

# COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

---

PLAN D'AFFECTION ■ "AU PRÉ DE LA CIBLE 2"

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

18001 ZS SH AG ON

Château d'Oex / 18001\_Au\_Pre\_de\_  
la\_Cible 2 / 08\_rapports\_gea / 47 OAT /  
18001\_47oat\_v11\_enquete\_publique.indd

## **SCEAUX ET SIGNATURES**

---

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

Le Syndic : Eric GRANDJEAN

La Secrétaire : Sophie MATTEY

**Mis en consultation lors de l'enquête publique** du ..... au .....

# SOMMAIRE

---

1. INTRODUCTION	1
1.1 Préambule.....	1
1.2 Contexte de la démarche de planification.....	1
1.3 Eléments du dossier de planification.....	1
2. ÉTAT DES LIEUX	3
2.1 Situation générale et périmètre.....	3
2.2 Etat foncier, servitudes et alignement.....	3
2.3 Equipement.....	4
2.4 Affectation en vigueur.....	4
2.5 Lecture du site.....	6
2.6 Vues sur le site.....	7
2.7 Patrimoine culturel.....	8
2.8 Mobilité.....	10
2.9 Patrimoine naturel.....	10
2.10 Protection de l'homme et de l'environnement.....	11
3. ÉLÉMENTS DU PROJET	13
3.1 Objectifs du PA.....	13
3.2 Description du projet architectural.....	13
3.3 Programme et données quantitatives.....	14
3.4 Principes du plan d'affectation.....	15
3.4.1 Règlement.....	15
3.4.2 Plan des affectations principales.....	16
3.4.3 Plan de détail.....	17
3.5 Etude sur les dangers naturels.....	20
3.6 Etude mobilité.....	20
3.7 Etude acoustique.....	20
4. JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ	23
4.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT).....	23
4.2 Planifications supérieures.....	23
4.3 Analyse et recommandations ISOS.....	29
4.4 Analyse des contraintes et pesée des intérêts.....	31
4.5 Disponibilité du terrain.....	33
4.6 Taxe sur la plus-value.....	33

6.1	Prise de position de Pays-d'Enhaut Région/Rougemont/Rossinière dans le cadre de l'élaboration de la SGZA .....
6.2	Lettre de validation des mesures concernant les dangers naturels (Stucky SA) .....
6.3	Expertise des dangers liés à l'eau et aux laves torrentielles (Stucky SA) .....
6.4	Etude circulations et mobilité (Christe et Gygax SA) .....
6.5	Etude acoustique (Ecoscan SA) .....
6.6	Note technique concernant les collecteurs et la STEP (Ribi).....
6.7	Illustrations ombres portées (S. Pasquier).....
6.8	Contrat assurant la disponibilité du terrain.....
6.9	Modification de servitude et consentements .....
6.10	Photographies de l'aide à la traversée et du trottoir sur la RC 702-B-P.....
6.11	Préavis de l'examen préalable des services cantonaux .....



# 1. INTRODUCTION

---

## 1.1 Préambule

Le présent rapport, rédigé à l'attention de l'autorité cantonale compétente, est établi conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) du 1<sup>er</sup> septembre 2000. Il présente les éléments justificatifs qui ont guidé le travail d'élaboration du plan d'affectation (PA) "Au Pré de la Cible 2" qu'il accompagne.

## 1.2 Contexte de la démarche de planification

Des démarches prospectives visant la vocation mixte du secteur "Au Pré de la Cible" (surfaces commerciales, artisanales, tertiaires et logements) ont été engagées entre 2008 et 2009. Dans ce contexte, une étude de "faisabilité et concept d'aménagement" avait été réalisée par le bureau GEA, en date du 8 avril 2009. Les principaux Services cantonaux (DGTL, DGMR, DGE) étaient entrés en matière sur les objectifs visés. Le projet, abandonné par son promoteur initial, est resté sans suite.

Le rapport d'activité 2011 de Pays-d'Enhaut Région mentionnait que 34 entreprises signalaient être à la recherche de nouveaux locaux pour le développement de leurs activités et que ce besoin était croissant. Dès 2012, le dossier a été réactivé par, conjointement, la Commune de Château-d'Oex, Gruyère Energie et JPF Construction, associés au bureau d'architecture bullois Pasquier Glasson SA. Approuvé le 20 avril 2015 par le Département du territoire et de l'environnement (DTE), le dossier de plan de quartier<sup>1</sup> (PQ "Au Pré de la Cible 2") a été établi par les bureaux spécialisés suivants :

- GEA SA - *Urbanisme et aménagement du territoire*
- Christe & Gygax SA - *Circulations et mobilité*
- Stucky SA - *Dangers naturels*
- Pasquier Glasson SA - *Architecture*

Un recours a toutefois été déposé contre ce PQ auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP). La procédure judiciaire a duré deux ans, au terme de laquelle un arrêt a été rendu le 31 juillet 2017 annulant les décisions du Conseil communal et du DTE car le dossier ne permettait pas de déterminer les nuisances sonores du projet. Ainsi, accompagné par le bureau d'ingénieurs en *Environnement* Ecoscan SA, sollicité pour effectuer une étude acoustique, le Maître d'ouvrage a décidé de réactiver la présente planification du PA "Au Pré de la Cible 2".

Aujourd'hui, Pays-d'Enhaut Région soutient encore ce projet car elle identifie le secteur "Au Pré de la Cible" comme étant particulièrement important dans la stratégie régionale de gestion des zones d'activité qui est en cours d'élaboration (annexe 6.1).

## 1.3 Eléments du dossier de planification

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 présent rapport justificatif selon l'article 47 OAT, comprenant également une étude de circulations 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 (à l'échelle 1 :1'000).

---

<sup>1</sup> Appellation issue de la LATC avant sa révision du 1<sup>er</sup> septembre 2018.

### Situation générale

-  *périmètre du PA*
-  *route secondaire*
-  *route cantonale*
-  *voie des chemins de fer*
-  *forêt*
-  *cours d'eau*

 *sans échelle*



## 2. ÉTAT DES LIEUX

### 2.1 Situation générale et périmètre

Le secteur "Au Pré de la Cible 2" est situé au Sud de Château-d'Oex, le long de la route d'évitement du village. Il est 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 702B-P).

L'emprise du présent plan d'affectation concerne uniquement la parcelle n° 824, d'une surface de 9'539 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Etat foncier, servitudes et alignement

La parcelle n° 824 a été acquise en mars 2014 par Gruyère Energie SA et JPF immobilier SA à Bulle. L'association CAPE élabore le projet de centre multifonctionnel qui pourra y prendre place.

Trois servitudes sont à relever :

- Une servitude de passage (n° 54'909) en faveur des parcelles n° 801 et 4'314. Le nouveau projet implique la modification de l'assiette de la servitude n° 54'909. Cette modification est matérialisée dans le cadre du plan d'affectation. Son assiette sera précisément définie dans le cadre du projet de construction.
- Une servitude de passage (n° 54'924) réciproque touchant les parcelles n° 823, 824 et 2'822, donnant accès aux fonds concernés depuis la RC 702-B-P. L'assiette de la servitude n° 54'924 sera adaptée, pour former un accès groupé entre le centre multifonctionnel et la parcelle voisine n° 823.
- Une servitude de passage de canalisation électrique aérienne et souterraine, en faveur du groupe E SA, à Fribourg. Si besoin, les lignes électriques aérienne et souterraine peuvent être déplacées.

La route de Saanen (RC 702-B-P) borde le Nord de la parcelle n° 824. S'agissant d'une route principale de 1<sup>ère</sup> classe hors localité, la limite des constructions est définie à 18 m. à l'axe de la route (art. 36 LRou). La présence d'un cordon boisé, soumis à la législation forestière, a fait l'objet d'un relevé le 4 septembre 2008.

#### Plan des servitudes et relevé des lisières

-  servitude de passage n°54'924
-  servitude de passage n°54'909
-  servitude de canalisation électrique n°54'617
-  lisière forestière selon constatation du 04.09.2008
-  limite des 10 m. à la lisière forestière

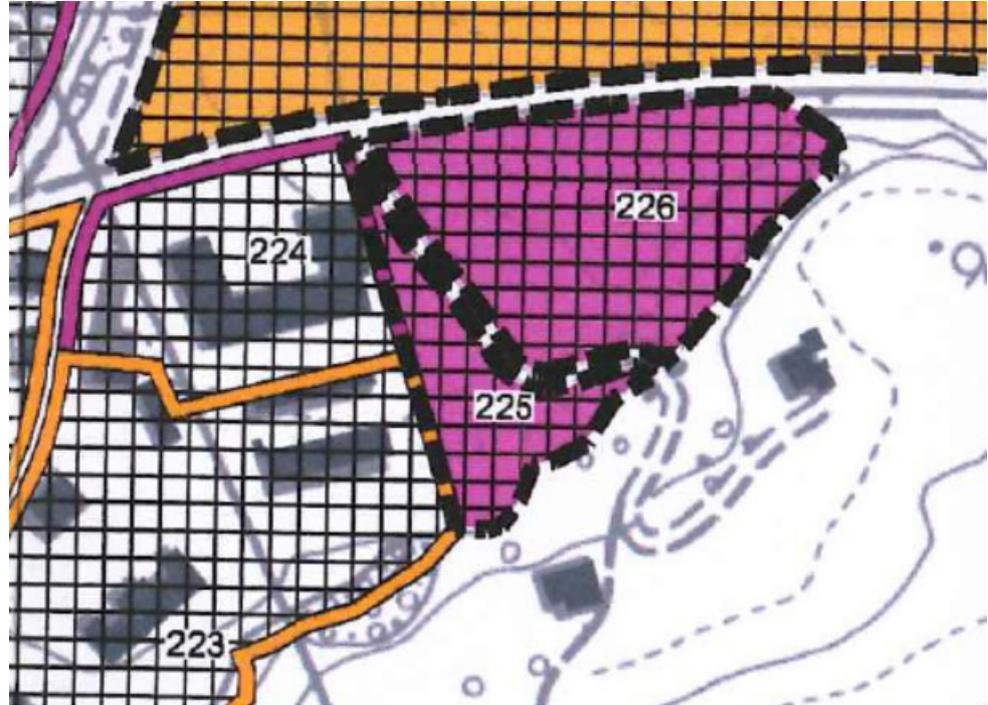
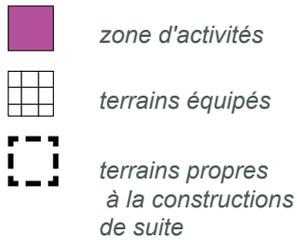


sans échelle

## 2.3 Equipement

Selon l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) du 19 mars 2008, le secteur "Au Pré de la Cible 2" est équipé et propre à la construction de suite.

