



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.

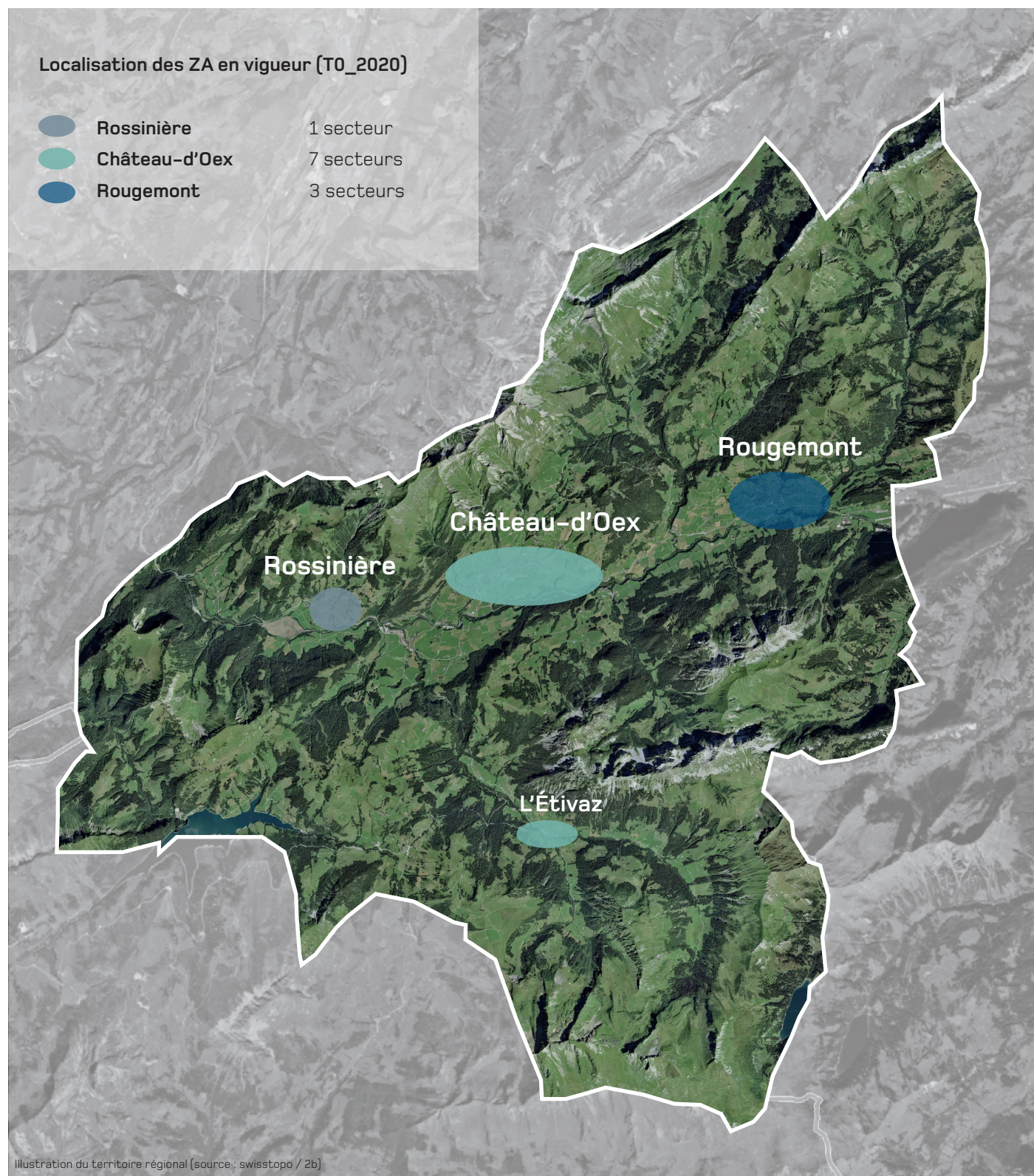
En comparaison à d'autres régions vaudoises, les objectifs généraux pour le Pays-d'Enhaut sont différents. L'enjeu consiste véritablement à maintenir et valoriser les activités existantes, d'assurer la mobilisation des quelques réserves mobilisables ou potentiellement mobilisables existantes, d'optimiser 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)

