditions d'utilisation ainsi que la durée annuelle seront fixées dans l'acte de servitude ou dans une convention complémentaire.

Cette convention est établie en faveur de la commune de Château-d'Oex.

Etablie le : 14.8.2017

Pour la commune de Château-d'Oex : 22-08-17

Le propriétaire :

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ
Le Syndic Le Secrétaire

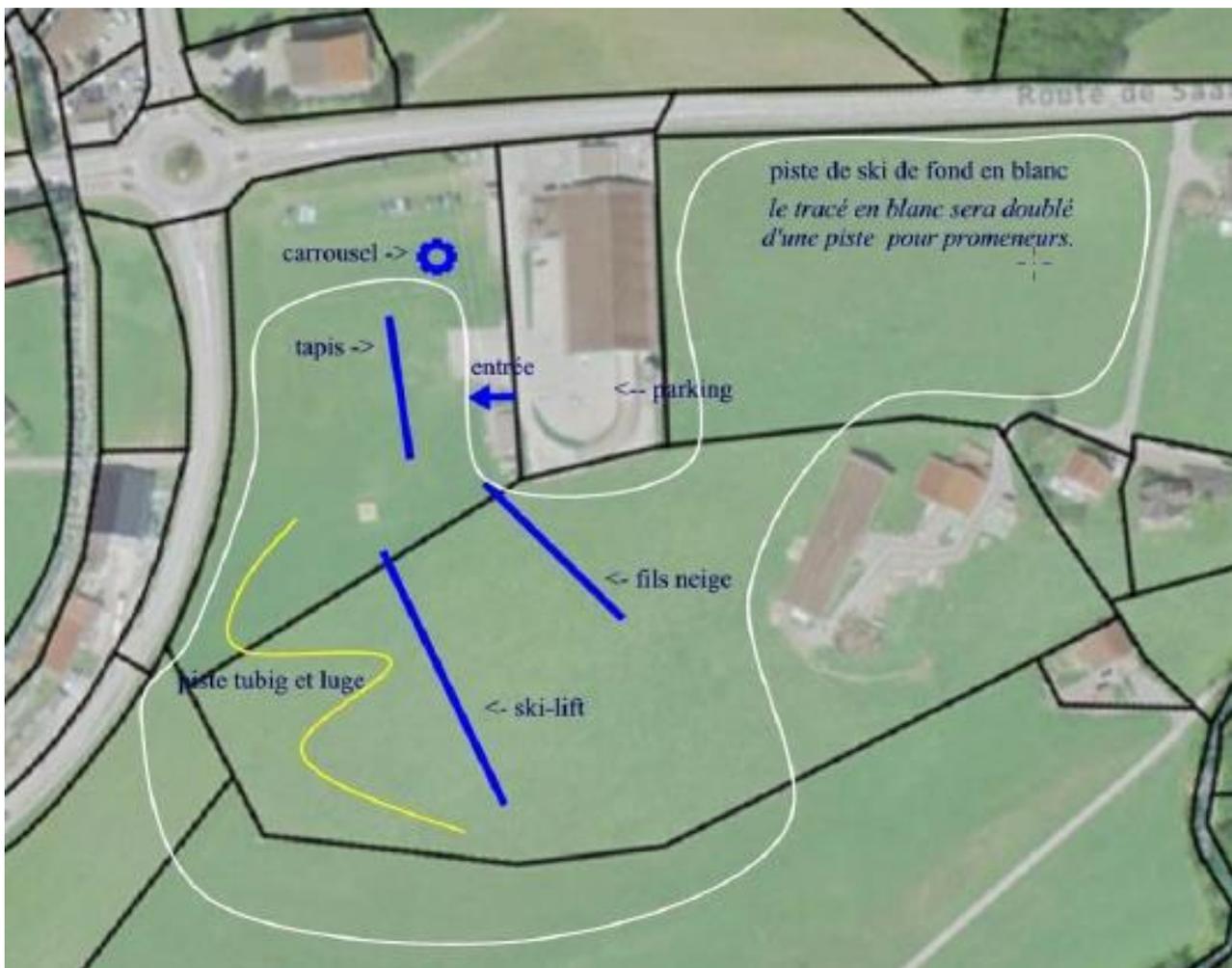


A handwritten signature in black ink, which appears to be 'Nicolas Henchoz', written over a horizontal line.

Autorisation d'utilisation.

Préambule : la municipalité est responsable de l'animation du parc d'apprentissage du ski en Glacière. Elle a chargé Télé-Château-d'Oex de la gestion de ce site pour l'hiver 2017-18.

Dans ce cadre, elle souhaite renforcer l'offre existante en traçant une boucle de ski de fond et piste de promenade à pied selon le dessin ci-dessous.



Suite aux premiers contacts, la municipalité a pris note que les propriétaires ne souhaitent pas de production de neige artificielle sur leur parcelle RF no. 2701. Par contre, ils ne s'opposent pas à un déplacement de neige dans le cas où sur l'un ou l'autre endroit, il serait nécessaire d'augmenter un peu la couche de protection.

En fonction de ce qui précède, les propriétaires soussignés autorisent le passage d'une piste de fond sur leur parcelle no. 2701.