**Extrait de l'AEE du 19 mars 2008**



sans échelle

## 2.4 Affectation en vigueur

Le secteur "Au Pré de la Cible 2" est actuellement régi par un plan intitulé *Modification du Plan de quartier (PQ) "Au Pré de la Cible"*, approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud le 2 juillet 1986.

Le plan et les coupes sont accompagnés d'un dispositif réglementaire définissant les affectations et les mesures constructives du secteur. Il s'agit en particulier d'y autoriser la construction d'une entreprise de charpente/menuiserie et ses annexes, la réalisation de logements en partie Sud et de confirmer l'entretien des constructions existantes dans le secteur du motel existant.

Le plan de quartier en vigueur définit, sur la parcelle n° 824, des périmètres d'implantation permettant de réaliser :

- un bâtiment de charpente/menuiserie d'une surface au sol limitée à 2'700 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Quatre niveaux sont admis, dont un enterré côté Nord, l'ensemble devant s'inscrire dans le gabarit fixé (soit environ 750 m<sup>2</sup> de surface de plancher brute),
- un couvert (en bois), correspondant à une surface maximale d'environ 222 m<sup>2</sup>.

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

**Modification du plan de quartier "Au Pré de la Cible" du 2 juillet 1986**

-  *périmètre du plan*
-  *bâtiments existants*
-  *secteur Motel existant*
-  *couvert à bois*
-  *périmètre d'implantation du bâtiment de charpente-menuiserie*
-  *bâtiment de charpente-menuiserie, reporté à titre indicatif*
-  *périmètre d'implantation du bâtiment réservé à l'habitation*
-  *bâtiment d'habitation à titre indicatif avec indication de la direction du faîte*
-  *zone circulation et stationnement*
-  *zone de stockage extérieur*
-  *zone de verdure*

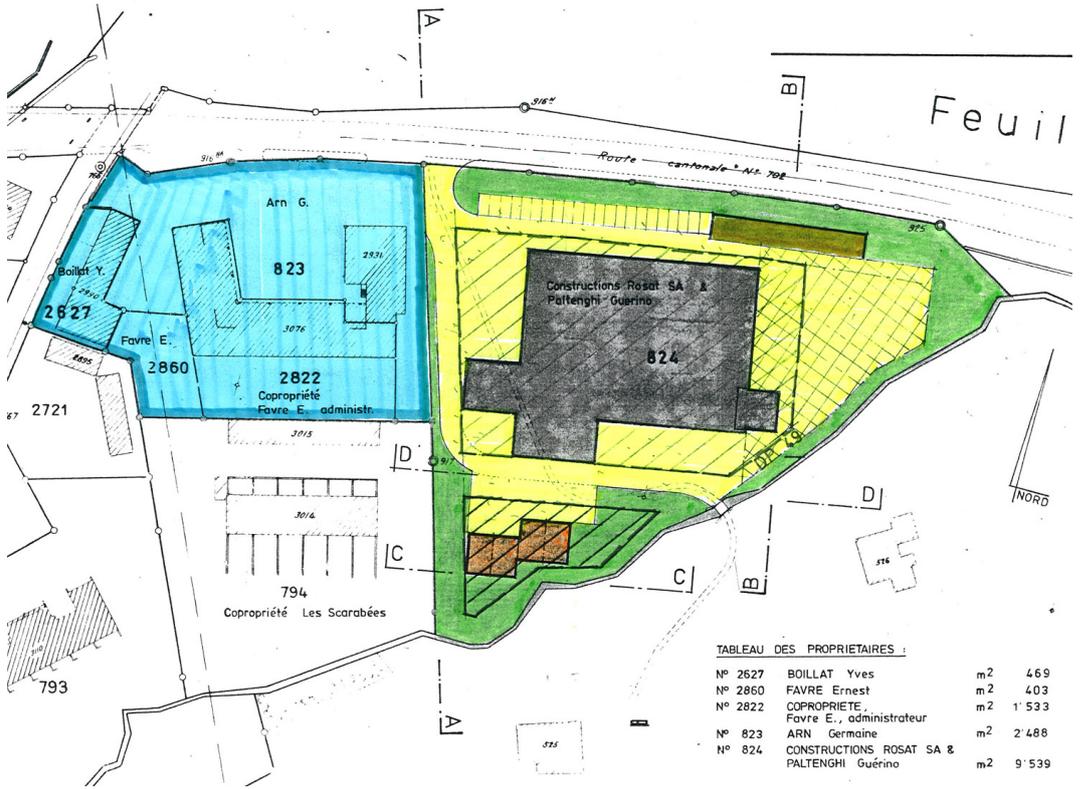
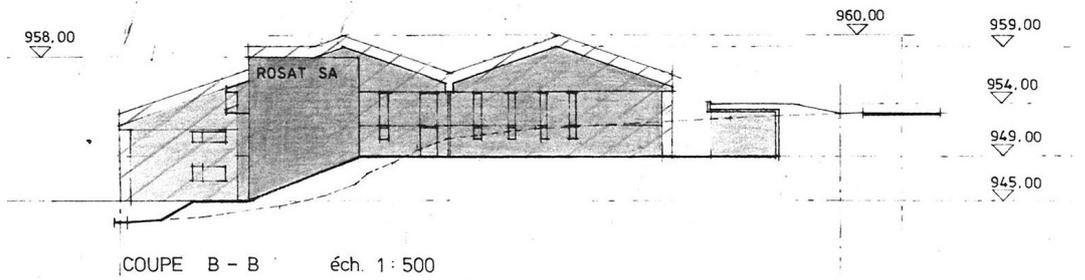


TABLEAU DES PROPRIETAIRES :

N°	NOM	m <sup>2</sup>	Surface
N° 2627	BOILLAT Yves	m <sup>2</sup>	469
N° 2860	FAVRE Ernest	m <sup>2</sup>	403
N° 2822	COPROPRIETE Favre E., administrateur	m <sup>2</sup>	1'533
N° 823	ARN Germaine	m <sup>2</sup>	2'488
N° 824	CONSTRUCTIONS ROSAT SA & PALTENGGHI Guérino	m <sup>2</sup>	9'539



 *sans échelle*

## 2.5 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 prend place. Le bien-fonds n° 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.

Le secteur bénéficie d'une connexion directe au réseau routier principal. Le Nord et l'Est de l'aire de stationnement sont surplombés par une prairie grasse. Le Sud du terrain est occupé par un talus qui s'étend en direction du ruisseau boisé du Mont.

A plus large échelle, le secteur "Au Pré de la Cible 2" se situe sur les franges de l'urbanisation Sud-Est du village de Château-d'Oex. Il s'inscrit dans le "grand paysage", entre les cordons boisés des ruisseaux du Mont au Sud-Est (limite proche) et des Bossons à l'Ouest (limite plus éloignée). Il est également cadré par la RC et la desserte menant aux bâtiments agricoles sis en rive gauche du ruisseau du Mont.

De par ces éléments significatifs, le périmètre "Au Pré de la Cible 2" constitue naturellement la prolongation spatiale des espaces construits et de la mixité des fonctions qui caractérise la partie Ouest de cette portion de territoire.

### Situation générale et lecture du site

-  *périmètre du plan d'affectation*
-  *plateaux*
-  *espace ouvert*
-  *forêt*
-  *cours d'eau*
-  *bâtiment existant*
-  *front bâti de la Grand-Rue*
-  *voie du MOB*
-  *itinéraire cantonal de randonnée pédestre*
-  *point de vue*
-  *réseau principal*
-  *réseau secondaire*
-  *desserte*



sans échelle

## 2.6 Vues sur le site



Vue depuis la colline du Temple.



Prairie de fauche surplombant l'aire de stationnement. Sur la droite, le point de collecte des déchets. En arrière-plan, le motel et la vue sur les montagnes environnantes.



Vue du motel "Les Bouquetins" et point d'entrée sur le site.



La desserte qui traverse le secteur longe le motel, traverse le ruisseau du Mont et mène aux constructions agricoles situées face au site.