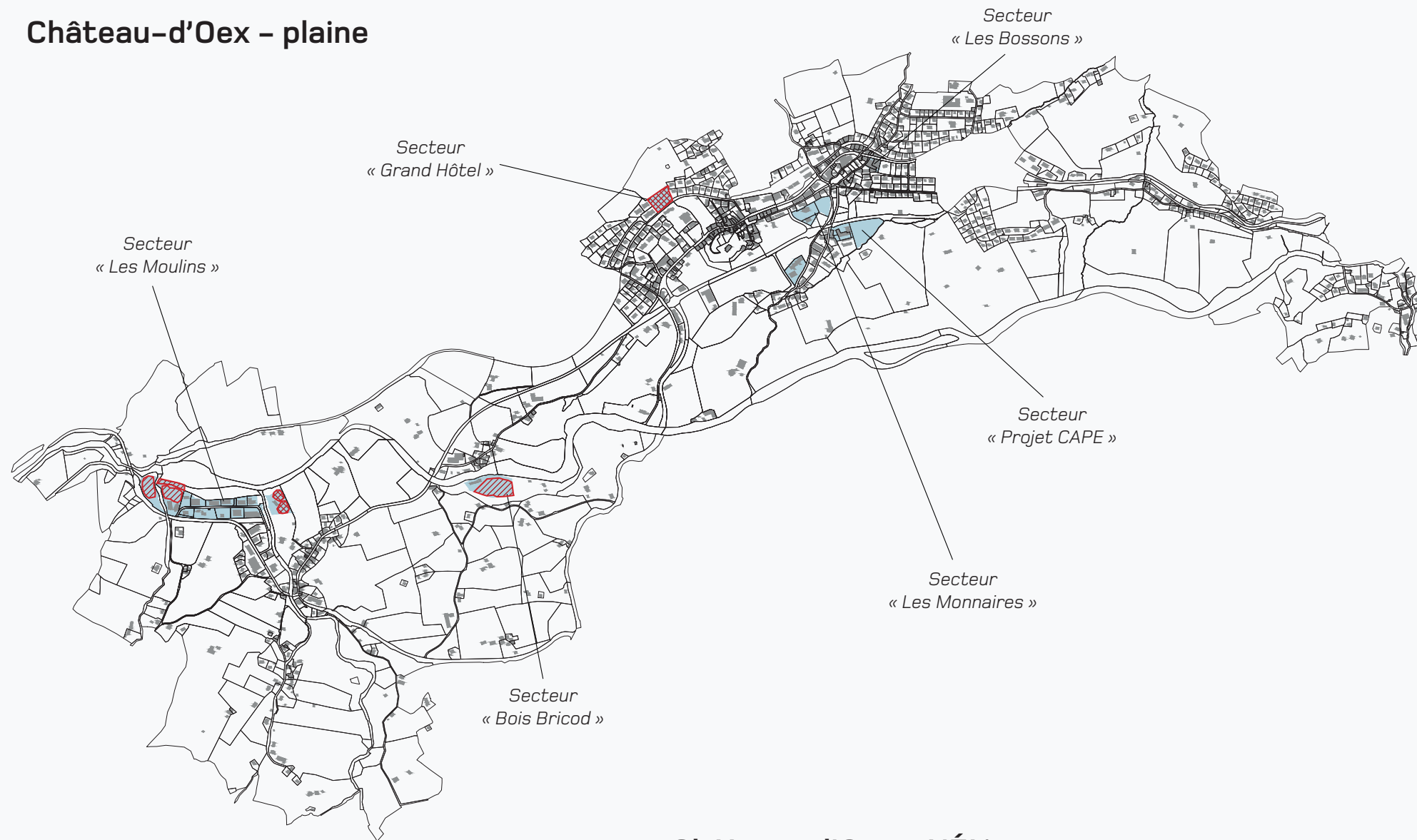


Une stratégie régionale pour trois communes

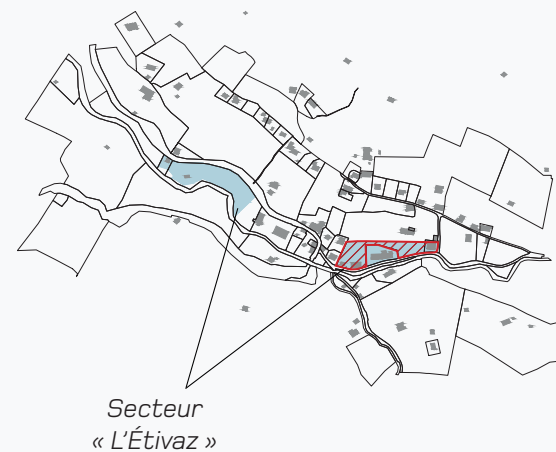
Par rapport aux douze régions définies par le plan directeur cantonal (PDCn), le périmètre d'étude du présent plan directeur sectoriel ne comprend que la région du Pays-d'Enhaut, composée des Communes de