

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

DOCUMENT N° 1
VOLET EXPLICATIF

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).





CTR	Concept touristique régional
DGE-BIODIV	Direction générale de l'environnement, division biodiversité et paysages
DGE-EAU	Direction générale de l'environnement, division eau
DGIP	Direction générale des immeubles et du patrimoine
DGMR	Direction générale de la mobilité et des routes
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
ETP	Équivalent temps plein
IFP	Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
IM	Indice de masse
IOS	Indice d'occupation du sol
IUS	Indice d'utilisation du sol
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPMNS	Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites
MOB	Liaison de chemin de fer Montreux-Oberland Bernois
PA	Plan d'affectation
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PDR	Plan directeur régional
PDRt	Plan directeur régional touristique
PNR	Parc naturel régional
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
REC-VD	Réseau écologique cantonal vaudois
RLAT	Règlement d'application de la LATC
RPACom	Règlement sur le plan d'affectation communal
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
ZA	Zone d'activités économiques 15 LAT

I.	CONTEXTE DE LA STRATÉGIE	p. 6
II.	DIAGNOSTIC	p. 16
III.	RÉFÉRENCES	p. 27



I. CONTEXTE DE LA STRATÉGIE

Développer une stratégie adaptée à la région damounaise

Présentation du plan directeur régional

Conformément à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (art. 30a al. 2), la délimitation de nouvelles zones d'activités économiques (ZA) requiert l'introduction par le Canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant globalement leur utilisation rationnelle. Les régions sont donc contraintes d'établir une stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA).

La loi cantonale sur l'aménagement et les constructions organise l'aménagement cantonal ainsi que l'utilisation judicieuse et mesurée du sol. Sa révision, entrée en vigueur en 2018, a introduit la possibilité de réaliser des plans directeurs régionaux sectoriels. Ces plans définissent la stratégie d'aménagement du territoire pour les 15 à 25 prochaines années, assurent la coordination des politiques publiques ayant un effet sur le territoire et sont contraignants pour les autorités cantonales et communales.

Conformément à la LATC, le PDR est un outil contraignant pour les autorités communales et cantonales (art. 17, al. 3, RS 700.11). Il est composé d'un volet stratégique et d'un volet opérationnel. Ces deux volets sont respectivement adoptés par les conseils communaux et les municipalités. Le PDR est également approuvé par le Conseil d'État. Le PDR est accompagné du présent volet explicatif ayant pour but d'exposer le contexte d'étude et le diagnostic prévu lors de l'élaboration d'une SRGZA.

Le présent rapport est établi, conformément à l'art. 11 du règlement d'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RLATC), afin d'accompagner le PDR. Il démontre la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et aux autres plans directeurs. Il contient notamment le diagnostic qui a été mené au lancement du projet pour mener à bien cette stratégie. Le présent document a été produit par une équipe interdisciplinaire composée des bureaux *2b / stratégies urbaines concrètes* (urbanisme et architecture) et *scope development* (économie). Il a été soumis aux services cantonaux pour examen préalable en avril 2023. Les demandes cantonales rédigées dans le préavis d'examen préalable du 23 novembre 2023 ont été insérées dans le dossier.

Structure du PDR

Ce plan directeur régional « SRGZA » est composé des trois volets suivants :

- > Document n° 1 – volet explicatif
- > Document n° 2 – volet stratégique
- > Document n° 3 – volet opérationnel

Procédure du PDR

La SRGZA s'est développée selon différentes étapes de développement. Une phase de diagnostic et l'esquisse d'une vision stratégique ont été soumises aux principaux services cantonaux pour examen intermédiaire. La DGTL a transmis son examen intermédiaire daté du 17 octobre 2022, celui de la DGMR-P le 23 septembre 2022. En tenant compte des remarques de ces deux services, le volet stratégique a été affiné et le volet opérationnel a été développé selon les différents secteurs d'activités définis. Le dossier a ensuite été soumis à l'ensemble des services cantonaux pour examen préalable. Le retour cantonal a été transmis à la Région Pays-d'Enhaut le 23 novembre 2023. Le dossier est soumis à la consultation publique et un rapport de consultation (selon l'article 2 al. 2 RLAT) recueille l'ensemble des remarques.

Un contexte particulier pour cette région

Accueillant un bassin de population de 4'890 habitants (OFS 2018), la Région du Pays-d'Enhaut se doit de définir les orientations qu'elle souhaite donner à son développement régional et à ses zones d'activités en particulier. Comme le périmètre d'étude est relativement restreint par rapport à d'autres régions du Canton, une analyse plus fine des zones d'activités est réalisée dans le présent projet.

Tout en menant une réflexion globale à l'échelle régionale, une analyse plus précise à l'échelle d'un secteur ou d'une parcelle est effectuée dans certains cas. En effet, la Région entend profiter de cette étude pour effectuer une analyse qualitative macro / micro et développer une stratégie régionale cohérente et adaptée à la réalité du terrain, à son contexte particulier et à sa population.

Actuellement, l'aménagement du territoire est très compartimenté par commune. Jusqu'à présent, chacune devait assurer son propre développement. Aujourd'hui, avec cette planification régionale, certains secteurs seront plus propices à un développement. L'élaboration de ce projet doit se faire dans une vision globale et régionale et non plus purement communale.

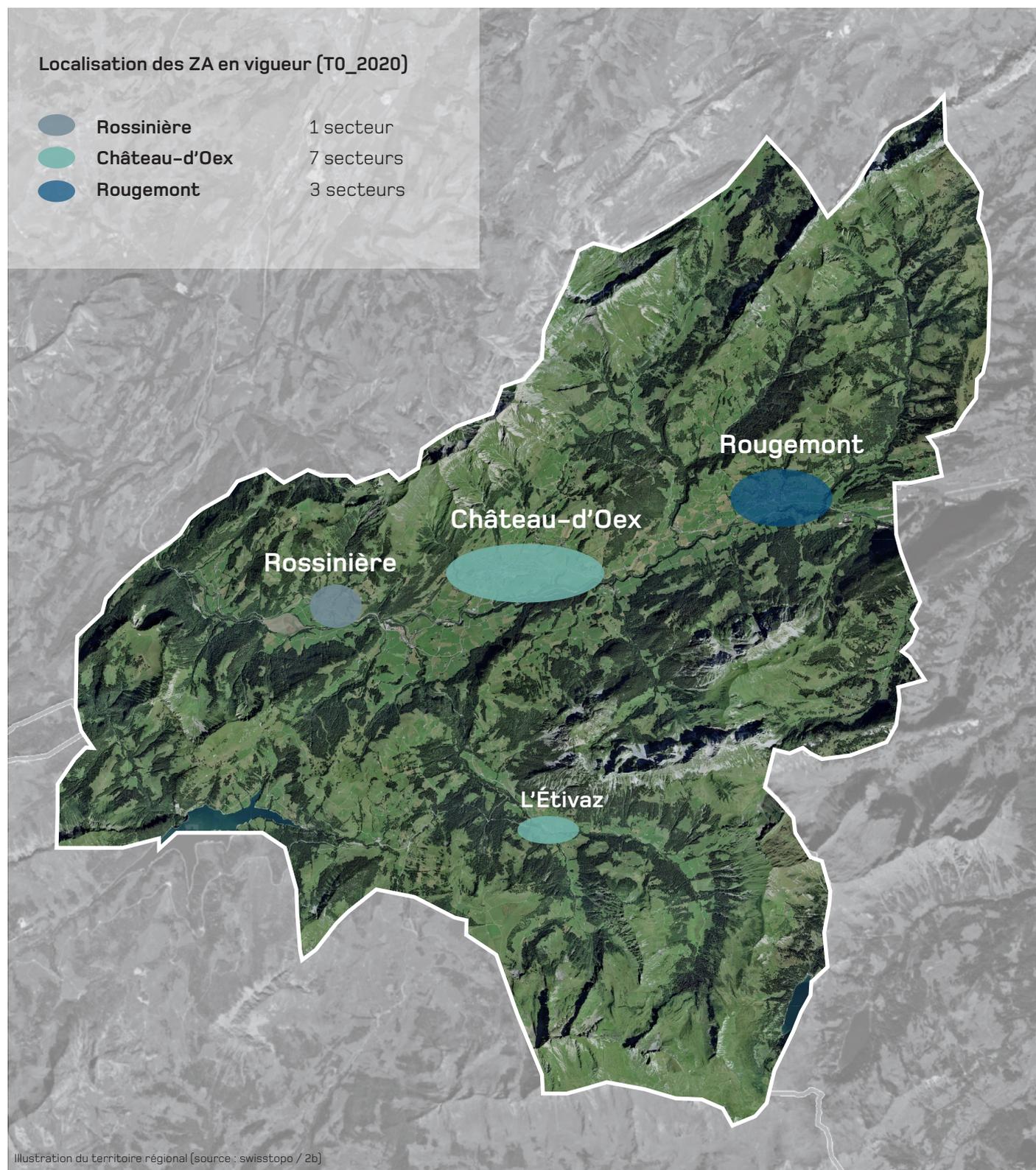
En comparaison à d'autres régions vaudoises, les objectifs généraux pour le Pays-d'Enhaut sont différents. L'enjeu consiste véritablement à maintenir et valoriser les activités existantes, d'assurer la mobilisation des quelques réserves mobilisables ou potentiellement mobilisables existantes, d'optimiser leur potentiel accueil pour certains cas et de limiter la création de nouvelles zones aux seules qui l'exigent réellement en fonction du besoin. Ainsi, en définissant un scénario de croissance prévisible et réaliste des emplois de la région, en le mettant en relation avec les surfaces en zone d'activités, une stratégie régionale, certes hypothétique, pourra être définie dans une vision à 2040.