## 2.7 Patrimoine culturel

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

### 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".

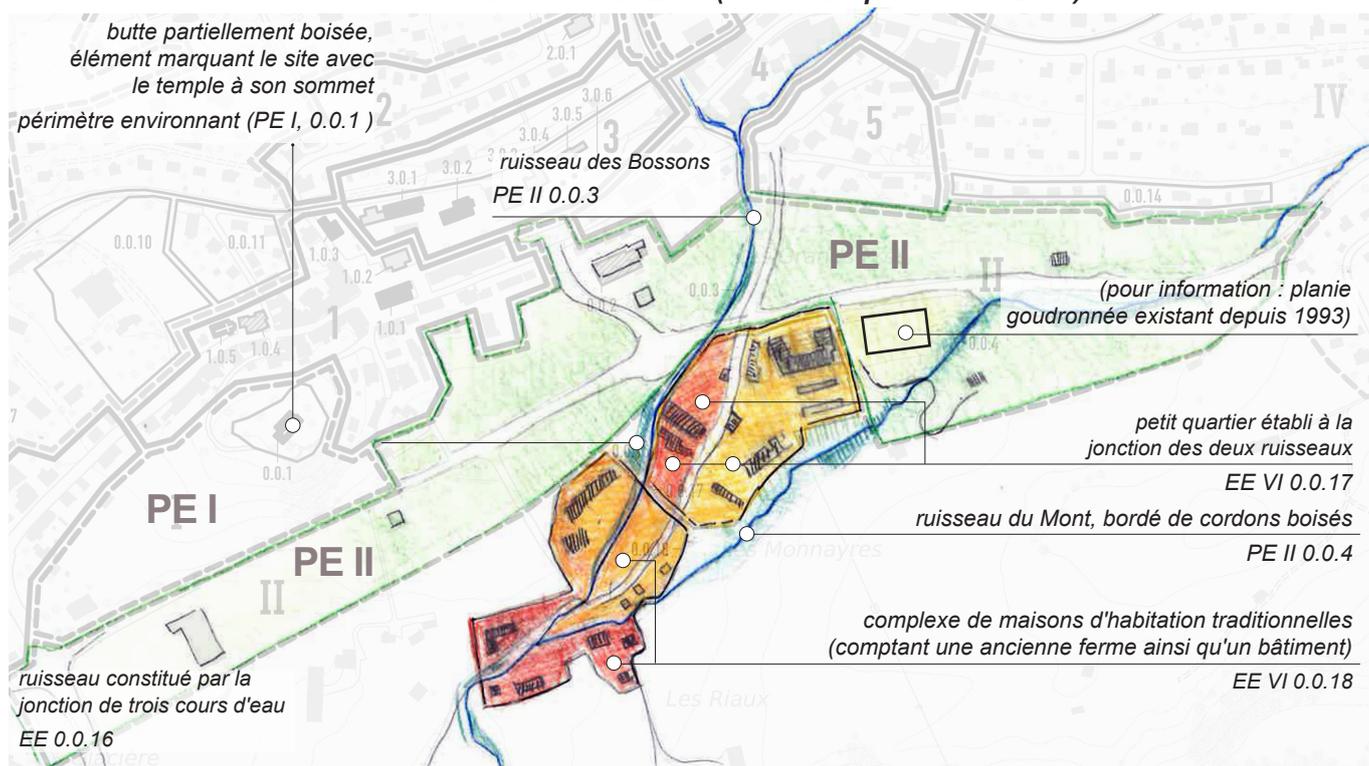
### Description du site

"Formant un avant-plan aux entités bâties, le fond de la vallée, jusqu'à la Sarine (0.0.19), apparaît presque vierge de constructions (PE II) avec quelques ruraux dispersés sur les terrasses agricoles. Au Sud se trouve un petit quartier (0.0.17), établi à la jonction de deux ruisseaux regroupant des maisons d'habitation en bois autour d'une ancienne ferme, des bâtiments commerciaux au Nord et une auberge de jeunesse ; il est lié à un complexe (0.0.18) de maisons d'habitation traditionnelles avec de grands locatifs implantés au Sud."

"Différentes extensions urbaines se sont succédé à partir des premiers noyaux bâtis (fermes du 18<sup>e</sup> s.) à l'Ouest et à l'Est, cadrés par les différents ruisseaux bordés de cordons boisés, ainsi que par la RC et les différents cheminements."

L'ISOS de 2013 identifie plus spécifiquement une "couronne" composée de prés et de champs en limite d'urbanisation (PE II) avec un objectif de sauvegarde "a". Il intègre en plus les nouvelles extensions du bâti à l'Ouest du ruisseau des Bossons. Le ruisseau du Mont et sa forêt (au Sud-Est) confirment la forte délimitation spatiale et paysagère du secteur. Plus à l'Ouest, une butte partiellement boisée avec le temple à son sommet est un élément marquant de Château-d'Oex (PE I, 0.0.1).

### Illustration du développement des entités d'urbanisation et paysagères selon l'Inventaire ISOS de 2013 (OISOS adopté le 11.09.2015)



---

## Définitions

---

<b>PE</b>	<i>périmètre environnant</i>	
	<p>Un périmètre environnant PE, construit ou non, est une aire limitée dans son extension, en général en rapport étroit avec les constructions à protéger ; espaces verts, vergers, prés ou surfaces herbeuses, coteaux viticoles, parcs, etc.</p>	
<b>PE II</b>	<p><i>"Périmètre en majeure partie préservé, composé de prés et de champs s'étendant en légère pente en direction de la Sarine"</i></p> <p><i>Catégorie d'inventaire - a - signifie qu'il s'agit d'une partie indispensable du site construit, libre de constructions ou dont les constructions participent à l'environnement d'origine.</i></p> <p><i>Signification - X (prépondérante)</i></p> <p><i>Objectif de sauvegarde - a - préconise la conservation de l'état existant en tant qu'espace libre ou agricole, de la végétation et des constructions anciennes, et la suppression des modifications altérant le site.</i></p>	
<b>PE II 0.0.3</b>	<i>"Ruisseau des Bossons en partie arborisé, résultant de la réunion de deux plus petits cours dans la localité"</i>	<i>Observation</i>
<b>PE II 0.0.4</b>	<i>"Ruisseau du Mont, bordé de cordons boisés"</i>	<i>Observation</i>
<b>EE</b>	<i>échappée sur l'environnement</i>	
	<p>Une échappée sur l'environnement EE, construite ou non, est une aire dont l'étendue ne peut être délimitée dans toutes les directions, présentant généralement une importance dans le cadre de la relation entre espaces construits et paysage.</p>	
<b>EE VI 0.0.16</b>	<i>"Ruisseau constitué par la jonction de ceux de la Leyvra, des Coulaytes et des Prés-des-Malanchiène, bordé de cordons boisés"</i>	<i>Observation</i>
<b>EE VI 0.0.17</b>	<i>"Petit quartier établi à la jonction de deux ruisseaux regroupant des maisons d'habitation en bois autour d'une ancienne ferme, des bâtiments commerciaux au Nord et une auberge de jeunesse, dès 1740"</i>	<i>Observation</i>
<b>EE VI 0.0.18</b>	<i>"Complexe de maisons d'habitation traditionnelles comptant une ancienne ferme datant de 1753, et de grands bâtiments locatifs implantés au Sud, 20° s"</i>	<i>Observation</i>

---

## 2.8 Mobilité

Situé au Sud-Est du village de Château-d'Oex, le secteur du Pré de la Cible est directement rattaché au réseau principal et s'y greffe en deux points, de part et d'autre du motel existant. La vitesse sur la RC (route d'évitement) est limitée à 80 km/h.

Il existe deux itinéraires piétons :

- Le premier par la route de la Gare, puis le long de la RC, avec trottoir et aide à la traversée de la RC.
- Le second, passant par le réseau routier modéré du Sud-Est de la Grand-Rue, puis longeant le chemin des Monnaires passant sous le pont de la RC, avant de se raccorder au motel par un sentier assez étroit et à la pente élevée. Cette liaison rend le centre du village et la gare accessibles à pied, avec une distance à parcourir inférieure à 450 m.

Aucun parcours de l'Inventaire cantonal des chemins de randonnées pédestres, ni de SuisseMobile, ne traverse ou ne longe le site.

## 2.9 Patrimoine naturel

### **Milieu ou élément naturel répertorié dans un inventaire fédéral, un inventaire cantonal ou un arrêté / une décision de classement cantonal**

Une grande place asphaltée, créée en 1993 et dénuée d'intérêt naturel, occupe une grande part du périmètre. Le petit ruisseau du Mont, au cours naturel, longe le secteur. A proximité immédiate des berges pousse une végétation de type prairie humide (prairie à populages et à reines-des-prés), dont la valeur écologique est élevée. Il s'agit de milieux dignes de protection au sens de l'Ordonnance fédérale sur la protection de la nature (OPN).

Dans un contexte plus général, le secteur s'inscrit en marge de surfaces agricoles extensives.

Enfin, le site considéré n'est pas concerné par d'autres inventaires d'importance fédérale ou cantonale, hormis le Parc naturel régional "Gruyère - Pays-d'Enhaut" et le Réseau écologique cantonal (REC).

### **Parc naturel régional**

Le périmètre du PA est concerné par le parc naturel régional d'importance nationale "Gruyère - Pays-d'Enhaut". Les dispositions de l'OParc doivent être respectées.

### **Réseau écologique cantonal (REC)**

Le périmètre du nouveau PA se situe complètement à l'intérieur d'un territoire d'intérêt biologique prioritaire à renforcer (TIBP AEFH) et touche partiellement un espace de localisation potentielle d'une liaison amphibie à conserver d'importance régionale.

### **Forêt**

Le cordon boisé au Sud du secteur est soumis à la législation forestière qui prévoit le respect d'une distance inconstructible de 10 mètres entre la lisière et les constructions les plus proches.

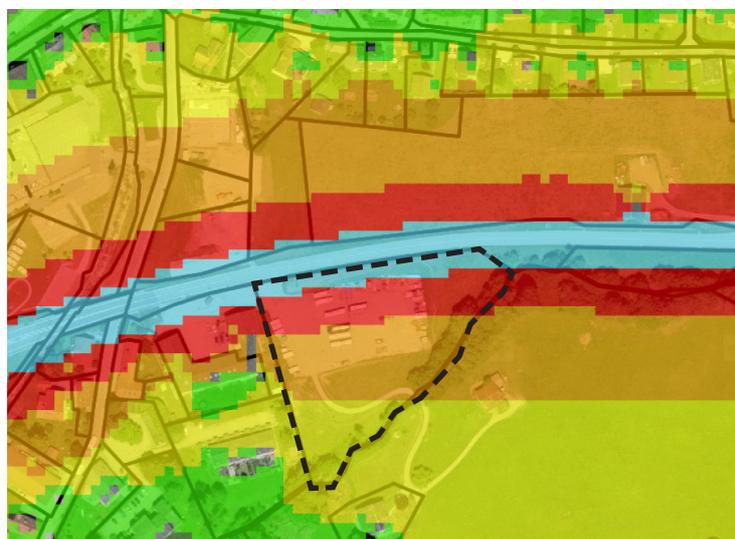
## 2.10 Protection de l'homme et de l'environnement

### Protection contre le bruit

Le projet est localisé en bordure de la route cantonale RC 702-B-P. Le comptage réalisé par le Service des routes en juin-juillet 2013, fait état d'un trafic journalier moyen (TJM) de 3'400 mouvements de véhicules légers (1'700 véhicules par sens) et de 230 véh./jour pour les poids-lourds (ces chiffres sont restés stables selon les derniers comptages disponibles de la DGMR de 2015).

Le cadastre du bruit routier établi par le Service de l'environnement et de l'énergie indique que la partie du périmètre du projet localisée le long de la RC 702-B-P subit des nuisances importantes, de l'ordre de 70 à 75 dB(A) le jour et 55 à 60 dB(A) de nuit. La partie septentrionale du périmètre, éloignée de l'axe de la chaussée, subit des nuisances plus faibles (inférieures à 55 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit).

### Extrait du cadastre du bruit routier : Jour



Source : guichet cartographique cantonal

### Risque d'accident majeur (OPAM)

La RC 702-B-P qui longe le périmètre du PA au Nord est considérée comme un itinéraire pour convois exceptionnels.

### Protection des eaux

Le périmètre du plan d'affectation est intégralement en secteur üB de protection des eaux, n'impliquant pas de dispositif particulier en matière de protection des ressources en eau.