Rossinière, Château-d'Oex et Rougemont. La stratégie régionale n'englobe donc pas toute la région 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

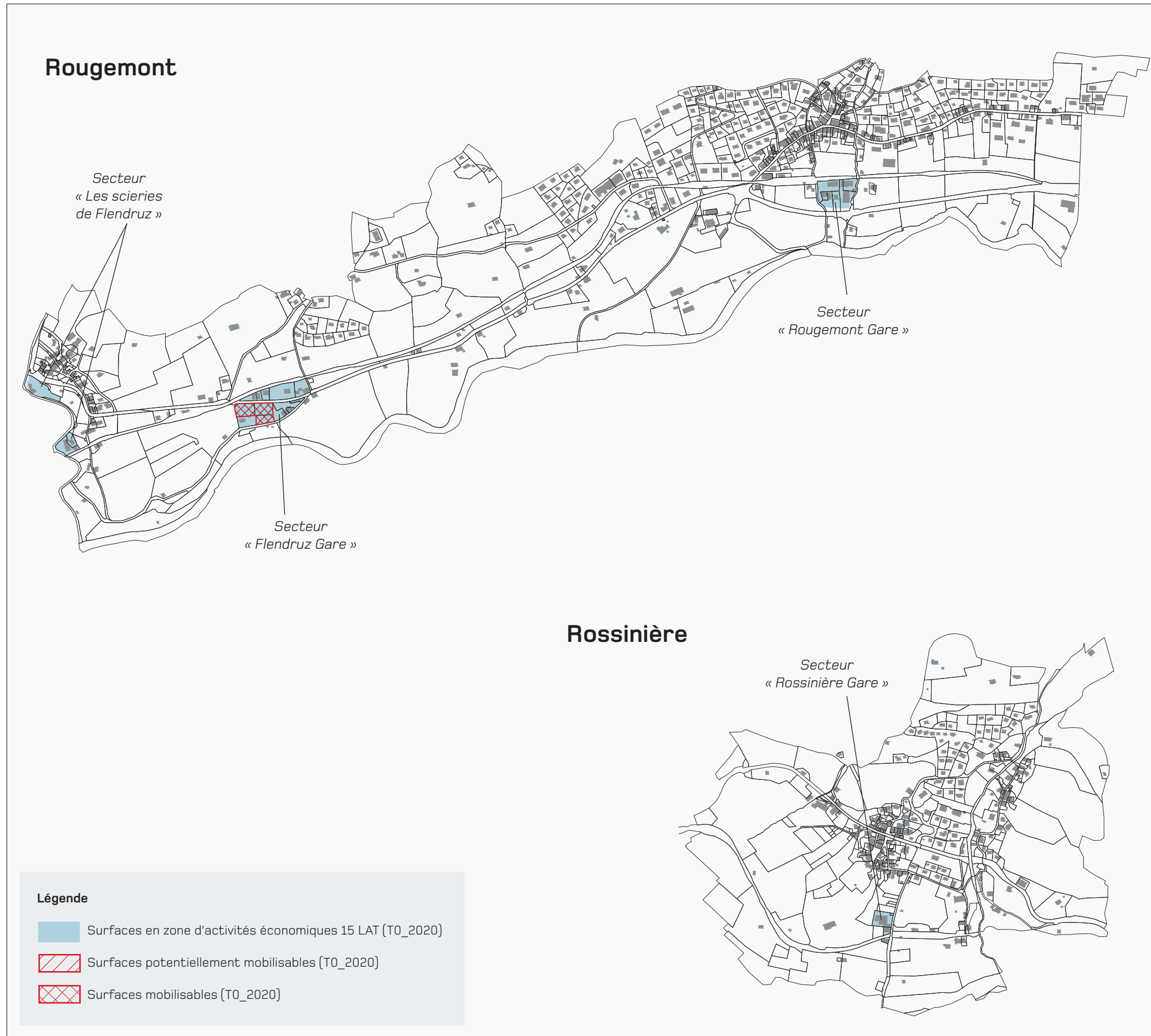
- Surfaces en zone d'activités économiques 15 LAT (T0_2020)
- Surfaces potentiellement mobilisables (T0_2020)
- Surfaces mobilisables (T0_2020)