Image d'illustration : télécabine de la Braye, Château-d'Oex (source : Delcampe)

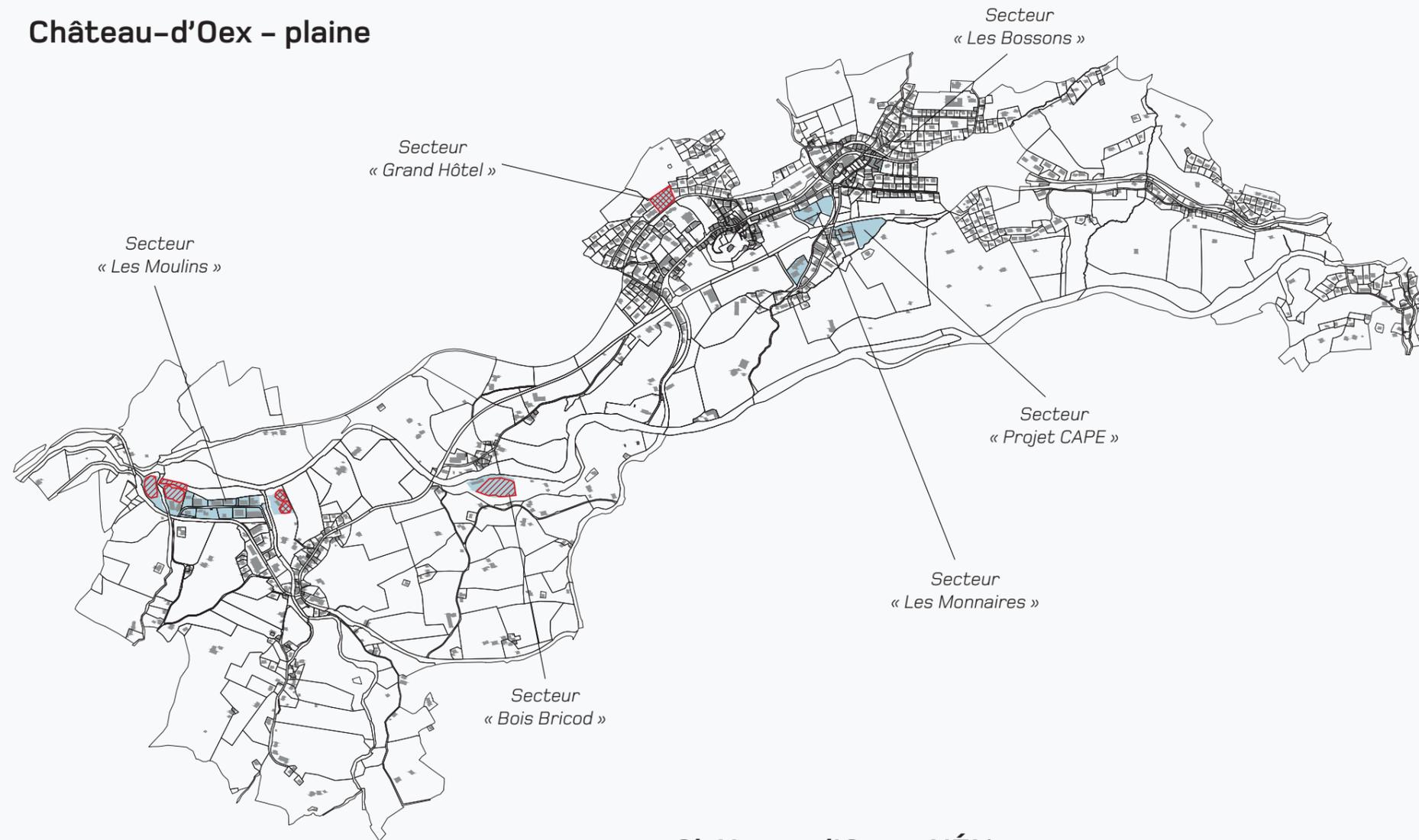


Une stratégie régionale pour trois communes

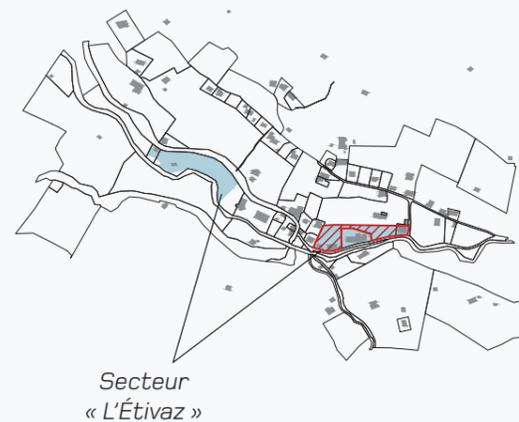
Par rapport aux douze régions définies par le plan directeur cantonal (PDCn), le périmètre d'étude du présent plan directeur sectoriel ne comprend que la région du Pays-d'Enhaut, composée des Communes de Rossinière, Château-d'Oex et Rougemont. La stratégie régionale n'englobe donc pas toute la région des Alpes vaudoises (le territoire des Alpes du Chablais), comme cela a été le cas pour d'autres planifications (le concept touristique par exemple). Les différents secteurs sont nommés et localisés aux pages suivantes.



Château-d'Oex – plaine



Château-d'Oex – L'Étivaz



Légende

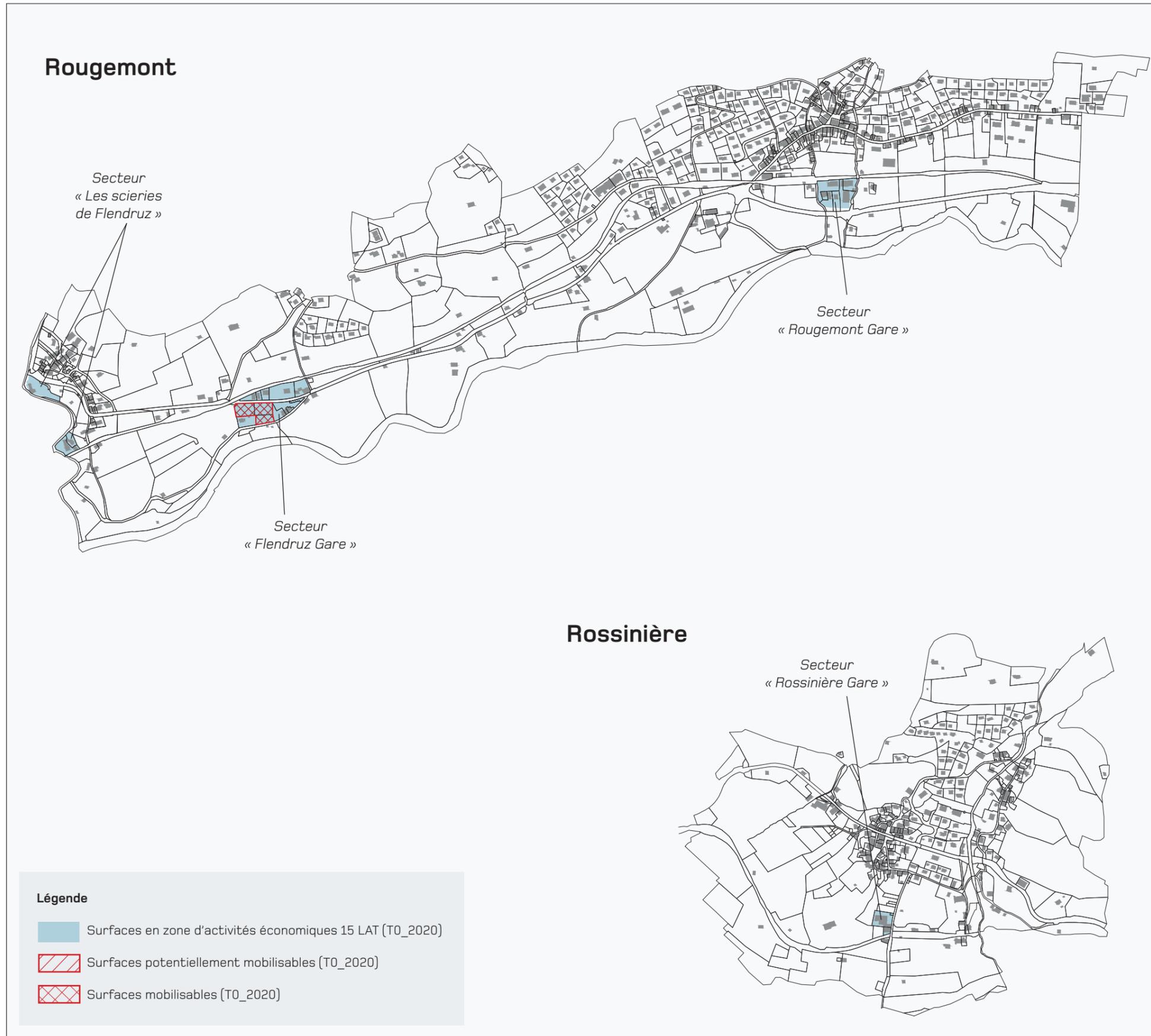
- Surfaces en zone d'activités économiques 15 LAT (T0_2020)
- Surfaces potentiellement mobilisables (T0_2020)
- Surfaces mobilisables (T0_2020)

Localisation des secteurs par Commune

Selon la base de données reçue T0_2020, la Région du Pays-d'Enhaut possède un peu moins de 15 hectares affectés en zone d'activités, ce qui est relativement peu représentatif par rapport au tissu économique de la région.