### Cours d'eau

Le ruisseau du Mont longe le secteur au Sud. La Loi sur la police des eaux, dépendant du domaine public (LPDP), prévoit qu'un espace cours d'eau soit défini lors des procédures d'affectation. Cet espace réservé aux eaux inconstructible s'étend sur une largeur de 7.00 mètres de part et d'autre du cours d'eau selon l'OEaux.

### Dangers naturels

Le torrents des Bossons et son affluent, le ruisseau du Mont, s'écoulent à proximité de la parcelle n° 824 et sont susceptibles d'y générer un danger hydrologique. Les types et degrés de danger y relatifs sont les suivants :

- inondations : degré de danger élevé, faible et imprévisible (résiduel),
- laves torrentielles : degré de danger imprévisible (résiduel).



### 3. ÉLÉMENTS DU PROJET

---

#### 3.1 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 de quelques logements 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.

#### 3.2 Description du projet architectural

L'avant-projet architectural développé s'implante essentiellement sur la surface de la planie goudronnée existante. Il se compose de cinq niveaux, dont l'emprise est variable selon le détail suivant :

- un sous-sol à usage de parking, dépôts et caves,
- un rez inférieur composé d'ateliers et de dépôts (accessible côté ruisseau du Mont),
- un rez supérieur, accessible du côté de la RC et au même niveau que celle-ci,
- deux niveaux de bureaux, d'atelier et de logements situés côté ruisseau et un niveau de bureaux orienté Est-Ouest.

Les gabarits et altitudes maximaux, de même que l'atitude maximale au faite en cas de toiture à pans sont définis par le plan d'affectation.

Les abords immédiats du centre d'activités multifonctionnelles sont aménagés pour les circulations et le parking en surface.

Le solde du terrain, soit pour l'essentiel le secteur en pente dominant le ruisseau du Mont, se compose d'une aire forestière 18 LAT (rive boisée du cours d'eau) et d'une aire paysagère dont la moitié environ fait l'objet d'un remodellement de la topographie. La partie en aval de l'aire paysagère appartient à l'espace cours d'eau. Elle est traitée sous la forme d'une zone de verdure 15 LAT.

"Au Pré de la Cible 2" est aisément accessible pour les véhicules automobiles. En lien direct avec la route de contournement du village, il n'occasionne aucune nuisance pour le village et les zones résidentielles.

Compris à l'intérieur du périmètre de centre (centre régional de Château-d'Oex selon le PDCn), le site "Au Pré de la Cible 2" est proche des services administratifs et commerciaux du village de Château-d'Oex. La proximité des transports publics avec la gare du MOB et le bus régional est un atout non négligeable.

L'étude des circulations et mobilité est annexée au présent rapport. Les mesures d'aménagement et de sécurisation nécessaires pour assurer les accès véhicules et piétons au site y sont notamment intégrés.

---

### 3.3 Programme et données quantitatives

Surface de la parcelle	9'539 m <sup>2</sup>
Dont en aire forestière 18 LAT (583 m <sup>2</sup> ) et zone de verdure 15 LAT (1'076 m <sup>2</sup> ) ~ 1'659 m <sup>2</sup>	
Surface de la zone constructible : 9'539 - 1'659	~ 7'880 m <sup>2</sup>
Volume bâti hors terre	~ 39'400 m <sup>3</sup>
Indice du volume bâti : 39'400 m <sup>3</sup> : 7'880 m <sup>2</sup>	5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement	entre 69 et 88
Nombre d'habitants (50 m <sup>2</sup> )	5
Nombre d'emplois	70 à 100

En plus des activités artisanales, le programme (SPd) envisagé comprend également :

Bureaux en lien avec les activités du site	max. ~ 900 m <sup>2</sup>
Logements de fonction ou de gardiennage liés au site	max. 250 m <sup>2</sup>
Commerces en lien avec les activités du site (dont 150 m <sup>2</sup> surface de vente)	max 200 m <sup>2</sup>

---

---

### 3.4 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.

#### 3.4.1 Règlement

Le règlement a été structuré dans le but de positionner les aspects généraux concernant l'ensemble du plan d'affectation préalablement aux aspects spécifiques de ses différentes zones. L'organisation du règlement est la suivante :

- **Titre I : Dispositions préliminaires** : traite des généralités qui introduisent le règlement par des dispositions non constructives ;
- **Titre II : Dispositions applicables à toutes les zones** : traite des dispositions environnement et mobilité qui concernent l'ensemble du périmètre du PA ;
- **Titre III : Zone d'activité économique 15 LAT** : traite des valeurs quantitatives et des dispositions constructives du PA ;
- **Titre IV : Zone de verdure 15 LAT** : traite des dispositions spécifique à la zone de verdure représentant l'espace réservé aux eaux et un secteur de restriction des dangers naturels ;
- **Titre V : Aire forestière 18 LAT** : traite des dispositions spécifiques à la forêt ;
- **Titre VI : Dispositions finales** : traite des formalités et détails administratifs relatifs aux constructions et des modalités légales liées principalement à la procédure.

Le règlement tient compte de l'évolution du dispositif législatif (lois cantonales, fédérales et ordonnances) entré en vigueur après la planification en vigueur et permet de garantir un développement du territoire cohérent et respectueux des caractéristiques communales, tout en offrant des possibilités de de développement en respect des perspectives cantonales et fédérales d'aménagement du territoire

### 3.4.2 Plan des affectations principales

Les affectations du nouveau PA ont été élaborées conformément à l'avant-projet d'architecture, aux affectations en vigueur, aux buts du présent projet ainsi qu'à la directive NORMAT II. Le plan des affectations définit :

- **zone d'activités économiques 15 LAT** : elle est destinée à accueillir les constructions définies par le nouveau programme du PA ;
- **zone de verdure 15 LAT** : elle est destinée à la protection des fonctions biologiques et naturelles du ruisseau du Mont. Elle est inconstructible sauf pour l'accès aux parcelles n° 801 et 4'314. Elle représente en outre l'espace réservé aux eaux et le secteur de restriction des dangers naturels lié au talweg du ruisseau du Mont ;
- **aire forestière 18 LAT** : le cordon boisé du ruisseau du Mont est considéré comme de la forêt. Le PA reporte les données du plan de constatation de la lisière forestière ;
- **autre périmètre superposé - parc naturel régional** : le PA se situe entièrement dans le périmètre du Parc naturel régional Gruyère Pays-d'Enhaut et doit donc respecter les dispositions fédérales de l'OParcs ;
- **secteur lié aux dangers naturels** : toutes les zones constructibles sont impactées par un risque lié aux dangers naturels d'inondation et de lave torrentielle. Ce secteur définit sur le plan l'assiette sur lesquelles peuvent se mettre en place le concept de mesure de protection.