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 :

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT)	<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>
Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC)	<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>
Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPMNS)	<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>
Plan directeur cantonal (PDCn)	<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>
Plan directeur forestier de l'Est vaudois (PDF)	<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>
Plan directeur régional touristique des Alpes vaudoises (PDRt-AV)	<i>Le PDR s'inscrit dans les mêmes intentions que le PDRt-AV réalisé en 2021.</i>

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

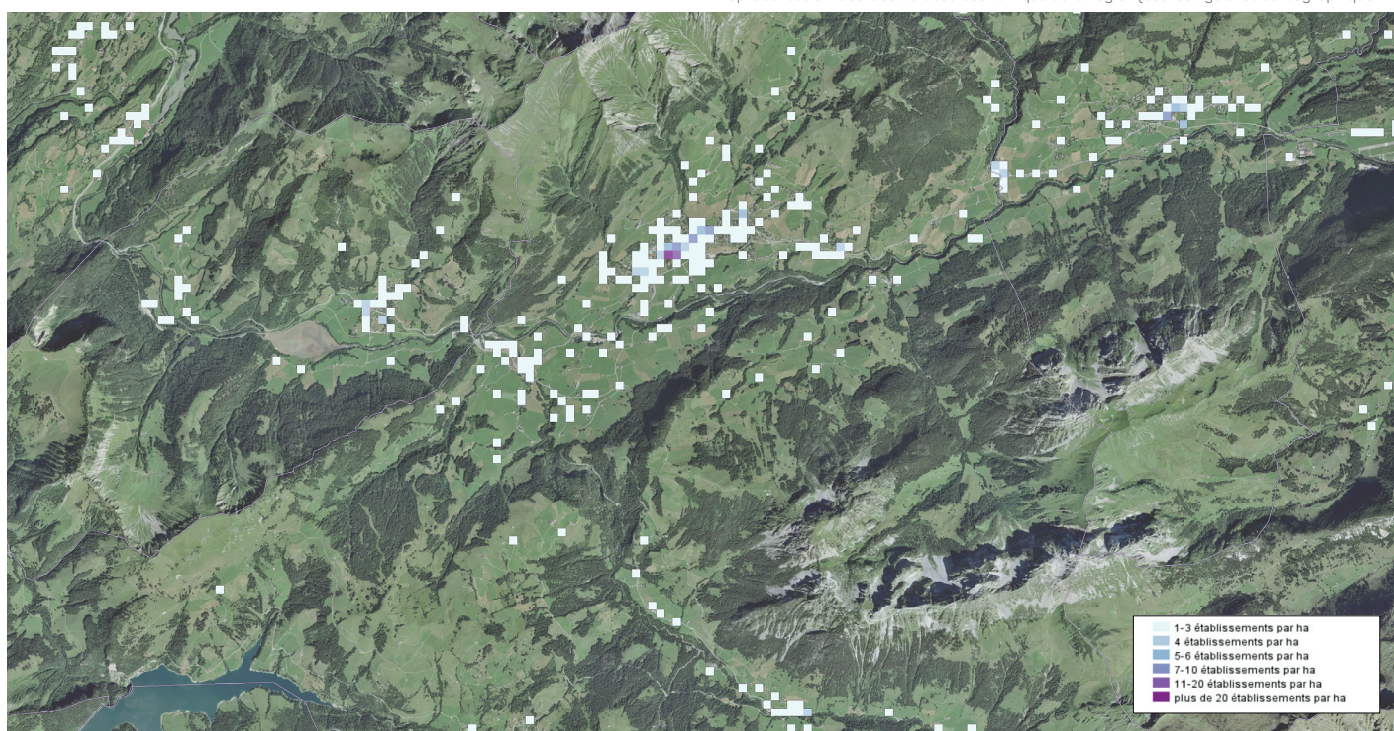
Des activités dispersées dans le tissu villageois