Sur ces 15 hectares, la Commune de Château-d'Oex possède le plus grand nombre de surfaces dans cette zone, soit environ 11 hectares. Les zones d'activités et leurs potentiels se situent de manière dispersée sur le territoire régional, ceci s'expliquant notamment par la fusion de petits villages / hameaux sous la même entité (« Les Moulins », « Le Pré », etc.).

Un secteur d'activités se trouve hors de l'axe est-ouest reliant la Gruyère au Saanenland en traversant le Pays-d'Enhaut. Il s'agit de l'ancien hameau de l'Étivaz. Ce dernier est accessible via la route des Mosses. Pour le reste, les zones d'activités se trouvent à proximité des axes de communication (ligne ferroviaire du MOB et route cantonale), ce qui est déjà stratégiquement très intéressant pour ce type d'affectation.



Localisation des secteurs par Commune (suite)

Les Communes de Rougemont et Rossinière ont un statut différent de Château-d'Oex et sont définies comme centres locaux selon le PDCn. Rougemont compte environ 3 hectares de zones d'activités localisés au sud de la Commune et dans l'ancien hameau de Flendruz.

Rossinière comptabilise environ 0,3 hectares de surfaces en zone d'activités, mais avec une localisation idéale à proximité de la gare et du plan de quartier (PQ) « Gare-Grand-Chalet » approuvé en 2016.

Le détail des surfaces selon les critères de définition (surfaces bâties, surfaces mobilisables, surfaces potentiellement mobilisables) par Commune se trouve en page suivante.

Détails des quinze hectares en ZA

Le tableau ci-dessous présente la répartition des 15 hectares de zone d'activités sur le territoire régional. Il distingue également le type de surface défini selon l'année de référence T0_2020, soit les données de base cantonales issues des affectations en vigueur.

La majorité des surfaces en ZA est considérée comme des surfaces bâties (108'568 m²). Seulement 13'661 m² sont identifiés comme des surfaces mobilisables et 24'047 m² comme surfaces potentiellement mobilisables. Alors que Rossinière ne possède aucune réserve mobilisable ou potentiellement mobilisable dans son seul secteur d'activités, la Commune de Château-d'Oex possède deux secteurs possédant des réserves mobilisables (« Les Moulins » et « Grand Hôtel », avec environ 8'500 m² au total) et trois secteurs avec des surfaces identifiées comme potentiellement mobilisables (« Les Moulins », « Bois Bricod » et « L'Étivaz », avec environ 24'000 m² au total). Enfin, concernant la Commune de Rougemont, environ 5'000 m² de surfaces mobilisables sont identifiées au secteur « Flendruz Gare ».

Dès lors, la Région aurait environ **38'000 m² de réserves**, soit directement mobilisables ou potentiellement mobilisables. Ces surfaces sont finement analysées et questionnées dans la stratégie, notamment en lien avec leur emplacement, accessibilité et leur contexte environnant (valeurs paysagères / patrimoniales à préserver).

Données de base selon T0_2020 (source : DGTL / 2b)

	Surfaces bâties	Surfaces mobilisables	Surfaces potent. mobilisables	TOTAL
ROSSINIÈRE	2'828	0	0	2'828
Secteur « Rossinière Gare »	2'828	0	0	2'828
CHÂTEAU-D'OEX	81'112	8'603	24'047	113'762
Secteur « Les Moulins »	35'336	3'133	9'206	47'675
Secteur « Bois Bricod »	3'588	0	9'089	12'677
Secteur « L'Étivaz »	12'047	0	5'752	17'799
Secteur « Les Monnaires »	18'778	0	0	18'778
Secteur « Projet CAPE »	8'919	0	0	8'919
Secteur « Grand Hôtel »	0	5'470	0	5'470
Secteur « Les Bossons »	2'444	0	0	2'444
ROUGEMONT	24'628	5'058	0	29'686
Secteur « Les Scieries de Flendruz »	5'546	0	0	5'546
Secteur « Flendruz Gare »	4'466	5'058	0	9'524
Secteur « Rougemont Gare »	14'616	0	0	14'616
TOTAL (en m²)	108'568	13'661	24'047	146'276

Bases légales, directives et planifications supérieures / parallèles

Ce PDR s'insère dans un contexte géographique, technique et légal établi par des lois, des directives et des planifications fédérales et cantonales. La conformité du PDR à ces dispositions est décrite succinctement ci-dessous :

<p>Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)</p>	<p><i>Le PDR répond aux exigences de la LAT, car il prévoit un instrument de planification à l'échelle intercommunale coordonnant la gestion des zones d'activités économiques 15 LAT.</i></p>
<p>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC)</p>	<p><i>Le PDR adopte une approche sectorielle en définissant la SRGZA. Il s'articule en trois volets conformément à la LATC. Seuls les volets stratégique et opérationnel feront l'objet d'une adoption par les Conseils communaux / Municipalités.</i></p>
<p>Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPMNS)</p>	<p><i>Le PDR intègre les inventaires liés à la protection du patrimoine naturel, paysager et culturel en tant que données de base, notamment sur le plan de la sauvegarde des objets et espaces protégés. Les éléments avec des valeurs naturelles élevées (milieux dignes de protection) ont notamment été pris en compte au moment d'élaborer la stratégie.</i></p>
<p>Plan directeur cantonal (PDCn)</p>	<p>> Mesure C11 – Patrimoine culturel et développement régional <i>Le PDR s'appuie sur l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS), les régions archéologiques, les voies de communications historiques (IVS) et le recensement architectural. Ces éléments ont été particulièrement pris en compte dans l'élaboration de la stratégie et la localisation des zones d'activités.</i></p> <p>> Mesure D12 – Zones d'activités <i>L'ensemble du PDR respecte cette mesure spécifique liée aux zones d'activités économiques 15 LAT.</i></p> <p>> Mesure E11 – Patrimoine naturel et développement régional <i>Le PDR reconnaît les inventaires relatifs à la protection du patrimoine naturel. En plus des inventaires fédéraux, régionaux et locaux, il prend en compte les outils cantonaux tels que le réseau écologique cantonal qui met en évidence les territoires d'intérêt biologique et les liaisons biologiques.</i></p> <p>> Mesure E12 – Parcs régionaux et autres parcs <i>Le PDR respecte les objectifs et exigences spécifiques définis par cette mesure pour le Parc naturel régional (PNR) « Gruyère Pays-d'Enhaut ».</i></p> <p>> Mesure E13 – Dangers naturels gravitaires <i>Le PDR identifie les dangers naturels en tant que contraintes à prendre en compte dans la planification des zones d'activités économiques. Chaque secteur doit faire l'objet d'une analyse locale. Les dangers d'inondation et/ou de laves torrentielles auxquels sont soumis certains secteurs doivent être analysés.</i></p> <p>> Mesure E22 – Réseau écologique cantonal (REC) <i>Le PDR a tenu compte des éléments et données disponibles au niveau régional afin d'intégrer au mieux le REC au sein du territoire.</i></p> <p>> Mesure F44 – Eaux souterraines <i>Le PDR tient compte des zones de protection des eaux souterraines S1, S2 et S3 existantes dans les zones d'activités économiques, notamment pour le secteur de Rougemont Gare.</i></p>
<p>Plan directeur forestier de l'Est vaudois (PDF)</p>	<p><i>Sans définir de surfaces exactes pour un projet d'envergure lié au bois, le PDR respecte et prend en compte le plan directeur forestier de l'Est vaudois dans sa stratégie.</i></p>
<p>Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (PDRt-AV)</p>	<p><i>Le PDR s'inscrit dans les mêmes intentions que le PDRt-AV réalisé en 2021.</i></p>

Les planifications et études existantes

Il convient de lister les différentes planifications et études en lien avec la Région Pays-d'Enhaut qui ont été réalisées ou qui sont en cours d'élaboration / d'approbation. Cette liste est non exhaustive.