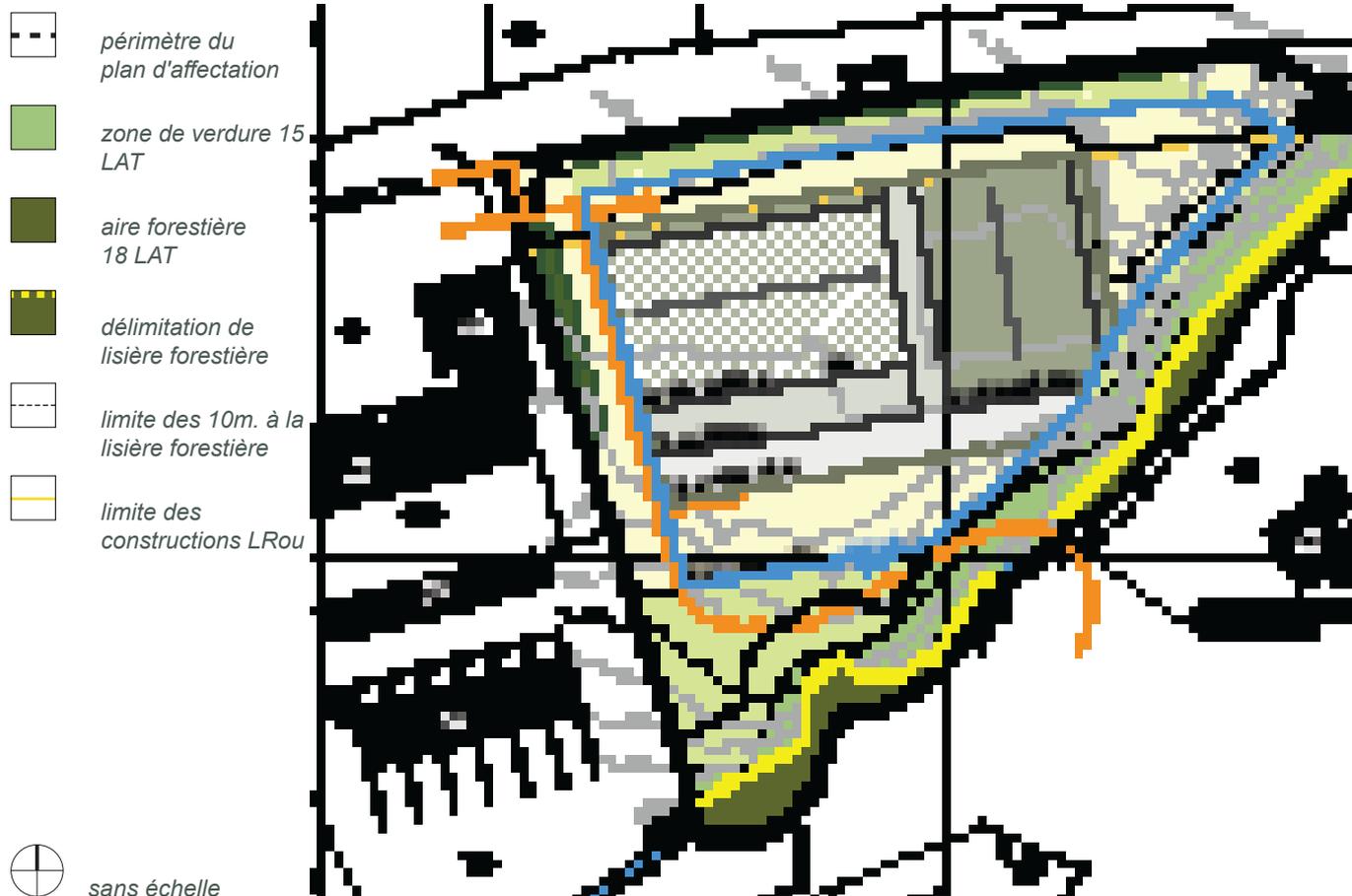
Extrait du PA : plan des affectations



### 3.4.3 Plan de détail

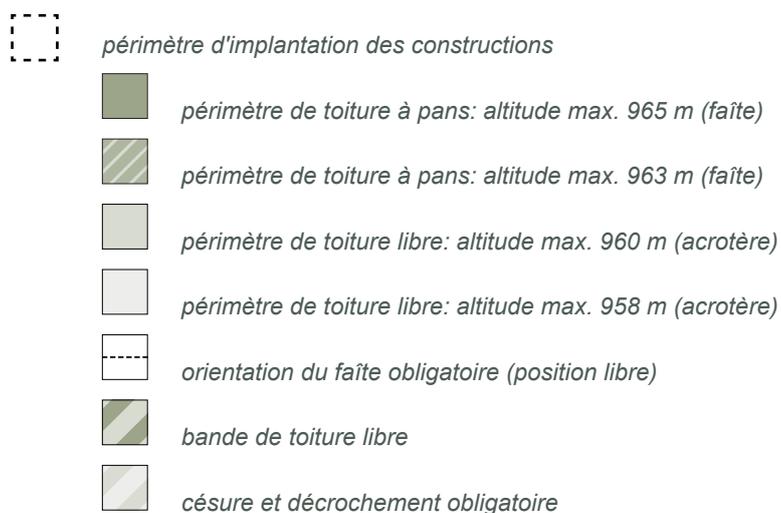
Le plan de détail permet de préciser certaines dispositions des affectations principales et d'explicitier l'organisation de la mobilité à l'intérieur et vers l'extérieur du territoire considéré.

#### Extrait du PA : plan de détail



#### zone d'activités économiques 15 LAT

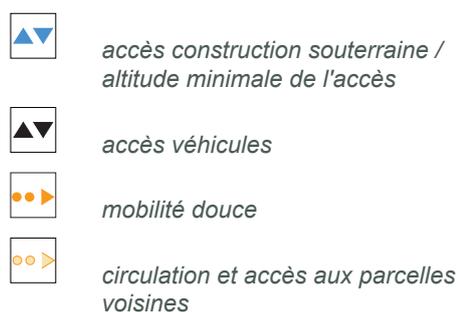
##### périmètres superposés



##### autres périmètres et contenus superposés



##### accès et circulation



## Périmètres superposés

### **Périmètre d'implantation des constructions**

Les périmètres d'implantation des constructions correspondent aux périmètres de projet et de programme d'architecture, tels que décrits ci-dessus. Les constructions devront respecter les cotes d'altitudes fixées en plan et en coupe. Des dépassements sont autorisés pour des besoins particuliers (cheminée, ventilation, etc.) ou nécessaires à la végétalisation des toitures ou à la production d'énergie solaire.

### **Gabarit et altitude maximale des constructions**

La direction des faîtes pour les toitures à pans et une césure obligatoire sont inscrites sur le plan afin, notamment, d'assurer au futur projet une bonne intégration dans le paysage damounais.

Les espaces non construits à l'intérieur du périmètre sont assimilés à un "Autre périmètre superposé - aire de dégagement".

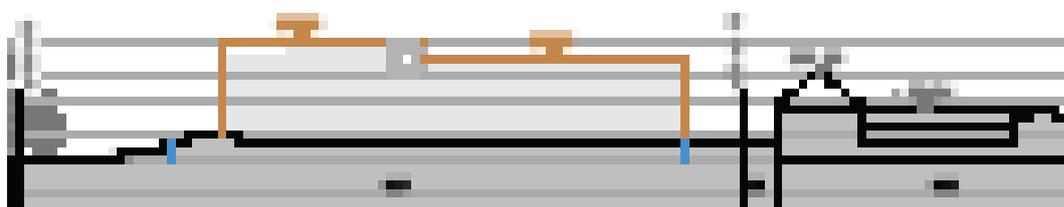
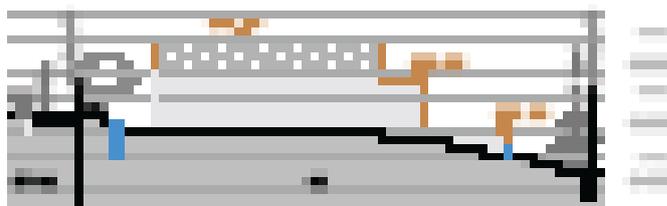
### **Périmètre d'implantation des constructions souterraines / semi-enterrées**

Il est destiné aux constructions telles que le parking, la chaufferie, les caves et autres locaux techniques.

### **Autres périmètres et contenu linéaire superposés**

aire de dégagement	Elle est destinée à la circulation et au stationnement des véhicules, au dépôt temporaire des produits résultant des activités artisanales, ainsi qu'aux espaces verts.
aire de stationnement paysager	Elle est destinée à la réalisation d'un parking comprenant une plantation structurante, indigène et adaptée à la station.
aire de protection contre le bruit	Elle est destinée à l'implantation d'une paroi de protection contre le bruit.
aire paysagère	Elle est destinée au maintien des espaces verts et traitée sous forme de prairie fleurie. Inconstructible, seuls un accès aux constructions souterraines et des travaux pour l'accès existant aux parcelles n° 801 et 4'314 sont autorisés.
bande verte	Elle doit assurer la transition entre le Domaine public et le parking paysagé et être constituée de végétation basse afin de respecter les normes de visibilité routière.

### **Extrait du PA : gabarits**



sans échelle

### *Autres éléments*

<b>Accès et circulation</b>	accès construction souterraine / altitude minimale de l'accès	L'accès aux constructions souterraines doit respecter une altitude minimale définie en fonction du danger de crue du ruisseau du Mont .
	accès véhicules	L'organisation des accès vers et depuis le site pour les véhicules est indiquée en plan.
	circulation et accès aux parcelles voisines	L'accès aux parcelles voisines est indiqué en plan.
	mobilité douce	Le principe de circulation publique des piétons, des vélos et des personnes à mobilité réduite à travers le site est impératif, la localisation sur le plan est indicative.
<b>Alignement</b>	limite des constructions selon la LRou	La route de Saanen est une route cantonale et les dispositions de la LRou s'y appliquent.
	limite des 10m. à la lisière forestière	Une distance inconstructible à la lisière forestière est prévue par la législation fédérale.

---

### 3.5 Etude sur les dangers naturels

L'analyse des dangers naturels liés à l'eau sur le périmètre du PA (annexe 6.3) a montré qu'un danger de laves torrentielles et d'inondation menaçait potentiellement la zone d'étude.

Le talweg du ruisseau du Mont est ainsi soumis à un danger élevé ("rouge") et ses berges, au niveau du pont menant à la parcelle 801, à un danger faible ("jaune"). Un danger résiduel lié aux débordements du ruisseau du Mont et du torrent des Bossons (inondation et lave torrentielle) atteint également le reste du périmètre du PA.

Afin de réduire le risque à un niveau acceptable, des concepts de mesures de protection ont été établies. Ils consistent à garantir une différence de niveau suffisante entre les accès au souterrain et le niveau du pont traversant le ruisseau, à définir une zone inconstructible le long du ruisseau du Mont et à proposer des mesures complémentaires applicables notamment aux objets sensibles. Ces concepts de mesures de protection devront être développés lors de la réalisation effective des projets, par exemple dans le cadre d'une évaluation locale de risque.

### 3.6 Etude mobilité

Le PA "Au Pré de la Cible 2" est desservi par la RC 702-B-P, route principale du Pays-d'Enhaut, et jouit d'une très bonne accessibilité routière. La desserte en transports publics, relativement faible, est assurée par le train régional Montreux-Oberland bernois et par la ligne régionale CarPostal Château-d'Oex - Col des Mosses, avec une fréquence à l'heure environ. Deux itinéraires piétons permettent de rejoindre les arrêts de transports publics et le centre du village de Château-d'Oex dans des conditions de sécurité acceptables. La continuité piétonne devra toutefois être améliorée jusqu'au site du projet, par le prolongement du trottoir longeant la RC 702-B-P.

L'accessibilité motorisée peut être effectuée depuis la RC 702-B-P sans aménagement de présélection. L'accès à la RC 702-B-P, situé à l'Ouest de la parcelle n° 824, permet le regroupement des accès des parcelles n° 823 et 824 et renforce ainsi la sécurité des mouvements secondaires. L'accès interne au site s'effectue par une contre-allée le long de la RC 702-B-P et par une desserte située à l'Ouest de la parcelle, assurant également l'accès aux parcelles situées plus au Sud (801 et 4'314).

Les distances de visibilité en sortie du site, respectant les prescriptions de la norme VSS 640'273a au niveau de l'avant-projet architectural, seront à garantir pour le projet définitif.

Les besoins en stationnement pour voitures (69 à 88 places) et vélos (~50 places), estimés sur la base de l'avant-projet architectural selon les normes VSS 40'281 (voitures) et 40'065 (vélos), seront à affiner en fonction des surfaces et des affectations effectives du projet définitif.

La gestion du trafic est estimée à environ 500 déplacements motorisés par jour, soit l'équivalent de la génération de la déchetterie actuelle. Ainsi, les effets du projet sur le réseau routier seront négligeables (voir étude circulations et mobilité en annexe).

### 3.7 Etude acoustique

L'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) fixe les prescriptions relatives aux nuisances sonores dues au développement du PA. Celui-ci constitue une nouvelle installation bruyante au sens de l'article 7 OPB. Ainsi, une étude acoustique a été menée par le bureau Ecoscan (annexe 6.5).

Les bâtiments d'habitation et d'activité ECA n° 2931, 3076 et 3014 (situés sur les parcelles n° 823, 2'822 et 794, à l'Ouest du projet) comprennent des locaux à usage sensible au bruit (LUS). Le degré de sensibilité au bruit (DS) attribué à ces parcelles est le DS III. Selon l'article 30 OPB, ce sont les valeurs de planification du DS en question qui doivent être respectées, c'est-à-dire :

- 55 dB(A) de jour et 45 dB(A) de nuit pour les logements,
- 60 dB(A) de jour et 50 dB(A) de nuit pour les bâtiments d'activité.

