



COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

Bâtiment communal | Grand Rue 67 | 1660 Château-d'Oex
Téléphone 026 924 22 00 | www.chateaudoex-admin.ch

Conseil communal
de et à
1660 Château-d'Oex

Château-d'Oex, le 24 octobre 2022
*Greffe + Constructions_0134 + 7102_Préavis édités
+ PA « Au Pré de la Cible 2 »_epa*

Préavis No 17/2022

Adoption du plan d'affectation (PA) « Au Pré de la Cible 2 »

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

OBJET DU PREAVIS

Le présent préavis a pour but de soumettre à votre approbation le plan d'affectation (PA) « Au Pré de la Cible 2 ».

HISTORIQUE

En date du 30 octobre 2014, le Conseil communal avait accepté le plan partiel d'affectation du « Pré de la Cible », ouvrant ainsi la voie à la mise à l'enquête d'un bâtiment artisanal, permettant à plusieurs entreprises de disposer de nouveaux locaux agréables et fonctionnels.

Lors de la mise à l'enquête publique, deux oppositions avaient été enregistrées. Si l'une a pu être rapidement retirée, une personne, malgré plusieurs contacts et propositions de médiation, a maintenu ses griefs et a déposé un recours devant le Tribunal cantonal, cour de droit administratif.

C'est en juillet 2017 que le Tribunal a finalement annulé la décision du Conseil communal, ce qui a contraint la Commune à recommencer toute la procédure, notamment car les auteurs des plans n'ont pas suffisamment justifié l'intégration du bâtiment par rapport à l'ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse).

Le projet n'a pas abouti et aucune construction n'a été entreprise.

PREAMBULE

Courant 2019, la Municipalité a rencontré les investisseurs et a constaté avec satisfaction que, malgré les nouveaux délais et dépenses supplémentaires provoqués par cette nouvelle procédure, ces derniers ont décidé de relancer le projet. Un nouveau dossier, foncièrement différent, a été mis sur pieds. Le projet a été légèrement revu à la baisse avec une césure Nord/Sud permettant une meilleure intégration au site.

CONTEXTE DU PROJET DE PLAN D'AFFECTATION

Le périmètre du plan d'affectation concerne la parcelle RF No 824 d'une surface de 9'539 m².

Le plan est ainsi délimité :

- À l'Ouest par le complexe du Motel, « Les Bouquetins » et un habitat groupé
- Au Sud-Est par le ruisseau du Mont et son cordon boisé
- Au Nord par la route cantonale (RC 702).

Aujourd'hui, Pays-d'Enhaut Région Economie et Tourisme (PERET), ainsi que les Communes de Rougemont et Rossinière, soutiennent toujours ce projet car le secteur « Au Pré de la Cible 2 » est identifié comme étant particulièrement important dans la stratégie régionale de gestion des zones d'activité qui est en cours d'élaboration.

Le dossier du PA « Au Pré de la Cible 2 » est constitué des documents suivants :

- Le plan d'affectation regroupant le plan des affectations, le plan de détail ainsi que les coupes, les gabarits et les altitudes maximales
- Le règlement y relatif
- Le rapport justificatif selon l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (47 OAT), comprenant également une étude de circulation et mobilité, une expertise des dangers liés à l'eau et aux laves torrentielles et une étude acoustique
- Le plan de constatation de la nature forestière.

Affectation en vigueur

Une partie du plan de quartier de 1986, actuellement en vigueur et devenu obsolète, définit, sur la parcelle RF No 824, des périmètres d'implantation permettant de réaliser :

- un bâtiment de charpente/menuiserie d'une surface au sol limitée à 2'700 m². Sa hauteur doit s'inscrire dans le gabarit fixé par les coupes.
- un bâtiment d'habitation, dont la surface au sol est limitée à 240 m². Quatre niveaux sont admis, dont un enterré côté Nord, l'ensemble devant s'inscrire dans le gabarit fixé (soit environ 750 m² de surface de plancher brute)
- un couvert (en bois), correspondant à une surface maximale d'environ 222 m².

Une "zone de circulation et stationnement", une "zone de stockage" et une "zone de verdure" sont également définies par le plan de quartier de 1986. La "zone de verdure" interdit la modification de la rive du ruisseau sur une largeur de 1,50 m.

Lecture du site

Les éléments prévus par le plan de quartier en vigueur n'ayant pas été réalisés, le site est pour l'heure, utilisé comme aire de stationnement et de dépôt. Une installation communale de collecte des déchets y avait pris place. Le bien-fonds No 824 comprend ainsi une vaste planie goudronnée (réalisée en 1993, lors de l'installation provisoire de la Coop à cet endroit) et une prairie en pente plus ou moins marquée, qui s'étend jusqu'au ruisseau du Mont et son cordon boisé.