Documents cadres

- Système de gestion des zones d'activités, méthode d'identification des réserves. SDT-SPEI (2019)
- Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux. DGTI-SPEI (2021)
- Stratégie de gestion des zones d'activités, études de base. SDT (2016)
- Plan directeur régional touristique des Alpes Vaudoises (PDRt-AV 2021)
- Parc naturel régional Gruyère-Pays-d'Enhaut
- Étude des besoins fonciers de la filière bois régionale
- Projet de Centre artisanal du Pays-d'Enhaut (CAPE), Château-d'Oex
- Projet de Centre artisanal à Rossinière (CARoss), Rossinière

Révision des planifications communales

- Révision du plan d'affectation communal de Rossinière
- Révision du plan d'affectation communal de Château-d'Oex
- Révision du plan d'affectation communal de Rougemont

Planifications de détail

- Plan d'affectation (PA) « *Au Pré-de-la-Cible 2* » approuvé en 2024. Château-d'Oex
- Plan de quartier (PQ) « *Gare-Grand Chalet* » approuvé en 2016. Rossinière
- Plan partiel d'affectation (PPA) « *Bois Bricod - Les Moulins* », approuvé en 2000. Château-d'Oex
- Plan partiel d'affectation (PPA) « *Etivaz* » approuvé en 1990. Château-d'Oex
- Plan partiel d'affectation (PPA) « *Grand Hôtel* » approuvé en 1991. Château-d'Oex
- Plan partiel d'affectation (PPA) « *La petite Ray* » approuvé en 1994. Château-d'Oex
- Plan partiel d'affectation (PPA) « *Plan* », approuvé en 1989. Rougemont
- Plan de quartier (PQ) « *Au Pré-de-la-Cible* » approuvé en 1986. Château-d'Oex
- Plan de quartier (PQ) « *Les Bossons* » approuvé en 1986. Château-d'Oex
- Plan de quartier (PQ) « *Au Pré d'Embas I* » approuvé en 1984. Château-d'Oex

Remarque

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

II. DIAGNOSTIC

ANALYSE ÉCONOMIQUE ET TERRITORIALE

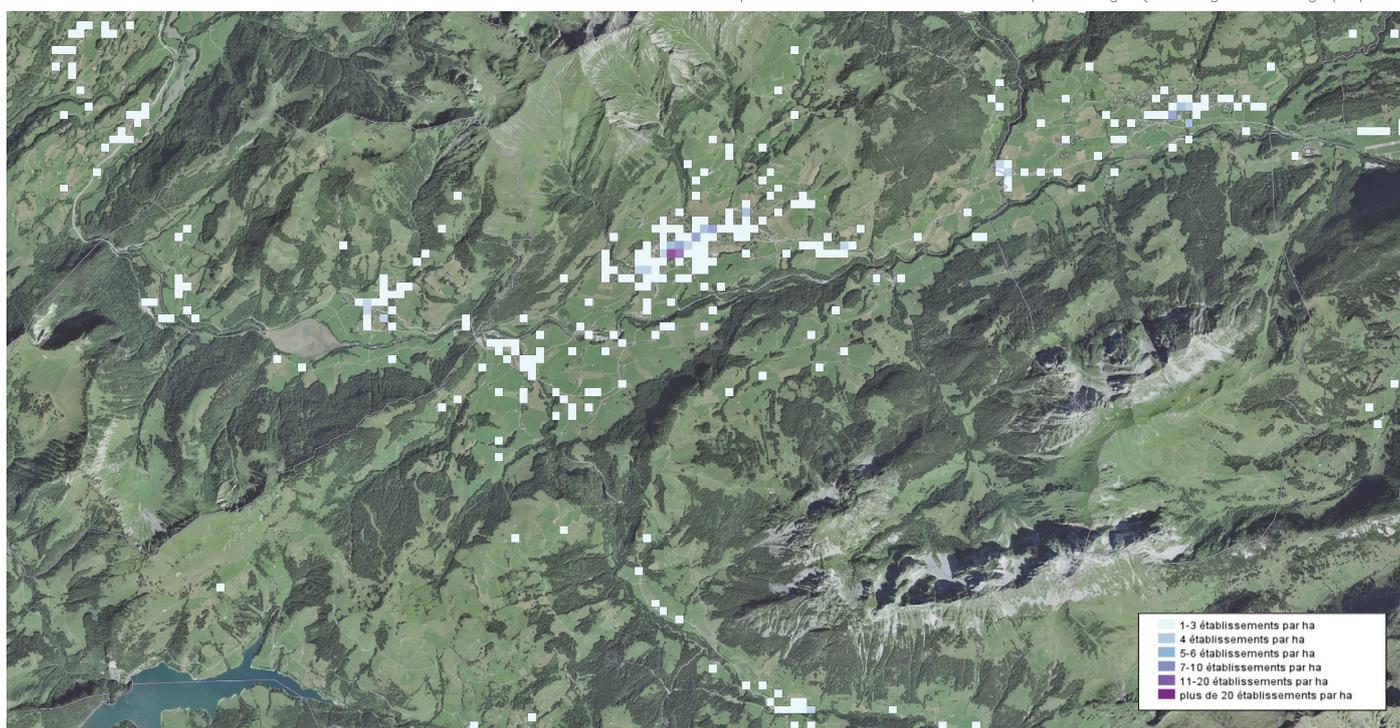
Des activités dispersées dans le tissu villageois

Comme défini dans le guide mis à disposition par le Canton pour l'élaboration de cette stratégie, le diagnostic au niveau économique vise à évaluer la situation des zones d'activités de la région (emplois, secteurs et branches d'activités, scénarios de croissance, etc.) en se basant sur les statistiques cantonales et fédérales. Il sert à identifier les principaux enjeux économiques qui concernent les zones d'activités. Toutefois, le contexte du Pays-d'Enhaut est particulier. Selon les chiffres de 2015, sur les 348'954 ETP à l'échelle cantonale, seulement 1'688 ETP sont localisés dans le Pays-d'Enhaut (soit environ 0,5 %). De plus, les activités économiques de la région sont très présentes dans le tissu villageois (résidentialisation), mais très peu sont situées en zone d'activités. La majeure partie de l'économie régionale ne dépend donc pas de ces surfaces. L'application simple d'un scénario de croissance prévisible n'est donc pas la méthode adéquate pour définir l'évolution de ces zones. En effet, la réalité est plus complexe que l'application stricte d'un taux de croissance pour prévoir l'évolution des emplois régionaux.

Dès lors, il convient d'identifier les besoins et perspectives de la région pour demain, ce qui est relativement complexe. En effet, malgré tous les scénarii possibles, il est difficile de définir le nombre d'emplois futurs pour une commune, encore moins pour une région. Une période de profonde mutation se profile. La présente planification doit faire avec cette incertitude dans les réflexions et planifications de cette zone d'affectation.

Au sein des zones d'activités, seulement 125 ETP ont été répertoriés en 2015, soit 7 % seulement dans les 80 parcelles affectées en ZA (15 ha), alors qu'environ 32 % des ETP sont affectés en ZA à l'échelle cantonale. Pour comprendre le profil de ces 125 ETP, un travail d'analyse a été réalisé afin d'identifier les activités réellement existantes dans ces secteurs. En effet, il est important d'identifier les activités légitimes dans ces secteurs et de clarifier la destination de la zone. La classification s'est faite par rapport à la fonction de l'entreprise. Les résultats sont exposés de manière synthétique dans les pages suivantes. Ainsi, le scénario de croissance prévisible de l'emploi par type d'emplois / d'activités, transposé à l'aspect foncier, va indiquer si la région est sous-dimensionnée, sur-dimensionnée ou équilibrée. En se basant en premier lieu sur le modèle cantonal, différents scénarii ont ensuite été développés afin de retenir celui qui correspondait le mieux à cette région.

Représentation localisée du tissu économique de la région (source : guichet cartographique VD)



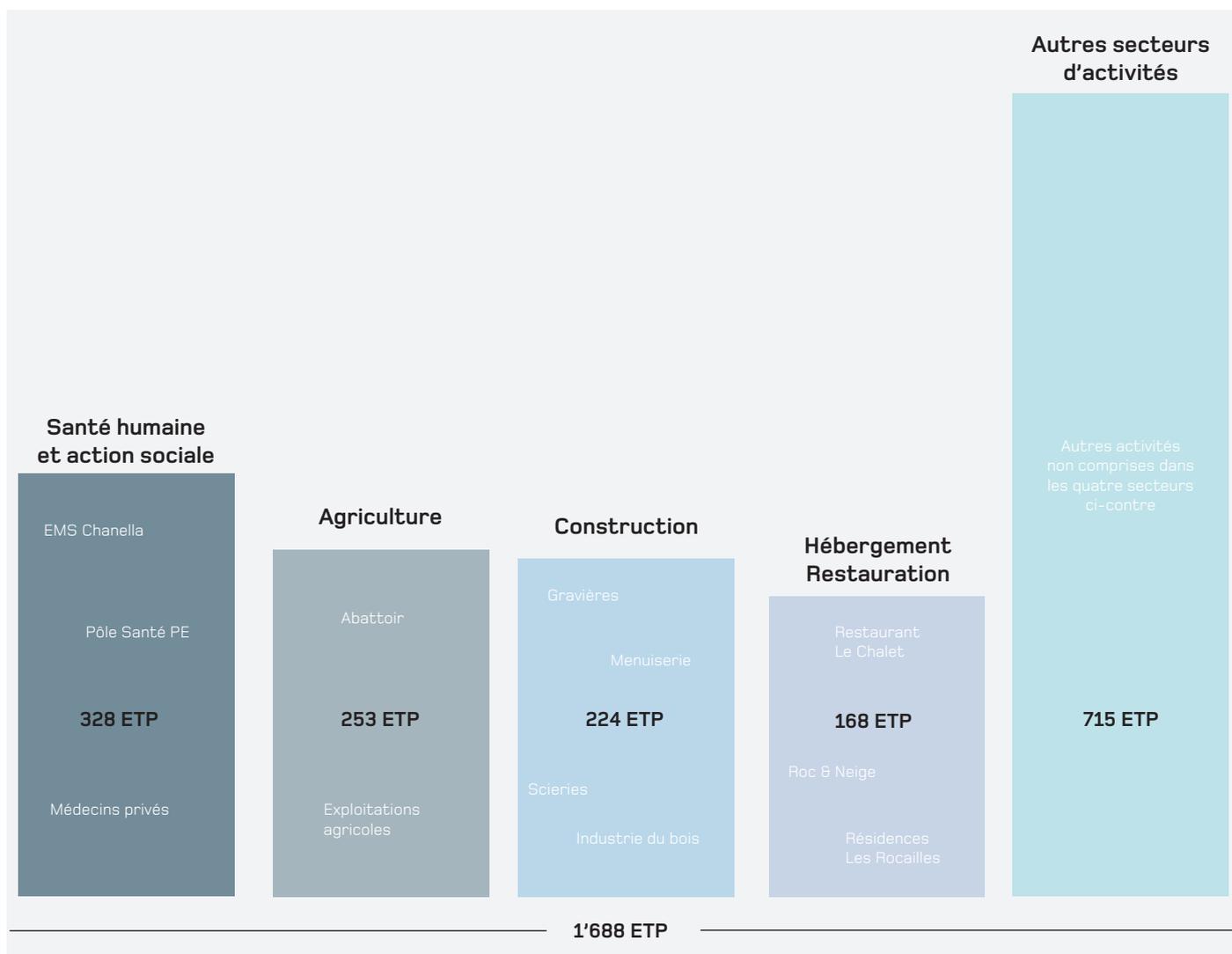
Quels sont les secteurs d'activités les plus représentés à l'échelle régionale ?