---

Pour les différentes sources de bruit étudiées, les résultats sont les suivants :

- **circulation interne des véhicules** : le projet engendre une génération de trafic de 500 véh./jour. Selon les différentes hypothèses de l'étude (vitesse de circulation de 30 km/h, répartition du trafic jour/nuit de 89.2%/10.8%, part de véhicules bruyants de 8.8%, ...), le niveau d'émission maximal de la circulation est de 65.4 dB(A) de jour et de 61.2 dB(A) de nuit,
- **route cantonale 702-B-P** : selon les hypothèses de l'étude acoustique (trafic journalier motorisé de 3'400 véhicules/jour, vitesse de circulation de 80km/h, part de véhicules bruyants de 6% le jour et de 3% la nuit), le niveau d'émission maximal est de 75 dB(A) de jour et de 61 dB(A) de nuit,
- **parkings** : le niveau d'émission et d'évaluation ont été évalués conformément à la norme VSS 640'578 - Immissions de bruit d'installations de stationnement et l'annexe 6 OPB. Les parkings extérieurs les plus proches des habitations situées à l'Ouest ont été étudiés. Ainsi, le niveau d'évaluation maximal du parking Nord (7 places) est de 71.6 dB(A) de jour et de 67.4 dB(A) de nuit. Pour le parking extérieur Sud (14 places), le niveau d'évaluation sonore maximal est de 74.6 dB(A) de jour et de 70.4 dB(A) de nuit,
- **manœuvres et transbordement** : les manœuvres à faibles vitesses opérées sur la place de manœuvre (au niveau du parking Sud) et les mouvements des véhicules de marchandises vers l'intérieur du bâtiment sont prises en compte dans le modèle par deux sources ponctuelles avec des émissions sonores (Lr,e) de 80 / 0 dB(A),
- **installation techniques** : pour respecter les exigences de l'OPB, ces installations devront être situées à l'intérieur du bâtiment ou en toiture sur les parties centrale et Est. Aucune prise ou rejet d'air en façade Est ne devra être réalisée.

L'étude acoustique fait apparaître les points suivants :

- Les niveaux d'immissions de bruit maximales sur le LUS le plus sensible sont de l'ordre de 54/51 dB(A). Ces valeurs dépassent les valeurs de planification du DS III pour la nuit pour de l'habitation.
  - » Avec une paroi anti-bruit d'une hauteur comprise entre 2.00 et 2.50 m., les immissions sur le LUS le plus sensible baissent à 52 dB(A) de jour et 46 dB(A) de nuit garantissant le respect des valeurs de planification du DS III et respectant les exigences de l'article 7 OPB.
- Les VP du DS III pour l'activité (65/55 dB(A) respectivement de jour/de nuit) sont respectées sur toutes les façades des bâtiments projetés.
- Les VP du DS III pour le logement (60/50 dB(A) respectivement de jour/de nuit) risquent d'être dépassées de jour en façade Nord des bâtiments projetés en front de la route cantonale puisque des valeurs maximales de 61.3 dB(A) de jour ont été calculées.
  - » Afin de respecter les exigences de l'article 30 OPB, les logements devront uniquement être aménagés sur les façades Est, Sud et Ouest et la façade Nord devra être réservée aux locaux d'activités.

Enfin, une étude acoustique devra accompagner chaque demande de permis de construire afin de démontrer le respect des valeurs de planification pour l'ensemble des sources de bruit relevant de l'application de l'annexe 6 de l'OPB.

### 3.8 Mesures foncières

Le plan d'affectation implique la modification du tracé des servitudes 54'909 et 54'924. Le projet d'acte notarié et les consentements sont annexés au présent rapport.

Les actes authentiques et inscription des servitudes au Registre foncier seront réalisés une fois que le PA sera approuvé par le Département et que le service compétent aura constaté son entrée en vigueur.

### Situation servitudes projetées



servitude n°801



servitude n°823



sans échelle

Source : Pasquier Glasson SA, 22 mai 2014

## 4. JUSTIFICATION ET CONFORMITÉ

---

### 4.1 Nécessité de légaliser en zone à bâtir (art. 15 LAT)

Le plan de quartier en vigueur depuis 33 ans, n'a jamais été concrétisé. Les nouveaux objectifs de planification, liés à l'établissement d'un centre artisanal, nécessitent la mise en place d'un nouveau plan d'affectation.

### 4.2 Planifications supérieures

Le plan d'affectation "Au Pré de la Cible 2" a été établi en conformité avec :

- la 4<sup>ème</sup> adaptation bis plan directeur cantonal (PDCn), approuvée par le Conseil fédéral le 20 décembre 2019,
- les Stratégies de Pays-d'Enhaut Région, en particulier le système de gestion des zones d'activités (SGZA) en cours d'établissement,
- le plan directeur communal (PDCom).

Le tableau ci-dessous détaille la conformité du projet aux thématiques concernées (urbanisation, mobilité, sites et paysage, risques et environnement, ressources et énergie). Les références aux bases légales ainsi que les lignes d'action du PDCn et des planifications supérieures concernées sont rappelées dans la colonne de droite.

		<i>Référence légale et planification supérieure principale</i>
<b>Urbanisation</b>	<b>Stratégie A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement</b>	
	Le projet s'inscrit à l'intérieur du périmètre de centre régional de Château-d'Oex, respectivement approuvé par la Commune le 3 juin 2014 et le Canton le 4 juin 2014. L'objectif du PA vise une utilisation judicieuse et mesurée du territoire et la densification des constructions à l'intérieur des milieux bâtis.	article 1 LAT PDCn : A1  <i>Localiser l'urbanisation dans les centres</i>
	Parmi les objectifs fixés/visés par la Stratégie régionale du Pays-d'Enhaut, le soutien aux projets régionaux y est précisé ainsi que la planification et la gestion des zones d'activités.	Stratégie régionale du Pays-d'Enhaut
	Le projet correspond aux objectifs du PDCom de 2010, en particulier à son chapitre 3.2 (Politique d'aménagement/artisanat, économie, PME). Il offre une multifonctionnalité au lieu, par ses activités artisanales, ses logements de fonction et/ou de gardiennage et ses bureaux, permettant de maintenir et de créer de nouveaux emplois..	PDCom

Urbanisation (suite)

**Stratégie B Renforcer la vitalité des centres**

En offrant des surfaces artisanales à l'intérieur du périmètre de centre, le projet est à même de renforcer de manière significative la vitalité du village de Château-d'Oex.

PDCn : B1

*Consolider le  
réseau de centres  
dans les régions*

**Mesure B11 : Agglomérations, centres cantonaux et régionaux**

Le PDCn identifie Château-d'Oex comme centre régional. Le secteur "Au Pré de la Cible 2" est inclus dans le périmètre de centre validé par le Canton et la Commune en juin 2014.

**Stratégie D Valoriser le tissu économique**

La "Stratégie régionale du Pays-d'Enhaut 2018-2022" confirme le soutien aux projets régionaux et l'objectif d'assurer la planification et la gestion des zones d'activités (annexe 6.1).

Le projet de CAPE est toujours considéré comme spécifique dans la stratégie en cours. Ce secteur fera donc partie du plan directeur des zones d'activités en cours d'élaboration.

**Mesure D12 : Zones d'activités**

Le secteur "Au Pré de la Cible 2" répond notamment à l'objectif de garantir, à l'échelle régionale, une offre en zones d'activités artisanales adaptée aux demandes de l'économie, tout en garantissant une utilisation rationnelle et mesurée du sol.

Confirmé par l'arrêt AC.2015.0126 rendu par la CDAP le 31 juillet 2017, le projet de PA est d'une "importance stratégique pour le développement de la région, vu l'absence de zones adéquates pour accueillir de nouvelles entreprises et permettre aux existantes de se développer".

Article 1 LAT  
PDCn : D1

*Faciliter l'accueil  
des entreprises  
et soutenir le  
tissu économique  
existant*

Le projet, même s'il reste relativement modeste à l'échelle communale, permettra d'accueillir de nouveaux artisans et offrira aux entreprises déjà établies la possibilité de s'agrandir en y implantant des locaux mieux adaptés. Il facilite le dynamisme du développement d'un tissu économique diversifié et de proximité. Il est synonyme d'emplois et favorise le maintien d'un tissu économique au savoir-faire remarquable de toute une région.

SRGZA

Pour assurer son bon fonctionnement, le concept du centre artisanal du Pays-d'Enhaut a besoin d'une surface correspondant à celle du site en présence. La proximité de la gare, du centre du village, son rattachement direct à la route cantonale, sont autant d'atouts majeurs pour le projet.

Regrouper des PME est aussi une belle opportunité de synergies entre entreprises, tant à l'échelle locale que régionale.

Les besoins ont été identifiés, après consultation des artisans et permettent de répondre de manière pragmatique aux besoins locaux et régionaux.

**Mesure D13 : Installations à forte fréquentation**

Le programme du PA "Au Pré de la Cible 2" prévoit moins de 2'500 m<sup>2</sup> de surface de vente et n'est donc pas concerné par la mesure D13.

Selon l'Aperçu de l'état de l'équipement (AEE) du 19 mars 2008, le site est entièrement équipé.

Le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) ainsi que le plan directeur de distribution des eaux (PDDE) seront mis à jour, afin d'intégrer les nouvelles données induites par le PA.

Actuellement, l'infiltration des eaux claires et pluviales est mauvaise sur le secteur. Le torrent de Vausseresse est le milieu récepteur pour l'évacuation des eaux claires et pluviales par rejet.

Article 19 LAT

Situé hors du PA, l'état du collecteur d'eaux mélangées en aval est moyen à mauvais. La mise en place de doubles collecteurs d'eaux claires et d'eaux usées en aval du secteur est préconisée (annexe 6.6).

La station de l'épuration de Château-d'Oex est en mesure de traiter les eaux usées supplémentaires du secteur "Au Pré de la Cible 2".

## Mobilité

### Mesure A23 : Mobilité douce

Le PA "Au Pré de la Cible 2" prend en compte les exigences du développement durable (accessibilité multimodale). En effet, il est aisément accessible depuis la gare du MOB. Le centre de la localité et ses divers services sont situés à proximité.

Le PA définit la connexion au réseau piétonnier externe ainsi que les liaisons piétonnes internes au site.

PDCn : A2

La réfection du pont de la RC 702 B-P est favorable pour le plan d'affectation, ainsi que pour le secteur du motel existant. De plus, en coordination avec la Direction générale de la mobilité et des routes, la Commune et les mandataires, la sécurisation piétonne des lieux a été réalisée jusqu'au pont (trottoir et traversée piétonne, annexe 6.10).

