



PLAN DIRECTEUR RÉGIONAL
STRATÉGIE RÉGIONALE DE GESTION
DES ZONES D'ACTIVITÉS (SRGZA)

DOCUMENT N° 2
VOLET STRATÉGIQUE

MARS 2024

Le présent document a été produit par une équipe interdisciplinaire, composée de :

- **2b / stratégies urbaines concrètes**, bureau d'études en urbanisme et architecture
- **scope development**, bureau d'étude en développement économique

Les travaux ont été menés sur mandat de **Pays-d'Enhaut Région**.

Ils ont été discutés au sein d'un Groupe Technique (GT) et Comité de Pilotage (COPI) associant :

- les Municipalités de Rossinière, Château-d'Oex et Rougemont ;
- la Région du Pays-d'Enhaut ;
- la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) ;
- le Service de la promotion économique et de l'innovation (SPEI).



SIGNATURES

Adopté par les Municipalités des Communes le.....

Pour la Commune de Rossinière,

Le Syndic

La Secrétaire municipale

Jean-Pierre Neff

Nathalie Yersin

Pour la Commune de Château-d'Oex,

Le Syndic

La Secrétaire municipale

Eric Grandjean

Sophie Matthey

Pour la Commune de Rougemont,

Le Syndic

La Secrétaire municipale

Frédéric Blum

Janick Lenoir

Approuvé par le Conseil d'État, le :

l'atteste, le chancelier

SIGNATURES

Adopté par les Conseils communaux le.....

Pour la Commune de Rossinière,

Le Président du Conseil

La Secrétaire

Alexandre Mottier

Monique Burri

Pour la Commune de Château-d'Oex,

La Présidente du Conseil

La Secrétaire

Anastasia Andrey

Myriam Stucki Tinouch

Pour la Commune de Rougemont,

Le Président du Conseil

La Secrétaire

Christophe Barbey

Nathalie Testa

Approuvé par le Conseil d'État, le :

l'atteste, le chancelier



I.	ANALYSE PAR SECTEUR	p.7
II.	STRATÉGIE DE GESTION	p.63

I. ANALYSE PAR SECTEUR



Méthode pour une stratégie adaptée au contexte régional

La Région du Pays-d'Enhaut possède un tissu économique très hétérogène et dispersé, avec des activités présentes aussi bien dans les noyaux villageois, le long des routes d'accès ou en zone agricole. Sur le peu de surfaces actuellement affectées en ZA, nous avons vu dans le diagnostic (document n° 1 - volet explicatif) que peu d'ETP sont relevés dans ce type de zone. Ces surfaces sont soit occupées par des activités générant peu d'ETP mais nécessitant de grandes surfaces (scieries, stockage, etc.), soit elles accueillent des activités qui ne sont pas adaptées à la destination de la zone (hôtellerie, habitation). Cette non-adéquation entre l'activité existante et l'affectation rend la stratégie régionale de gestion des zones d'activités relativement complexe.

A partir de T0_2020, ces zones d'activités sont analysées et l'objectif de la stratégie est de remettre ces surfaces dans les bonnes catégories, en vérifiant notamment les réserves libres de construction. Des mises en conformité, changements d'affectation et éventuelles extensions sont prévues en tant que mesures. Comme le périmètre d'étude est relativement petit par rapport à d'autres régions du Canton, une analyse plus fine des ZA est réalisée dans le présent projet. Tout en menant une réflexion globale à l'échelle de la région, une étude plus précise à l'échelle d'un secteur et d'une parcelle est effectuée. Différents critères sont alors relevés, comme les exigences liées au parc naturel régional, l'accessibilité et visibilité d'un site, son intégration paysagère, naturelle et patrimoniale (sites ISOS), les perspectives des propriétaires, etc. En définitif, l'idée consiste à analyser l'identité de chacun des sites et de les classer de la manière suivante :

Zone d'activités régionale (ZAR) – Pôles économiques

Site avec une situation optimale en termes d'accessibilité et de visibilité, ne portant pas d'atteintes majeures aux qualités patrimoniales et paysagères du site et possédant des réserves mobilisables.

Zone d'activités locale (ZAL) – Potentiels de développement

Site avec localisation intéressante et possédant des réserves potentiellement mobilisables ou potentiels de mutation.

Zone d'activités locale (ZAL) – Mesures de régularisation

Site avec localisation intéressante accueillant des activités ou des volumes bâtis avec une morphologie répondant à ce type d'activités.

Selon le diagnostic territorial et économique, la Région Pays-d'Enhaut est déficitaire en surfaces mobilisables et surfaces potentiellement mobilisables à l'horizon 2040. La gestion des **réserves mobilisables et potentiellement mobilisables** doit permettre d'identifier et redéfinir ces surfaces afin de répondre à la réalité des besoins à cette échéance. Plusieurs grands volumes bâtis existants doivent être identifiés comme **potentiels de mutation**. En effet, afin d'intensifier un secteur le long d'une route cantonale ou proche d'un arrêt de la ligne du MOB, certaines constructions devront subir une reconversion pour pouvoir accueillir des activités dans un espace jugé stratégique et adéquat.

Puisque la présente procédure de planification (SRGZA) a débuté à la suite des révisions des plans d'affectation communaux (PACom), une coordination entre cette stratégie et les planifications locales a dû être effectuée. Les projets des trois communes ont été intégrés dans les réflexions de la stratégie et questionnés au cas par cas. La présente stratégie expose ici les modifications par rapport aux ZA en vigueur (selon T0_2020) et les surfaces intégrées dans la stratégie (T1_2024).

Résumé de l'analyse par secteur

Les différents secteurs sont passés en revue dans les pages ci-après afin de justifier la stratégie prévue. Ces secteurs sont présentés par Commune (Rossinière, Château-d'Oex, Rougemont). Cette analyse reprend les secteurs selon les données de base (T0_2020) et intègre les éventuels sites qui doivent être considérés dans la SRGZA (T1_2024).

Les principaux résultats sont les suivants :

ROSSINIÈRE	
Secteur n° 1 « <i>Rossinière Gare</i> »	Maintien de la ZAL + développement en dialogue avec les potentiels d'activités du PQ + adaptation minimale à la réalité du terrain
CHÂTEAU-D'OEX	
Secteur n° 2 « <i>Les Moulins</i> »	Création d'une ZAR + intensification de la ZA le long de la route cantonale jusqu'au centre du hameau + réel potentiel d'implantation sur la parcelle 1726 (accès à traiter)
Secteur n° 3 « <i>Bois Bricod</i> »	Maintien de la ZAL + statu quo en attendant la révision du PPA en vigueur + intégration de l'entreprise Gétaz-Miauton
Secteur n° 4 « <i>L'Étivaz</i> »	Maintien de la ZAL + rocade entre surfaces pour régulariser la Maison de l'Étivaz + maintien de potentiels le long de la route de la Scie
Secteur n° 5 « <i>Les Monnaires</i> »	Maintien de la ZAL + régularisation uniquement pour la COOP + changement d'affectation selon projet PACom
Secteur n° 6 « <i>Projet CAPE</i> »	Création d'une ZAR + densification de la parcelle 824 selon projet CAPE
Secteur n° 7 « <i>En Glacière</i> »	Nouvelle ZAL + régularisation des activités existantes
Secteur n° 8 « <i>Grand Hôtel</i> »	Suppression de la ZAL + mise en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT selon projet PACom
Secteur n° 9 « <i>Les Bossons</i> »	Suppression de la ZAL + mise en zone centrale 15 LAT selon projet PACom
ROUGEMONT	
Secteur n° 10 « <i>Les Scieries de Flendruz</i> »	Maintien de la ZAL + concentration d'activités variées au secteur n° 11 à long terme
Secteur n° 11 « <i>Flendruz Gare</i> »	Création d'une ZAR + intensification le long de la ligne MOB et de la route cantonale
Secteur n° 12 « <i>Rougemont Gare</i> »	Maintien de la ZAL + potentiels de développement autour du pôle de gare + développement en dialogue avec les projets autour du secteur de gare

D'autres secteurs ont été également analysés et discutés avec les Communes et les représentants de l'État, mais n'ont pas été retenus dans la SRGZA. Une petite argumentation est rédigée ci-dessous par secteur :

> Château-d'Oex, secteur « *Gérignoz* »

Malgré la volonté communale d'affecter les parcelles 1404, 1405, 1394, 1399 et 4377 en ZA pour assurer la conformité des activités de la scierie Blum, et les intentions de la SRGZA quant à la valorisation de l'industrie du bois, ces surfaces ne sont pas affectées en ZA. En effet, après analyse avec le Canton et discussion avec le propriétaire concerné, la localisation hors de l'axe Est-Ouest, l'accessibilité restreinte jusqu'au site (tunnel) et le manque de surfaces pour le stockage de bois ne tend pas vers une intégration de ces surfaces dans la SRGZA. Tenant compte de l'avenir incertain et évolutif des activités de la scierie et afin de ne pas « léopardiser » la zone à bâtir, les parcelles sont maintenues en zone centrale 15 LAT, car cette affectation permet l'accueil d'activités artisanales moyennement gênantes (degré de sensibilité au bruit III) et permet également de conserver la valeur actuelle du foncier.

> Château-d'Oex, secteur « *Les Moulins* », fromagerie et atelier artisanal dans le tissu villageois

La fromagerie sur la parcelle 1751 et l'atelier artisanal sur la parcelle 1715 n'ont pas été intégrés à la SRGZA. En effet, ce type de cas, où de petites activités sont dispersées dans le tissu villageois, est très fréquent dans la région du Pays-d'Enhaut. Bien qu'elles participent à l'économie régionale, toutes ces particularités ne peuvent pas être affectées en ZA pour autant.

> Château-d'Oex, secteur « *Le Pré* »

Il n'est pas question de « léopardiser » la zone à bâtir pour le hameau « *Le Pré* ». Dès lors, les parcelles n° 1 et 2 doivent être maintenues en zone centrale 15 LAT. Cela offre une marge de mixité entre habitations et activités.

> Château-d'Oex, secteur « *Les Riaux* »

Selon la mesure D12 du plan directeur cantonal (PDCn), l'extension ou la création de zone d'activités est possible uniquement selon certaines conditions (faciliter le maintien ou l'agrandissement d'une entreprise, permettre la relocalisation de réserves existantes mal situées, etc.). Une évaluation de l'opportunité d'intégrer ce secteur dans la stratégie régionale en tant que ZAR (mais pas ZAL) aurait pu être réalisée dans son principe. Toutefois, la stratégie maintient et soutient les trois ZAR planifiées et estiment que ces trois pôles permettront un développement équilibré pour l'économie du Pays-d'Enhaut. A moyen / long terme, ces surfaces pourraient être intégrées dans la stratégie en tant que surfaces complémentaires au projet CAPE situé à 500 mètres de là. Toutefois, d'autres secteurs ont davantage de qualités pour répondre à cet éventuel besoin futur (près de la gare de Flendruz notamment).

> Château-d'Oex, secteur « *Grand Rue* »

Le projet du PACom prévoyait un changement d'affectation pour les parcelles 341, 342 et suivantes le long de la Grand Rue, car des activités secondaires sont présentes. Toutefois, ce secteur se trouve au centre de Château-d'Oex et possède les caractéristiques de la zone centrale 15 LAT, avec une part de mixité au rez-de-chaussée des bâtiments. Dès lors, ce secteur est maintenu avec la même affectation.

> Château-d'Oex, secteur « *Les Granges* »

Les parcelles 860, 611 et 669 ont été questionnées par la Commune lors du projet de PACom. Toutefois, la parcelle 860 possède une mauvaise situation et accessibilité (topographie en pente) et les deux autres bien-fonds s'inscrivent dans la morphologie bâti de l'ancien hameau. Dès lors, une autre affectation doit leur être trouvée.

Remarques préalables

La base de données T0_2020 identifiant les ZA en vigueur dans la région du Pays-d'Enhaut a été transmise aux mandataires au lancement du projet. En constante évolution, le guichet cartographique a réaffecté des surfaces qui étaient initialement en ZA 15 LAT.

L'ensemble de la stratégie se base toutefois sur un temps arrêté, soit la base de données T0_2020 obtenue au lancement de l'étude.

En résumé :

> Temps 0 2020 (T0_2020)

Données de base reçues pour le mandat et ayant servi de base pour l'élaboration du diagnostic

> Temps 1 2024 (T1_2024)

Données planifiées dans le cadre de la SRGZA et présentées dans le volet stratégique / opérationnel

COMMUNE DE ROSSINIÈRE

- SECTEUR N° 1 « ROSSINIÈRE GARE »

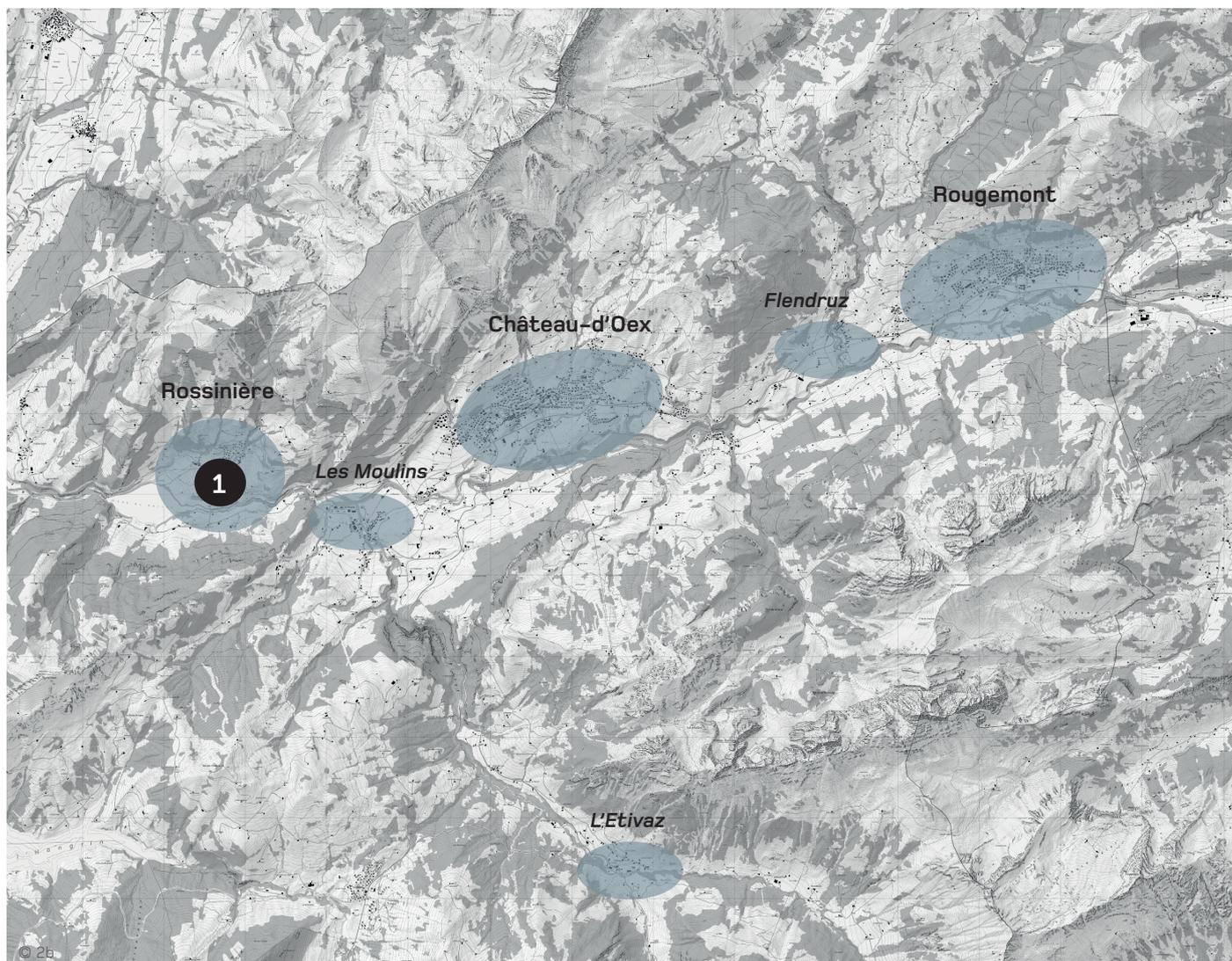


Maintenir la seule zone d'activités de Rossinière pour une synergie avec le pôle de gare

Les activités de Rossinière se trouvent principalement dans le tissu villageois ou hors de la zone à bâtir. Avec ses exploitations agricoles axées sur la production laitière (« *Le Sapalet* ») ainsi que sa production de plantes médicinales (« *Les Jardins des Monts* »), Rossinière est tout d'abord une commune rurale et villageoise, avec différents artisans, entrepreneurs et commerçants répartis entre le village et les hameaux de la Tine.

La Commune possède une seule zone d'activités économiques 15 LAT (« *zone artisanale* » selon le PGA de 1986). Elle se situe à proximité directe de la gare de Rossinière et de son plan de quartier (PQ) « *Gare-Grand Chalet* » approuvé en 2016. Cette planification propose notamment une zone mixte d'installations (para-) publiques et d'activités, et la création d'un centre d'activités multifonctionnel de Rossinière (CARoss). La proximité de la ZA avec cette planification de détail permet ainsi de prévoir des synergies et complémentarités intéressantes pour renforcer ce pôle de gare. En effet, la gare de Rossinière est une porte d'entrée et vitrine pour la Commune, site ISOS avec notamment le Grand Chalet du peintre Balthus (en note 1).

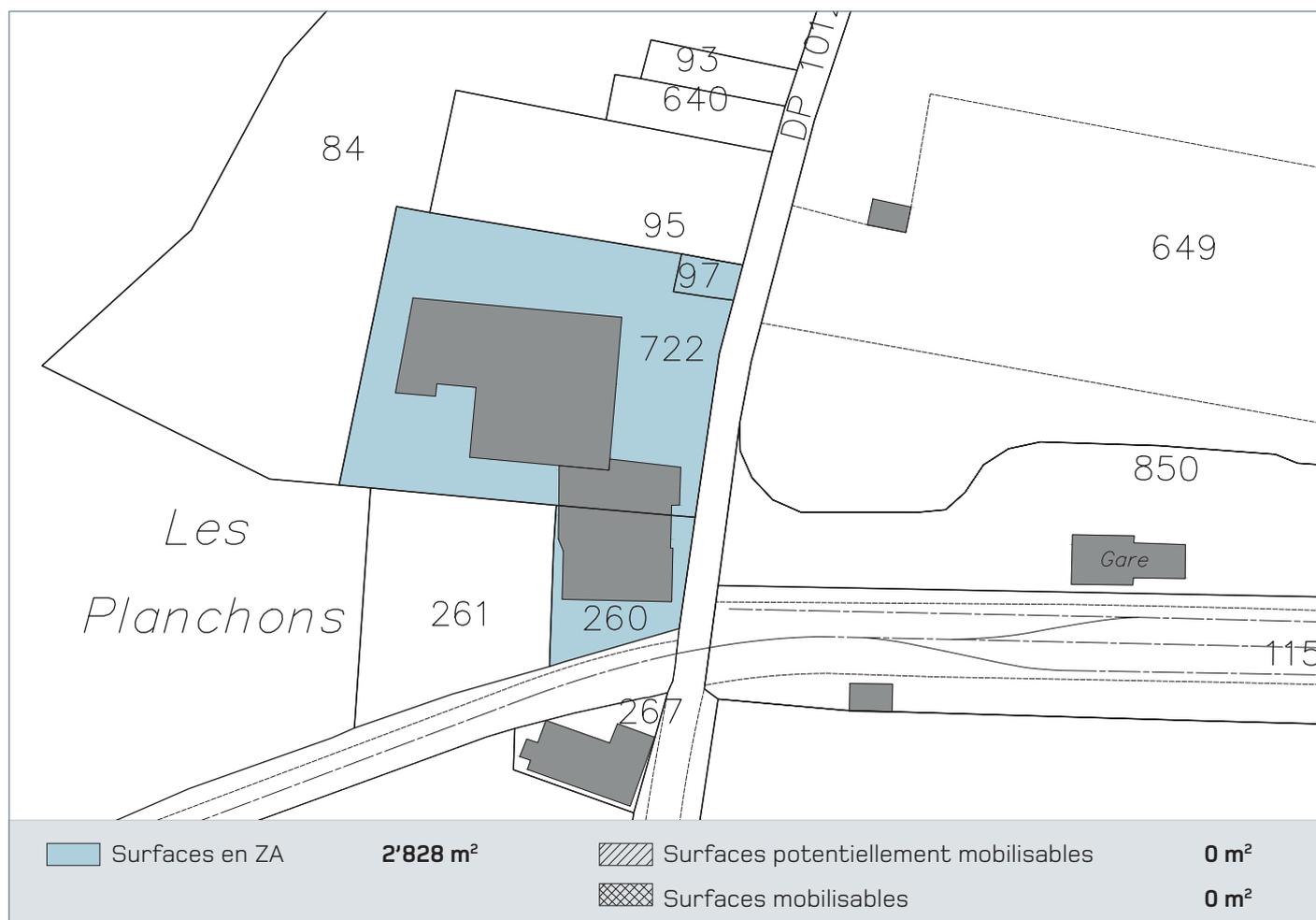
Dès lors, cette surface accueillant des bâtiments à la typologie / volumétrie artisanale est idéalement localisée à proximité de la gare ferroviaire du MOB. Cette situation lui offre la possibilité de jouir d'une accessibilité optimale en TP et d'une vitrine économique incontestable. Par son dialogue avec le futur développement du PQ en vis-à-vis, ce site peut devenir attractif d'un point de vue économique, en valorisant notamment les entités locales / régionales.



EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES TO_2020)

Les parcelles en ZA sont les suivantes :

- > n° 97 : association des amis de Rossinière (58 m²)
- > n° 722 : association des amis de Rossinière (2'315 m²)
- > n° 260 : Cogest'ems (455 m²)



© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Seule zone d'activités en vigueur à Rossinière (zone artisanale)
- Nombre d'ETP estimé : 4 ETP
- Surfaces totalement considérées comme bâties
- Typologie et morphologie du bâti en cohérence avec la destination de la zone actuelle
- Plan de quartier (PQ) « Gare-Grand Chalet » approuvé en 2016 vis-à-vis du secteur
- Projet de centre d'activités de Rossinière « CARoss » à la gare (zone mixte d'installations (para-) publiques et d'activités)

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : 97, 722, 260
- Parcelles en ZA selon T1_2024 : 97, 722, 260

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Secteur primaire : aucune
- Secteur secondaire : artisanat / atelier artisanal pour EMS « Chanella »
- Secteur tertiaire : aucune
- Autres : lieu de rencontre à vocation religieuse, habitation incorporée au bâtiment sur la parcelle n° 722

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet de révision des PACom)

- Indice de masse (IM) : 3.5 m³/m² au maximum
- Hauteur totale (HT) : 12.00 m. au maximum

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Aucune réserve mobilisable ou potentiellement mobilisable
- Deux potentiels de mutation identifiés sur les parcelles 722 et 260

STRATÉGIE (T1_2024)

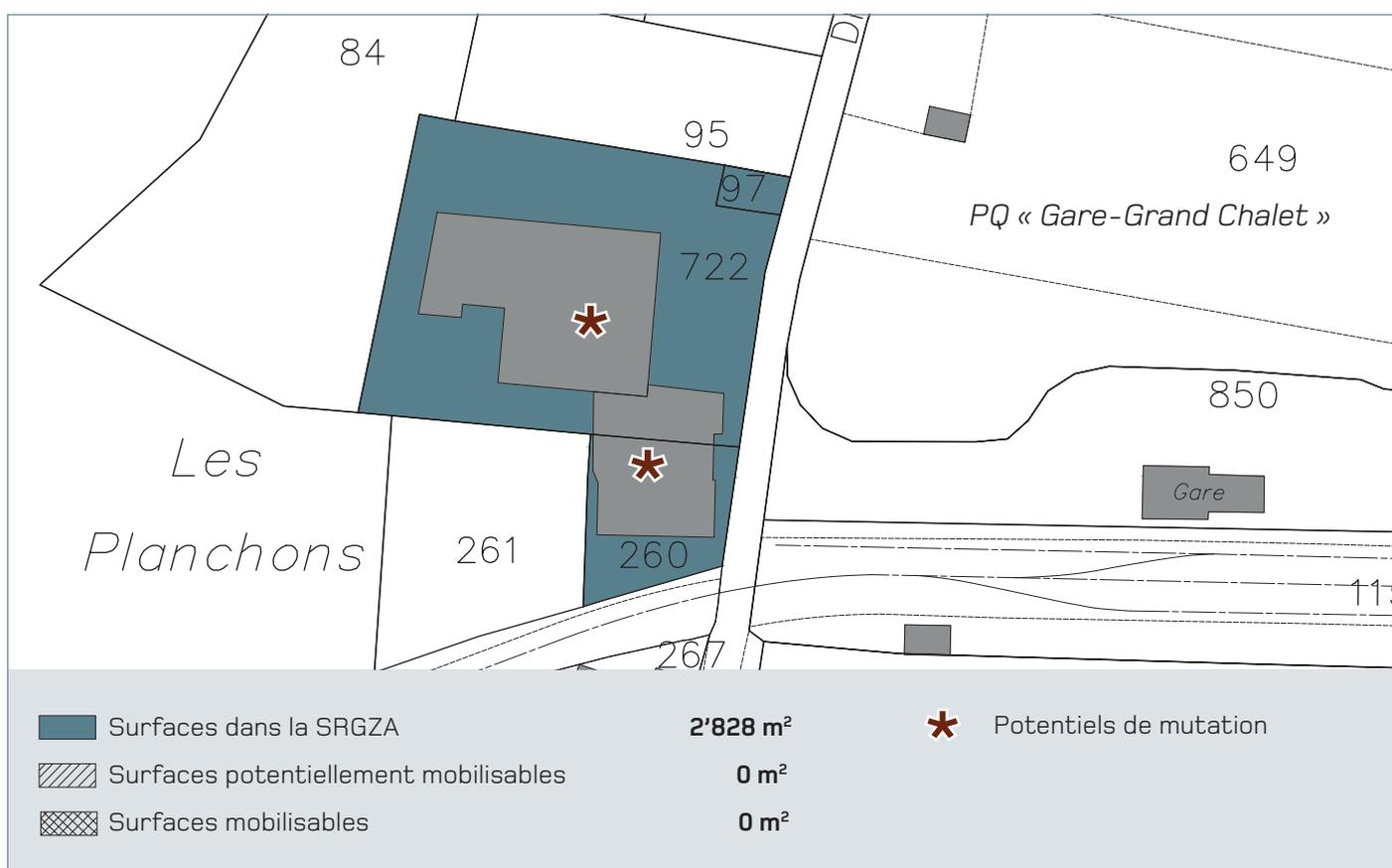
L'objectif pour ce secteur est de confirmer la seule ZA de Rossinière et de régulariser l'existant. En effet, il s'agit de maintenir ce secteur en ZA en cas de besoin ou d'opportunité pour la commune lors des 15 prochaines années. L'enjeu de cette zone consiste également à faire dialoguer ce secteur avec le PQ « Gare-Grand Chalet » et les activités prévues. Avec le projet CARoss, il s'agira à terme de réaliser un petit pôle de développement rayonnant le long de la ligne ferroviaire du MOB.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Définition de cette zone comme zone d'activités locale (ZAL) - potentiel de développement
- > Maintien de la ZA sur les parcelles 97, 260 et 722 (vocation artisanale)
- > Identification de potentiels de mutation sur les parcelles 260 (projet en cours) et 722 (grand volume)
- > Intensification du pôle en dialogue avec le projet CARoss et le développement du PQ « Gare-Grand Chalet »

VOCATIONS

- > Sont autorisées les activités secondaires (artisanat, industrie, construction) et activités tertiaires, assimilables à des activités secondaires (commerce et réparation auto-moto, commerce en gros – Business to Business, transport et entreposage, services aux bâtiments, etc.) ;
- > Les activités tertiaires intensives, à forte densité d'emplois ou de clientèle (commerce de détail, services, administration) sont exclues ;
- > Le logement n'est pas admis en zone d'activités. Il peut l'être à titre exceptionnel s'il est nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance). Le cas échéant, il doit être limité, intégré au bâtiment d'activité et ne pas se situer en rez-de-chaussée.



COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

- SECTEUR N° 2 « LES MOULINS »
- SECTEUR N° 3 « BOIS BRICOD »
- SECTEUR N° 4 « L'ÉTIVAZ »
- SECTEUR N° 5 « LES MONNAIRES »
- SECTEUR N° 6 « PROJET CAPE »
- SECTEUR N° 7 « EN GLACIÈRE »

Définir un grand pôle d'activités régional aux Moulins

Situé le long de la route de Gruyère, ce secteur se trouve à l'extrémité ouest du territoire communal de Château-d'Oex et à proximité immédiate de la limite communale avec Rossinière. Par son accessibilité, sa visibilité et sa praticabilité, ce site est idéal pour des activités de type secondaire. La route des Ouges, formant une boucle, permet une accessibilité facilitée aux véhicules lourds, offrant ainsi une excellente desserte à l'entier de la zone.

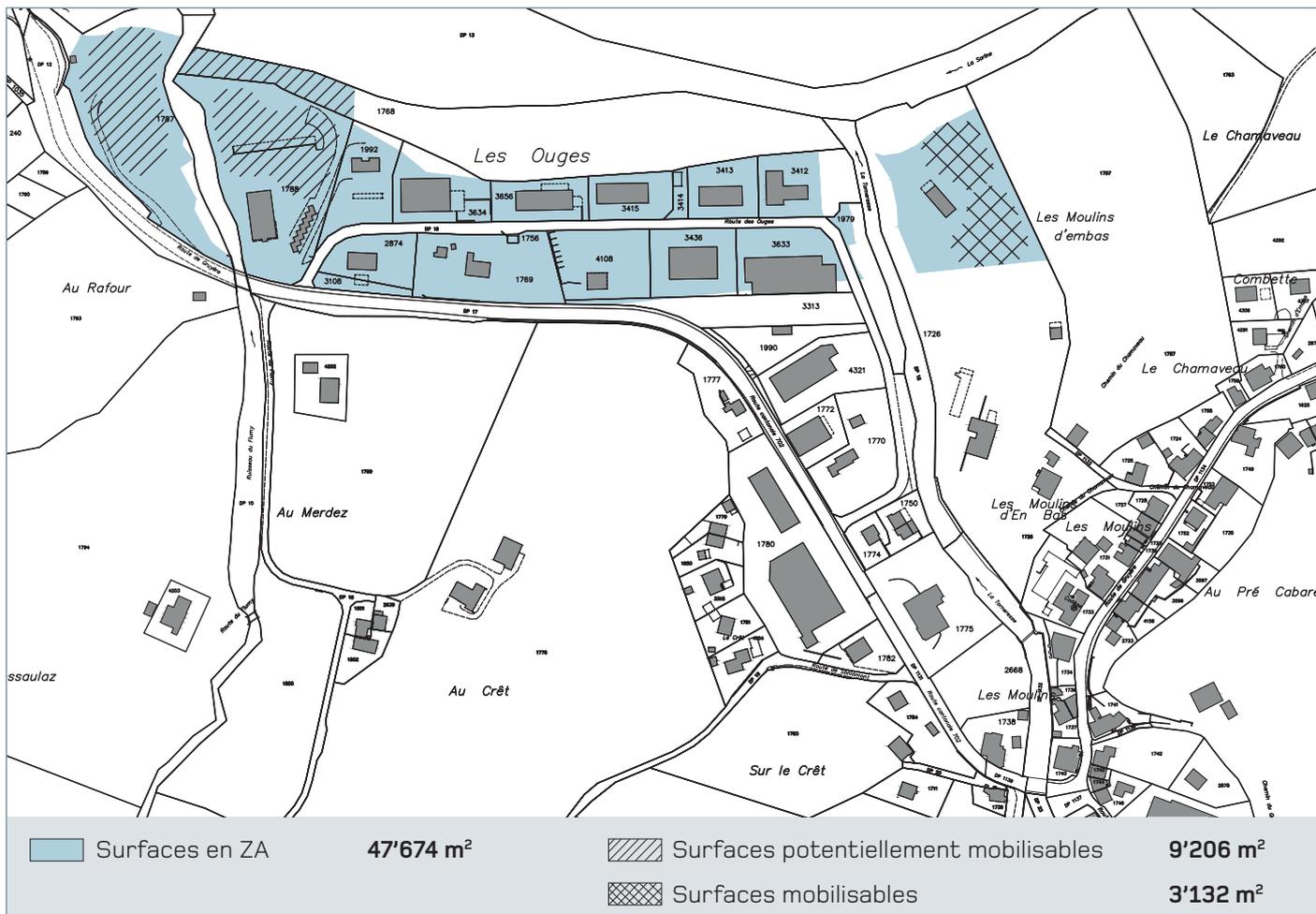
Encadrées par la Sarine et les ruisseaux « *La Torneresse* » et « *de Flumy* » ainsi que par une présence importante de l'aire forestière, les activités présentes ne portent pas de réel impact sur la qualité paysagère de la région. Au contraire, au vu de sa localisation et de la topographie du terrain, ce site est optimal pour une densification et intensification des activités artisanales et industrielles de la région.

Aujourd'hui, le secteur « *Les Moulins* » concentre une hétérogénéité importante d'activités en ZA, avec de nombreuses parcelles encore libres de construction ou mal exploitées. Les trois types d'activités (primaire, secondaire, tertiaire) y sont représentés. Il s'agit du secteur recensant le plus d'ETP sur un seul site (estimation à hauteur de 70 ETP environ). Toutefois, certaines surfaces accueillent des affectations non conformes à de la ZA (habitations, jardins, etc.). Enfin, la parcelle n° 1726, en grande partie mobilisable, offre une réelle opportunité d'implantation pour une entreprise à moyen terme, en réalisant un accès au-dessus du ruisseau « *La Torneresse* ». Cet obstacle est traité dans le cadre du volet opérationnel, en coordination avec les services cantonaux concernés.



EN VIGUEUR (T0_2020)

- > n° 1787 : Grisoni-Zaugg SA (6'904 m²) avec réserve
- > n° 1788 : Grisoni-Zaugg SA (8405 m²) avec réserve
- > n° 1768 : Groupe e SA (1'767 m²) avec réserve
- > n° 1726 : Feu Albert Chapalay (6'530 m²) avec réserve
- > n° 3634 : Yves Boillat (1'971 m²)
- > n° 3656 : Michel Morier-Genoud (1'596 m²)
- > n° 3415 : Alain et cie Rossier (1'512 m²)
- > n° 3414 : Comm. de Ch-d'Oex (314 m²)
- > n° 3413 : Loïk, Océanne, René-Michel Blatti (1'579 m²)
- > n° 3412 : Florian Breu (1'560 m²)
- > n° 1979 : Comm. de Ch-d'Oex (255 m²)
- > n° 1992 : Comm. de Ch-d'Oex (2'124 m²)
- > n° 3633 : Robert Gander (2'306 m²)
- > n° 3436 : Marie-Laura Lenoir (2'271 m²)
- > n° 4108 : Alain et cie Rossier (2'569 m²)
- > n° 1769 : Jan-Nicolas Mottier (3'761 m²)
- > n° 1756 : Groupe e SA (36 m²)
- > n° 2874 : Albert et cie Favrod (1'597 m²)
- > n° 3108 : Famille Favrod (463 m²)
- > n° 3313 : Comm. de Ch-d'Oex (155 m²)



© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Zone d'activités artisanales « *Les Ouges* » en vigueur selon le PGA de 1980
- Secteur avec le plus grand nombre d'ETP de la région (environ 70 ETP)
- Forte hétérogénéité des types d'activités et d'occupations
- Accessibilité optimale via la route cantonale
- Déplacement interne via la route des Ouges
- Excellente visibilité le long de la route cantonale reliant la Gruyère au Saanenland
- Habitation existante sur la parcelle 1769 (bâtiment en note 4)
- Création d'un centre de stockage avec deux citernes de Saumure sur la parcelle 1787 (projet DGMR)
- Site régional de traitement des déchets de chantier

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : 1726, 1756, 1768, 1769, 1787, 1788, 1979, 1992, 2874, 3108, 3313, 3412, 3413, 3414, 3415, 3436, 3633, 3634, 3656, 4108
- Parcelles en ZA selon T1_2024 : 1726, 1750, 1756, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1774, 1775, 1777, 1780, 1782, 1787, 1788, 1990, 1992, 2668, 2874, 3108, 3313, 3412, 3413, 3414, 3415, 3436, 3633, 3634, 3656, 4108, 4321

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Secteur primaire : abattoir
- Secteur secondaire : artisanat, menuiserie, stockage, entreposage, traitement de déchets de chantier, etc.
- Secteur tertiaire : commerces de détail, station-service, services diverses, etc.
- Autres : habitations

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet de révision des PACom)

- Indice de volume bâti (IVB) : 5.00 m³/m² au maximum
- Hauteur totale (HT) : au maximum de 9.80 m. à la corniche

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Réserves potentiellement mobilisables (voir plan en page suivante)
- Potentiels de mutation (voir plan en page suivante)

STRATÉGIE (T1_2024)

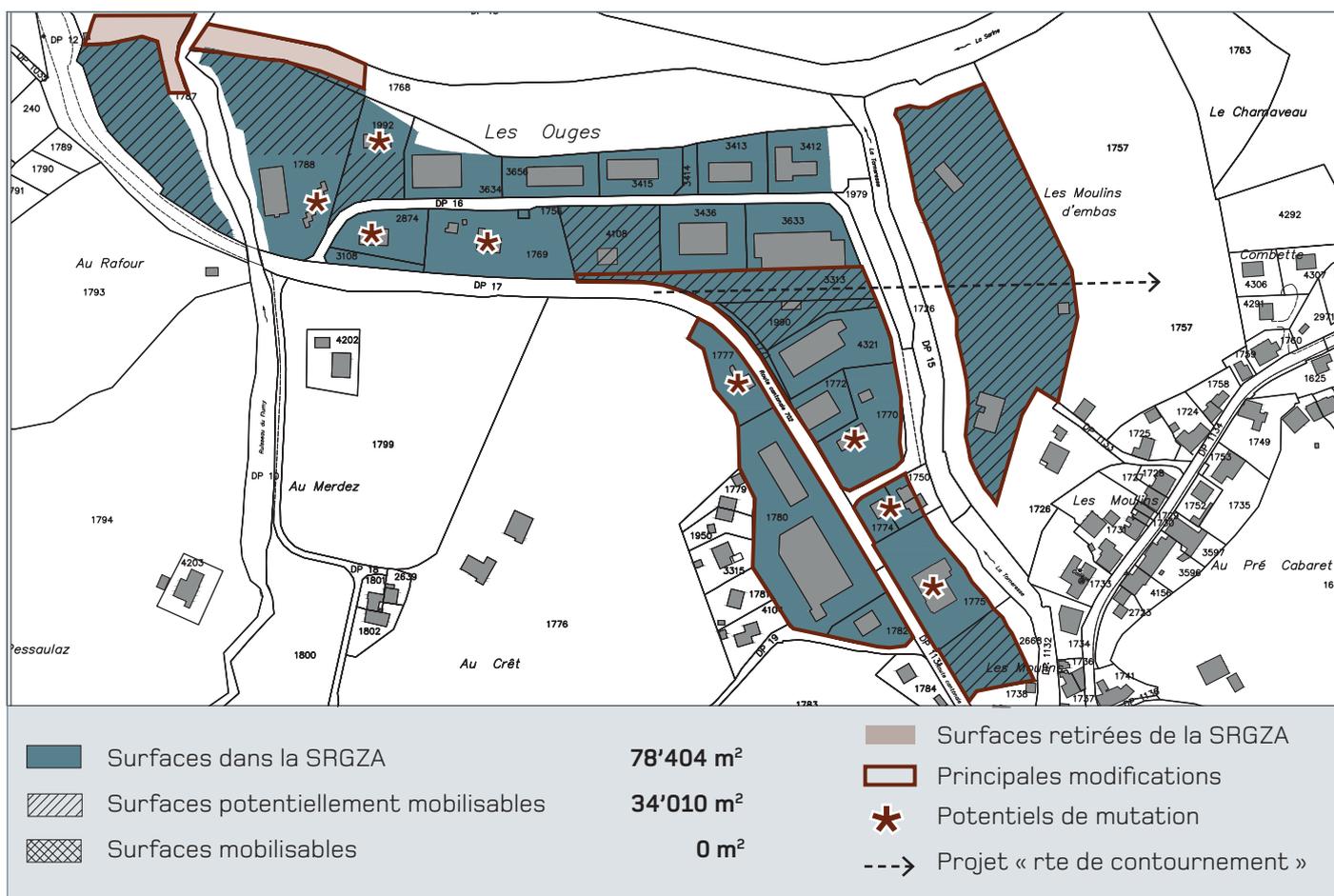
Ce site est défini comme l'un des trois pôles économiques régionaux. La SRGZA tend vers une intensification des activités le long de la route cantonale. Plusieurs surfaces sont identifiées comme réserves potentiellement mobilisables et certains bâtiments ont un potentiel de mutation. Les grands volumes bâtis existants sont également régularisés. La grande parcelle n° 1726, de l'autre côté du cours d'eau, doit être maintenue en ZA et valorisée. Elle est l'une des réserves potentiellement mobilisables d'une surface importante. Si une entreprise souhaitait venir s'implanter, la question de son accessibilité devrait être traitée.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Définition de ce secteur comme zone d'activités régionale (ZAR) - pôle économique
- > Prise en compte des activités existantes sur l'ensemble des Moulins jusqu'au centre du hameau (régularisation)
- > Intégration de parcelles accueillant de l'habitation, mais avec potentiels de mutation le long de l'accès routier
- > Planification d'un accès traversant le cours d'eau jusqu'à la parcelle 1726, réelle réserve pour la Région
- > Évaluation de l'augmentation du dimensionnement de ce secteur sur le réseau d'évacuation des eaux (PGEE)
- > Maintien des activités régionales de traitement des déchets de chantier

VOCATIONS

- > Sont autorisées les activités secondaires (artisanat, industrie, construction) et activités tertiaires, assimilables à des activités secondaires (commerce et réparation auto-moto, commerce en gros – Business to Business, transport et entreposage, services aux bâtiments, etc.) ;
- > Les activités tertiaires intensives, à forte densité d'emplois ou de clientèle (commerce de détail, services, administration) sont exclues ;
- > Le logement n'est pas admis en zone d'activités. Il peut l'être à titre exceptionnel s'il est nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance). Le cas échéant, il doit être limité, intégré au bâtiment d'activité et ne pas se situer en rez-de-chaussée.



Régulariser l'existant en attendant la révision du plan de détail

Situé le long de la Sarine, ce secteur fait parti du PPA « Bois Bricod - Les Moulins » approuvé en 2000. Une zone artisanale d'un peu plus de 12'000 m² y est définie à proximité de la gravière et de la centrale à béton. Des activités de stockage et d'entreposage sont réalisées le long de la route d'accès « Le pont de Pierre », ainsi que la présence d'infrastructures temporaires (containers). Aujourd'hui, le PPA en vigueur date de plus de 20 ans et devra être révisé. Le futur de ces surfaces devra rapidement se poser, en coordination avec les intentions du propriétaire (Gravière du Bois Bricod SA). L'accessibilité jusqu'à la gravière et centrale à béton n'est pas optimale. Depuis la route cantonale, un chemin secondaire relativement étroit mène jusqu'à la gravière, débutant par un passage exigu devant un bâtiment recensé en note 4.

De l'autre côté de la Sarine, l'implantation relativement récente du magasin Gétaz-Miauton SA ne s'inscrit pas dans le caractère villageois existant de l'ancien hameau « Le Pré ». Cela est dû à sa morphologie bâti importante et à ses activités de stockage dans le périmètre environnant.

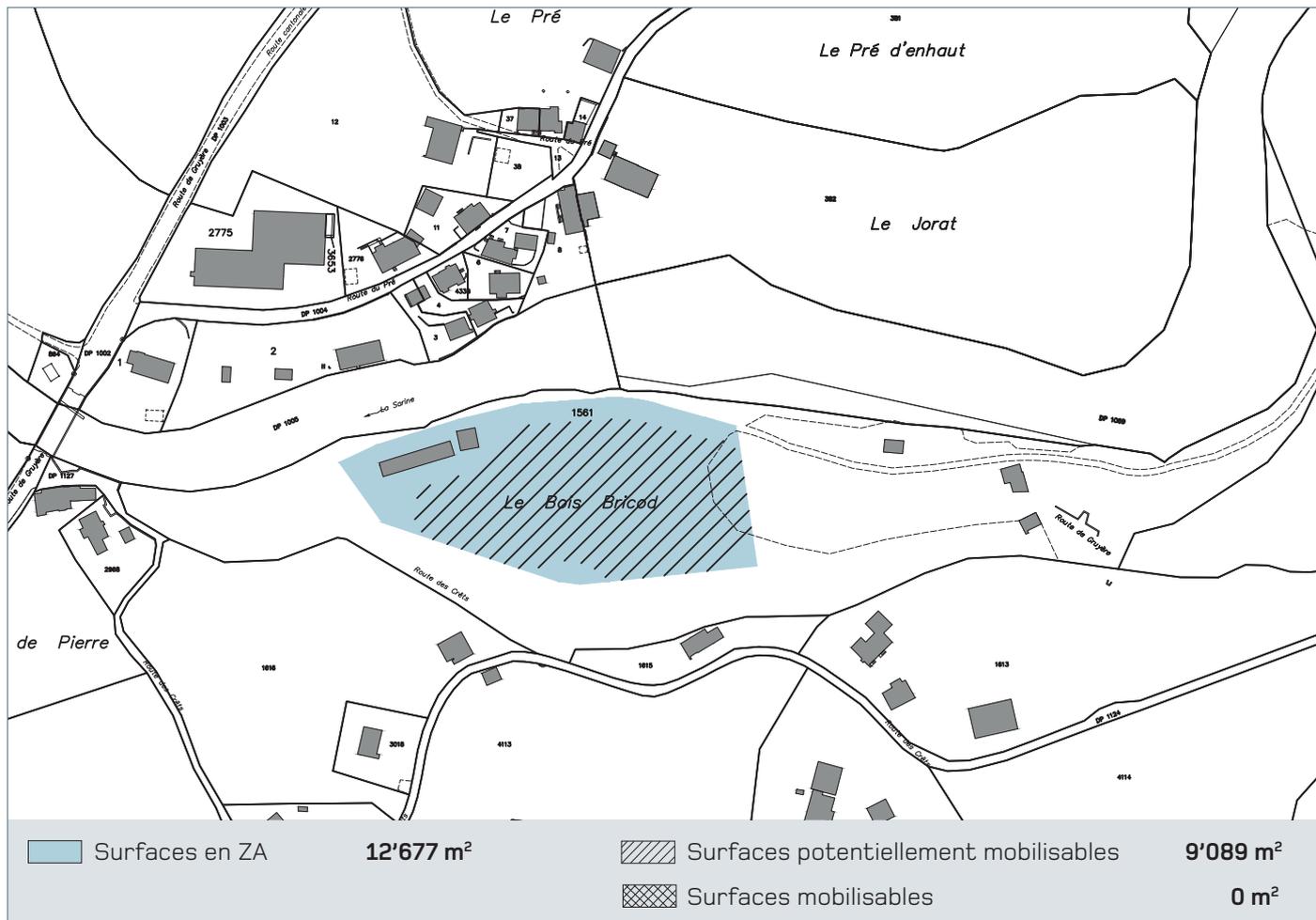
A noter enfin que la Région a un besoin important de surfaces pour le dépôt de matériaux issus des cours d'eau dans le cadre de la protection des dangers naturels de la Sarine. A terme, le versant sud de la Sarine à l'extrémité Est du PPA en vigueur serait un endroit adapté pour accueillir la centralisation de ce type d'activités à l'échelle régionale, ou tout autre type de stockage.



EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES TO_2020)

La parcelle en ZA dans le cadre du PPA « Bois Bricod - Les Moulins » (2000) est la suivante :

> n° 1561 : Gravière du Bois Bricod S.A. (12'677 m²) avec réserve



© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Localisation sur le territoire de Château-d'Oex, entre le centre régional et le hameau ancien des Moulins
- Plan partiel d'affectation (PPA) « Bois Bricod - Les Moulins » en vigueur (2000)
- Accessibilité en TP via le bus 175 « Leysin-Feydey », arrêt « Les Moulins, Pont de Pierre »
- Accès routier via la « Route de Gruyère » reliant les Moulins à Château-d'Oex, puis via le chemin « Pont de Pierre »
- Secteur totalement dissimulé par l'importante aire forestière présente le long de la Sarine
- Site considéré comme optimal pour une gravière, zone de stockage, dépôt, gestion des déchets de chantiers, etc.
- Site régional de traitement des déchets de chantier
- Activités de l'autre côté de la Sarine (magasin Gétaz-Miauton), dans le secteur « Le Pré »
- Nombre d'ETP estimé : 5 ETP

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : 1561
- Parcelles en ZA selon T1_2024 : 1561, 2775

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Primaire : -
- Secondaire : entreposage / stockage de ressources primaires, traitement de déchets de chantier, etc.
- Tertiaire : bureaux liés à l'activité de la gravière
- Autre : -

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet de révision des PACom)

- Dispositions réglementaires définies dans le règlement du PPA de 2000, faisant référence à des articles du règlement communal de 1980

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Maintien de la surface potentiellement mobilisable sur la parcelle 1561 selon T0_2020
- Aucun potentiel de mutation identifié

STRATÉGIE (T1_2024)

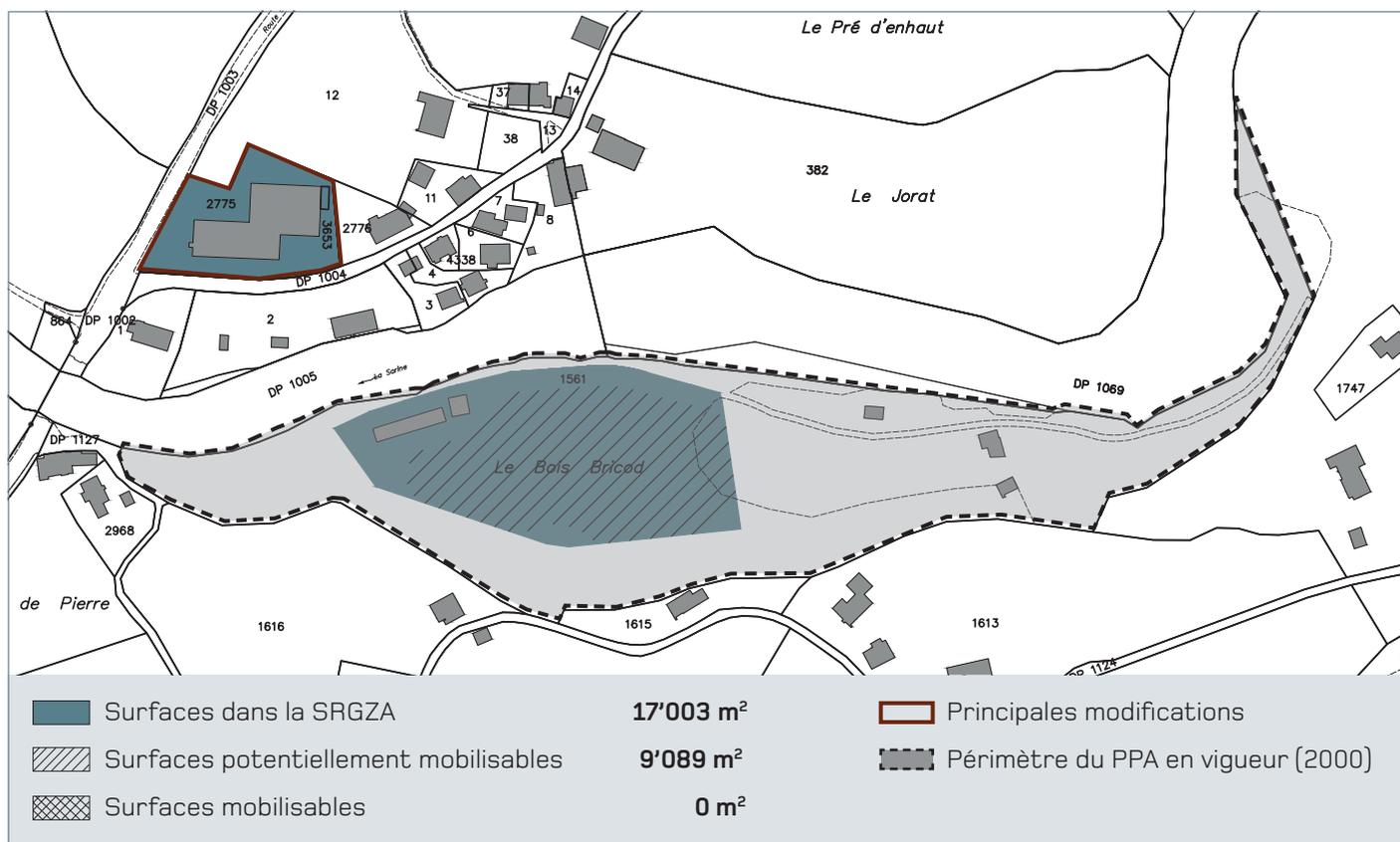
Dans l'attente d'un traitement de la révision du PPA par la Commune, la stratégie maintient un statu quo pour cette ZA. Au moment de la révision, cette surface devra être adaptée à la réalité du terrain, aux contraintes environnementales et aux volontés du propriétaire. La zone d'exploitation, de traitement et de stockage de gravier du PPA devra être considérée comme de la ZA, car elle abrite déjà des installations de ce type. De l'autre côté de la Sarine, au vu de l'activité présente et de la morphologie du bâti par rapport au secteur villageois, la parcelle 2775 est intégrée dans la stratégie en tant que mesure de régularisation.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Définition de ce secteur comme zone d'activités locale (ZAL) - mesure de régularisation
- > Statu quo de la zone d'activités existante dans le PPA en vigueur
- > Révision du PPA à prévoir, en coordination avec les services cantonaux, propriétaires et entreprises concernées
- > Intégration des activités présentes sur la parcelle n° 2775 « Gétaz-Miauton SA » - (régularisation)
- > Maintien des activités de traitement de déchets de chantier
- > Planification à terme d'une zone d'activités d'extraction et de traitement des matériaux pierreux de la Sarine

VOCATIONS

- > Sont autorisées les activités secondaires (artisanat, industrie, construction) et activités tertiaires, assimilables à des activités secondaires (commerce et réparation auto-moto, commerce en gros – Business to Business, transport et entreposage, services aux bâtiments, etc.) ;
- > Les activités tertiaires intensives, à forte densité d'emplois ou de clientèle (commerce de détail, services, administration) sont exclues ;
- > Le logement n'est pas admis en zone d'activités. Il peut l'être à titre exceptionnel s'il est nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance). Le cas échéant, il doit être limité, intégré au bâtiment d'activité et ne pas se situer en rez-de-chaussée.