Selon les relevés statistiques de 2015 concernant les secteurs d'activités dans la région du Pays-d'Enhaut, des secteurs d'activités sont plus représentatifs que d'autres. Le secteur « *santé humaine et action sociale* » arrive en tête à l'échelle régionale, avec 328 ETP (augmentation de 111 ETP depuis 2005). Cependant, hormis le nouveau pôle santé à Château-d'Oex, la question peut se poser quant à la croissance future de ce secteur, d'autant plus en ZA. Dans tous les cas, ce secteur a un poids considérable dans la région, quasiment autant que tout le secteur secondaire (344 emplois).

Vient ensuite le secteur « *agriculture* » (253 ETP), mais qui connaît un certain déclin et qui ne devrait pas / plus être représenté en ZA. Le secteur « *construction* » comptabilise 224 ETP, mais dans ce relevé à l'échelle régionale, le nombre d'ETP lié à la gestion administrative des entreprises pourrait être compris dans ce total. Enfin, le secteur « *hébergement / restauration* » arrive en 4^e position avec 168 ETP, mais ce secteur connaît également un certain déclin depuis quelques années.

Ce regard sur les secteurs d'activités de la région donne un premier aperçu du profil économique de la région et indique que les activités les plus représentées ne répondent pas forcément à la destination de la ZA, comme il est attendu dans le cadre de la présente SRGZA.

Part des ETP pour les sous-secteurs d'activités les plus représentés dans la région (2015)



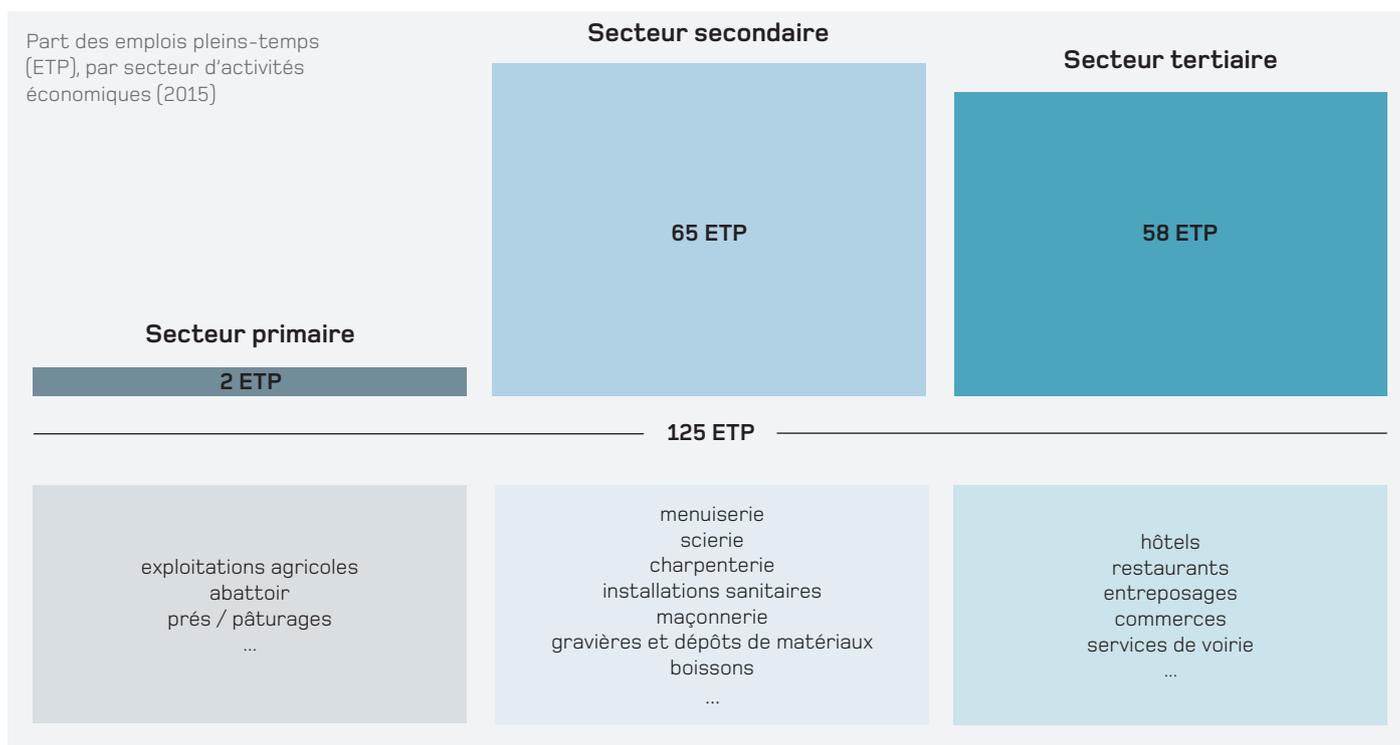
Quels secteurs sont représentés dans les 125 ETP en ZA ?

Les différentes zones d'activités (ZA) ont été analysées du point de vue de leur occupation actuelle. Sans connaître les chiffres exacts, des estimations ont été réalisées afin d'obtenir un aperçu de la dynamique actuelle de ces surfaces. Hormis la présence d'un abattoir, à disposition des agriculteurs de la région implanté aux Moulins (parcelle 1992), le secteur primaire n'est pas du tout représenté dans les ETP recensés. A noter que quelques prés, pâturages ou champs sont aujourd'hui affectés en ZA et pourraient être liés à du secteur primaire. Elles sont souvent définies comme des parcelles mobilisables ou potentiellement mobilisables.

Concernant les activités secondaires, il s'agit du secteur le plus représenté dans les ZA du Pays-d'Enhaut. En effet, les secteurs du bois et de la construction sont très présents : scieries, gravières, entreposages, stockage, ateliers de charpenterie, menuiserie, maçonnerie, installations sanitaires / chauffages, etc. Leur présence est légitime et attendue dans cette zone. Les activités secondaires sont des activités extensives, généralement à faible densité d'emplois et de clientèle et qui génèrent une consommation foncière importante. Elles nécessitent une accessibilité poids lourds facilitée et peuvent générer des nuisances et du bruit.

Le secteur tertiaire est représenté de manière ponctuelle et disparate dans les ZA en vigueur. Des hébergements et restaurants sont présents (Le Chalet Restaurant, Rock & Neige à Château-d'Oex) ainsi que des commerces de détail (Coop). Les activités tertiaires sont des activités intensives, généralement à forte densité d'emplois et de clientèle. Elles nécessitent une bonne accessibilité en transports publics et ne génèrent que peu de nuisances ou de bruit. Relevons que l'on trouve également des garages auto-moto et des stations-service dans les ZA en vigueur (garage du Vanil, station-service des Moulins). Ces activités tertiaires, à l'image des domaines du commerce en gros (Business to Business), du transport, de la logistique ou des services aux bâtiments, peuvent être assimilées à des activités secondaire de type extensive, gênantes et qui nécessitent une bonne accessibilité poids lourds.

Le secteur économique le plus représenté à l'échelle régionale « *santé humaine et action sociale* » ne figure pas en ZA. Pour l'instant, seul un projet d'atelier artisanal pour l'EMS « *Chanella* » existe à Rossinière (projet), ce qui est toutefois considérée comme une activité secondaire.