Adoption du plan d'affectation (PA) « Au Pré de la Cible 2 »

Patrimoine culturel

Le site est uniquement concerné par l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en suisse (ISOS).

Le village de Château-d'Oex figure à l'ISOS en tant que village urbanisé d'importance nationale, au sens de l'article 1 de l'annexe OISOS. C'est selon l'ISOS de 2013 (modification de l'OISOS adoptée en septembre 2015) que le village de Château-d'Oex est passé d'importance régionale à nationale. Le secteur « Au Pré de la Cible 2 » est situé dans le « périmètre environnant PE II ».

Objectifs du PA

Le PA « Au Pré de la Cible 2 » a pour buts principaux de :

- permettre la réalisation d'un centre d'activités artisanales d'intérêt local et régional
- permettre la réalisation d'un logement de fonction et/ou de gardiennage pour les artisans installés sur le site
- marquer la fin de l'urbanisation du secteur compris entre la route cantonale (au Nord) et le ruisseau du Mont (au Sud et à l'Est)
- développer des constructions et des aménagements extérieurs de qualité, adaptés au site et en harmonie avec l'environnement naturel et bâti.

Principes du plan d'affectation

Le plan d'affectation est conçu de manière à fixer une zone constructible et un espace de protection du milieu naturel, en bordure du ruisseau du Mont et de son cordon boisé.

Le PA est constitué des éléments suivants :

- un règlement
- un plan des affectations
- un plan de détail
- des gabarits et altitudes maximales.

Toutes les études concernant les dangers naturels, la mobilité, l'acoustique ont été faites (voir page 20 du rapport).

Au niveau stratégique, le PA consiste à renforcer la vitalité des centres et valoriser le tissu économique.

Pesée des intérêts

- Au niveau de la Commune, de la région du Pays-d'Enhaut et du Canton : il est nécessaire de créer un espace dédié à l'accueil de nouvelles entreprises du secteur secondaire au Pays-d'Enhaut et de favoriser le développement économique de toute cette région
- Au niveau des sociétés propriétaires : les propriétaires de la parcelle RF No 824, soit JPF Immobilier SA et GESA SA, ont investi une énergie considérable pour réaliser la planification et la mise en place du présent PA afin de répondre à une pénurie régionale et mettre en valeur leur patrimoine immobilier. Le temps pris pour ce projet prouve une réelle volonté de s'implanter au Pays-d'Enhaut !

OPPOSITIONS ET OBSERVATIONS

Les observations et oppositions suivantes ont été réceptionnées par la Municipalité :

1. Association des Amis de Château-d'Oex et du Pays-d'Enhaut - Opposition

Réponse

Les porteurs du projet ainsi qu'une délégation de la Municipalité et des services concernés, ont rencontré l'association.

Lors de cette séance, dite association a expliqué ses plus grandes craintes : région protégée d'exception dénaturée par une nouvelle construction ; dégradation de la vue depuis l'Eglise, le restaurant le Chalet et depuis la Braye car la région est très belle ; que l'esprit de Château-d'Oex ne soit plus conservé et préservé. Elle a également manifesté son souhait de préserver la forêt et le cours d'eau. Des craintes ont été formulées quant à un futur bâtiment trop haut avec un toit plat.

M. Pasquier de Immobilier JPF et M. Lampin de GESA SA ont rassuré la délégation des Amis de Château-d'Oex lors d'une discussion constructive. A l'issue de cette séance, l'association, par l'entremise de ses membres présents, a retiré son opposition.

2. Copropriété Les Scarabées, Château-d'Oex - Opposition

Réponse

La Copropriété Les Scarabées, par l'intermédiaire de son administrateur, M. Claude Nicolet est revenu sur sa remarque quant à l'erreur de mention de la façade « Est » et « Ouest » dans le rapport de ECOSAN SA.

M. Léandre Pasquier de Immobilier JPF, a expliqué qu'il y a effectivement eu une coquille dans le rapport et s'en est excusé. L'ingénieur a corrigé le rapport. La nouvelle page corrigée a été envoyée à l'opposant en date du 13 juin 2022.

Les opposants, par l'entremise de M. Nicolet, ont retiré leur opposition.

3. Mme Cristina Dwiyani, M. Christian Fauvelais et Mme et M. Anne et Jean-Marc Leoni, représentés par Me Kirschmann de l'étude d'avocats Kellerhals Carrad (Me Maéva Mégane Jeanrenaud, avocate stagiaire, est présente lors de la première séance de conciliation)

Mme Cristina Dwiyani, M. Christian Fauvelais et Mme et M. Anne et Jean-Marc Leoni, ont déposé une première opposition qui était très circonstanciée mais peu claire au niveau des griefs.