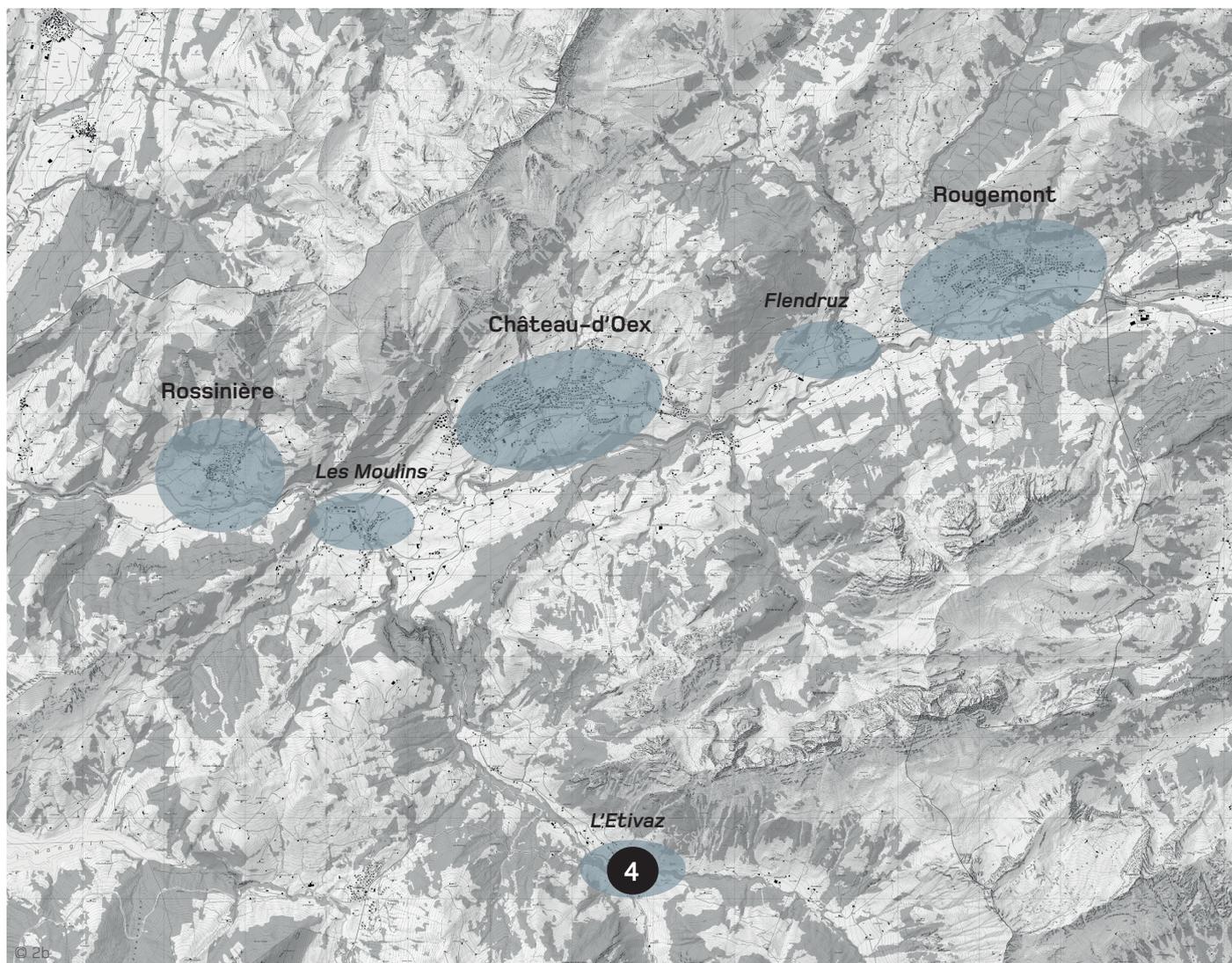


Redéfinir la ZA en protégeant ses qualités paysagères et patrimoniales

Seul secteur se trouvant hors de l'axe stratégique Est-Ouest reliant la région de la Gruyère au Saanenland, le secteur d'activités de l'Étivaz est accessible depuis la route des Mosses. Cette situation excentrée et en altitude ne favorise pas les activités nécessitant des déplacements et des connexions facilités. Le secteur de l'Étivaz se décline en deux sous-secteurs : l'un concerne quelques surfaces en entrée de localité, l'autre accueille des activités artisanales et secondaires le long de la route de la Scie.

L'ancien hameau de l'Étivaz est aujourd'hui un site ISOS 4732, avec plusieurs bâtiments inscrits au recensement architectural VD et la présence de jardins dignes de protection. Un enjeu d'intégration patrimoniale et paysagère doit être pris en compte pour ce secteur. Les vides paysagers structurants existants entre le hameau et la zone d'activités seront protégés en premier lieu et les mesures de densification plus mesurées que pour d'autres secteurs.

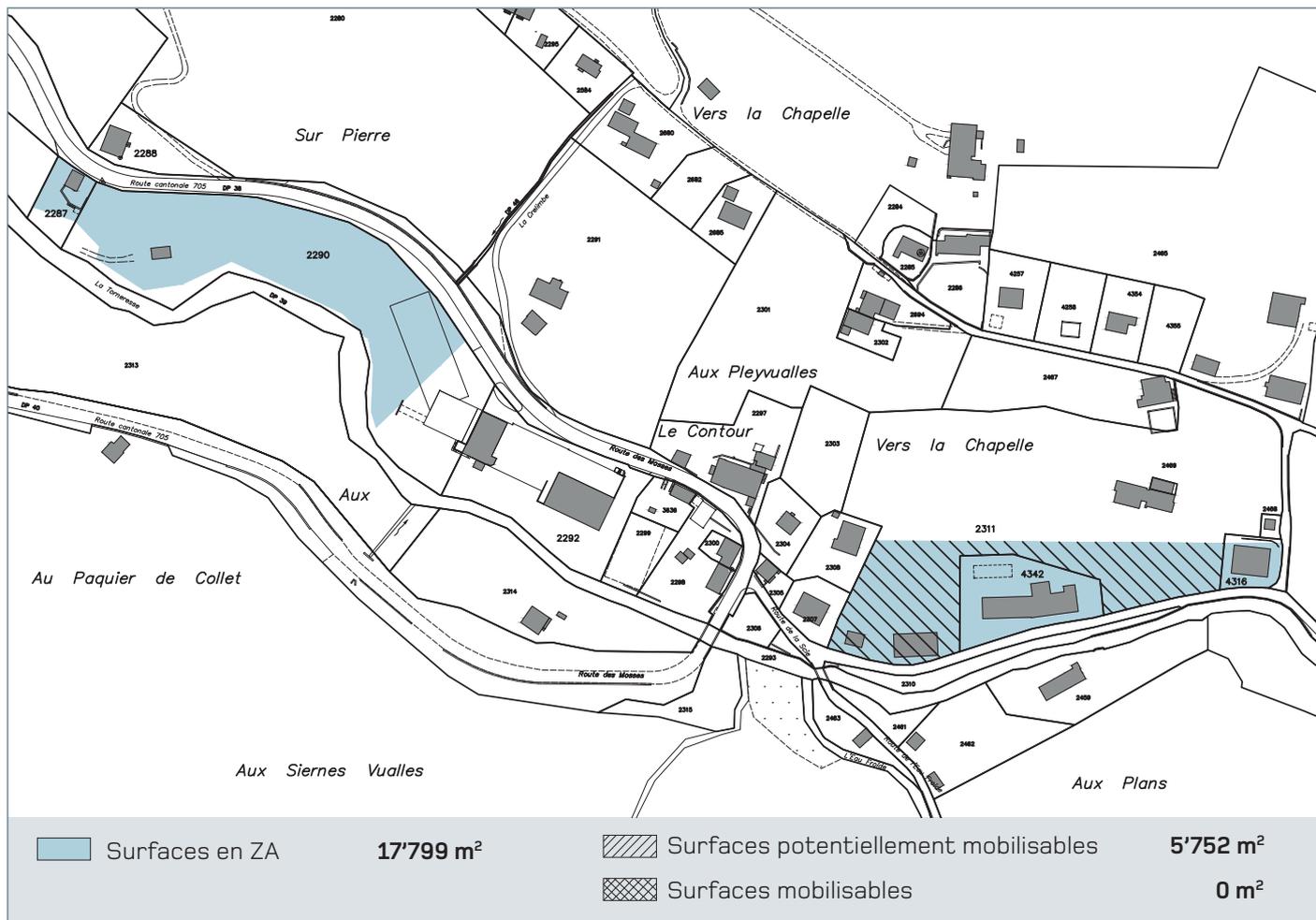
La Maison de l'Étivaz, véritable vitrine économique à l'échelle nationale, n'est aujourd'hui que partiellement en ZA. Cette activité doit être impérativement intégrée dans la stratégie, car elle participe grandement au rayonnement économique de la Région. A l'inverse, plusieurs surfaces en entrée de localité ne permettent pas l'implantation de nouvelles entreprises, car elles sont mal localisées ou concernées par des restrictions liées aux dangers naturels. Une réorganisation de la zone d'activités est donc à prévoir, en offrant encore quelques potentiels de développement mesurés.



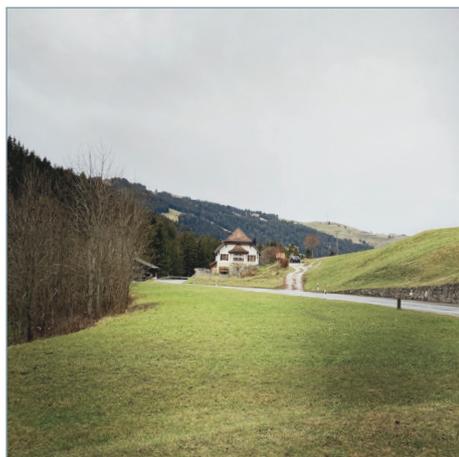
EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

Les parcelles en ZA selon T0_2020 sont les suivantes :

- > n° 2287 : Nell Nançoz (566 m²)
- > n° 2290 : Commune de Château-d'Oex (8'423 m²)
- > n° 2311 : David et cie Henchoz (5'752 m²) avec réserve
- > n° 4342 : Lucien Rossier (2'418 m²)
- > n° 4316 : Julien Wulliens (639 m²)



© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Groupement au sein d'un habitat dispersé dans la Vallée de l'Étivaz
- Hameau certifié site ISOS 4732
- Accessibilité et visibilité restreintes (en altitude, route de montagne)
- Accès routier via la route des Mosses (10 minutes depuis Château-d'Oex)
- Accès en TP grâce au bus 175 « *Direction Leysin-Feydey, gare* » depuis Château-d'Oex (moins d'un bus par heure)
- La Maison de l'Étivaz comme forte vitrine économique
- Région reconnue au niveau national / international grâce au fromage « *L'Étivaz AOP* »
- Nombre d'ETP estimé : 10 ETP

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : 2287, 2290, 2311, 4342, 4316
- Parcelles en ZA selon T1_2024 : 2290, 2292, 2311, 4342, 4316

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Primaire : pré / champ / pâturage
- Secondaire : entrepôt / stockage / charpenterie
- Tertiaire : parking de la Maison de l'Étivaz
- Autre : habitations

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet de révision des PACom)

- Indice de masse (IM) : 5 m³/m² au maximum
- Hauteur totale (HT) : 9.80 m. à la corniche

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Redéfinition de la réserve potentiellement mobilisable sur la parcelle 2311, avec prise en compte de la nouvelle construction le long de la route de la Scie
- Aucun potentiel de mutation identifié

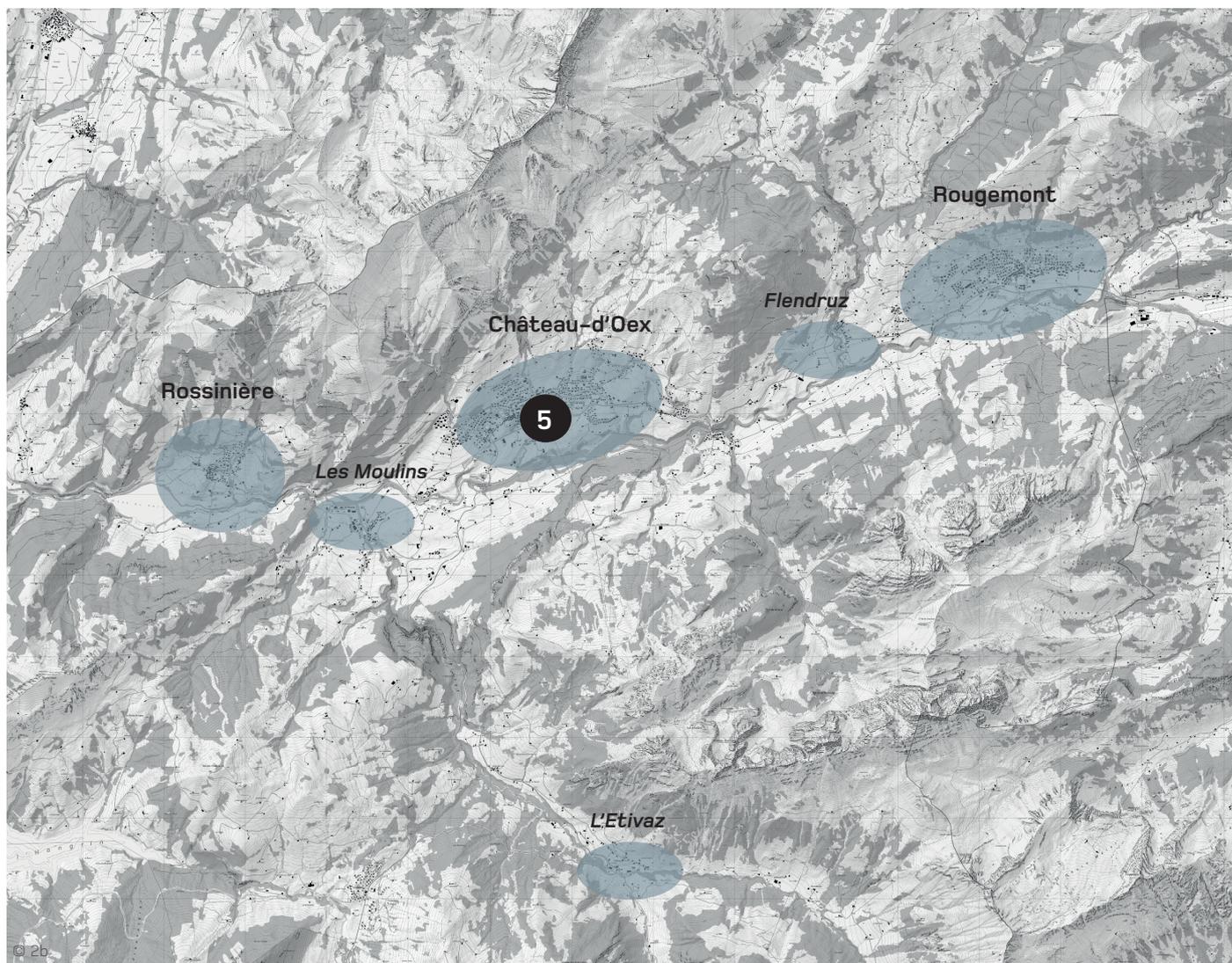
Réorganiser les affectations du secteur-centre

Situé au coeur du territoire communal de Château-d'Oex à proximité du centre, le secteur « *Les Monnaires* » accueille aujourd'hui des activités dispersées et hétérogène : le magasin d'alimentation COOP et son grand parking, l'hôtel Roc et Neige, un ancien motel, un atelier de menuiserie-charpenterie, des jardins, etc.

L'hétérogénéité de ces programmes impose que les différentes affectations soient réorganisées dans le cadre de la stratégie. En effet, plusieurs surfaces ne répondent plus aujourd'hui à la destination de la ZA et doivent subir un changement d'affectation. La stratégie analyse si des surfaces peuvent encore être maintenues en ZA.

Ces différentes surfaces sont planifiées dans le cadre de différents documents de planification : le PGA communal de 1980, le PPA « *La Petite Ray* » de 1994, le PQ « *Au Pré d'Embas 1* » de 1983 ou le PQ « *Au pré de la Cible* » de 1986. Ces planifications de détails sont abrogées dans le cadre de la révision du PACom.

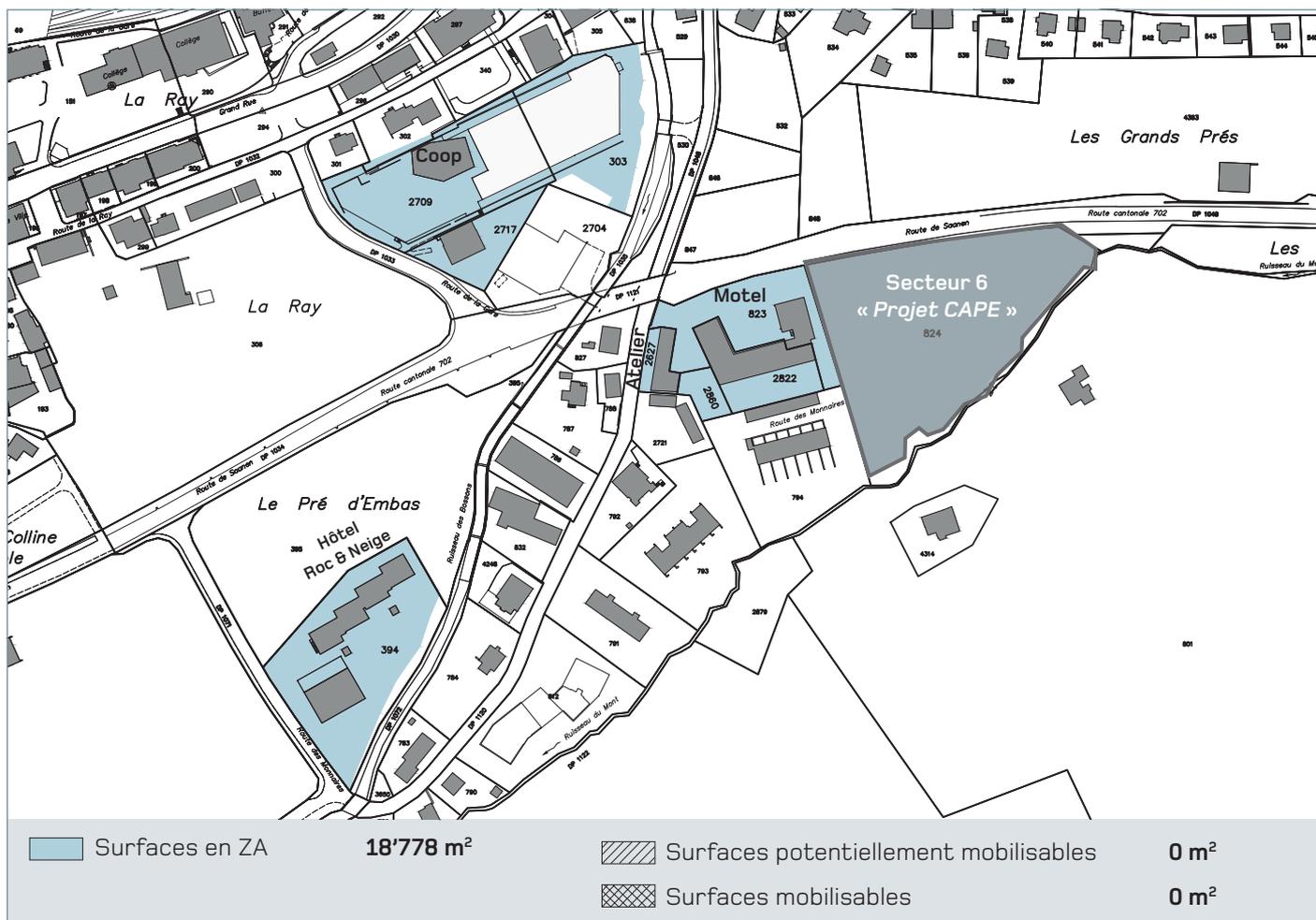
A noter enfin que le projet de centre artisanal du Pays-d'Enhaut (CAPE), situé à l'est du présent secteur, est un cas particulier et traité plus loin dans un secteur particulier (cf. secteur 6). Il est planifié dans le cadre du PA « *Au pré de la cible 2* ».



EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

Les parcelles en ZA selon T0_2020 sont les suivantes :

- > n° 302 : Guerrino Paltenghi (107 m²)
- > n° 303 : Commune de Château-d'Oex (3'205 m²)
- > n° 2709 : Coop Genossenschaft (4'351 m²)
- > n° 2717 : Le Chalet d'Oex - Château-d'Oex (1'269 m²)
- > n° 2627 : Francisco Olivares Sanchez (471 m²)
- > n° 823 : Joël et Marie Rey (2'473 m²)
- > n° 2860 : Cristina Dwiyani (401 m²)
- > n° 2822 : Propriété commune (1'531 m²)



© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Secteur situé dans le centre régional de Château-d'Oex
- Nombre d'ETP estimé : 30 ETP
- Accessibilité optimale depuis la route cantonale (Route de Saanen)
- Accessibilité plus restreinte pour la menuiserie, avec route secondaire (Route des Monnaires)
- A quelques minutes à pied de la gare de Château-d'Oex
- Visibilité et praticabilité via la route cantonale

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : 302, 303, 394, 823, 2627, 2709, 2717, 2860, 2822
- Parcelles en ZA selon T1_2024: 303, 2709

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Primaire : -
- Secondaire : menuiserie-charpenterie
- Tertiaire : magasin COOP et son parking
- Autres : motel, hôtel, jardins

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet de révision des PACom)

- Indice de masse (IM) : 5 m³/m² au maximum
- Hauteur totale (HT) : 9.80 m. à la corniche

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Aucune réserve mobilisable ou potentiellement mobilisable identifiée
- Aucun potentiel de mutation identifié

STRATÉGIE (T1_2024)

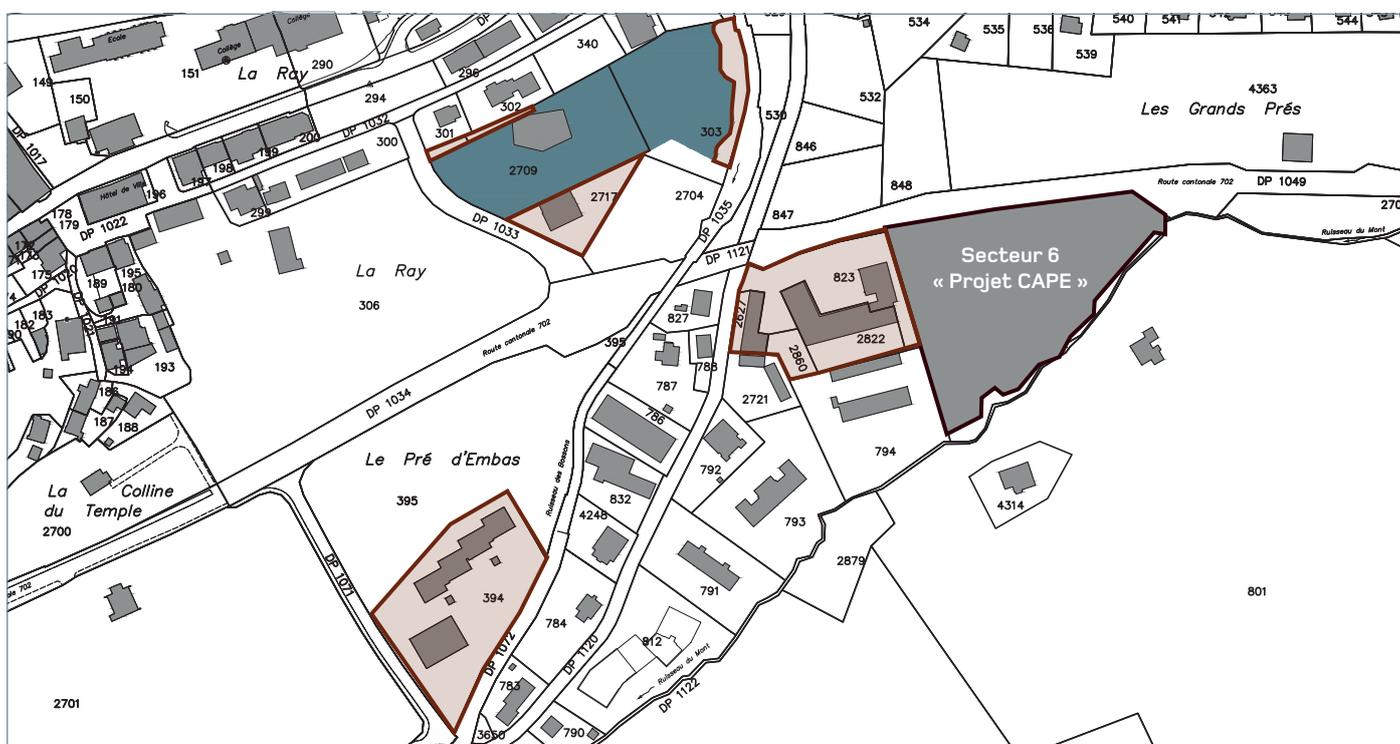
L'objectif pour ce secteur sans réel potentiel est de régulariser l'existant et de procéder à des changements d'affectation pour des zones jugées non conformes. Dès lors, sans surfaces mobilisables ni potentiellement mobilisables, ce secteur ne connaît qu'une mesure de régularisation. La stratégie maintient uniquement la COOP et son parking en ZA au vu de la morphologie bâti et de l'important parking. Pour le reste, les autres parcelles subissent un changement d'affectation en cohérence avec leur destination respective et ne participe plus aux réflexions de la SRGZA.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Définition de ce secteur comme zone d'activités locale (ZAL) - mesure de régularisation
- > Maintien uniquement de la COOP et de son parking dans la stratégie
- > Changement d'affectation pour les surfaces non adaptées à la destination de la ZA

VOCATIONS

- > Les activités de commerce de détail (supermarché, magasins, boutiques, etc.) sont autorisées ;
- > Sont également autorisées les activités secondaires (artisanat, industrie, construction) et activités tertiaires, assimilables à des activités secondaires (commerce et réparation auto-moto, commerce en gros – Business to Business, transport et entreposage, services aux bâtiments, etc.) ;
- > Les activités tertiaires intensives, à forte densité d'emplois ou de clientèle (commerce de détail, services, administration) sont exclues ;
- > Le logement n'est pas admis en zone d'activités. Il peut l'être à titre exceptionnel s'il est nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance). Le cas échéant, il doit être limité, intégré au bâtiment d'activité et ne pas se situer en rez-de-chaussée.