Un scénario de croissance adapté pour la Région

Les chiffres cantonaux de 2020 ont été extrapolés sur la base des données STATENT 2015. A l'échelle régionale, le secteur le plus représenté est le secteur tertiaire « *santé et à action sociale* », puis le secteur primaire. Il s'agit de deux secteurs dont la destination n'est en principe pas attendue en ZA. Une analyse plus fine a été effectuée afin de savoir quels secteurs étaient réellement assimilables à de la ZA dans cette région, soit les nouvelles activités secondaires (industriels et artisanaux) et tertiaires assimilables à de la ZA. Les activités tertiaires assimilables à des activités secondaires sont constituées des activités tertiaires qui, par nature, sont incompatibles avec les zones à bâtir mixtes, comme, par exemple, les garages, les commerces de gros et les entrepôts de logistique.

Les résultats montrent que la répartition avoisine environ les 70 % hors ZA et 30 % en ZA. Il existe une forte variation entre les différents secteurs sur la période 2005 / 2015, mais cela est essentiellement lié à des événements particuliers comme la création ou la fermeture d'une structure (+ 72 % des services administratifs, + 51 % pour le secteur de la santé, + 350 % sur le secteur de l'alimentation, boisson, tabac sans que cela soit significatif, ou encore de déclin de 58 % sur le secteur « *autres industries* »). S'agissant d'épiphénomènes, il est privilégié une croissance homogène des différents secteurs avec une ventilation similaire à celle de 2005.

Concernant les activités présentes en ZA selon TO_2020, le secteur secondaire est le plus représenté en surfaces. Il s'agit souvent d'entreprises consommatrices de foncier (scieries, gravières, etc.). La présence d'activités de type « *hébergement / restaurant* » est souvent constatée, alors qu'elles ne sont pas forcément attendues en ZA. En d'autres termes, le tissu économique de la région est particulier, avec une dissémination des ETP pour de la ZA dans d'autres zones à l'heure actuelle (environ 7 % des ETP en ZA alors que les ETP assimilables à de la ZA représentent env. 30 %). Le scénario de croissance prévisible défini par le Canton a été questionné afin de savoir s'il était réellement applicable pour la région du Pays-d'Enhaut. Ce scénario est réparti de manière uniforme entre les régions et est plutôt optimiste pour cette région en particulier. En effet, l'estimation se base sur la part d'ETP de chaque région sur le total d'ETP cantonal. Après analyse, l'évolution cantonale est nettement plus dynamique que pour le Pays-d'Enhaut, où l'évolution est plus faible. Dès lors, plusieurs scénarii de croissance ont été développés afin de définir l'évolution la plus réaliste (voir p. 17) :

- A. Le premier est calqué sur la dynamique du Canton avec le modèle actuel d'implantation des ETP assimilables à de la ZA effectivement en ZA et hors ZA ;
- B. Le second considère une dynamique calquée sur la période 2005-2015 pour la région, avec le modèle actuel d'implantation des ETP assimilables à de la ZA ;
- C. Le troisième reprend la dynamique régionale et concentre l'entier des nouveaux ETP assimilables à de la ZA en ZA dans le but d'un meilleur équilibre et le renforcement des ZA actuelles. Pour ce faire, la densité est ciblée à 20 ETP/ha.

Sur cette base, le scénario de croissance retenu est **le scénario C**, car il apparaît comme le scénario le plus réaliste et adapté au paysage régional. Il fait apparaître un besoin supplémentaire de réserves mobilisables et potentiellement mobilisables en ZA à horizon 2030-40. Enfin, la densité-cible attendue par ce scénario avoisine les 20 ETP / ha, ce qui est tout à fait réaliste pour des projets comme le Centre artisanal du Pays-d'Enhaut à Château-d'Oex, où une densité d'emplois doit se faire sur un site aussi idéal en terme de localisation, d'accessibilité et de visibilité.

Tableau synthétique présentant les scénarii

	A évolution idem canton évolution ETP ZA sur modèle actuel			B évolution modèle région évolution ETP ZA sur modèle actuel			C évolution modèle région 100 % nouveaux ETP ZA dans les ZA			C – état final évolution modèle région 100 % nouveaux ETP ZA dans les ZA		
	Surfaces totale en ZA	Surfaces bâties en ZA	Densité ETP / ha bâti en ZA actuelle	Surfaces totale en ZA	Surfaces bâties en ZA	Densité ETP / ha bâti en ZA actuelle	Surfaces totale en ZA	Surfaces bâties en ZA	Densité ETP / ha bâti en ZA cible	Surfaces totale en ZA	Surfaces bâties en ZA	Densité ETP / ha bâti en ZA cible
surfaces en ha	14,6	10,8	12,5	14,6	10,8	11,9	14,6	10,8	20,0	16,7	10,8	20,0
	mobilisables	potentielles	total	mobilisables	potentielles	total	mobilisables	potentielles	total	mobilisables	potentielles	total
surfaces mobilisables ou potentielles en ha	1,4	2,4	3,8	1,4	2,4	3,8	1,4	2,4	3,8	1,4	4,5	5,9

	2020	2030	2040	2020	2030	2040	2020	2030	2040	2020	2030	2040
évolution totale ETP	8,2 %	15,2 %	11,5 %	3,2 %	6,4 %	6,4 %	3,2 %	6,4 %	6,4 %	3,2 %	6,4 %	6,4 %
nombre ETP	1'827	2'104	2'346	1'742	1'854	1'974	1'742	1'854	1'974	1'742	1'854	1'974
part ETP assimilable en ZA	30,0 %	30,0 %	30,0 %	30,0 %	30,0 %	30,0 %	30,0 %	30,0 %	30,0 %	30,0 %	30,0 %	30,0 %
nombre ETP assimilable en ZA	548	631	704	523	556	592	523	556	592	523	556	592
évolution ETP assimilable en ZA	4,3 %	15,2 %	11,5 %	4,3 %	6,4 %	6,4 %	4,3 %	6,4 %	6,4 %	4,3 %	6,4 %	6,4 %
ETP en ZA	135	156	174	129	137	146	129	163	198	129	163	198
évolution ETP en ZA	8,2 %	15,2 %	11,5 %	3,2 %	6,4 %	6,4 %	3,2 %	26,1 %	22,0 %	3,2 %	26,1 %	22,0 %
part ETP en ZA	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	7,4 %	8,8 %	10,1 %	7,4 %	8,8 %	10,1 %
Δ ETP en ZA		20,5	17,9		8,3	8,8		33,6	35,8		33,6	35,8 %
besoin (ha)		1,6	1,4		0,7	0,7		1,7	1,8		1,7	1,8
Δ ha sur surfaces mobilisables		-0,2	-1,7		0,7	0,0		-0,3	-2,1		-0,2	-2,0
Δ ha sur surfaces mobilisables + potentielles		2,2	0,7		3,1	2,4		2,1	0,3		4,3	2,5

ETP en ZA (2015)	125	ETP 2030 (Canton)	2'104
ETP 2005	1'586	ETP 2040 (Canton)	2'346
ETP 2015	1'688	ETP assimilables en ZA 2005	1'688

Le cas particulier de la gestion des déchets de chantier

Deux entreprises sont aujourd'hui actives dans le traitement des déchets de chantier et implantées dans les secteurs d'activités suivants :

- **Secteur n° 2 « les Moulins » (parcelles 1768, 1787, 1788)**
Bennes de tri, dépôt de ressources primaires, terre végétale, etc.
- **Secteur n° 3 « Bois Bricod » (parcelle 1561)**
Matériaux d'excavation, béton de démolition, etc.

Si les activités de traitement des déchets pourraient être regroupées sur un seul site, il est important que les surfaces de travail existantes soient maintenues afin de pouvoir traiter dans de bonnes conditions tous les types de déchets issus de la construction et l'entretien des infrastructures. Pour le traitement de certains matériaux, des synergies existent déjà aujourd'hui avec des sites de traitement hors canton, notamment à Sannen (Berne) et Bulle (Fribourg).

En complément des installations de traitement et de valorisation des déchets de chantier, il est nécessaire de prévoir des aires de stockage définitif, comme des décharges contrôlées pour matériaux d'excavation (type A) ou des décharges contrôlées pour matériaux minéraux inertes (type B). Si les solutions actuelles passent par le transport routier vers des sites externes à la région, trois sites potentiels de décharge ont été identifiés dans le Pays-d'Enhaut (site « La Tine », site « Le Pré » et site « La Rite »).

Une réflexion sur le transport des déchets par le rail serait intéressante. Bien que difficile en raison des surfaces nécessaires pour la manutention et des coûts d'investissement, une solution par le rail devrait être étudiée en partenariat avec la compagnie du MOB (Montreux Oberland Bernois).