*Développer  
une mobilité  
multimodale*

Le trottoir devra cependant être prolongé jusqu'au secteur "Au Pré de la Cible 2" lors de la demande de permis de construire. Le cheminement piétonnier complet devra être praticable en toute sécurité au plus tard lors de la délivrance du permis d'utiliser.

Sites et paysage

**Stratégie C Encourager une vision dynamique du patrimoine**

Le PDCn recommande une mise en valeur du paysage fondée sur la conservation inventive du patrimoine naturel et culturel. Il s'agit aussi bien de sauvegarder les éléments patrimoniaux que d'y intégrer de nouvelles fonctions, par des approches contemporaines innovantes.

**Mesure C11 : Patrimoine culturel et développement régional**

La valorisation du patrimoine passe donc par la prise en compte du contexte social et économique, mais aussi par l'analyse de périmètres cohérents tant du point de vue historique que paysager. Cela concerne entre autres, les ensembles tels que noyaux historiques et objets isolés majeurs (Inventaire ISOS), parcs, sites archéologiques, ensembles architecturaux contemporains.

PDCn : C1

*Valoriser  
le patrimoine  
culturel*

Le village de Château-d'Oex figure à l'ISOS en tant que village urbanisé d'importance nationale (article 1 de l'annexe à l'OISOS).

Le PA "Au Pré de la Cible 2" prend en compte les objectifs de sauvegarde ISOS, limite les impacts sur la lisibilité du village d'importance nationale (voir point 4.7), et garantit la mise en valeur économique de ce patrimoine culturel (activités artisanales). L'intégration des nouveaux volumes construits tient compte du contexte bâti et assure des espaces de transition avec l'environnement non bâti.

A la suite d'une pesée des intérêts (chapitre 4.7), les autorités compétentes soutiennent la mise en valeur économique du patrimoine culturel. La synergie avec les acteurs du patrimoine et de l'économie est recherchée.

Les inventaires relatifs à la protection du patrimoine culturel sont intégrés dans toutes les planifications et constituent des données de base pour les projets cantonaux, régionaux ou communaux.

**Mesure E12 : Parcs régionaux et autres parcs**

La totalité de la Commune de Château-d'Oex se situe l'intérieur du périmètre du parc naturel régional Gruyère - Pays-d'Enhaut. Le règlement a notamment pour but le développement de constructions et d'aménagements extérieurs adaptés au site et en harmonie avec l'environnement naturel et bâti. Un périmètre superposé sur le plan et un article spécifique rappellent aussi les dispositions de l'OParc.

PDCn : E1

*Valoriser  
le patrimoine  
naturel*

Le PA respecte et concrétise les mesures du PDCom, notamment concernant les abords de la route de transit, à savoir :

- le dégagement paysager de la route cantonale est assuré,
- le dégagement de la colline du Temple est respecté,
- les mesures d'intégration des constructions existantes et futures sont prises en compte à travers les recommandations ISOS (voir chapitre 4.3) ainsi que par les dispositions du règlement du plan d'affectation.

PDCom

**Stratégie E Concilier nature, loisirs et sécurité****Mesure E22 : Réseau écologique cantonal (REC)**

Le site se situe à l'intérieur d'un territoire d'intérêt biologique prioritaire à renforcer (TIBP AEFH), c'est pourquoi :

- Le talus descendant en pente vers le ruisseau du Mont sera maintenu en l'état sur une partie de son étendue et remodelé au droit du futur bâtiment. La partie du talus à aménager sera reconstituée en prairie fleurie, adaptée à l'exposition et à l'altitude du lieu.
- Le talus, pour sa partie appartenant à l'espace cours d'eau, est affecté à la zone de verdure 15 LAT. Les aménagements prévus seront conçus selon des méthodes de génie biologique.

PDCn : E2

*Mettre  
en réseau  
les sites favorables  
à la biodiversité*

**Risques et  
environnement****Mesure A32 : Nuisances sonores**

Le règlement fixe un degré de sensibilité au bruit de III (DS III).

Les logements, prévus dans la partie la plus éloignée de la route cantonale, seront protégés des nuisances par les volumes dédiés aux activités artisanales.

Le PA et son règlement fixent les mesures de protection contre le bruit, par rapport aux bâtiments voisins situés à l'Ouest du secteur.

Une étude acoustique, dont les conclusions sont présentées au chapitre 3.7, a également été menée et se trouve en annexe du présent document. Le règlement du PA mentionne aussi qu'une étude acoustique détaillée devra être réalisée dans le cadre du permis de construire.

OPB  
OPAM  
PDCn : A3

*Protéger  
l'homme et  
l'environnement  
contre les risques  
liés aux activités  
humaines*

**Mesure A33 : Accidents majeur**

Le PA est sans effet sur la RC considérée comme un itinéraire pour convois exceptionnels.

**Mesure E13 : Dangers naturels gravitaires**

Le projet est concerné par deux cours d'eau : le ruisseau des Bossons, qui fait l'objet d'une entreprise de correction fluviale, et le ruisseau du Mont.

Une expertise des dangers liés à l'eau et aux laves torrentielles a été menée par le bureau Stucky (voir annexe 6.3). Des mesures de protection et des recommandations ont été établies afin de réduire le risque à un niveau acceptable (chapitre 3.5).

PDCn : E1

*Valoriser  
le patrimoine  
naturel*

**Mesure E24 : Espace réservé aux eaux**

Dans le cadre du PA, l'espace cours d'eau est défini d'entente avec la Direction générale de l'environnement, laquelle a confirmé l'ERE du ruisseau du Mont, d'une largeur de 14.00 mètres, soit 7.00 mètres à l'axe du cours d'eau. Le PA prévoit une zone de verdure 15 LAT d'une largeur de 10.00 mètres, supérieure de 3.00 mètres à l'ERE imposée par l'OEaux.

PDCn : E2

*Mettre en réseau  
les sites favorables  
à la biodiversité*

La zone de verdure 15 LAT définie par le PA comprend l'espace réservé aux eaux.

Ressources et énergie

**Stratégie F Assurer à long terme la valorisation des ressources**

**Mesure F31 : Espaces sylvicoles**

L'aire forestière 18 LAT bordant le ruisseau du Mont a fait l'objet d'une délimitation de lisière en date du 21 octobre 2021, à la suite de coordinations entre le bureau de géomètre Géosolutions et l'Inspecteur forestier.

Le plan formel de constatation de la nature forestière (échelle 1:1'000) est annexé au PA "Au Pré de la Cible 2" et il est soumis à l'enquête publique simultanément à celle du PA "Au Pré de la Cible 2".

PDCn : F3  
Accompagner  
l'économie  
sylvicole

**Mesure F44 : Eaux souterraines**

Le périmètre du PA est intégralement situé en secteur ũB de protection des eaux, n'impliquant pas de dispositif particulier en matière de protection des ressources en eau.

PDCn : F4  
Assurer  
une exploitation  
durable des  
ressources

**Mesure F45 : Eaux usées et eaux claires**

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées et/ou traitées conformément à la directive "Gestion des eaux urbaines par temps de pluie" de la VSA.

**Mesure F51 : Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie**

Le PA, conformément à la loi, préconise une utilisation rationnelle de l'énergie et encourage le recours aux énergies renouvelables.

D'autre part, depuis le 17 juin 2021, le Parc Gruyère Pays-d'Enhaut est certifié région Cité de l'Energie. Les préconisations de cette planification concernant l'approvisionnement en énergie des nouveaux bâtiments prévus doivent être respectées dans la mesure du possible.

PDCn : F5  
Favoriser  
les ressources  
renouvelables  
et indigènes

**Mesure F52 : Matériaux écologiques**

Le complexe envisagé utilisera largement le bois, ressource locale, permettant une meilleure intégration au paysage. Il participe également en ce sens au *développement durable*.

**Illustration générale, situation des points de vue (Pasquier et Glasson, 03.03.2022)**



### 4.3 Analyse et recommandations ISOS

L'ISOS invite à établir des appréciations à l'échelle de l'ensemble du site ainsi que sur son environnement construit et non-construit. Par les éléments marquants du lieu, le secteur Au Pré de la Cible est spatialement fortement délimité au Sud-Est par le ruisseau du Mont et son cordon boisé ainsi qu'au Nord par la RC. Il constitue une prolongation naturelle des espaces construits situés à l'Ouest et de la mixité d'usages et de fonctions qui caractérisent les lieux. Le caractère "enclavé" et mixte du site forme une entité spatiale et de vocations.

Le PA propose un développement vers le Nord-Ouest, en continuité des tissus bâtis existants et vient terminer l'urbanisation de ce territoire enclavé et à vocations mixtes. Cadré par la RC ainsi que par le ruisseau du Mont et son cordon boisé, le site est facilement accessible par la route, les transports publics et en mobilité douce. Par son utilisation actuelle et sa situation à l'intérieur du périmètre de centre, Au Pré de la Cible 2 constitue la prolongation naturelle de ce lieu à vocation mixte.

Le maintien du statut constructible de la parcelle n° 824 se justifie pleinement. La mise en oeuvre des objectifs de l'Inventaire ISOS déploie des effets sur la/les construction(s) projetée(s) qui doivent tenir compte, dans la mesure du possible, de l'objectif de sauvegarde "a" et des impératifs d'intégration au site.

#### ***Illustration générale, point de vue 1 (Pasquier et Glasson, 03.03.2022)***



#### ***Illustration générale, point de vue 2 (Pasquier et Glasson, 03.03.2022)***



-  relations entre les différents espaces construits
-  liaisons paysagères en limite de cours d'eau
-  front vert et liaison piétonne en limite de RC
-  dégagements visuels et paysagers



Le projet de "Au Pré de la Cible 2" marque la fin de l'urbanisation de cette poche de territoire, sans impacter la lisibilité du village d'importance nationale.