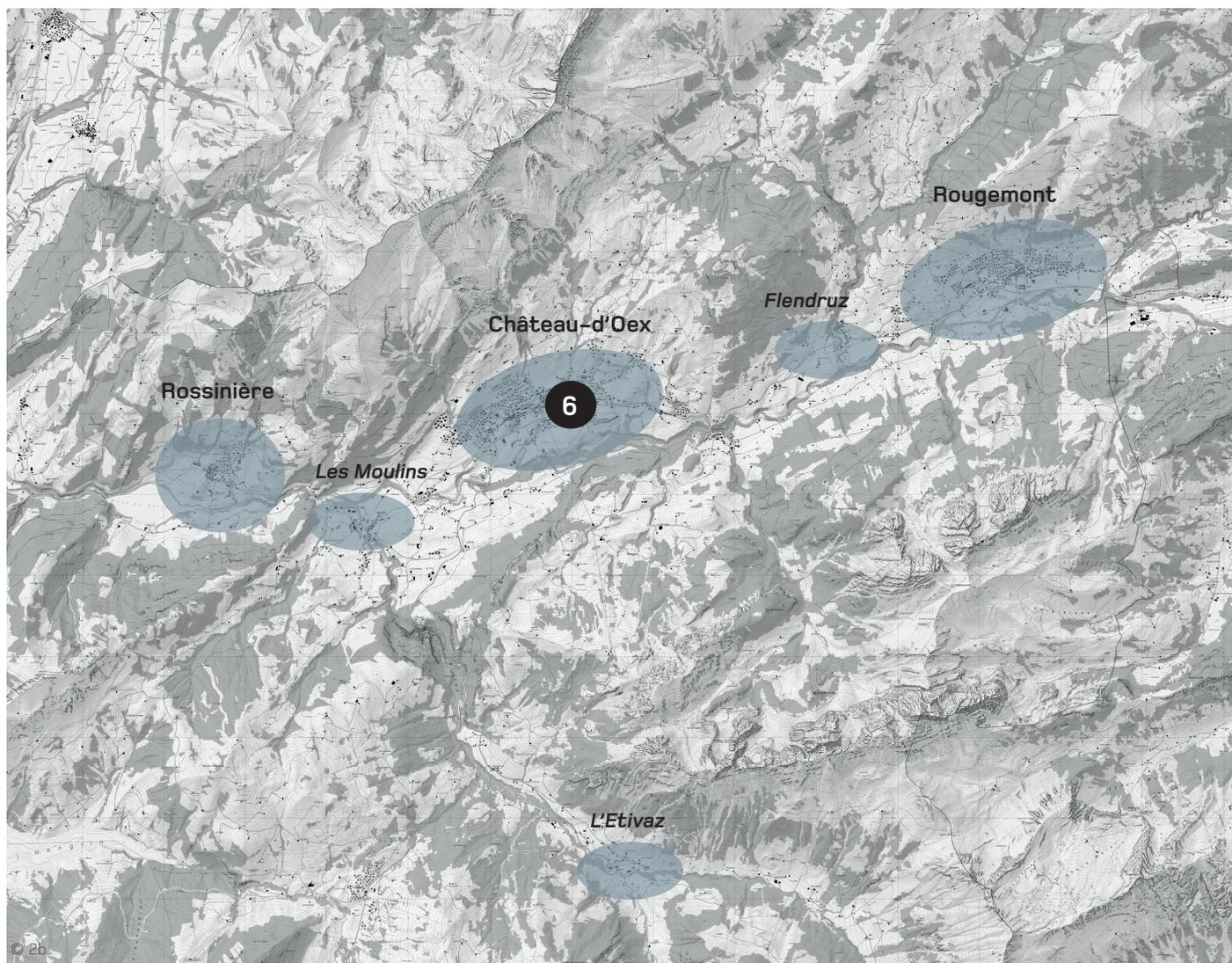
	Surfaces dans la SRGZA	7'107 m²		Principales modifications
	Surfaces potentiellement mobilisables	0 m²		Surfaces retirées de la SRGZA
	Surfaces mobilisables	0 m²		

Assurer le grand projet de la Région

Situé dans le centre régional, le long de la route cantonale et à quelques minutes à pied de la gare de Château-d'Oex, ce secteur est un site stratégique pour la région du Pays-d'Enhaut. En effet, un projet d'envergure accueillant entre 70 et 100 nouveaux emplois est prévu en entrée de localité le long de la route de Saanen : le « *Centre Artisanal du Pays-d'Enhaut (CAPE)* ». Les activités prévues (artisanat, industrie, logistique, etc.) généreront des flux de marchandises relativement importants. Sa situation en sortie de localité le long de la route cantonale offrira ainsi une accessibilité routière de qualité, sans traversée de quartier résidentiel.

Le projet du PA permet de mobiliser une surface déjà en ZA, de couvrir les besoins de la Région et de créer une véritable synergie et densité d'emplois dans un secteur stratégique. Dans les surfaces affectées en ZA dans le plan d'affectation (PA) « *Au Pré-de-la-Cible 2* », une part des surfaces de plancher déterminantes (SPd) sera dédiée à de l'artisanat (3'300 m² au maximum), à des bureaux (1'700 m² au maximum), à des commerces (surfaces de vente limitées à 200 m²) et à des locaux destinés aux usagers du sites (150 m² au maximum).

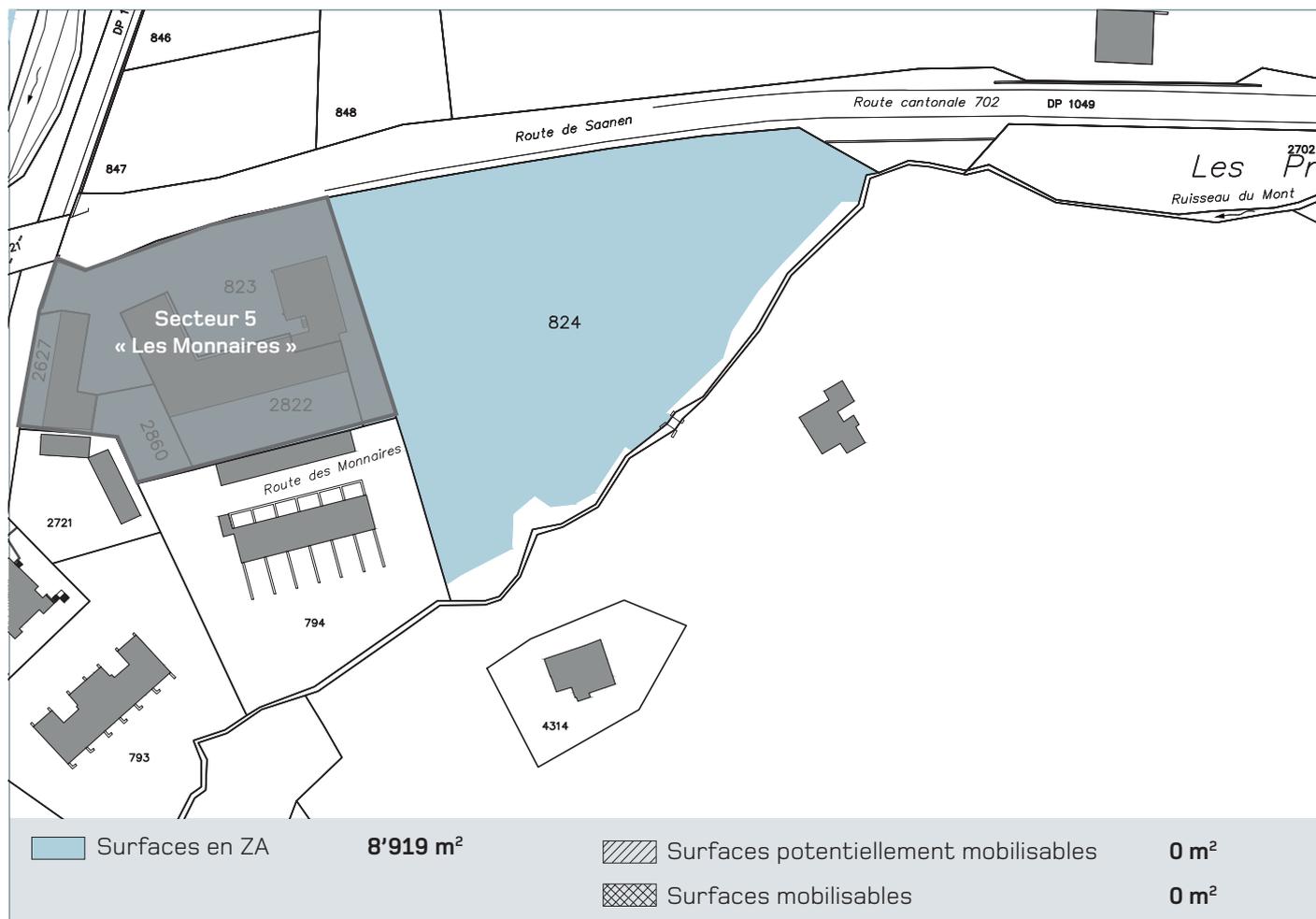
La densification bâtie / emplois de ce secteur devra tenir compte des éléments paysagers et patrimoniaux qui entoure le projet (site ISOS). En effet, bien que cette réalisation se fasse en limite du territoire urbanisé, des bâtiments en note 3 et des percées visuelles sur le grand paysage ne devront pas subir les conséquences et nuisances de ce projet d'envergure. Le projet valorisera dans tous les cas cet espace goudronnée et asphaltée existant dans un site ISOS.



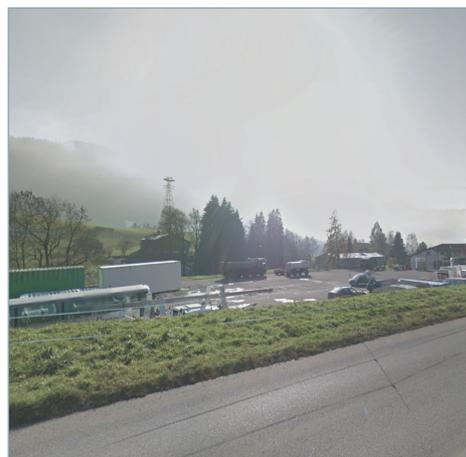
EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES TO_2020)

La parcelle en ZA selon TO_2020 est la suivante :

> n° 824 : GESA Immo SA / JPF Immobilier SA (8'919 m²)



© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Surface libre de construction en entrée de localité de Château-d'Oex, depuis Rougemont
- Localisation le long de la route de Saanen (route cantonale), non loin de la gare du MOB (7 minutes à pied)
- Projet de centre d'activités artisanales et tertiaires d'importance locale et régionale
- Forte visibilité le long de la route cantonale, sur l'axe Est-Ouest Gruyère / Saanenland
- Ruisseau du Mont au sud du site
- Nombre d'ETP estimé : 0 ETP (terrain vague aujourd'hui)
- PA « Au Pré-de-la-Cible 2 » (avec justification ISOS)
- Descriptions du site ISOS ne correspondent pas à la réalité des lieux
- Vaste plaine goudronnée et asphaltée existante depuis 1993
- Secteur éloigné de la colline du Temple et d'autres objets patrimoniaux importants

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : 824
- Parcelles en ZA selon T1_2024 : 824

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Primaire : /
- Secondaire : stockage / entreposage
- Tertiaire : /
- Autres : aire de circulation vers le sud de la parcelle

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet du PA)

- En cours d'élaboration par la Commune
- La SRGZA demande un IVB minimum de 5 m³/m², avec un objectif de densité-cible de 20 ETP / hectare

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Identification de cette surface comme réserve mobilisable (7'880 m²)

STRATÉGIE (T1_2024)

Sa planification est en cours depuis des années et soutenue par la Région et les trois communes. La SRGZA n'a pas la même temporalité et se doit, dans la mesure du possible, d'intégrer les planifications déjà bien avancées. Dès lors, la stratégie définit ce secteur comme une ZAR. Ce projet doit assurer une grande visibilité économique pour la Région. D'une part, ce secteur doit impérativement atteindre la densité-cible de 20 ETP / hectare. D'autre part, le projet doit valoriser le savoir-faire local et l'utilisation du bois au maximum. Cela permettra ainsi de créer le potentiel d'une vitrine économique pour la région, à l'image de ce qui s'est fait dans la région du Vorarlberg en Autriche avec la « Werkraum Bregenzerwald » de Peter Zumthor.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Définition de ce site comme zone d'activités régionale (ZAR)
- > Projet CAPE comme vitrine économique en valorisant le savoir-faire et les traditions
- > Intensification de la densité bâtie / emplois en zone d'activités économiques (IM de 5 m³/m² au minimum)
- > Réalisation du centre d'activités avec un souci d'intégration paysagère, naturelle et patrimoniale
- > Valorisation du savoir-faire local et de l'usage du bois comme matérialité principale
- > Évaluation de l'augmentation du dimensionnement de ce secteur sur le réseau d'évacuation des eaux (PGEE)

VOCATIONS

- > Sont autorisées les activités secondaires (artisanat, industrie, construction) et activités tertiaires, assimilables à des activités secondaires (commerce et réparation auto-moto, commerce en gros – Business to Business, transport et entreposage, services aux bâtiments, etc.) ;
- > Certaines activités tertiaires (commerce de détail et services) peuvent être autorisées, mais de manière limitée ;
- > Le logement n'est pas admis en zone d'activités. Il peut l'être à titre exceptionnel s'il est nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance). Le cas échéant, il doit être limité, intégré au bâtiment d'activité et ne pas se situer en rez-de-chaussée.



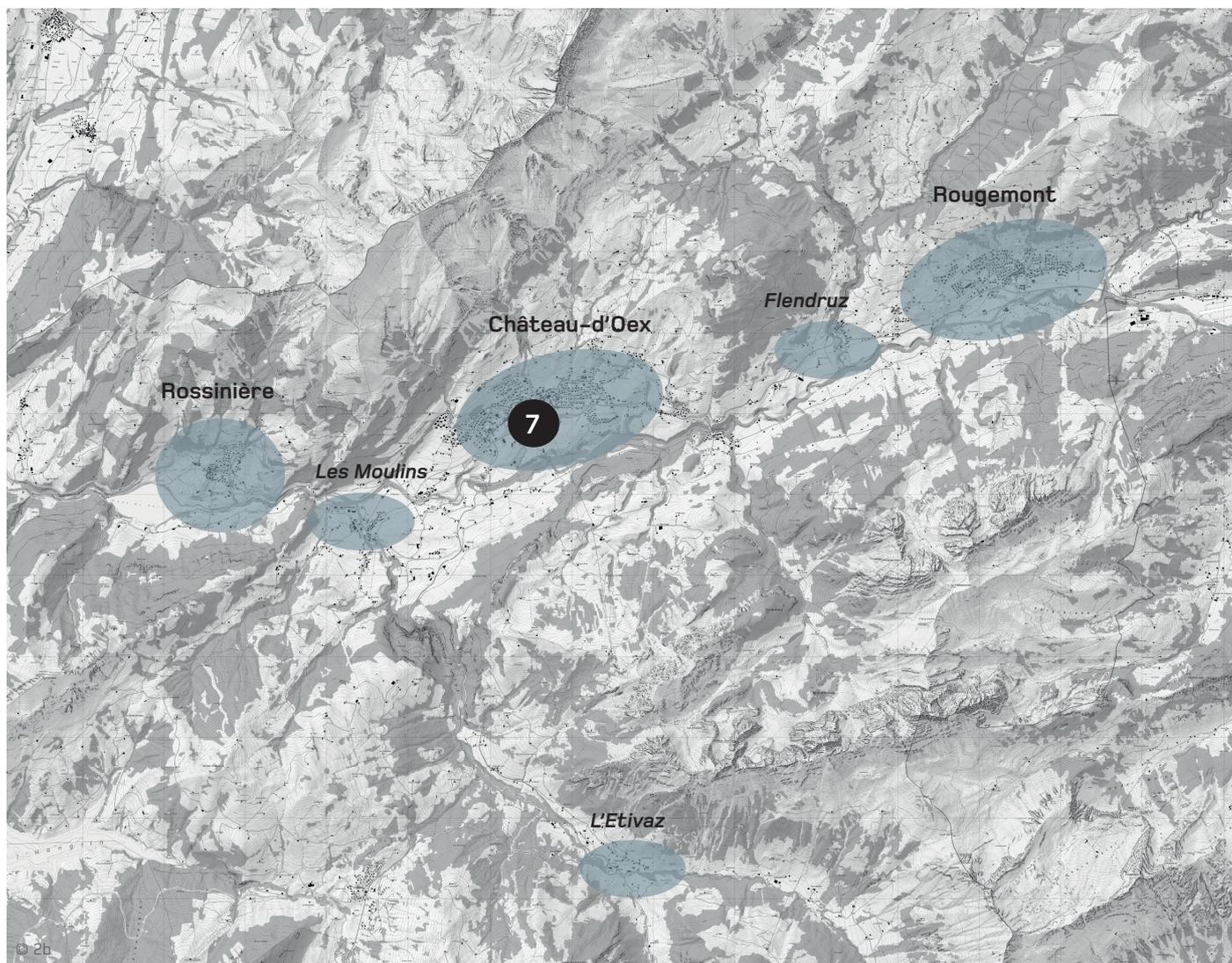
	Surfaces dans la SRGZA	7'880 m²		Principales modifications
	Surfaces potentiellement mobilisables	0 m²		Surfaces retirées de la SRGZA
	Surfaces mobilisables	7'880 m²		

Régulariser l'existant au carrefour des axes routiers

Non affecté actuellement en zone d'activités, le secteur « *En Glacière* » accueille aujourd'hui plusieurs occupations répondant à la destination de ce type de zone. Dans un souci de régularisation et mise en conformité à l'échelle régionale, ce secteur est intégré à la SRGZA.

Son accessibilité est optimale, puisqu'il se trouve à l'intersection de l'axe est-ouest et de la route cantonale en provenance de l'Étivaz / du Col des Mosses. Sa localisation au carrefour des axes routiers est donc stratégique, favorisant la visibilité et l'accessibilité pour les chargements / déchargements de marchandises. Pour un accès en TP, le temps de trajet depuis la gare de Château-d'Oex jusqu'au site est de 15 minutes environ. Les surfaces identifiées sont des surfaces bâties, avec une typo-morphologie se rapprochant davantage d'une morphologie de ZA, que celle d'une zone centrale. Aucune réserve mobilisable ou potentiellement mobilisable ne peut être exploitée dans ce secteur. Les occupations actuellement sont les suivantes : un garage / station-service Favrod SA, une grande menuiserie-charpenterie Colin Karlen et un entrepôt de machines agricoles Bernhard Mösching Sàrl.

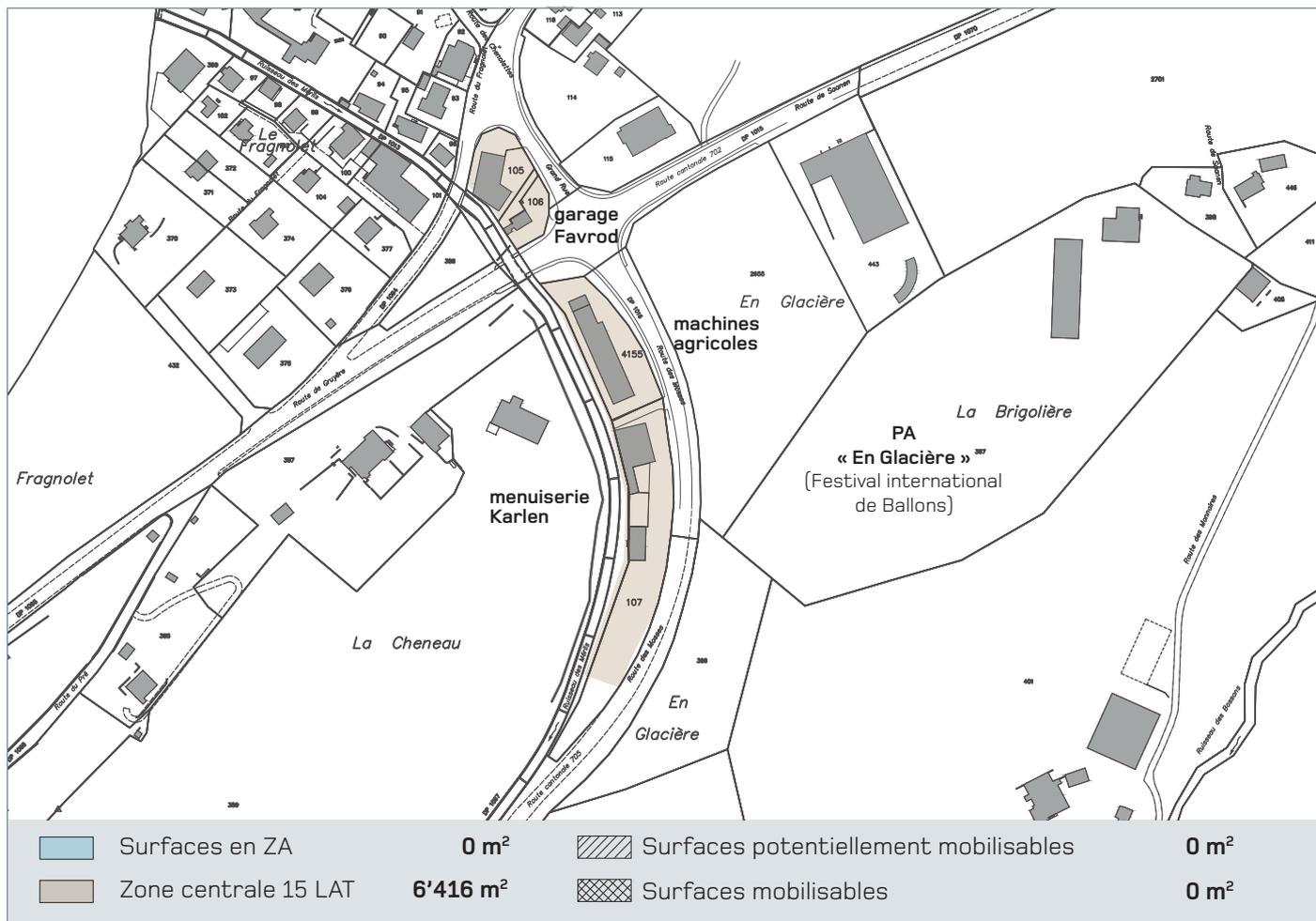
Enfin, ce secteur doit être mis en relation avec le PA « *En glacière* » et profiter des synergies possibles avec ce site en vis-à-vis. Ce dernier accueille d'ailleurs une fois par année le renommé Festival international des Ballons de Château-d'Oex. Ce type d'événements peut également participer à la valorisation des activités régionales présentes.