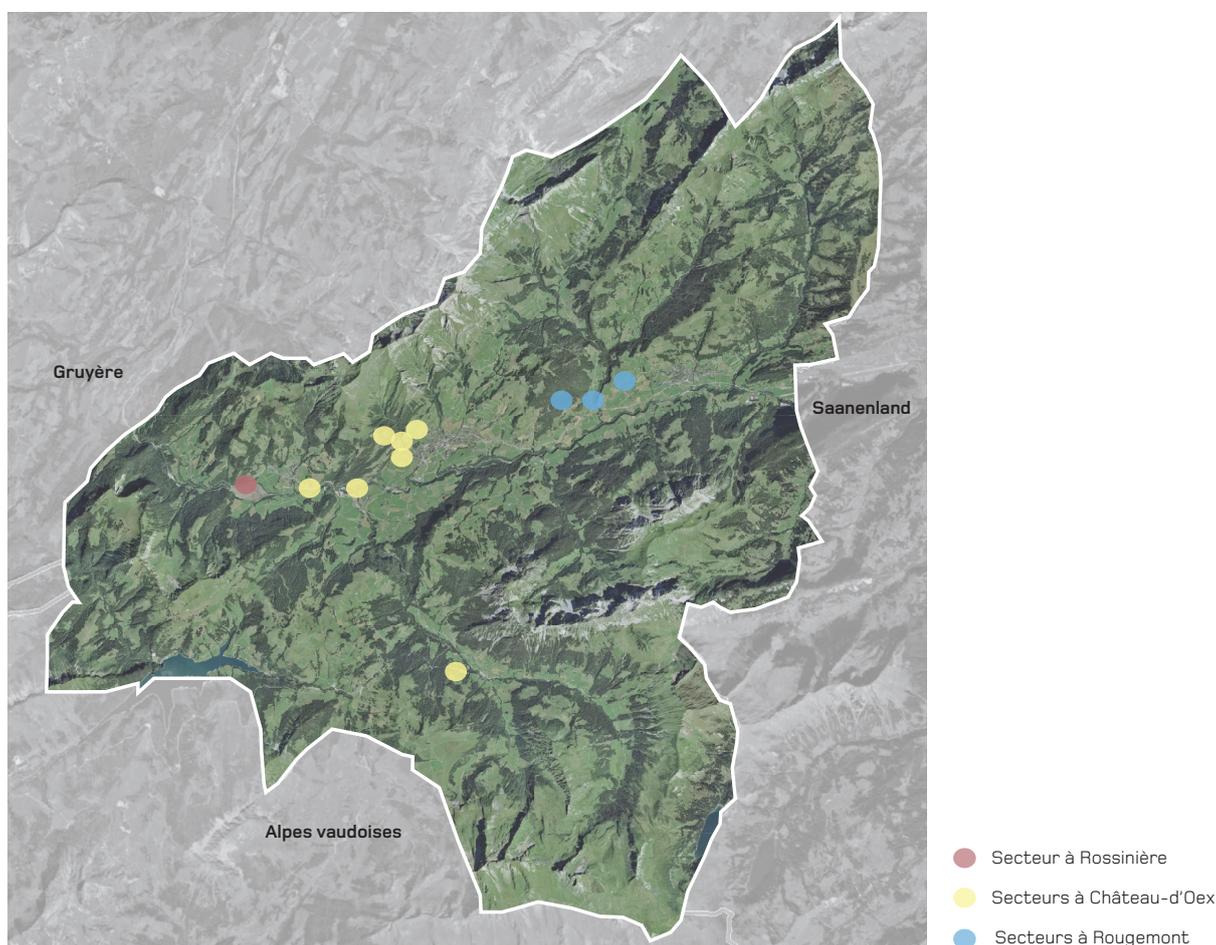


© 2b

Des zones d'activités idéalement localisées

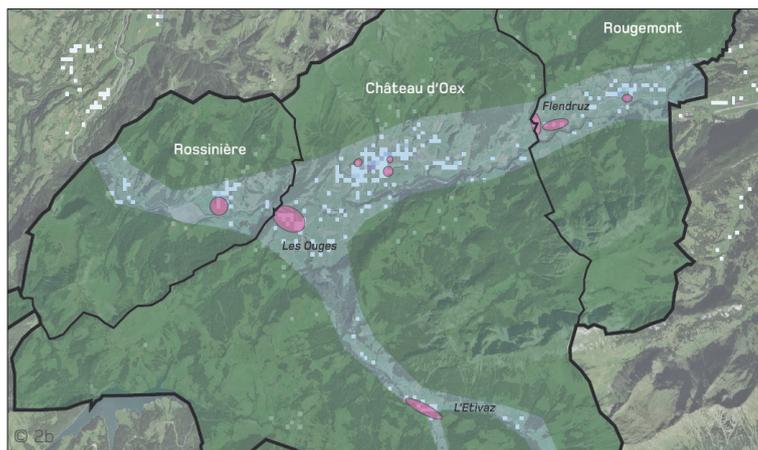
Même s'il s'agit d'une région périphérique loin des grands centres industriels, cette région peut jouir d'une situation idéale, située entre la Gruyère, le Saanenland et les Alpes vaudoises. La traversée de la compagnie ferroviaire Montreux-Oberland bernois (MOB) a un impact conséquent sur l'ouverture de la région à l'échelle nationale / internationale, comme véritable vitrine économique. Dès lors, les acteurs locaux concernés faisant vivre le tissu économique de la région doivent profiter de cet apport pour rayonner vers l'extérieur.

Cette Région est composée majoritairement de terres agricoles, alpestres et surfaces boisées et possède un patrimoine bâti, paysager et naturel de qualité. Ses zones d'activités sont principalement situées le long des deux axes de communication qui la traversent (ligne du MOB et route cantonale). Seules les zones d'activités de l'Étivaz se trouvent hors de cet axe Est-Ouest, mais sur la route du Col des Mosses qui mène jusqu'aux Alpes vaudoises.



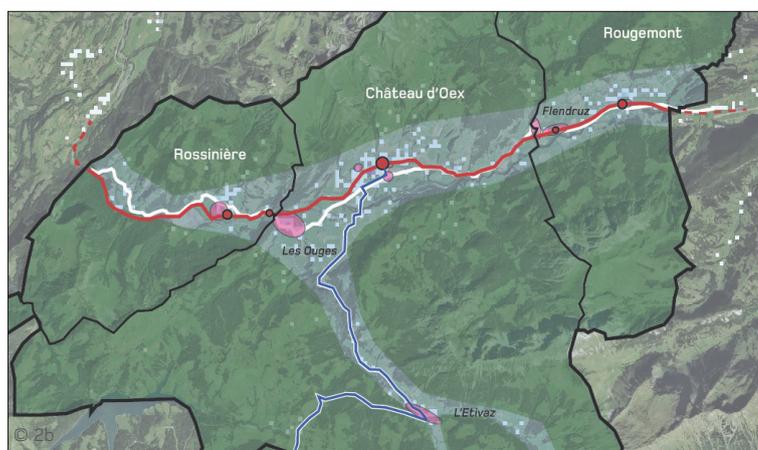
D'un point de vue territorial, il s'agit d'analyser la situation géographique de ces zones, leur accessibilité ainsi que leur caractère paysager et patrimonial. Il convient également d'intégrer dans les réflexions les enjeux naturels / climatiques pour planifier qualitativement ces ZA. Ces thématiques sont présentées synthétiquement à la page suivante.

Bien que la région jouisse d'une identité forte et d'une qualité de vie indéniable, la faible capacité financière des trois communes et la charge fiscale relativement élevée a un impact sur son développement économique et territorial. Le renforcement du tissu existant devra donc se faire de manière proportionnelle et réaliste, en intégrant les intentions des acteurs locaux et les moyens à disposition (scénario de croissance régional).



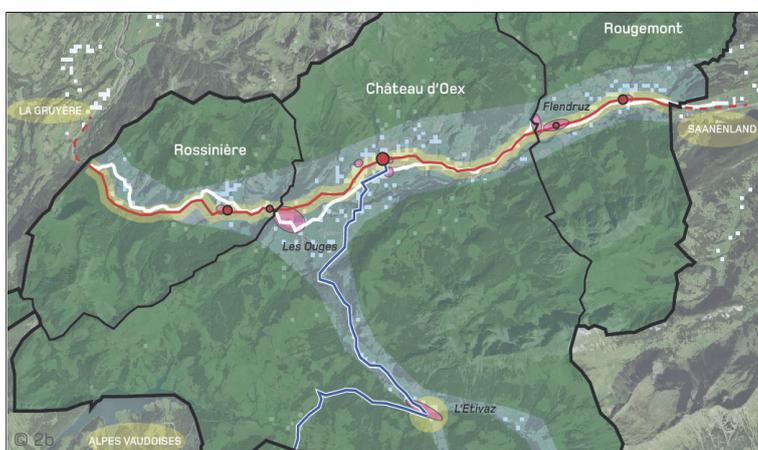
Localisation des emplois et approche géographique

- > Territoire régional composé majoritairement de terres agricoles, alpestres et surfaces boisées
- > Établissements dispersés dans les tissus villageois
- > La + forte concentration : Château-d'Oex centre (plus de 20 établissements par hectare)
- > Densité d'emplois ponctuelle hors zone à bâtir (chalets d'alpage, exploitations agricoles, etc.)