Constats selon lecture ISOS	Recommandations
<p>Valeur intrinsèque des sites construits et de leur environnement (périmètre environnant et échappée sur l'environnement).</p>	<p>① Préserver la transition verte (périmètre de protection) au Sud-Est par rapport au ruisseau du Mont et son cordon boisé/aire forestière.</p> <p>② Assurer une transition verte par rapport à la RC.</p> <p>③ Préserver les échappées (vues d'ensemble ou percées visuelles) sur le grand paysage, depuis la colline du Temple et le village.</p>
<p>Qualité des relations entre les différents sites.</p> <p>Espaces libres assurant la transition entre les différents groupements construits devant "articuler" les différentes entités construites.</p>	<p>④ Traiter les relations avec les constructions environnantes par le biais des aménagements extérieurs (le végétal tisse des liens entre les espaces construits et assure la perméabilité paysagère, voire piétonne. Une liaison visuelle et piétonne le long de la RC doit être garantie).</p> <p>⑤ Marquer la fin de l'urbanisation du secteur Au Pré de la Cible 2 délimité par le ruisseau du Mont et la RC.</p>
<p>Identification des qualités historico-architecturales du site : silhouette du village d'origine ainsi que caractère dominant de la Colline du Temple.</p>	<p>⑥ Traiter les gabarits des nouvelles constructions en lien avec l'environnement construit, tout en créant une transition avec les espaces non-bâti.</p> <p>⑦ Assurer un ensemble bâti discontinu (fronts, volumétrie, etc.) garantissant des percées visuelles sur le grand paysage.</p>

---

#### 4.4 Analyse des contraintes et pesée des intérêts

Pour déterminer la constructibilité de la parcelle n° 824, une pesée des intérêts en présence a été nécessaire. A ce titre, les critères suivants ont été pris en considération :

- **ISOS** : la Commune de Château-d'Oex est inscrite à l'inventaire ISOS en qualité de village urbanisé d'importance nationale. Le site "Au Pré de la Cible 2" fait partie du périmètre environnement (PE II) décrit comme un "périmètre en majeure partie préservé (...)" et pour lequel la catégorie d'inventaire "a" et l'objectif de sauvegarde "a" sont émis.
- **Protection de l'environnement** : la présente planification veille au respect de la protection de la nature, de la conservation des forêts et de la problématique des dangers naturels puisqu'elle est conçue de manière à concilier zone constructible et espace de protection du milieu naturel et qu'elle comprend, en outre, une zone de verdure 15 LAT en bordure du cours d'eau non boisé et une aire forestière 18 LAT. Une attention particulière a été portée aux problématiques liées au bruit, citons notamment qu'une protection anti-bruit est prévue du côté de la façade Est et que le règlement prévoit les dispositions pour veiller au respect du DS III attribué et de l'OPB.
- **Mobilité** : l'accès à la parcelle n° 824 est aisé en transport individuel motorisé car elle est idéalement située en bordure de la RC. Proche de la gare du MOB et d'un arrêt de bus régional, l'accès au site est déjà possible par les modes doux et sera, de plus, amélioré avec le prolongement du trottoir le long de la RC.
- **Aménagement du territoire** :
  - » **Périmètre de centre** : Château-d'Oex est identifié comme étant un centre régional par le PDCn. La parcelle n° 824 est englobée dans le périmètre du centre de Château-d'Oex. Il s'agit donc d'un secteur idéal pour densifier puisqu'il convient d'orienter le développement de l'urbanisation dans les périmètres de centre (principe de densification vers l'intérieur) et le PA en constitue la prolongation naturelle.
  - » **Territoire urbanisé** : il a été défini dans le cadre de la révision du PGA (dossier à l'examen préalable par le Canton). Délimité conformément à la fiche d'application y relative établie par la DGTL, il englobe entièrement le périmètre du PA "Au Pré de la Cible 2". Pour rappel, le territoire urbanisé sert à cadrer le développement de l'urbanisation car il délimite les territoires largement bâtis situés en zone à bâtir formant le coeur d'une localité, y compris les terrains non bâtis à vocation urbaine.
  - » **Statut du sol** : à l'origine, la parcelle n° 824 était régie par la modification du PQ "Au Pré de la Cible" approuvée le 31 août 1977 par le Conseil d'Etat, lequel a fait l'objet d'une nouvelle modification le 2 juillet 1986 afin d'autoriser la réalisation d'un atelier de charpente/menuiserie et la construction d'un bâtiment d'habitation. Ainsi, cela fait plus de quarante ans que cette parcelle est affectée à la zone à bâtir et sa vocation liée aux activités artisanales et au logement.
- **Confirmation des besoins en zone d'activités** :
  - » **Planification SRZGA** : la parcelle n° 824 est confirmée comme une zone d'activités régionale par cette étude. Selon cette dernière ce secteur possède les conditions idéales pour réaliser un projet ambitieux.
  - » **Autres zones d'activités 15 LAT** : s'il existe d'autres zones d'activités 15 LAT dans les communes du Pays-d'Enhaut, c'est l'unique secteur qui peut immédiatement accueillir, en termes de surface au sol, le programme de la CAPE, d'autant plus dans un périmètre de centre. L'étude de la SRZGA démontre également que les surfaces mobilisables en zone d'activités seraient déficitaires à l'horizon 2030-2040.
- **Etat concret de la parcelle et alentours** : actuellement, la parcelle n° 824 est utilisée comme aire de stationnement et a accueilli provisoirement, depuis 2005, la déchèterie communale, déplacée sur ce bien-fonds à la suite d'un incendie. Une vaste prairie goudronnée et asphaltée depuis 1993 y est aménagée et une prairie en pente descend jusqu'au ruisseau du Mont et son cordon boisé. Le PA propose un développement vers le Nord-Ouest, en continuité des tissus bâtis existants. Le secteur est spatialement fortement délimité, enclavé au Nord par la RC et au Sud-Est le ruisseau du Mont, bordé de cordons boisés. La parcelle n° 824 est relativement éloignée de la colline du Temple.

- **Intérêts 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 favoriser le développement économique de toute cette région. Le défaut de parcelles adaptées à l'accueil de la CAPE dans la région représente une préoccupation importante pour toutes les communes concernées. De plus, le projet prévoit la possibilité pour quelques logements de fonction, sans emprise au sol supplémentaire, étant superposés au bâtiment artisanal. En outre, le Canton de Vaud soutient cette planification puisqu'un subside cantonal est accordé pour financer le projet, conformément à la Loi sur l'appui au développement économique (LADE).
- **Intérêts des sociétés propriétaires** : les propriétaires de la parcelle n° 824 ont investi une énergie considérable pour réaliser la planification et la mise en place du présent PA afin de répondre à la pénurie régionale et mettre en valeur leur patrimoine immobilier.

L'ensemble de ces éléments a fait l'objet d'une pondération et il en ressort en particulier les éléments suivants :

- La mise en œuvre des objectifs de protection ISOS se heurte à la réalité puisqu'ils ne tiennent pas compte de l'état actuel de la parcelle n° 824, qui est goudronnée et asphaltée depuis 1993. De plus, elle est utilisée entre 2005 et 2017 comme emplacement d'une déchèterie provisoire,
- Après une analyse complète de tous les intérêts en présence, il s'avère que le maintien du statut constructible de la parcelle n° 824 se justifie pleinement en raison de la volonté communale constante lui attribuant une vocation constructible et artisanale à plusieurs reprises depuis plus de 40 ans,
- L'inventaire ISOS maintient toutefois tout son intérêt puisqu'il ne cesse de chapeauter tous les stades de la planification, comme le démontre les considérations ISOS et divers articles du RPA, de sorte que les objectifs de l'inventaire ont déployé des effets concrets, notamment dans le choix de la volumétrie et l'implantation de la construction,

#### **Extrait du territoire urbanisé**



sans échelle

---

ainsi que dans le règlement (qui offre toutes les garanties de protection du paysage et de l'environnement, et veille à l'esthétique et l'intégration des constructions, etc.). Il déploiera encore ses effets au stade du permis de construire, cas échéant, notamment pour apprécier l'intégration du projet dans le contexte paysager et bâti.

#### **4.5 Disponibilité du terrain**

En vertu des articles 15 LAT et 52 LATC, la commune doit assurer la disponibilité des terrains non encore construits affectés à la zone à bâtir.

Dans le cadre du présent PA, la Commune de Château-d'Oex a choisi de conclure un contrat de droit administratif avec les propriétaires de la parcelle concernée, fixant les modalités de disponibilité du bien-fonds, le délai pour construire et les conséquences du non-respect de ce délai, conformément à l'article 52 al. 2 let. c LATC. Le projet de contrat est annexé au présent rapport, conformément à l'article 28 RLAT.

#### **4.6 Taxe sur la plus-value**

Le présent PA ne modifie pas l'affectation de la parcelle n° 824, affectée à la zone d'activités économiques depuis le plan de quartier "Au Pré de la Cible" légalisé en 1986.

Cependant, étant donné que le PA "Au Pré de la Cible 2" permet un nouveau projet sur le site, il est possible qu'il soit concerné par la par la taxe sur la plus-value. Cette dernière devra donc faire l'objet d'une étude à l'issue de la procédure d'affectation.



## 5. CONCERTATION ET INFORMATION

---

L'élaboration du PA "Au Pré de la Cible 2" est le résultat de concertations étroites entre :

- la Municipalité de Château-d'Oex,
- Pays-d'Enhaut Région,
- CAPE (Centre Artisanal du Pays-d'Enhaut),
- les Services de l'Etat, en particulier :
  - la DGTL, M. Dezuari,
  - la DGMR, MM. Ravussin, Petter et Cuttelod,
  - la DGE : Biodiversité et paysage, DGE-EAU et M. Luthi (DGE-DIRNA, arrondissements forestiers),
- la sous-commission des limitations de vitesse,
- la commission consultative de circulation,
- Pasquier Glasson SA, architectes, M. Pasquier,
- JPF Construction & Immobilier, MM. Corpataux et Pasquier,
- Gruyère Energie, M. Thurler,
- Christe & Gygax SA, ingénieurs conseils, MM. Gygax et Poltier,
- Stucky SA, MM. Bidaud et Rusconi,
- GEA Vallotton et Chanard SA.



## **6. ANNEXES**

---

- 6.1 Prise de position de Pays-d'Enhaut Région/Rougemont/Rossinière dans le cadre de l'élaboration de la SGZA**
- 6.2 Lettre de validation des mesures concernant les dangers naturels (Stucky SA)**
- 6.3 Expertise des dangers liés à l'eau et aux laves torrentielles (Stucky SA)**
- 6.4 Etude circulations et mobilité (Christe et Gygax SA)**
- 6.5 Etude acoustique (Ecoscan SA)**
- 6.6 Note technique concernant les collecteurs et la STEP (Ribi)**
- 6.7 Illustrations ombres portées (S. Pasquier)**
- 6.8 Contrat assurant la disponibilité du terrain**
- 6.9 Modification de servitude et consentements**
- 6.10 Photographies de l'aide à la traversée et du trottoir sur la RC 702-B-P**
- 6.11 Préavis de l'examen préalable des services cantonaux**