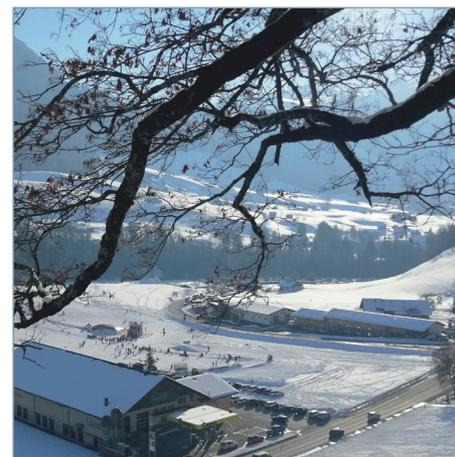
EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES TO_2020)

Selon TO_2020, il n'y a pas de parcelle en ZA mais en zone centrale 15 LAT. Les propriétaires sont les suivants :

- > n° 105 : Albert Favrod (933 m²)
- > n° 106 : Albert Favrod (575 m²)
- > n° 107 : Colin Karlen (2'996 m²)
- > n° 4155 : Machines agricoles Bernhard Mösching Sàrl (1'913 m²)



© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Activités existantes en entrée de localité, non affectées à de la ZA selon T0_2020
- Surfaces idéalement situées le long de la route cantonale, au carrefour de différents axes
- En face du secteur animé « *En glacière* » et à proximité du centre Landi
- Accessibilité routière optimale au carrefour des axes reliant la Gruyère au Saanenland, Château-d'Oex à l'Étivaz
- Accessibilité en TP via le bus 175 direction « *Leysin-Feydey* »
- Accès à 10 minutes à pied de la gare
- Surfaces relativement étroites avec aucune réserve possible
- Nombre d'ETP estimé : 20 ETP

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : /
- Parcelles en ZA selon T1_2024 : 105, 106, 107 et 4155

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Primaire : /
- Secondaire : entreposage de machines agricoles / menuiserie-charpenterie
- Tertiaire : bureaux / station-service / garage
- Autres : /

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet de révision des PACom)

- Indice de masse (IM) : 5 m³/m² au maximum
- Hauteur totale (HT) : 9.80 m. à la corniche

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Aucune réserve / aucun potentiel de mutation identifié

STRATÉGIE (T1_2024)

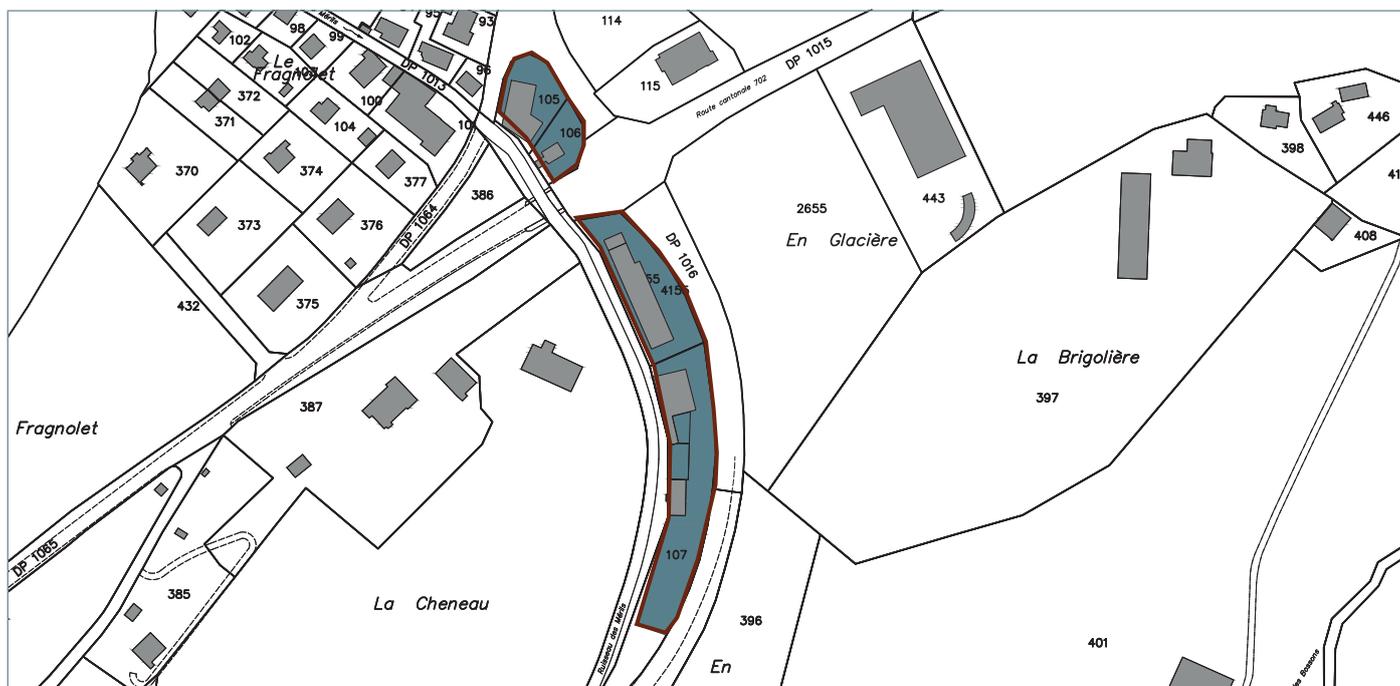
Après l'analyse de différents secteurs à l'échelle régionale, la SRGZA intègre ce secteur et régularise sa situation existante. Elle affecte les parcelles 4155, 105, 106 et 107 en ZA. Ce couloir le long de la route des Mosses au caractère fortement artisanal est ainsi affecté dans la zone d'affectation la plus adéquate. Cette zone s'étend jusqu'au garage Favrod situé à l'intersection de différentes routes. Au-delà, les activités existantes s'inscrivent dans le tissu urbain de Château-d'Oex. Les activités présentes dans ce secteur ne sont donc pas intégrés à la SRGZA.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Définition de cette zone comme zone d'activités locale (ZAL) - mesure de régularisation
- > Valorisation des activités existantes non loin du site du Festival international de Ballons

VOCATIONS

- > Sont autorisées les activités secondaires (artisanat, industrie, construction) et activités tertiaires, assimilables à des activités secondaires (commerce et réparation auto-moto, commerce en gros – Business to Business, transport et entreposage, services aux bâtiments, etc.) ;
- > Les activités tertiaires intensives, à forte densité d'emplois ou de clientèle (commerce de détail, services, administration) sont exclues ;
- > Le logement n'est pas admis en zone d'activités. Il peut l'être à titre exceptionnel s'il est nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance). Le cas échéant, il doit être limité, intégré au bâtiment d'activité et ne pas se situer en rez-de-chaussée.



	Surfaces dans la SRGZA	6'044 m²		Principales modifications
	Surfaces potentiellement mobilisables	0 m²		
	Surfaces mobilisables	0 m²		

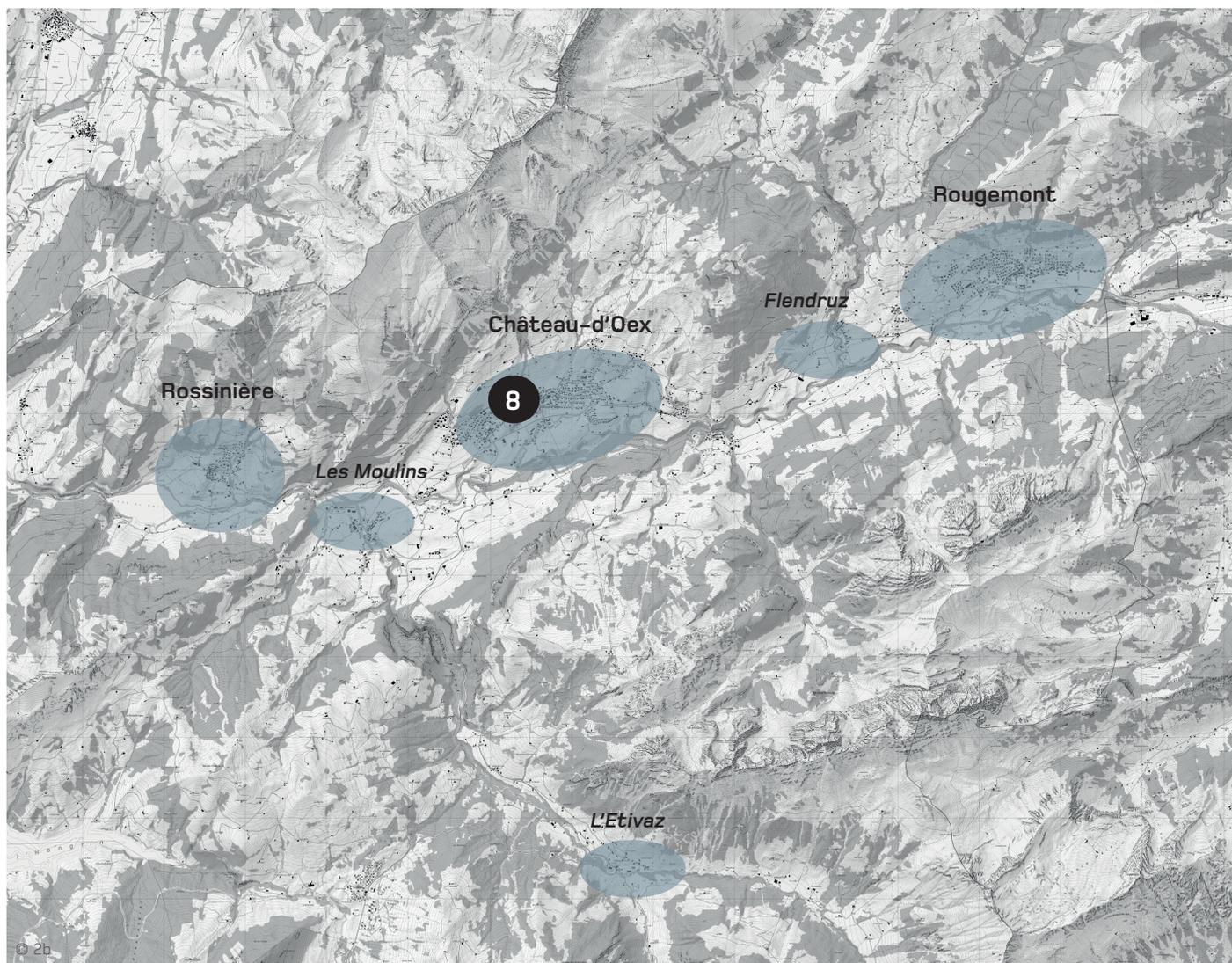
Extraire ce site à vocation touristique de la SRGZA

Située au nord-ouest du centre-ville de Château-d'Oex, cette parcelle libre de construction surplombe et s'accroche à la ligne ferroviaire du MOB. Son accessibilité via la route du Périsset n'est pas optimale, celle depuis le chemin du pré de la foire encore moins. Cette route secondaire traverse un secteur de loisirs (centre sportif, tennis, bowling, etc.) avant de mener vers un quartier d'habitation. Son accès depuis un arrêt TP n'est pas facile du fait de la déclivité du terrain.

Cette planification est issue d'un plan de quartier « *Grand Hôtel* » datant de 1991 qui prévoyait déjà l'implantation d'un hébergement touristique à cet endroit. Cet hôtel s'est finalement réalisé à Gstaad. En fonction des besoins et du concept touristique, cette parcelle doit être pensée dans le cadre de la stratégie régionale touristique.

En coordination avec la révision du PACom, les réflexions autour de la SRGZA n'ont jamais véritablement porté sur ce site. En effet, au vu de sa situation, cette parcelle mobilisable doit être affectée en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT afin d'y implanter une structure touristique qui valorise ce terrain en terrasse. En effet, il offre une vue de qualité sur Château-d'Oex, son temple et les Alpes vaudoises en arrière-plan.

Bien que cette surface faisait partie des seules surfaces mobilisables dans les données de base T0_2020, elle est un parfait exemple d'une surface mal située qui doit être relocalisée davantage sur l'axe est-ouest, non loin de la route cantonale ou de la ligne du MOB.



EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

La parcelle suivante est en ZA selon T0_2020 :

> n° 65 : Andrea / Sandra Moratti (5'470 m²) avec réserve



© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Localisation au nord-ouest du centre-ville de Château-d'Oex
- ZA issue d'un plan de quartier « Grand Hôtel » de 1991
- Emplacement en limite du territoire urbanisé, à proximité de quartiers d'habitations
- Accessibilité par la route et le rail non optimale pour le développement d'activités
- Vue de qualité sur Château-d'Oex, le temple et le Grand Paysage
- Une des seules réserves mobilisables de la Région
- Nombre d'ETP estimé : 0 ETP (terrain vague aujourd'hui)

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : 65
- Parcelles en ZA selon T1_2024 : -

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Primaire : /
- Secondaire : /
- Tertiaire : /
- Autres : terrain vague avec présence végétale

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet de révision des PACom)

- Se référer à la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT du règlement du PACom (en cours d'élaboration)

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Aucune réserve / potentiel de mutation identifié

STRATÉGIE (T1_2024)

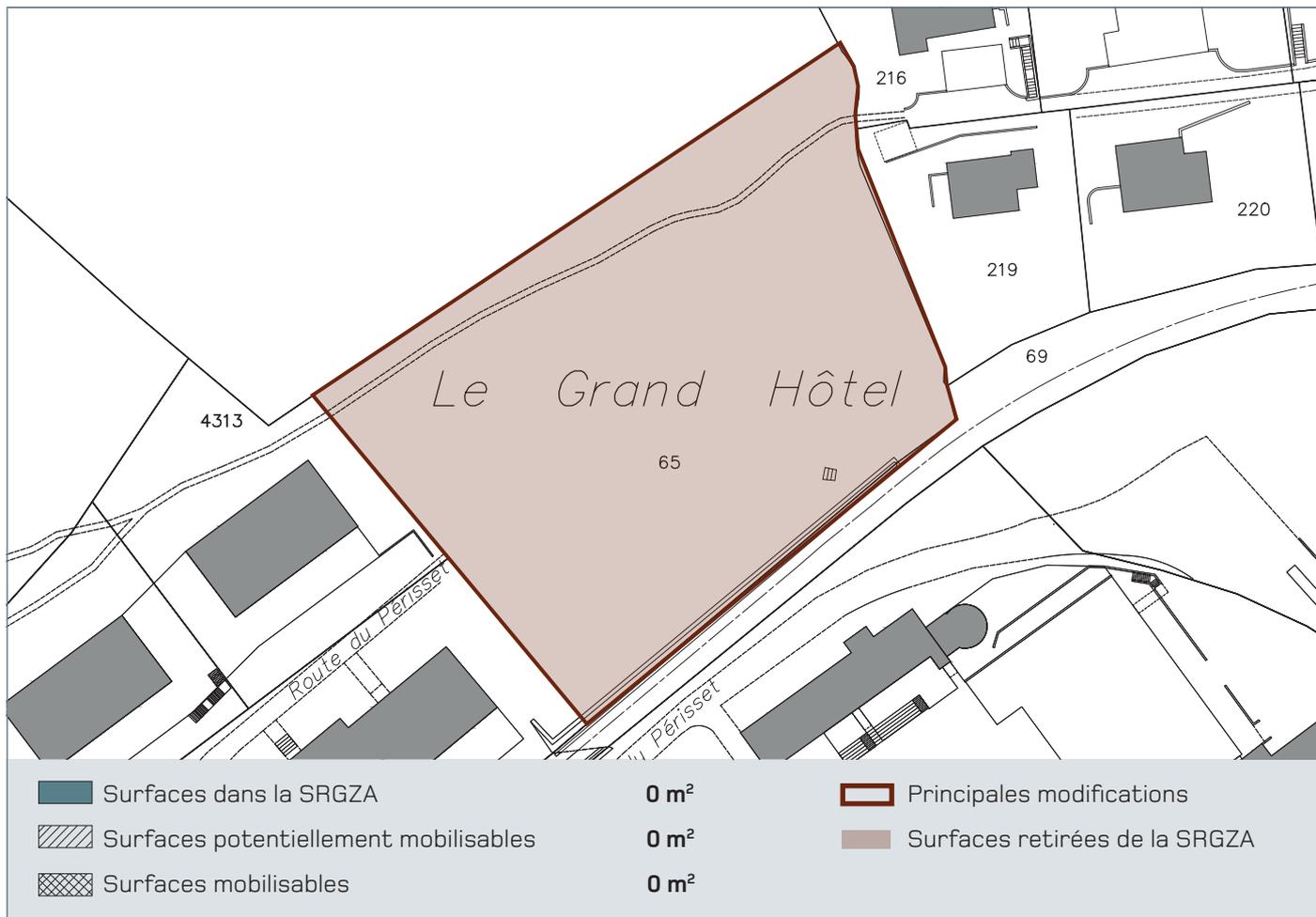
La SRGZA n'intègre plus cette surface dans ses réflexions. Au vu de son historique, de son contexte actuel et des intentions communales, la parcelle 65 change d'affectation et passe de zone d'activités en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT. La suppression de cette réserve mobilisable devra être comblée par la valorisation d'une autre surface mobilisable, potentiellement mobilisable ou par un volume bâti avec potentiel de mutation.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Extraire cette surface de la SRGZA
- > Changement d'affectation pour une surface à vocation touristique depuis tout temps

VOCATIONS

- > Hors SRGZA

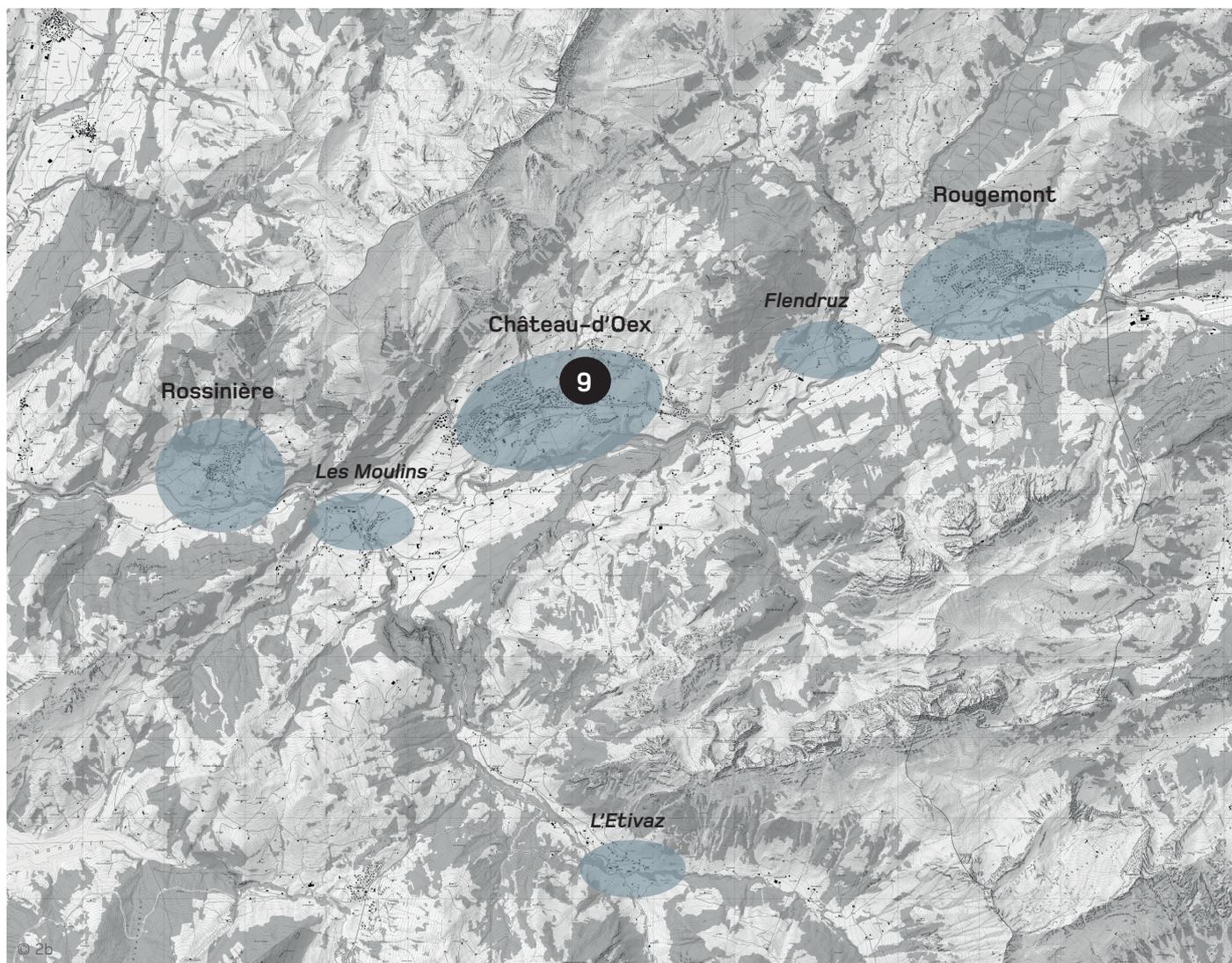


Extraire ce site à vocation résidentielle de la SRGZA

Situé le long de la Grand Rue au centre-ville de Château-d'Oex, ce secteur est occupé par une ancienne résidence « *Les Rocailles* ». Ce bâtiment n'a aujourd'hui aucune fonction artisanale, industrielle ou administrative.

Cette planification est issue d'un plan de quartier « *Les Bossons* » datant de 1986 qui prévoyait l'implantation d'une résidence. Elle accueille aujourd'hui différents appartements. En coordination avec la révision du PACom, les réflexions autour de la SRGZA n'ont jamais véritablement porté sur ce site.

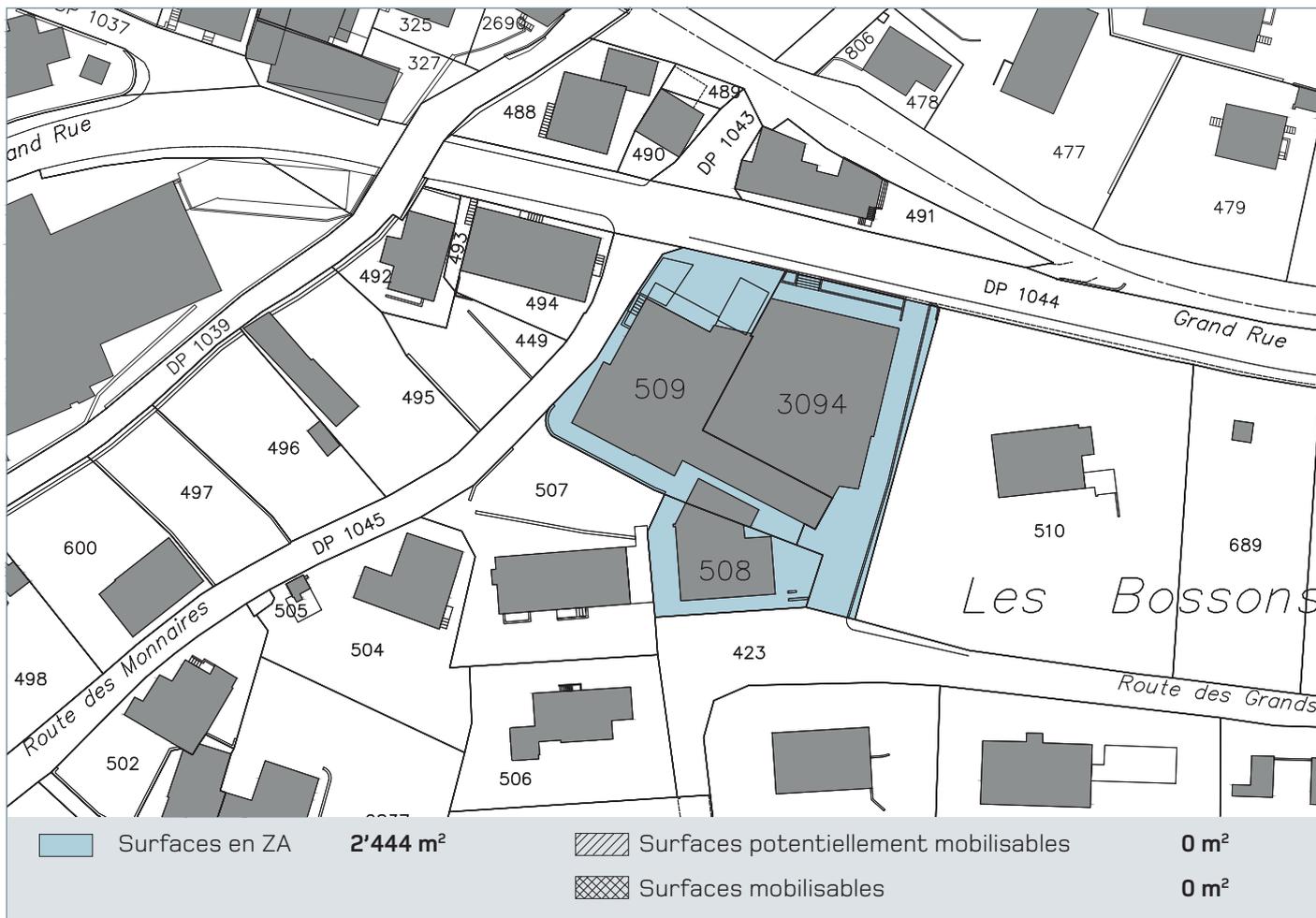
Sa morphologie bâti et son occupation aujourd'hui s'inscrivent pleinement dans la zone centrale 15 LAT. A noter que différentes activités sont présentes le long de la Grand Rue. Il n'est toutefois pas prévu de modifier l'affectation des surfaces le long de cette rue, puisque la zone centrale permet une mixité entre habitations et activités. Cela permet par exemple d'activer les rez-de-chaussée le long de la rue centrale.



EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES TO_2020)

Les parcelles en ZA sont les suivantes :

- > n° 508 : Propriété commune (372 m²)
- > n° 509 : France Crausaz et Eric Kiener (1'010 m²)
- > n° 3094 : Propriété commune (1'062 m²)



© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Localisation au centre de Château-d'Oex, le long de la Grand Rue
- ZA issue d'un plan de quartier « *Les Bossons* » de 1986
- Ancienne résidence « *Les Rocailles* »
- Fonction d'appartements en 2022
- Nombre d'ETP estimé : 0 ETP

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : 508, 509 et 3094
- Parcelles en ZA selon T1_2024 : -

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Primaire : /
- Secondaire : /
- Tertiaire : /
- Autres : habitation (appartements)

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet de révision des PACom)

- Se référer à la zone centrale 15 LAT du règlement du PACom (en cours d'élaboration)

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Aucune réserve / potentiel de mutation identifié

STRATÉGIE (T1_2024)

En coordination avec le projet de PACom, les parcelles n° 508, 509 et 3094 accueillant l'ancienne résidence « Les Rocailles » sont extraites de la SRGZA, car il s'agit aujourd'hui d'un bâtiment regroupant plusieurs appartements et le logement ne peut pas être affecté en ZA.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Extraire ces trois parcelles de la SRGZA
- > Changement d'affectation pour une surface à vocation résidentielle aujourd'hui

VOCATIONS

- > Hors SRGZA



	Surfaces dans la SRGZA	0 m²		Principales modifications
	Surfaces potentiellement mobilisables	0 m²		Surfaces retirées de la SRGZA
	Surfaces mobilisables	0 m²		

COMMUNE DE ROUGEMONT

- SECTEUR N° 10 « LES SCIERIES DE FLENDRUZ »
- SECTEUR N° 11 « FLENDRUZ GARE »
- SECTEUR N° 12 « ROUGEMONT GARE »

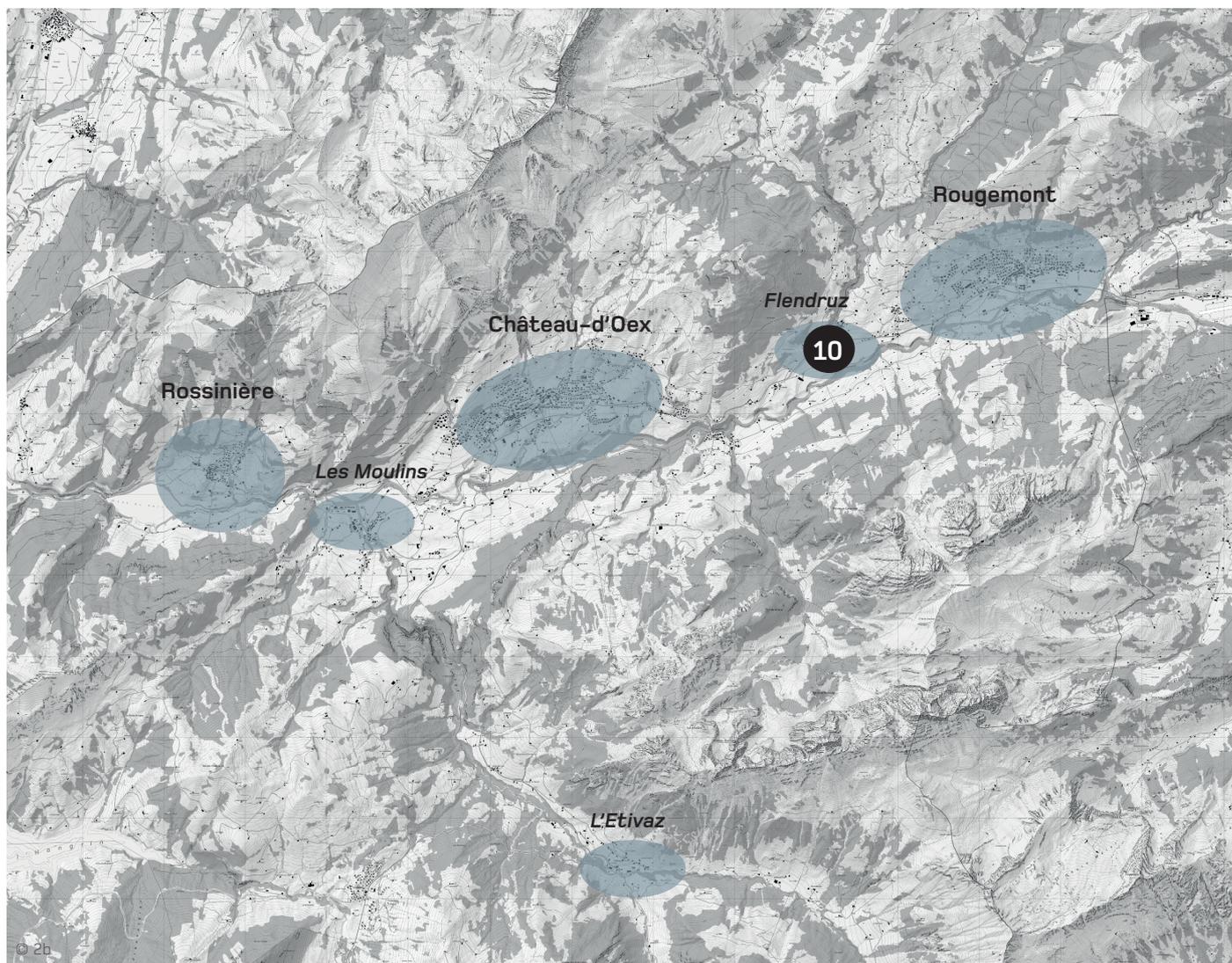


Soutenir l'industrie du bois

Accueillant deux des trois scieries restantes dans le Pays-d'Enhaut, le secteur 10 se situe sur le territoire communal de Rougemont, vers l'ancien hameau de Flendruz, en limite communale avec Château-d'Oex.

L'un des deux établissements, la scierie et débitage de bois Anderegg, se trouve en contrebas de la route de Flendruz, avec un accès relativement dangereux, en pente et dans le virage. Plus au sud, l'entreprise « *charpentier SNC Moulins-Dessous Bertholet et Dubuis* » est difficilement accessible depuis Flendruz et le chemin « *Village d'En-Bas* », en passant par un petit pont étroit en bois au-dessus du ruisseau de Flendruz.

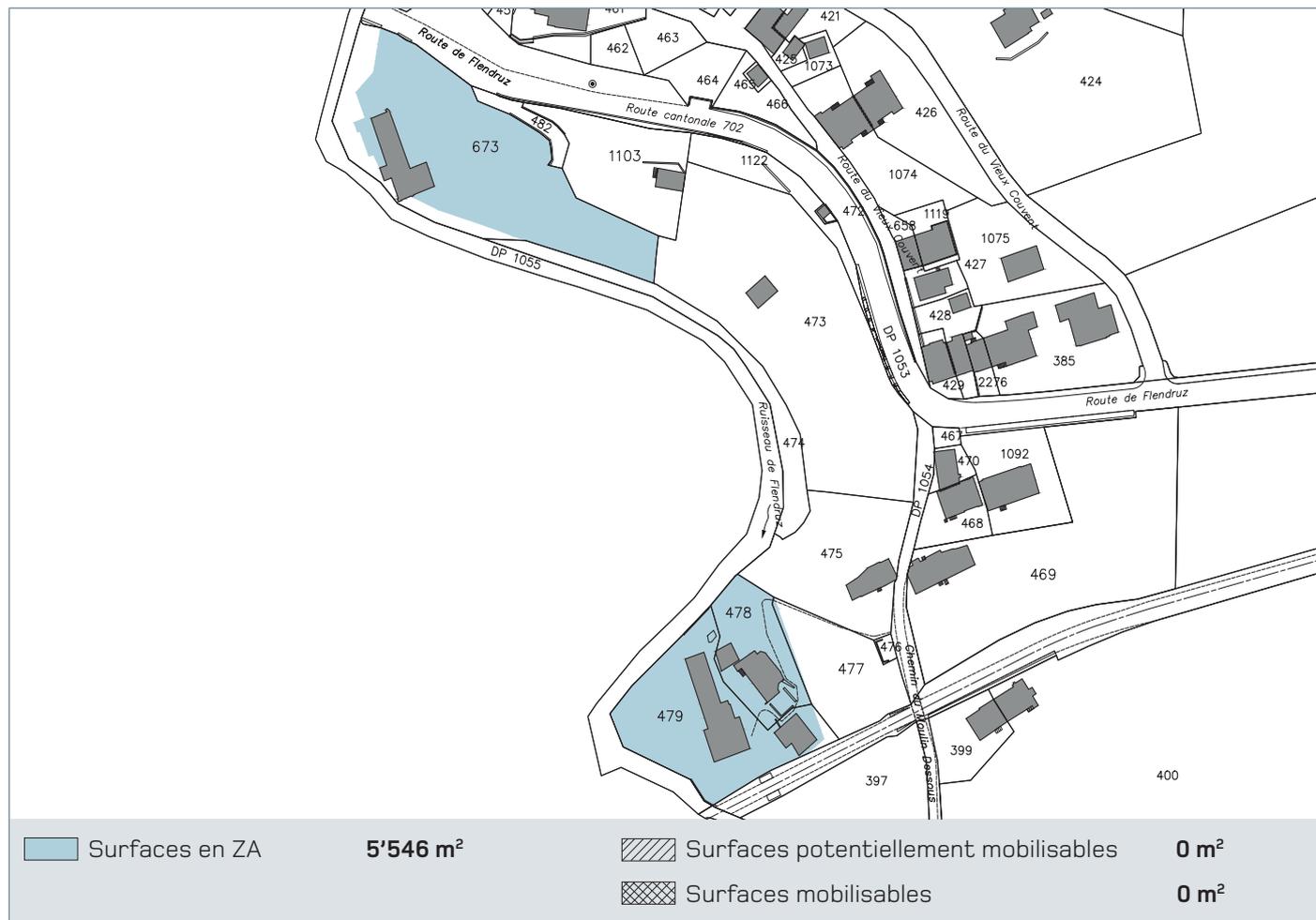
La scierie se trouve sous le viaduc du chemin de fer (note 2, d'importance régionale), entourée par une aire forestière importante et le ruisseau de Flendruz. Malgré leur situation difficile, ces deux secteurs sont préservés. De grandes adaptations des surfaces sont effectuées pour ce secteur, avec des corrections au parcellaire, des ajustements par rapport aux constatations de la nature forestière ou à l'espace réservé aux eaux (ERE).



EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES TO_2020)

Les parcelles suivantes sont en ZA :

- > n° 673 : Laurent Anderegg (2'916 m²)
- > n° 477 : Pierre Raboud (21 m²)
- > n° 478 : Pierre Raboud (840 m²)
- > n° 479 : Philippe Cottier (1'769 m²)



© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Secteur accueillant deux des trois scieries restantes du Pays-d'Enhaut
- Nombre d'ETP estimé : 6 ETP
- Situation géographique difficile, en pente, en contrebas, avec accès routier complexe
- Deux activités nécessitant de grandes surfaces, mais comptabilisant peu d'ETP

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : 673, 477, 478, 479
- Parcelles en ZA selon T1_2024 : 673, 478, 479

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Primaire : -
- Secondaire : scierie Anderegg ,menuiserie-Charpenterie SNC Moulins-Dessous
- Tertiaire : -
- Autres : habitations

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet de révision des PACom)

- Indice du volume bâti (IVB) : 3.00 m³/m² au maximum
- Hauteur totale (HT) : 15.00 m. au maximum sur la panne faîtière

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Aucune réserve ou potentiel de mutation identifié (surfaces à délocaliser à Flendruz Gare sur le long terme)

STRATÉGIE (T1_2024)

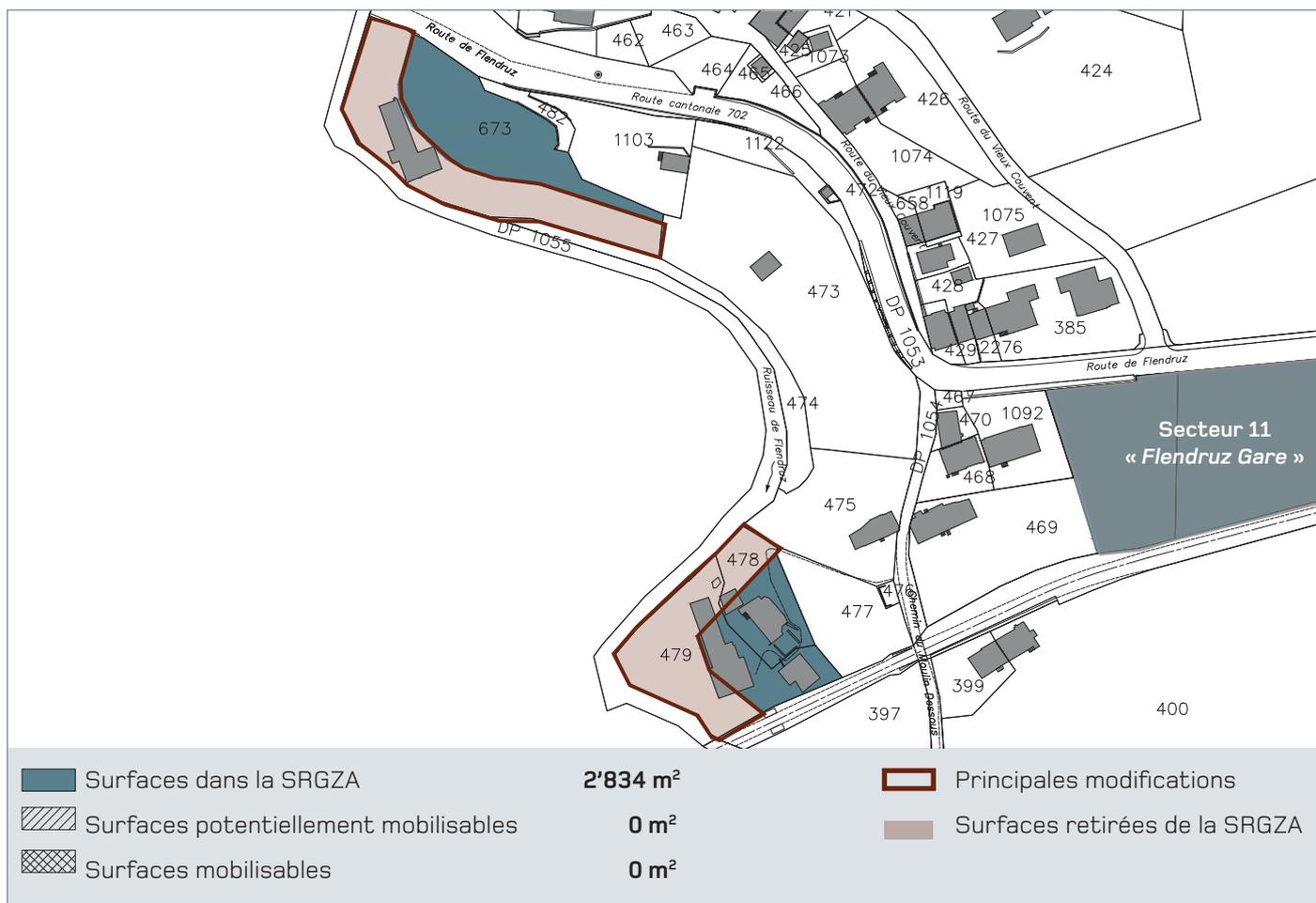
L'objectif pour ce secteur est de maintenir ces surfaces en ZA pour assurer la viabilité de ces deux scieries existantes, dans un souci de soutien à l'industrie du bois. Au terme de l'activité sur la parcelle 673, ces surfaces pourraient répondre à un besoin de stockage d'une entreprise de la région. Mal desservies et localisées, ces surfaces n'ont toutefois pas de potentiel à l'avenir et il sera stratégiquement plus judicieux de relocaliser ces surfaces dans le secteur n° 11, afin de concentrer et densifier une mixité d'activités autour de la gare et le long des deux axes de communication existants.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Définition de cette zone comme zone d'activités locale (ZAL) - mesure de régularisation
- > Adaptation des surfaces à la réalité du terrain et aux contraintes environnementales
- > Stratégie de relocalisation de ces surfaces autour de la gare de Flendruz sur le long terme (activités mixtes)
- > Autoriser une mesure d'utilisation du sol permettant d'assurer la viabilité des scieries existantes

VOCATIONS

- > Sont autorisées les activités secondaires (artisanat, industrie, construction) et activités tertiaires, assimilables à des activités secondaires (commerce et réparation auto-moto, commerce en gros – Business to Business, transport et entreposage, services aux bâtiments, etc.) ;
- > Les activités tertiaires intensives, à forte densité d'emplois ou de clientèle (commerce de détail, services, administration) sont exclues ;
- > Le logement n'est pas admis en zone d'activités. Il peut l'être à titre exceptionnel s'il est nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance). Le cas échéant, il doit être limité, intégré au bâtiment d'activité et ne pas se situer en rez-de-chaussée.

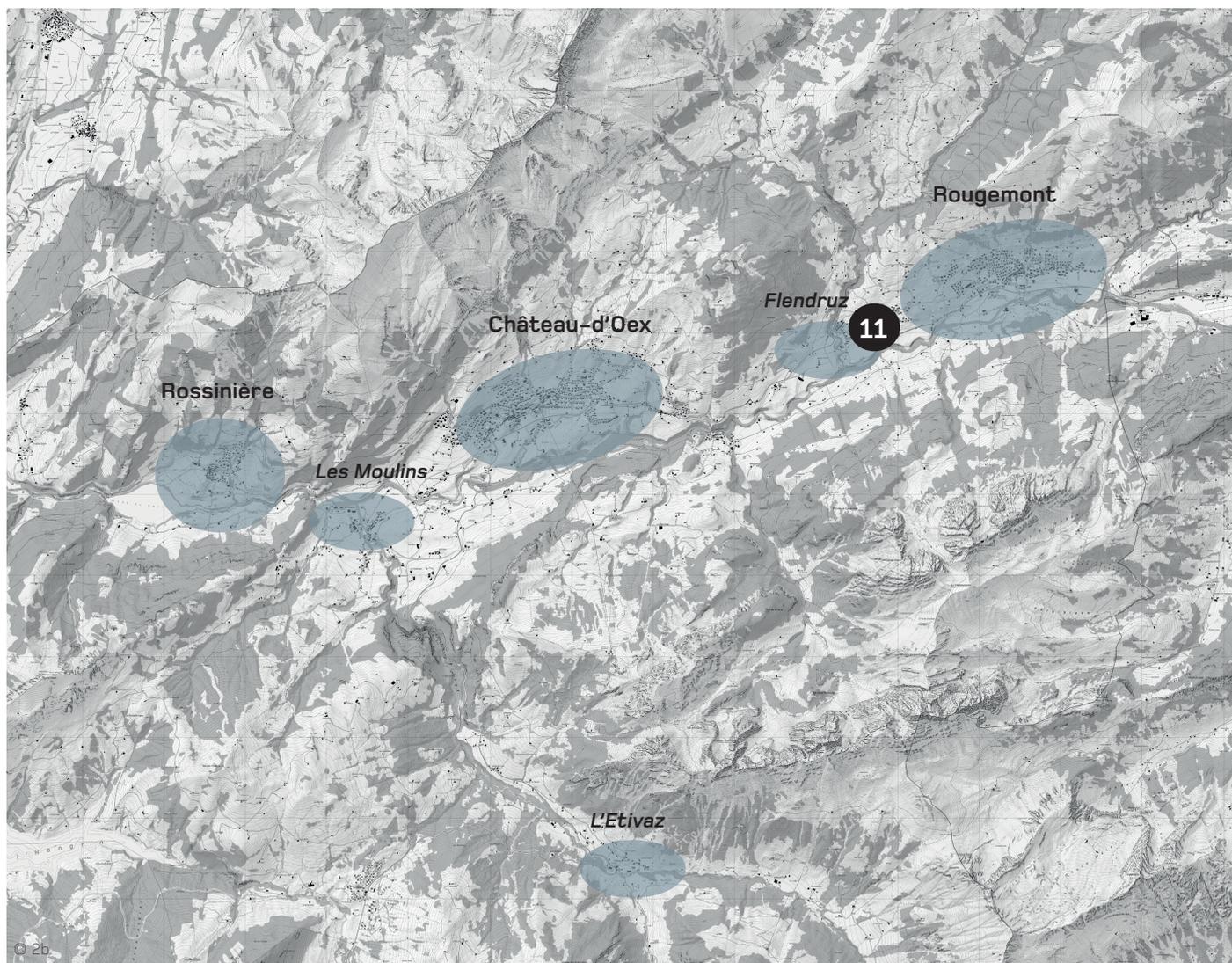


Intensifier un secteur d'activités idéalement localisé

Ce deuxième secteur à Rougemont est certainement celui qui possède la meilleure visibilité et accessibilité pour la Région. En effet, il se situe à côté de la gare MOB « *Flendruz* » et le long de la route cantonale reliant Château-d'Oex à Rougemont, offrant ainsi une double vitrine et une très forte accessibilité tant routière qu'en TP. Ce secteur possède déjà un caractère artisanal et industriel, avec la présence de garages, station-service, entrepôts, etc.

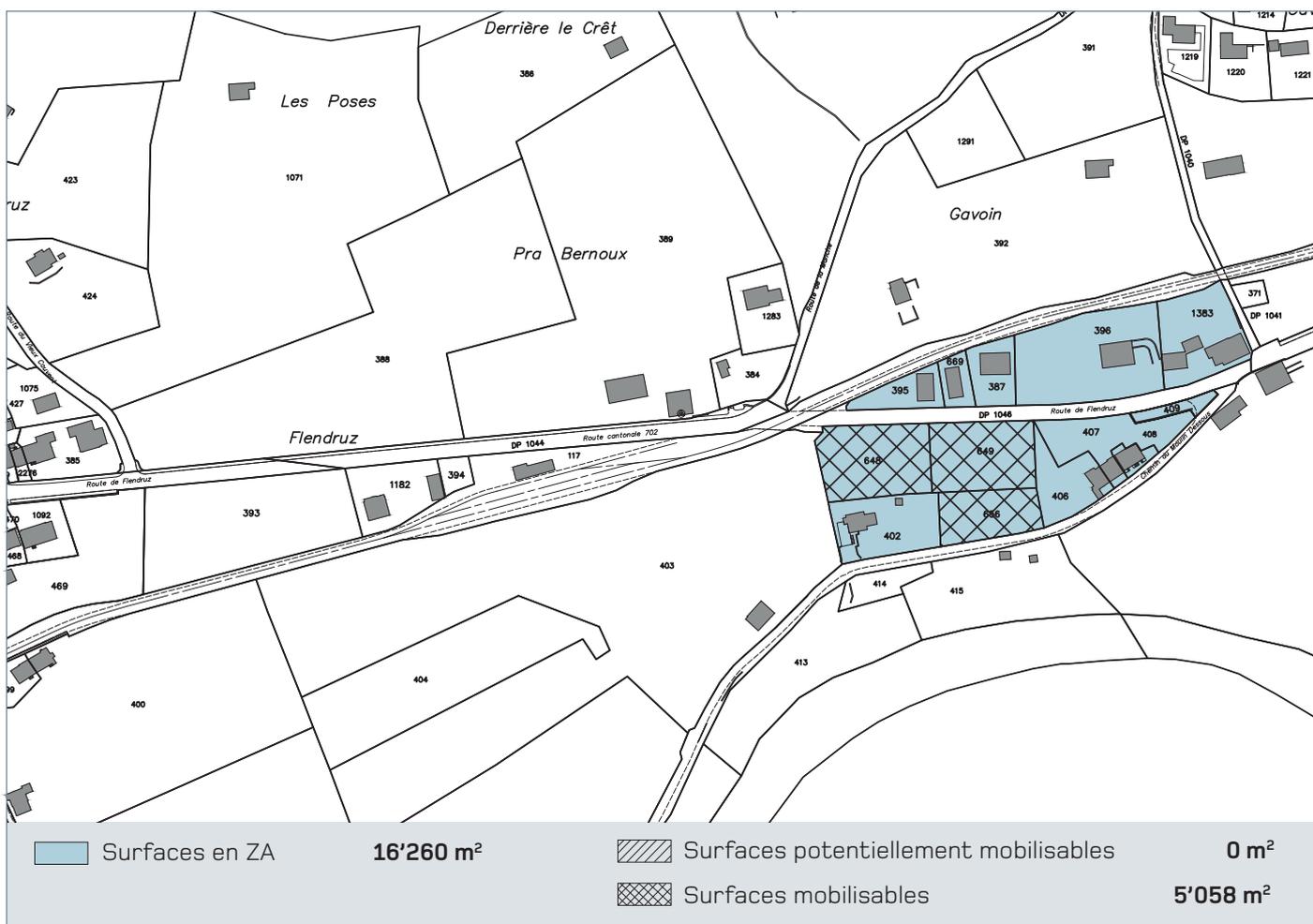
Dans le cadre de la révision du PACom de Rougemont, une rocade a été effectuée pour une question foncière, excluant les parcelles 402, 406, 407, 408, 409, 648, 649 et 656 de la stratégie pour mettre en ZA les parcelles 394, 1182, 393 et 469 (partielle) à proximité de la gare de Flendruz. Cette modification a été réalisée dans le cadre du PACom, mis à l'enquête en 2021. La SRGZA, réalisée à la suite de cette intervention, n'a donc pas remis en question cette rocade.

Des réflexions sont en cours pour intensifier au maximum ce secteur, que ce soit en identifiant les potentiels de mutation des bâtiments existants à proximité de la gare de Flendruz. Afin d'éviter une augmentation trop importante de surfaces en ZA, un processus de rocade avec les surfaces des scieries à l'ouest du site (cf. secteur 10 « *Les scieries de Flendruz*») devra être imaginé par la Commune sur le long terme. En effet, il pourra être judicieux de déplacer ces surfaces plus proche de la gare de Flendruz et de renforcer une mixité des activités dans ce secteur. Une réorganisation de ces surfaces doit être pensée afin de proposer sur ce site un pôle économique pour le Pays-d'Enhaut, à proximité du Saanenland.



EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES TO_2020)

- > n° 395 : Commune de Rougemont (670 m²)
- > n° 669 : Guillaume Schwitzguebel (396 m²)
- > n° 387 : Edmond Jaun (735 m²)
- > n° 396 : Garage du Vanil SA (3'164 m²)
- > n° 1383 : Jean-Albert et Eliane Lenoir (1'771 m²)
- > n° 648 : Daniel Jungen (2'010 m²) avec réserve
- > n° 649 : Pierre Breton (1'819 m²) avec réserve
- > n° 656 : Isabelle Breton (1'229 m²) avec réserve
- > n° 402 : Deborah, Emilie, Jonathan, Tobias Breton (1'572 m²)
- > n° 406 : M.-M. Breton et A.-F. Poget (1'042 m²)
- > n° 407 : Maude et Stéphane Von Siebenthal (1'366 m²)
- > n° 408 : Armin Von Siebenthal (224 m²)
- > n° 409 : Garage du Vanil S.A. (262 m²)



© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Secteur d'activités avec fort potentiel de développement / valorisation
- Surfaces situées le long de la route cantonale et de la ligne du MOB, à proximité directe de la gare
- Nombre d'ETP estimé : 17 ETP
- Activités principalement de type secondaire
- Surfaces mobilisables identifiées entre les deux axes, dont une propriété communale
- Rociade des surfaces pour terrains en main communale

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : 395, 669, 387, 396, 1383, 402, 648, 649, 656, 406, 407, 308, 409
- Parcelles en ZA selon T1_2024 : 377, 393, 394, 395, 387, 396, 406, 407, 408, 409, 469, 656, 669, 1182

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Primaire : pré / champ / pâturage
- Secondaire : atelier / stockage / entreposage
- Tertiaire : garage du Vanil, station-service
- Autres : habitations

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet de révision des PACom)

- Indice du volume bâti (IVB) : 3 m³/m² au maximum
- Hauteur totale (HT) : 15.00 au maximum sur la panne faîtière

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Deux parcelles libres de construction considérées comme des surfaces mobilisables (parcelles 393 et 469)
- Valorisation de la parcelle 393, propriété de la Commune, en montrant le « bon exemple »
- Une partie de la parcelle 396 identifiée comme surface potentiellement mobilisable (densification)
- Identification de potentiels de mutation le long de la route cantonale

STRATÉGIE (T1_2024)

La SRGZA définit ce secteur comme un pôle économique régional et entend intensifier les surfaces en ZA le long de la route cantonale / l'axe ferroviaire du MOB. Dès lors, la rocade effectuée dans le cadre de la révision du PACom de Rougemont est validée, car elle met en ZA une surface mobilisable (propriété de la commune). Il n'est pas question pour la SRGZA de remettre à l'enquête ce secteur. A moyen terme, pour anticiper une possible fin des activités des scieries de Flendruz, il serait judicieux de relocaliser ces surfaces dans ce secteur, notamment sur les parcelles 402, 406, 407, 409, 648 et 649, car elles sont libres de construction et bien situées.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Création une zone d'activités régionale (ZAR) valorisant de grandes surfaces encore mobilisables pour la Région
- > Concentration un maximum de surfaces en ZA afin d'apporter de la consistance à ce futur pôle économique
- > Valorisation les potentiels de mutation existants (entrepôts, habitations à proximité de la gare, etc.)
- > Développement d'une vision à moyen et long terme, sous forme d'évolution ou d'addendum à suivre au PACom
- > Autorisation d'une mesure d'utilisation du sol supérieure à la valeur prévue dans le RPACom afin de répondre aux orientations de la mesure D12 du PDCn pour une ZAR
- > Évaluation de l'augmentation du dimensionnement de ce secteur sur le réseau d'évacuation des eaux (PGEE)

VOCATIONS

- > Sont autorisées les activités secondaires (artisanat, industrie, construction) et activités tertiaires, assimilables à des activités secondaires (commerce et réparation auto-moto, commerce en gros – Business to Business, transport et entreposage, services aux bâtiments, etc.) ;
- > Les activités tertiaires intensives, à forte densité d'emplois ou de clientèle (commerce de détail, services, administration) sont exclues ;
- > Le logement n'est pas admis en zone d'activités. Il peut l'être à titre exceptionnel s'il est nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance). Le cas échéant, il doit être limité, intégré au bâtiment d'activité et ne pas se situer en rez-de-chaussée.



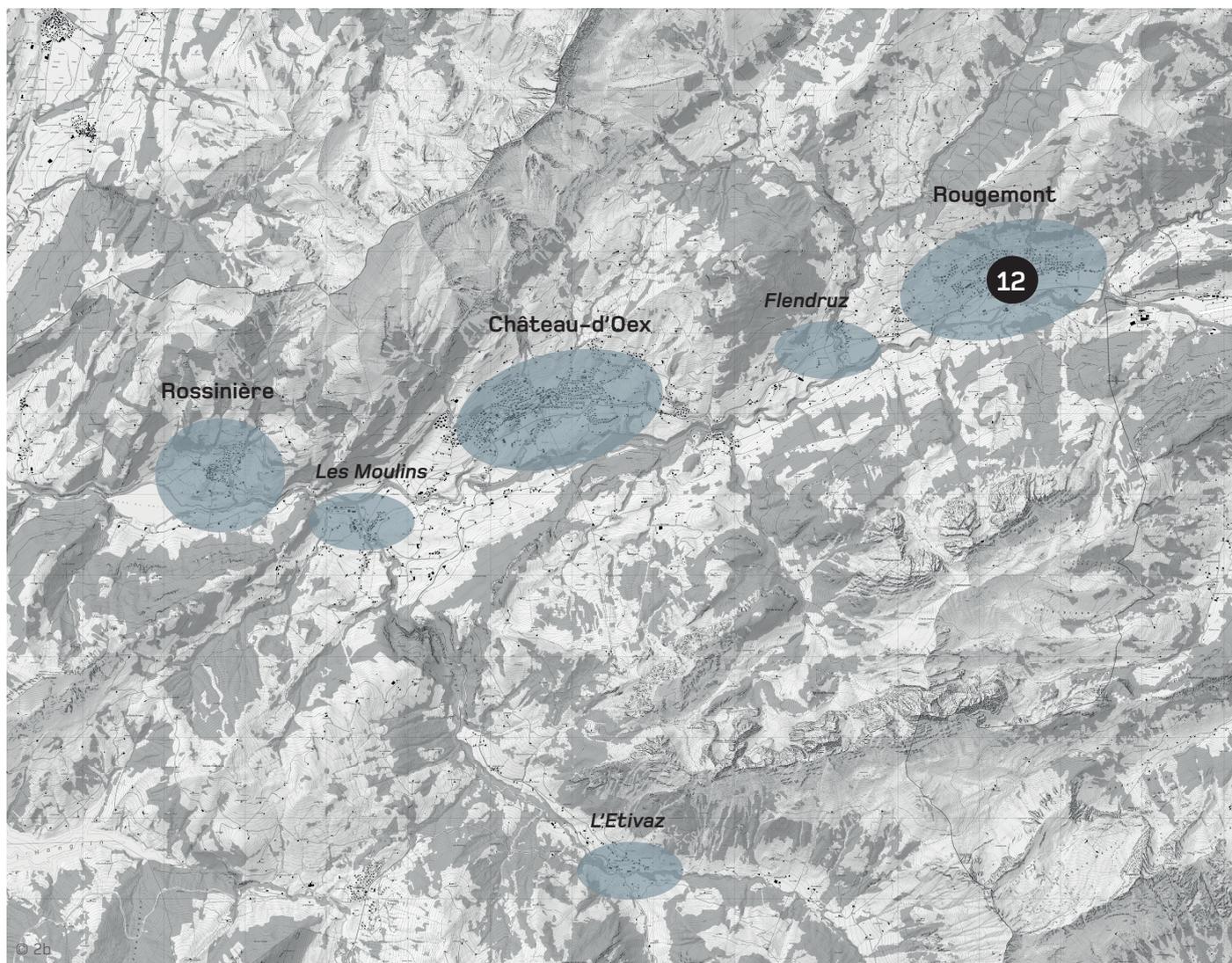
Renforcer ce pôle Gare à l'entrée du Saanenland

Seul secteur d'activités situé dans le village de Rougemont, ce dernier peut profiter d'une situation idéale à côté de la gare du village et le long de la route cantonale menant au Saanenland. Bien que son accessibilité par la gare (traversée de voies MOB) ne soit pas optimale à l'heure actuelle et devrait faire l'objet d'une adaptation, il peut profiter de la vitrine que lui offre sa localisation, ou d'une future connexion possible à la route cantonale.

Le secteur de la gare subit actuellement une mutation importante et les intentions de la Commune vont dans ce sens. En effet, la valorisation du secteur de la gare est en cours, avec notamment la réouverture de l'hôtel Valrose et la planification du PPA « *Pré de la Gare* » récemment approuvée en 2018. Dès lors, en complémentarité et synergie avec les projets qui entourent la gare de Rougemont, ce secteur d'activités doit valoriser ses nombreuses qualités. Bien qu'il soit totalement bâti, ce secteur offre des potentiels d'optimisation et mutation à moyen terme.

Le principal enjeu de ce secteur est son accessibilité. Dès lors, un nouvel accès doit être trouvé par la route cantonale (RC 702-B-P). Une coordination avec la DGMR doit être réalisée quant à la localisation exacte de l'accès sur la route cantonale.

A noter enfin que des dégagements visuels doivent être garantis, notamment avec les vides structurants qui entourent ce secteur et les percées visuelles en direction du Grand Paysage.



I. ANALYSE PAR SECTEUR
SECTEUR N° 12 « ROUGEMONT GARE »

EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES TO_2020)

- > n° 272 : Commune de Rougemont (2'281 m²)
- > n° 273 : David Rossier (405 m²)
- > n° 665 : Edmond Jaun (1'236 m²)
- > n° 666 : Edmond Jaun (1'007 m²)
- > n° 1116 : Martine et David Rossier (1'016 m²)
- > n° 1371 : Edmond Jaun (1'935 m²)



	Surfaces en ZA	7'881 m²		Surfaces potentiellement mobilisables	0 m²
				Surfaces mobilisables	0 m²

© 2b



FICHE TECHNIQUE (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

CONTEXTE

- Seule zone d'activités dans le territoire urbanisé de Rougemont (centre)
- Activités principalement secondaires et tertiaires
- Nombre d'ETP estimé : 29 ETP
- A proximité directe de la gare du MOB
- Porte d'entrée vers le Saanenland, que cela soit par le rail ou la route
- Accessibilité restreinte depuis la route cantonale, via la place de la gare et l'accès restreint sur les voies
- Visibilité optimale le long de la route cantonale et la ligne du MOB, sur l'axe menant à Saanen

PROPRIÉTÉS CONCERNÉES

- Parcelles en ZA selon T0_2020 : 272, 273, 665, 666, 1116, 1371
- Parcelles en ZA selon T1_2024 : 272, 273, 665, 666, 1116, 1371

TYPE D'ACTIVITÉS EXISTANTES

- Primaire : /
- Secondaire : terrassement et transports, établissements techniques, charpenterie, etc.
- Tertiaire : service de voirie et bureaux
- Autres : habitations

CAPACITÉS CONSTRUCTIVES (Selon projet de révision des PACom)

- Indice du volume bâti (IVB) : 3 m³/m² au maximum
- Hauteur totale (HT) : 15.00 au maximum sur la panne faîtière

IDENTIFICATION DES RÉSERVES ET POTENTIELS DE MUTATION

- Identification de potentiels de mutation
- Aucune réserve potentiellement mobilisable ou mobilisable identifiée

STRATÉGIE (T1_2024)

L'objectif pour ce secteur est de valoriser l'existant, avec une mise en synergie des projets de la gare. Les seules modifications en termes de surfaces s'expliquent par des adaptations à l'ERE ou à un calage au parcellaire en limite de la route cantonale. La SRGZA maintient ce secteur dans ses réflexions. Idéalement situé à proximité de la gare de Rougemont et le long de la route cantonale, ce site possède les caractéristiques d'une ZA. Idéalement situé à proximité de la gare de Rougemont et le long de la route cantonale, ce site possède les caractéristiques d'une ZA. Il conviendra à terme d'améliorer son accessibilité TIM.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Définition du secteur comme zone d'activités locale (ZAL) - mesure de régularisation
- > Prise en compte des contraintes du site (calage au parcellaire, ERE, zones S1 et S2, etc.)
- > Identification de potentiels de mutation pour le développement futur du secteur
- > Valorisation du secteur avec la vitrine économique offerte par la route cantonale
- > Intensification du dialogue avec les potentiels de développement autour du secteur de la gare

VOCATIONS

- > Sont autorisées les activités secondaires (artisanat, industrie, construction) et activités tertiaires, assimilables à des activités secondaires (commerce et réparation auto-moto, commerce en gros – Business to Business, transport et entreposage, services aux bâtiments, etc.).
- > Activités tertiaires intensives, à forte densité d'emplois ou de clientèle (commerce de détail, services, administration) sont exclues.
- > Le logement n'est pas admis en zone d'activités. Il peut l'être à titre exceptionnel s'il est nécessaire à l'activité de l'entreprise (garde, surveillance). Le cas échéant, il doit être limité, intégré au bâtiment d'activité et ne pas se situer en rez-de-chaussée.



	Surfaces dans la SRGZA	8'267 m²		Surfaces retirées de la SRGZA
	Surfaces potentiellement mobilisables	0 m²		Potentiels de mutation
	Surfaces mobilisables	0 m²		Surfaces en zone S1 / S2 de protection des eaux
	Principales modifications	0 m²		

II. STRATÉGIE DE GESTION

POUR UNE VALORISATION DE L'ARTISANAT RÉGIONAL



Pour une stratégie concentrée autour de trois pôles économiques

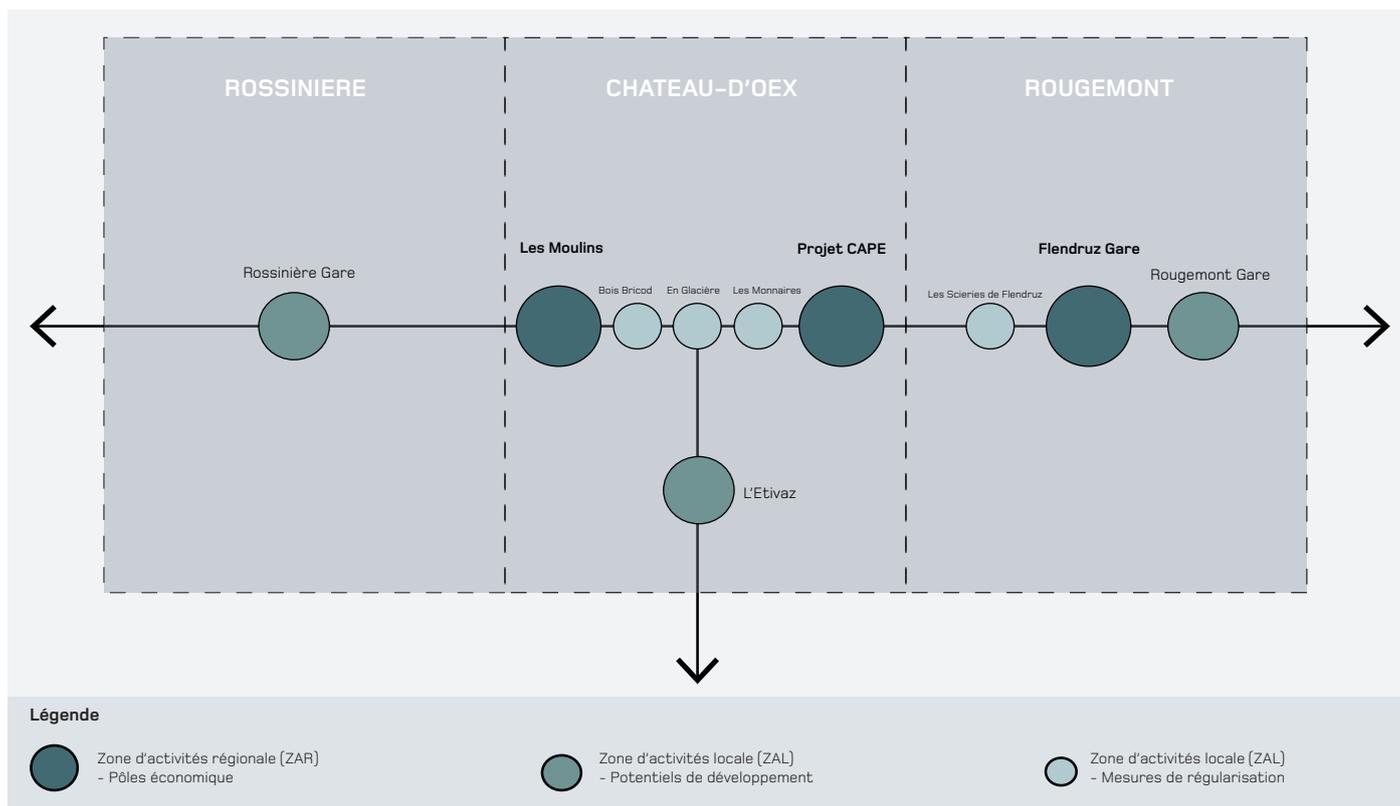
La présente stratégie a donc été effectuée en analysant les ZA actuellement en vigueur (données de base TO_2020), en y intégrant les grands volumes bâtis ou entreprises existants sur le territoire régional et non affectés en ZA, ainsi qu'en tenant compte des projets de révision de PACom des trois Communes. Ne figurent au final dans ce projet que les surfaces maintenues ou intégrées en ZA.

Suite à cela, une classification et priorisation des secteurs a pu être effectuée. Il en résulte une volonté d'intensification et de densification des activités dans le secteur n° 2 « *Les Moulins* » entre Rossinière et Château-d'Oex (accessibilité, visibilité et réserves potentiellement mobilisables le long de la route cantonale), le secteur n° 6 « *projet CAPE* » au centre de Château-d'Oex (accessibilité, visibilité et réserve mobilisable pour ce projet en cours), et le secteur n° 8 « *Flendruz Gare* » (accessibilité, visibilité et réserve mobilisable). Par leur situation et potentiel, ces trois secteurs offrent les qualités d'un pôle économique et de zone d'activités régionale (à définir en coordination avec les attentes cantonales). Une densité bâtie / emplois importante est attendue pour ces trois sites stratégiques idéalement situés dans la région. A eux trois, ils doivent permettre de renforcer et valoriser le tissu économique du Pays-d'Enhaut.

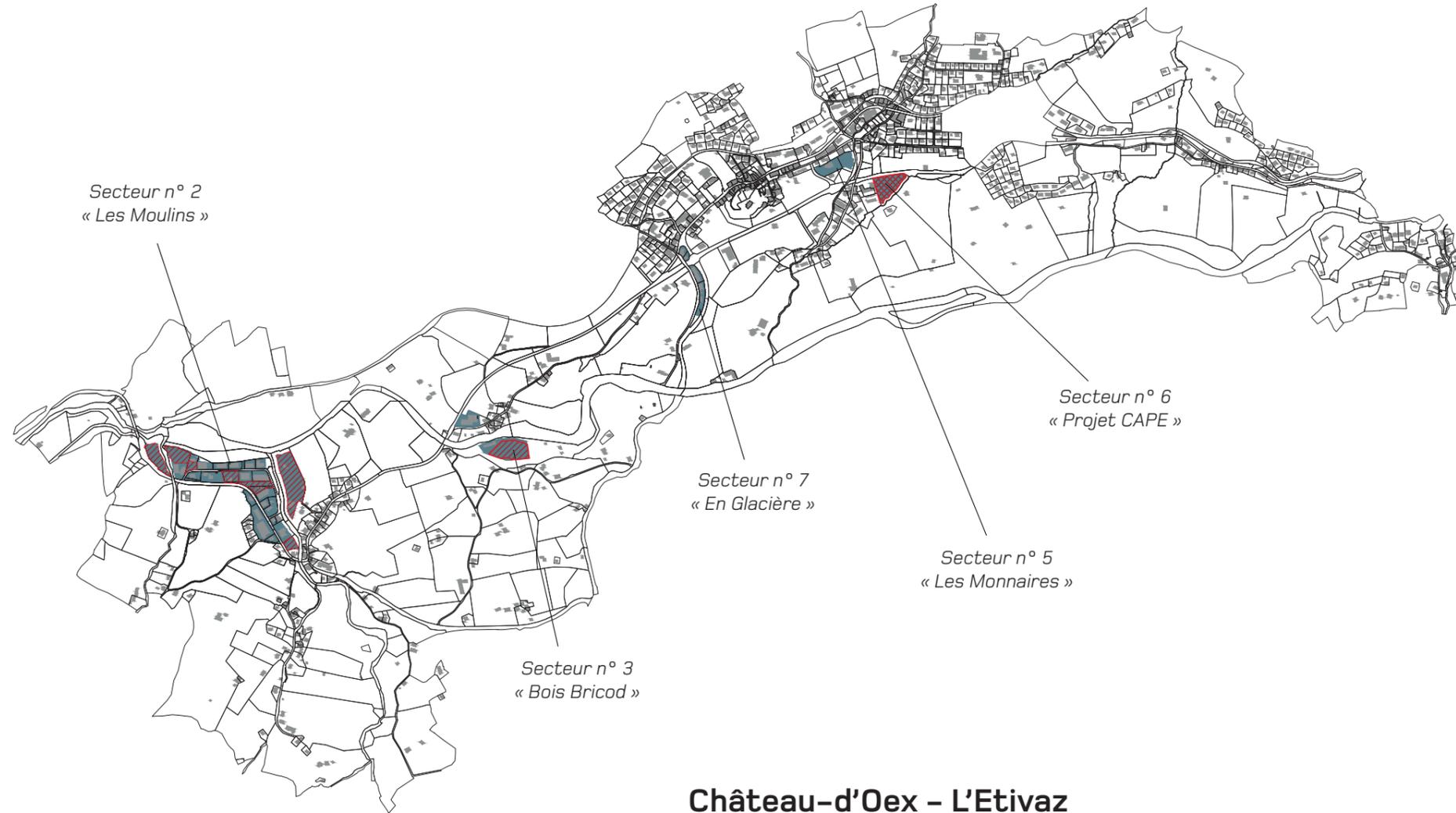
D'autres secteurs offrent également des potentiels de développement à leur échelle, mais sont définis comme zone d'activités locale (ZAL). Le secteur n° 1 « *Rossinière Gare* » doit profiter de sa situation à côté de la gare et de la synergie avec le développement du plan de quartier « *Gare-Grand Chalet* » ; le secteur n°4 « *Etivaz* » doit jouir de sa position sur un axe touristique en direction des Alpes vaudoises et de sa renommée internationale en valorisant son artisanat ; le secteur n° 10 « *Rougemont Gare* » doit permettre le renforcement de ce pôle Gare à proximité directe du Saanenland et en lien avec les projets liés au secteur de la gare.

Pour les autres secteurs, des mesures de régularisation ou de dézonage ont été effectuées. Soit de grands volumes bâtis n'étaient pas affectés en zone d'activités et le sont à présent, soit une réorganisation des affectations a été effectuée en coordination avec les projets de PACom.

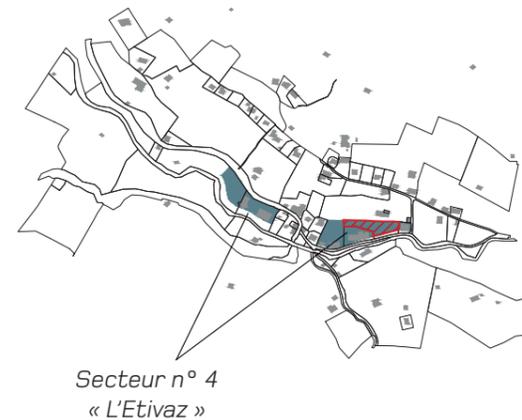
Illustration schématique de la SRGZA Pays-d'Enhaut (© 2b)



Château-d'Oex – centre



Château-d'Oex – L'Etivaz



Légende

-  Surfaces en zone d'activités économiques 15 LAT (T1_2024)
-  Surfaces potentiellement mobilisables (T1_2024)
-  Surfaces mobilisables (T1_2024)

Localisation des ZA à Château-d'Oex

Les plans ci-contre localisent les surfaces intégrées dans la SRGZA pour la Commune de Château-d'Oex ainsi que dans le hameau de l'Etivaz.

Les éléments importants sont résumés ci-dessous :

Deux zones d'activités régionales

Nous constatons le nombre important de surfaces conservées ou mises en zone d'activités dans le secteur n° 2 « Les Moulins », le long de la route cantonale. En effet, les activités existantes ou attendues pour ce site nécessitent de grandes surfaces pour leur implantation ou le stockage de matériaux.

A l'inverse, le secteur n° 6 « Projet CAPE » est situé sur une seule parcelle et concentrera un nombre d'emplois conséquent, avec la possibilité d'implantation de bureaux ou points de vente directement liés aux futures entreprises industrielles ou artisanales.

Une zone d'activités locale avec potentiels de développement

Seul site hors de l'axe est-ouest, le secteur n° 4 « L'Etivaz » doit permettre la valorisation de la Maison de l'Etivaz et le maintien des activités artisanales présentes dans le hameau. Cette planification tient compte des qualités paysagères et patrimoniales du hameau.