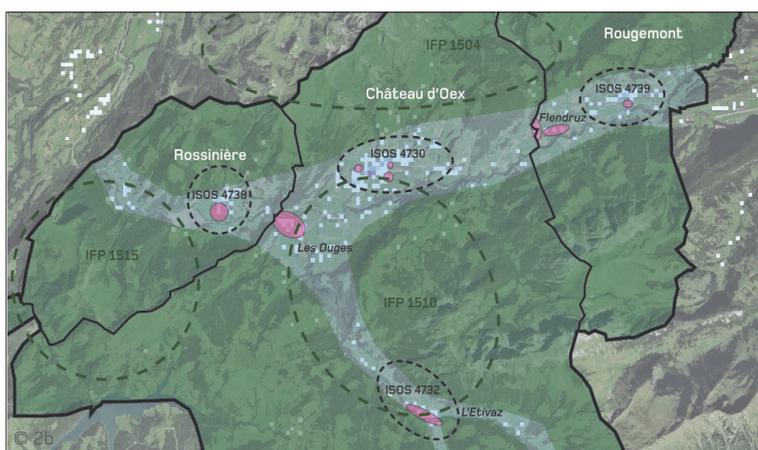
Analyse de l'accessibilité

- > Zones d'activités idéalement situées à proximité d'un arrêt du MOB (cadence horaire)
- > Secteur de l'Étivaz accessible via le car postal B 175 direction « Leysin-Feydey, gare » (horaire irrégulier)
- > Potentiel de transports de marchandises via le rail
- > Plusieurs secteurs le long de la route cantonale 702
- > Secteur de l'Étivaz accessible via la route cantonale 705



Analyse touristique

- > La ligne du MOB comme véritable vitrine pour la région et ses activités (visibilité)
- > Les régions environnantes comme atout touristique, (La Gruyère, Saanenland, Les Alpes vaudoises)
- > Le hameau de l'Étivaz et son fromage d'alpage AOP, le savoir-faire lié à l'artisanat (bois de résonance, etc.)
- > Projets de « bâtiments-vitrine » pour la région (CAPE à Château-d'Oex / CARoss à Rossinière)
- > Événements ponctuels touristiques (Festival des ballons à Château-d'Oex)



Valeurs paysagères, naturelles et patrimoniales

- > Parc naturel régional Gruyère- Pays-d'Enhaut
- > Quatre périmètres à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS)
- > Trois périmètres à l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (IFP)
- > De nombreux objets inscrits à l'inventaire architectural VD en note 1 à 3
- > Jardins certifiés ICOMOS / présence de TIBS et autres milieux dignes de protection

Synthèse

Cette première phase « Diagnostic » a permis une compréhension du contexte territorial et économique de la Région. Par ces analyses, la stratégie développée sera cohérente et adaptée aux enjeux qui attendent le Pays-d'Enhaut ces quinze / vingt prochaines années. Les éléments principaux du diagnostic sont résumés ci-après :

Synthèse de l'analyse économique

- > Forte disparité d'évolution entre les secteurs d'activités au niveau régional (2005-2015)
- > Environ 30 % des ETP sont assimilables à de l'activité allant en ZA, mais seulement 7 % des ETP sont implantés en ZA
- > Forte hétérogénéité au niveau des types d'activités en ZA
- > Entreprises consommatrices de foncier dans le secteur secondaire (scieries, gravières, etc.) induisant une faible densité d'emplois dans les ZA
- > Scénario de croissance selon modèle cantonal non compatible pour cette région (évolution trop dynamique)
- > Développement d'un scénario de croissance adapté au contexte et paysage régional, concentrant 100 % des nouveaux ETP assimilables à de la ZA en ZA
- > Densité d'emplois cible fixé à 20 ETP / hectare, moyenne à l'échelle de l'étude autorisant une faible densité pour des activités particulières (scierie, gravière, etc.) et une densité plus élevée sur les zones d'intérêt régional avec des activités compatibles (projet CAPE par exemple)
- > Réserves mobilisables et potentiellement mobilisables déficitaires pour couvrir les besoins 2030-40

Synthèse de l'analyse territoriale

- > Territoire régional composé majoritairement de terres agricoles, alpestres et boisées
- > Fort caractère identitaire, patrimonial, paysager et naturel à préserver (sites ISOS, IFP, parc naturel régional, etc.)
- > Localisation des ZA le long des axes de communication, dans la vallée s'étirant de la Gruyère au Saanenland, véritable axe traversant (exception : hameau de l'Étivaz)
- > Emplacement de ZA à proximité directe des arrêts du MOB (accessibilité optimale)
- > La ligne du MOB et la route cantonale comme véritable vitrine pour la région et ses activités
- > Les régions environnantes comme atout touristique (La Gruyère, Saanenland, les Alpes vaudoises)
- > Le savoir-faire lié à l'artisanat et les traditions typiques de la Région (filrière bois, fromages d'alpage, tavillons)
- > Projets de « bâtiment-vitrine » pour la région (projets CAPE à Château-d'Oex et CARoss à Rossinière)

Valoriser les ZA existantes et offrir quelques potentiels de développement

Ce regard croisé entre le diagnostic économique et le diagnostic territorial a permis d'analyser la région en confrontant sa situation, ses besoins et ses qualités économiques aux spécificités du territoire. En retenant un scénario de croissance adapté pour cette région qui offre une évolution mesurée et réaliste, la stratégie doit surtout permettre de renforcer les activités économiques dans ce type d'affectation, avec une occupation cohérente de ces surfaces et une valorisation des activités locales présentes.

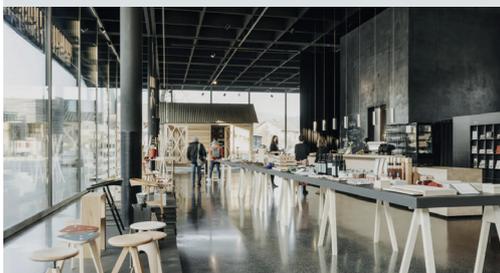
DÈS LORS, LA RÉGION DU PAYS-D'ENHAUT DÉFINIT LES OBJECTIFS SUIVANTS POUR SA STRATÉGIE RÉGIONALE DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS (SRGZA) :

- > Développer une stratégie régionale cohérente et adaptée à la réalité du terrain en tenant compte des besoins de la région / des communes / des volontés des propriétaires ;
- > Conserver un équilibre entre la planification des ZA et le tissu villageois économique existant, en valorisant les traditions et les savoirs-faire locaux à l'échelle régionale ;
- > Réaliser une planification de qualité, en tenant compte du caractère architectural typique de la région, des valeurs paysagères et des qualités patrimoniales existantes ;
- > Densifier le bâti et optimiser l'utilisation du sol dans les ZA, en fonction du contexte paysager et patrimonial ;
- > Limiter la destination des ZA aux activités secondaires (industrielles et artisanales) et tertiaires assimilables à des activités secondaires ;
- > Valoriser l'industrie du bois et laisser une marge de manoeuvre en cas d'éventuel projet d'envergure régionale nécessitant d'importantes surfaces libres de construction ;
- > Définir une densité bâti / emplois en fonction du contexte environnant, avec une densité-cible à 20 ETP / hectare selon le scénario de croissance retenu dans le diagnostic ;
- > Identifier des zones d'activités régionales (ZAR), en adéquation avec le PDCn et les intentions régionales / communales, qui seront de véritables pôles économiques pour le Pays-d'Enhaut ;
- > Conserver des zones d'activités locales (ZAL) possédant des potentiels de développement (réserves) ou des potentiels de mutation (reconversion de volumes bâtis) ;
- > Définir des mesures de planification permettant de clarifier le statut et la gestion des ZA :
 - Définir des mesures de régularisation pour intégrer certaines activités / surfaces dans la SRGZA (grands volumes bâtis / activités pérennes / habitations mal situées / etc.)
 - Identifier des mesures de dézonage pour extraire certaines activités / surfaces de la SRGZA (conformité à la destination de la zone / impact sur le paysage / dangers naturels / etc.)
 - Développer des mesures de rocade de surfaces pour améliorer l'emplacement de certaines ZA (optimisation de la localisation près d'un axe / protection du paysage, patrimoine et nature / etc.)

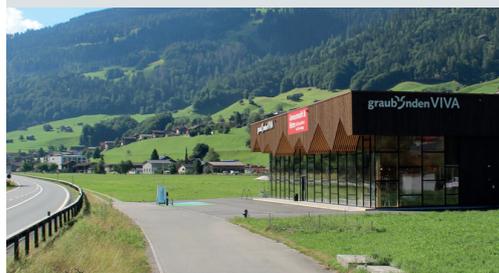
III. RÉFÉRENCES



Werkraum Bregenzerwald - Voralberg (Autriche)
Peter Zumthor



Graubunden VIVA - Jenaz (CH - Grisons)
Ritter Schumacher AG



III. RÉFÉRENCES

Centre artisanal - Vich (CH - VD)
Fame architecture



CFF Train Maintenance Center - Genève (CH - GE)
RDR architectes



Werkhalle Küng - Alpnach (CH - OW)
Seiler Linhart Architekten



Bürohaus Küng - Alpnach (CH - OW)
Seiler Linhart Architekten



Werkplatz Schaarholzbau - Grossdietwil (CH-LU)
Blum Grossenbacher Architekten



Atelier AWEL - Andelfingen (CH - ZH)
Rossetti + Wyss Architekten



Einstellhalle für Bahnwagen - Samedan (CH - GR)
Brasser Architekten



Holzbaubau-/Produktionswerk - Schötz (CH - GR)
Renggli AG



Maison régionale des acteurs bois - Nantes (FR)
Barré-Lambot architectes



Werkplatz Schaerholzbau - Altbüron (CH - LU)
Blum Grossenbacher Architekten AG



Lagerhalle Hortima - Hausen (CH - AR)
Fischer Architekten AG



Gewerbehalle und Büro Gobbi - Höchst (Autriche)
Architektur DI Ralph Broger GmbH





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

DOCUMENT N° 1
VOLET EXPLICATIF