Réponse

Lors de la séance première séance de conciliation, Me Jeanrenaud a désiré des précisions sur le but du PA. M. Jean-Michel Isoz, adjoint au service des constructions et urbanisme, et les constructeurs ont clarifié les buts par un résumé du projet depuis 1984 à aujourd'hui.

Adoption du plan d'affectation (PA) « Au Pré de la Cible 2 »

Me Jeanrenaud a obtenu les détails demandés sur la construction du futur trottoir qui figurera dans une enquête en temps voulu et sur le mur anti-bruit qui devrait être construit avec des éléments végétalisés.

Elle a également demandé des suppléments d'informations quant à la future construction projetée. Elle est revenue sur des points clairement précisés dans les différents rapports faisant partie de l'enquête.

Question a été posée sur le stockage des matériaux sur la parcelle. Il est bien mentionné dans le règlement du PA que seuls les dépôts temporaires sont autorisés et qu'il ne s'agit pas de stocker du matériel sur la place pour des raisons de sécurité.

En finalité, les échanges avec Me Jeanrenaud n'ont permis aucune prise de position ; il en est ressorti qu'il serait plus simple de rencontrer les mandants pour les comprendre et les rassurer en répondant à leurs questionnements sur ce qui va se passer à l'avenir sur cette parcelle. Rappel est fait qu'à ce stade, nous ne parlons que du PA.

Ensuite de cette séance de conciliation une seconde opposition nous a été envoyée le 14 avril 2022 comportant de nouveaux griefs tels que :

- l'abrogation du PA « Au Pré de la Cible » en vigueur
- le fait de créer une nouvelle zone d'activité artisanale
- les nuisances sonores
- l'ISOS et l'esthétique
- la nature du futur bâtiment projeté
- la délimitation de la zone forestière

La nouvelle opposition a été également versée au dossier.

Les opposants, par l'entremise de leur avocat, n'ont pas désiré que la Commune s'implique dans la deuxième séance de conciliation qui a eu lieu en visioconférence. Celle-ci n'ayant pas apporté de solution satisfaisante, les opposants n'ont pas retiré leur opposition.

Les opposants désiraient également que des logements puissent être créés sur la parcelle. En date du 6 octobre 2022, un courrier est parti chez les porteurs du projet en mentionnant qu'un nouveau secteur d'habitation ne pourrait être validé au vu du surdimensionnement de la Commune et que seul un logement de fonction pourrait être envisageable. Me Kirschmann a envoyé un nouveau courrier versé au dossier, demandant, comme le PACom est en cours, de revoir notre position et d'envisager une affectation de logement pour la parcelle en question.

En date du 7 octobre 2022, un courrier nous a été adressé par Immobilier JPF et GESA SA, porteurs du projet, nous demandant de lever les deux oppositions restantes.

Les deux oppositions sont jointes en annexe du présent préavis.

CONCLUSIONS

La Municipalité, se référant à l'examen préalable du plan d'affectation communal (PACom), sait qu'il ne sera pas possible de modifier la zone affectée en zone habitable comme demandé par Me Kirschmann. Au vu de l'importance du projet pour toute notre région, la Municipalité vous propose de lever les deux oppositions.

Adoption du plan d'affectation (PA) « Au Pré de la Cible 2 »

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'ŒX

- vu le préavis municipal No 17/2022 du 24 octobre 2022 ;
- oui 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

- A) De lever** les oppositions déposées par Me Kirschmann, de Kellerhals Carrad, pour le compte de Mme Cristina Dwiyani, M. Christian Fauvelais et Mme et M. Anne et Jean-Marc Leoni décrites dans le préavis.
- B) D'adopter** le plan d'affectation (PA) « Au Pré de la Cible 2 ».
- D) D'abroger**, uniquement pour le périmètre concerné, la modification du plan de quartier « Au Pré de la Cible » du 2 juillet 1986.

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 24 octobre 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE**Le Syndic :****L'employée spécialisée à l'administration :****Eric Grandjean****Esthel Panchaud**

**Annexes à consulter sur le site chateaudoex-admin.ch. Cliquer ensuite sur les onglets :
Politique – Conseil communal – Séances/documents – Séance du 3 décembre 2022.**

Documents « papier » consultables au greffe.

- Plan

- Oppositions de Mme Kirschmann pour le compte de Mme Cristina Dwiyani, M. Christian Fauvelais et Mme et M. Anne et Jean-Marc Leoni

- Rapport 47 OAT.