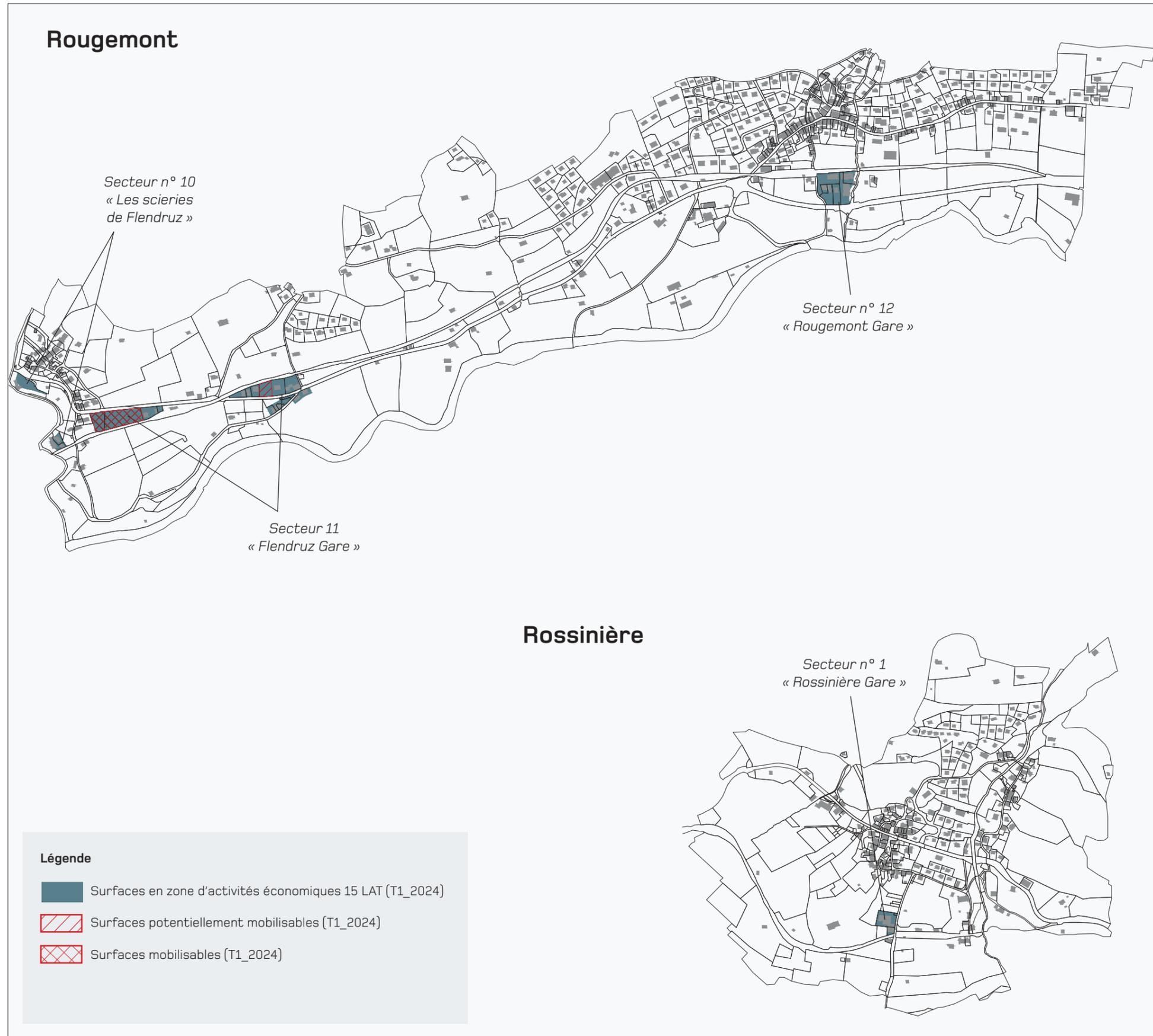
Des mesures de régularisation

En attendant la révision du PPA à Bois Bricod, la SRGZA maintient le statu quo au sud de la Sarine dans le secteur n° 3. Au nord du cours d'eau, un grand volume bâti (Gétaz-Miauton) est intégré dans la stratégie afin de régulariser sa situation correspondant davantage à de la zone d'activités qu'à une zone centrale ou mixte.

Des réserves mobilisables et potentiellement mobilisables

La Commune de Château-d'Oex possède une réserve mobilisable (projet CAPE) et plusieurs réserves potentiellement mobilisables dans les secteurs n° 2 « Les Moulins », n° 3 « Bois Bricod » et n° 4 « L'Etivaz ».

Avec les surfaces mobilisables ou potentiellement mobilisables présentes également à Rougemont, le besoin en surfaces qui était déficitaire à l'horizon 2030-2040 selon le scénario de croissance retenu au moment du diagnostic est assuré.



Localisation des ZA à Rougemont et Rossinière

Les plans ci-contre localisent les surfaces intégrées dans la SRGZA pour les Communes de Rougemont et Rossinière. Les éléments importants sont explicités ci-dessous :

Le long de la ligne du MOB

Tous ces secteurs ont un point commun : ils se situent à proximité directe d'une gare de la ligne du MOB. Ce critère est important afin de favoriser la visibilité des activités de la région et faciliter leur accessibilité par les transports publics.

Une zone d'activités régionale (ZAR)

Le secteur n° 9 « Flendruz Gare » possède des surfaces mobilisables et se trouve idéalement situé entre la ligne ferroviaire et la route cantonale. C'est pourquoi, dans un souci d'équilibre à l'échelle régionale, ce site a été identifié comme pôle économique pour la Région et défini comme une zone d'activités régionale (ZAR) à ce stade du projet.

A long terme, lorsque les deux scieries de Flendruz (secteur n°8) cesseront leurs activités, il sera judicieux pour la Région et la Commune de concentrer les surfaces en ZA à proximité de la gare de Flendruz.

Deux pôles de gare à valoriser avec les projets connexes

Les gares de Rossinière et Rougemont possèdent également des ZA à proximité (secteurs n° 1 et 10). Ces surfaces doivent profiter des dynamiques actuellement en cours à proximité (Le PQ « Gare-Grand Chalet » à Rossinière et les principes d'aménagement en cours à Rougemont).

15'000 m² de surfaces supplémentaires en ZA

Le tableau comparatif ci-dessous récapitule l'évolution des surfaces en m² entre T0_2020 et les surfaces en ZA selon T1_2024. La plus grande augmentation se situe aux Moulins, avec cette volonté d'intensification le long de la route cantonale.

TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR SECTEUR T0_2020 / T1_2024	SURFACES EN ZA SELON T0_2020		SURFACES EN ZA SELON T1_2024
ROSSINIÈRE	2'828 m²	-	2'828 m²
Secteur 1 « Gare de Rossinière »	2'828 m ²	-	2'828 m ²
CHÂTEAU-D'OEX	113'762 m²	+ 17'598 m ²	131'360 m²
Secteur 2 « Les Moulins »	47'675 m ²	+ 30'729 m ²	78'404 m ²
Secteur 3 « Bois Bricod »	12'677 m ²	+ 4'326 m ²	17'003 m ²
Secteur 4 « L'Etivaz »	17'799 m ²	- 2'877 m ²	14'922 m ²
Secteur 5 « Les Monnaires »	18'778 m ²	- 11'671 m ²	7'107 m ²
Secteur 6 « Projet CAPE »	8'919 m ²	- 1'039 m ²	7'880 m ²
Secteur 7 « En Glacière »	0 m ²	+ 6'044 m ²	6'044 m ²
Secteur 8 « Grand Hôtel »	5'470 m ²	- 5'470 m ²	0 m ²
Secteur 9 « Les Bossons »	2'444 m ²	- 2'444 m ²	0 m ²
ROUGEMONT	29'686 m²	- 1'134 m ²	28'552 m²
Secteur 10 « Les Scieries de Flendruz »	5'546 m ²	- 2'712 m ²	2'834 m ²
Secteur 11 « Flendruz Gare »	16'260 m ²	+ 1'191 m ²	17'451 m ²
Secteur 12 « Rougemont Gare »	7'880 m ²	+ 387 m ²	8'267 m ²
TOTAL	146'276 m²	+ 16'464 m ²	162'740 m²

60'000 m² de surfaces mobilisables ou potentiellement mobilisables pour l'horizon 2040

Le tableau comparatif ci-dessous récapitule l'évolution des types de surfaces (bâties, potentiellement mobilisables ou mobilisables) en m² entre T0_2020 et les surfaces en ZA selon T1_2024. Environ 60'000 m² de surfaces ont été identifiés comme des réserves mobilisables (environ 15'000 m²) ou potentiellement mobilisables (environ 45'000 m²).

Ces surfaces doivent être analysées au cas par cas afin de savoir si elles peuvent être activées à court ou moyen terme. Elles combleront dans tous les cas le besoin en surface libre à l'horizon 2040 (2 hectares).

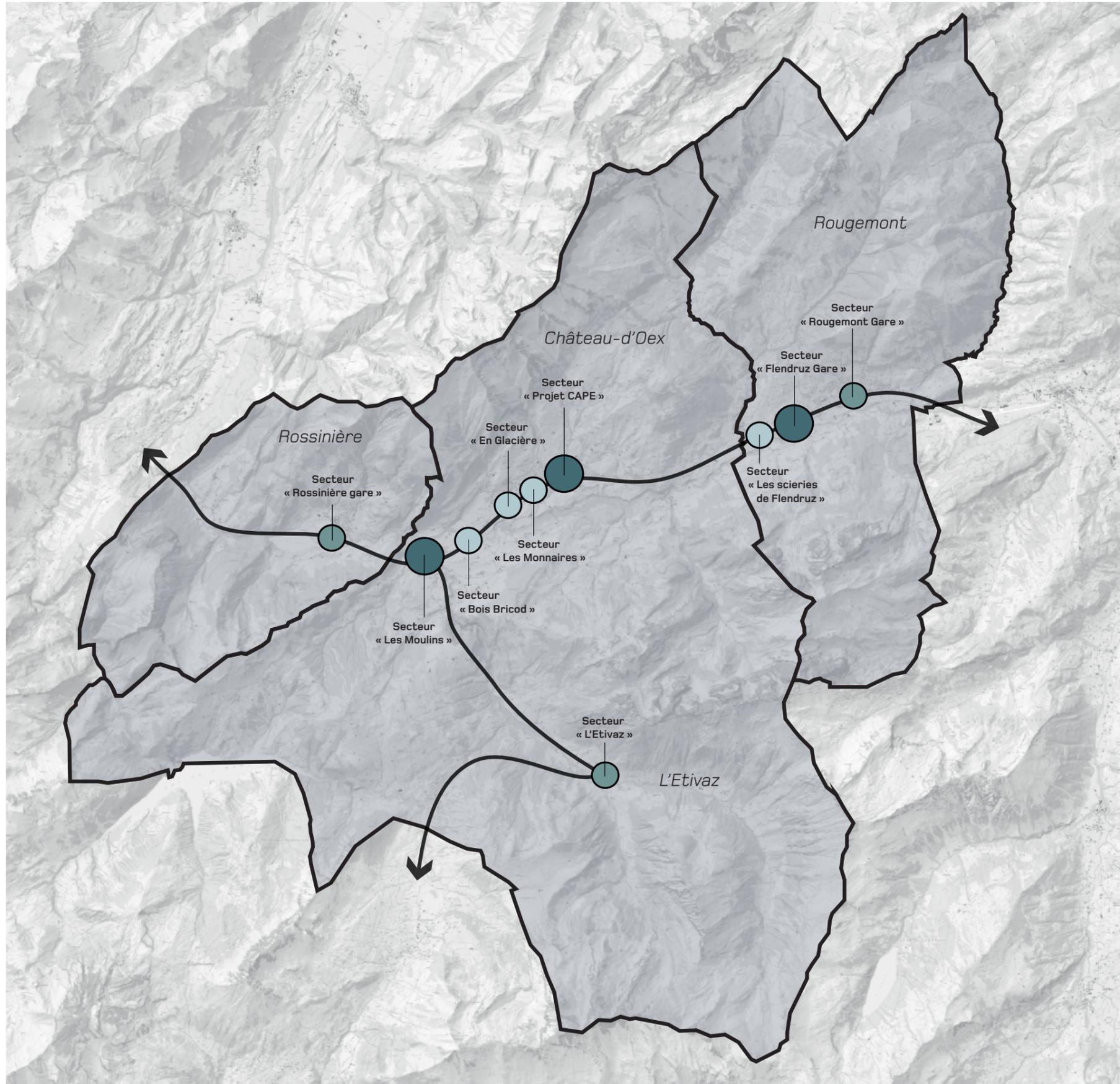
TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR TYPE DE SURFACE T0_2020 / T1_2024	SURFACES EN ZA SELON T0_2020		SURFACES EN ZA SELON T1_2024
ROSSINIÈRE	2'828 m²	+ 0 m²	2'828 m²
Surfaces bâties	2'828 m ²	+ 0 m ²	2'828 m ²
Surfaces potentiellement mobilisables	0 m ²	+ 0 m ²	0 m ²
Surfaces mobilisables	0 m ²	+ 0 m ²	0 m ²
CHÂTEAU-D'OEX	113'762 m²	+ 17'598 m²	131'360 m²
Surfaces bâties	81'113 m ²	- 3'563 m ²	77'550 m ²
Surfaces potentiellement mobilisables	24'047 m ²	+ 21'883 m ²	45'930 m ²
Surfaces mobilisables	8'602 m ²	- 722 m ²	7'880 m ²
ROUGEMONT	29'686 m²	- 1'134 m²	28'552 m²
Surfaces bâties	24'628 m ²	- 4101 m ²	20'527 m ²
Surfaces potentiellement mobilisables	0 m ²	+ 1'462 m ²	1'462 m ²
Surfaces mobilisables	5'058 m ²	+ 1'505 m ²	6'563 m ²
TOTAL	146'276 m²	+ 16'464 m²	162'740 m²
TOTAL SURFACES BÂTIES	108'568 m ²	- 7'664 m ²	100'904 m ²
TOTAL SURFACES POTENTIELLEMENT MOBILISABLES	24'047 m ²	+ 23'345 m ²	47'392 m ²
TOTAL SURFACES MOBILISABLES	13'661 m ²	+ 783 m ²	14'444 m ²

Priorité aux trois futurs pôles économiques

Les différents secteurs sont répertoriés ci-dessous en les priorisant selon leur importance dans la SRGZA. Au final, trois secteurs sont définis comme de véritables pôles économiques alors que trois secteurs ont des potentiels de développement intéressants.

Pour le reste, il s'agit d'une régularisation de l'existant (coordination avec les PACom, grands volumes bâtis, inconnues quant aux velléités des propriétaires à court termes, etc.).

Pôles économiques	PRIORITÉ 1	
	Secteur 2 « Les Moulins » / Château-d'Oex	ZAR
	Secteur 6 « Projet CAPE » / Château-d'Oex	ZAR
Potentiels de développement	PRIORITÉ 2	
	Secteur 1 « Rossinière Gare » / Rossinière	ZAL
	Secteur 4 « L'Etivaz » / Château-d'Oex	ZAL
Mesures de régularisation	PRIORITÉ 3	
	Secteur 3 « Bois Bricod » / Château-d'Oex	ZAL
	Secteur 7 « En Glacière » / Château-d'Oex	ZAL
	Secteur 5 « Les Monnaires » / Château-d'Oex	ZAL
Hors SRGZA	Secteur 10 « Les Scieries de Flendruz » / Rougemont	
	Secteur 8 « Grand Hôtel » / Château-d'Oex	
		Secteur 9 « Les Bossons » / Château-d'Oex



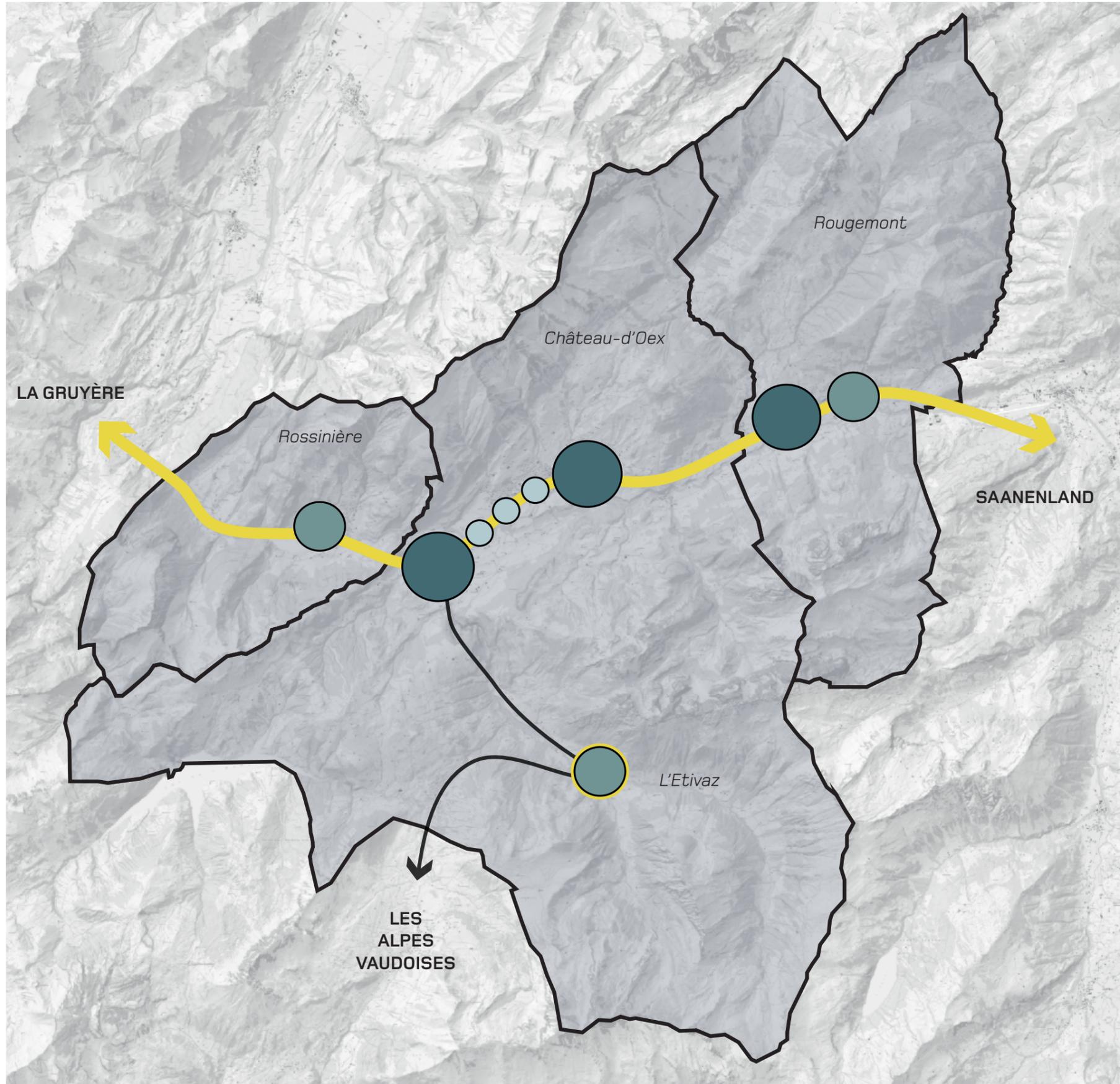
VISION STRATÉGIQUE À COURT / MOYEN TERME

De manière schématique, la stratégie est représentée ci-contre géographiquement à l'échelle régionale.

Les différents secteurs sont illustrés en fonction de leur définition (ZAR, ZAL avec potentiels de développement, ZAL comme mesure de régularisation) le long de cet axe est-ouest (ligne du MOB et route cantonale).

Légende

-  Zone d'activités régionale (ZAR)
- pôle économique régional
-  Zone d'activités locale (ZAL)
- potentiel de développement
-  Zone d'activités locale (ZAL)
- Mesure de régularisation



**VISION STRATÉGIQUE À LONG TERME
DES PÔLES ÉCONOMIQUES A FORTE VISIBILITÉ**

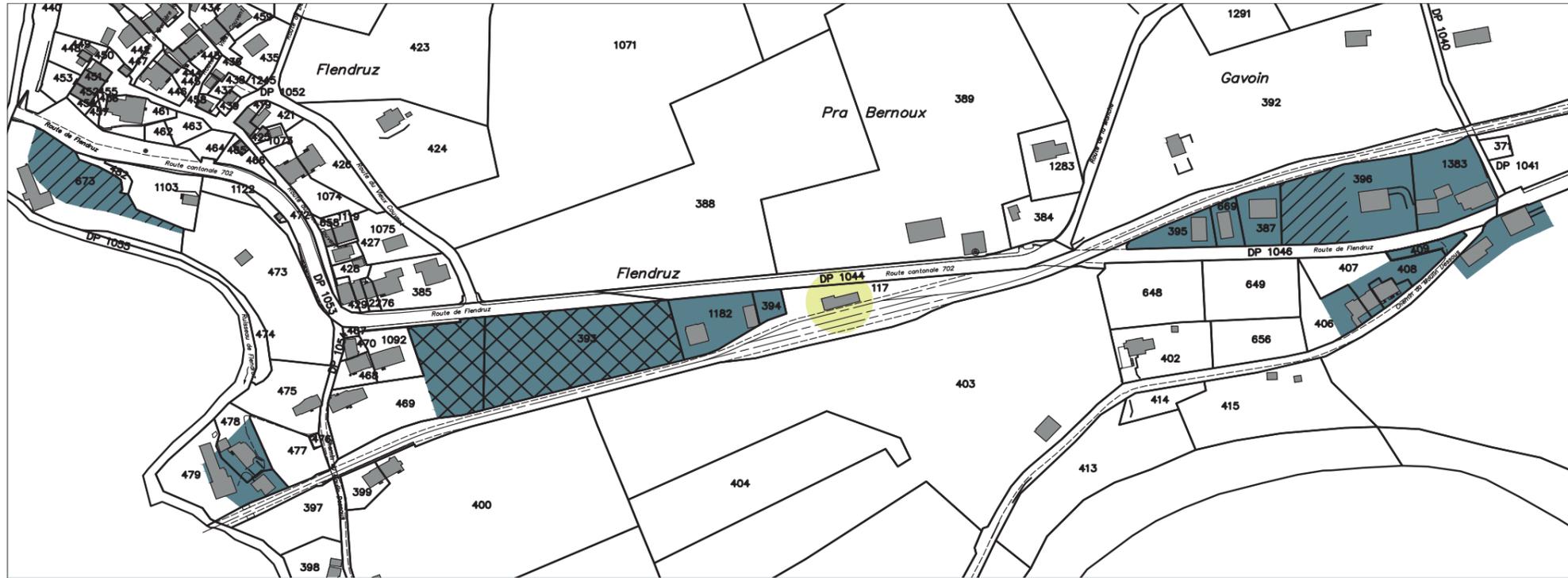
La ligne ferroviaire du MOB et la route cantonale vont servir de véritable axe de rayonnement et de visibilité pour les activités économiques de la région.

A long terme, les trois grands pôles économiques vont se développer et s'intensifier. Le secteur des scieries de Flendruz pourrait être retiré de la SRGZA. Ces surfaces pourraient potentiellement être relocalisées vers la gare de Flendruz pour y assurer une mixité des activités dans ce secteur (développement varié).

Il en est de même pour les deux pôles de gares de Rossinière et Rougemont, qui vont profiter des synergies avec les projets autour de ces deux gares pour accroître leur développement.

Le hameau de l'Etivaz, sur la route touristique du Col des Mosses connectant le Pays-d'Enhaut aux Alpes vaudoises, va continuer de rayonner par sa renommée internationale / nationale pour assurer une image de marque pour la région.

-  Zone d'activités régionale (ZAR)
- pôle économique régional
-  Zone d'activités locale (ZAL)
- potentiel de développement
-  Zone d'activités locale (ZAL)
- Mesure de régularisation



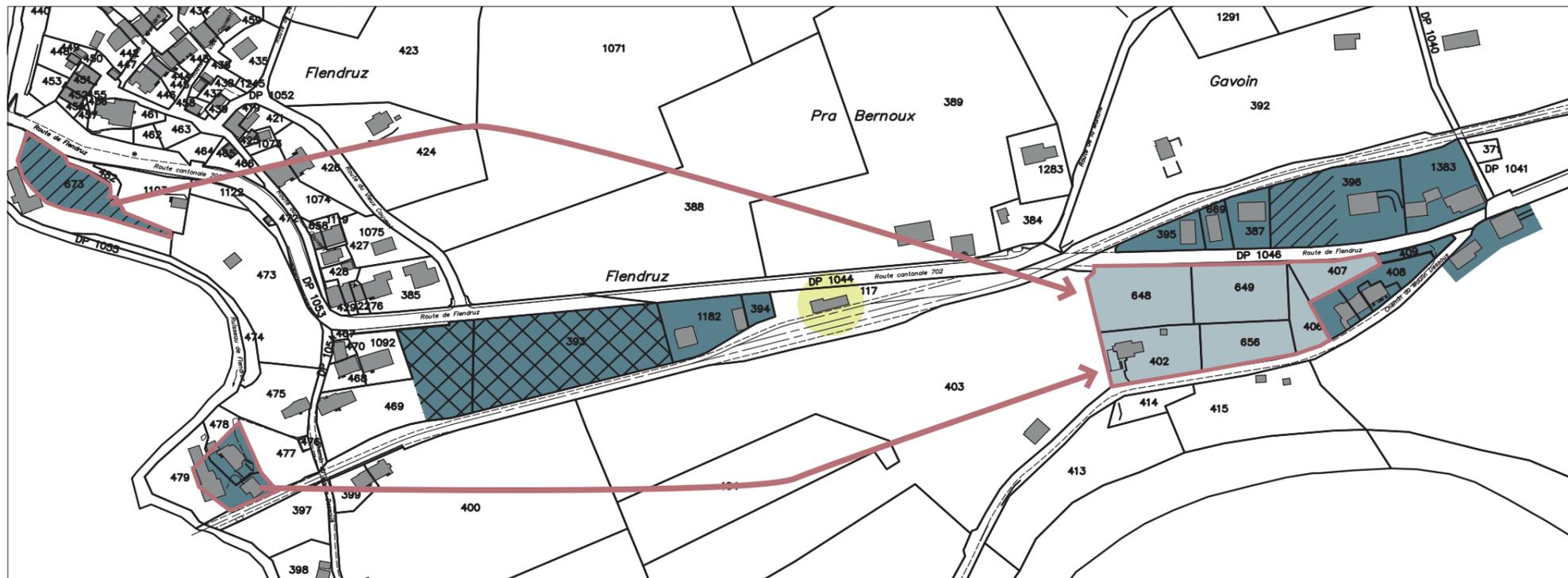
PLANIFICATION PRÉVUE DANS LA SRGZA
MAINTIEN DES DEUX SCIERIES (MAINTIEN DES ACTIVITÉS À COURT TERME)

VISION STRATÉGIQUE À MOYEN / LONG TERME
EXEMPLE DES SCIERIES DE FLENDRUZ

Comme évoqué à plusieurs reprises dans le chapitre 3 « analyse par secteur », les surfaces affectées en ZA qui accueillent les scieries de Flendruz sont mal localisées et ne possèdent pas de bonne accessibilité.

Comme la révision du PACom de Rougemont est en cours d'approbation, la SRGZA n'entendait pas remettre en question les différentes réflexions menées jusqu'à présent pour ce secteur et les rocades qui ont été réalisées en accord avec les propriétaires concernés.

Toutefois, il est important de préciser dans la présente stratégie qu'une relocalisation de ces surfaces devra être pensée à moyen / long terme afin de concentrer des activités de tout type dans le secteur de la gare de Flendruz. En effet, à terme, ce secteur doit permettre un développement varié d'activités à vocation artisanale ou industrielle.



PLANIFICATION PRÉVUE À MOYEN / LONG TERME
RETRAIT DES DEUX SCIERIES À LA FIN DE LEURS ACTIVITÉS ET DÉLOCALISATION À PROXIMITÉ DE LA GARE DE FLENDRUZ (VISIBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ)



PLAN DIRECTEUR RÉGIONAL
STRATÉGIE RÉGIONALE DE GESTION
DES ZONES D'ACTIVITÉS (SRGZA)

DOCUMENT N°2
VOLET STRATÉGIQUE