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)



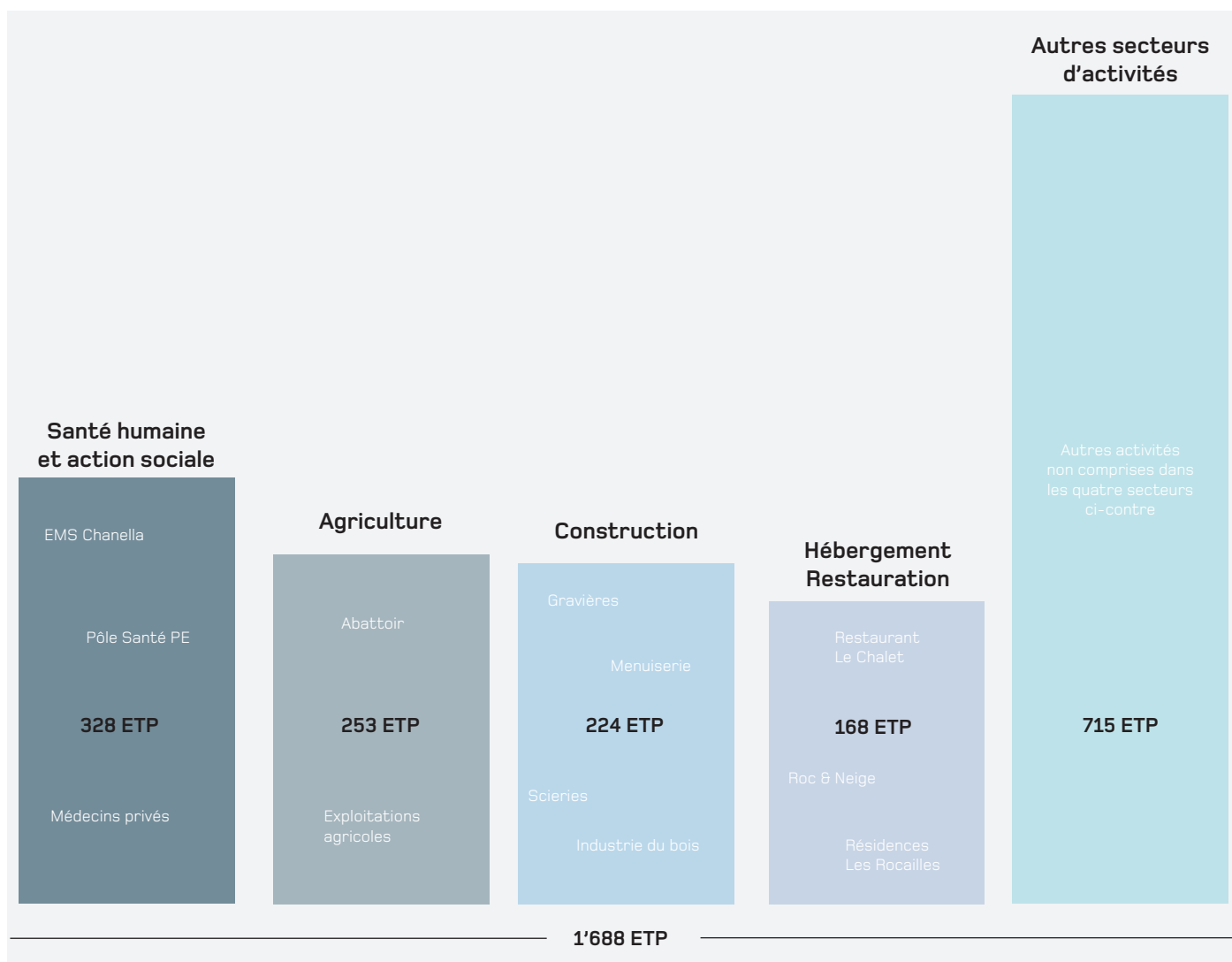
Quels sont les secteurs d'activités les plus représentés à l'échelle régionale ?

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)



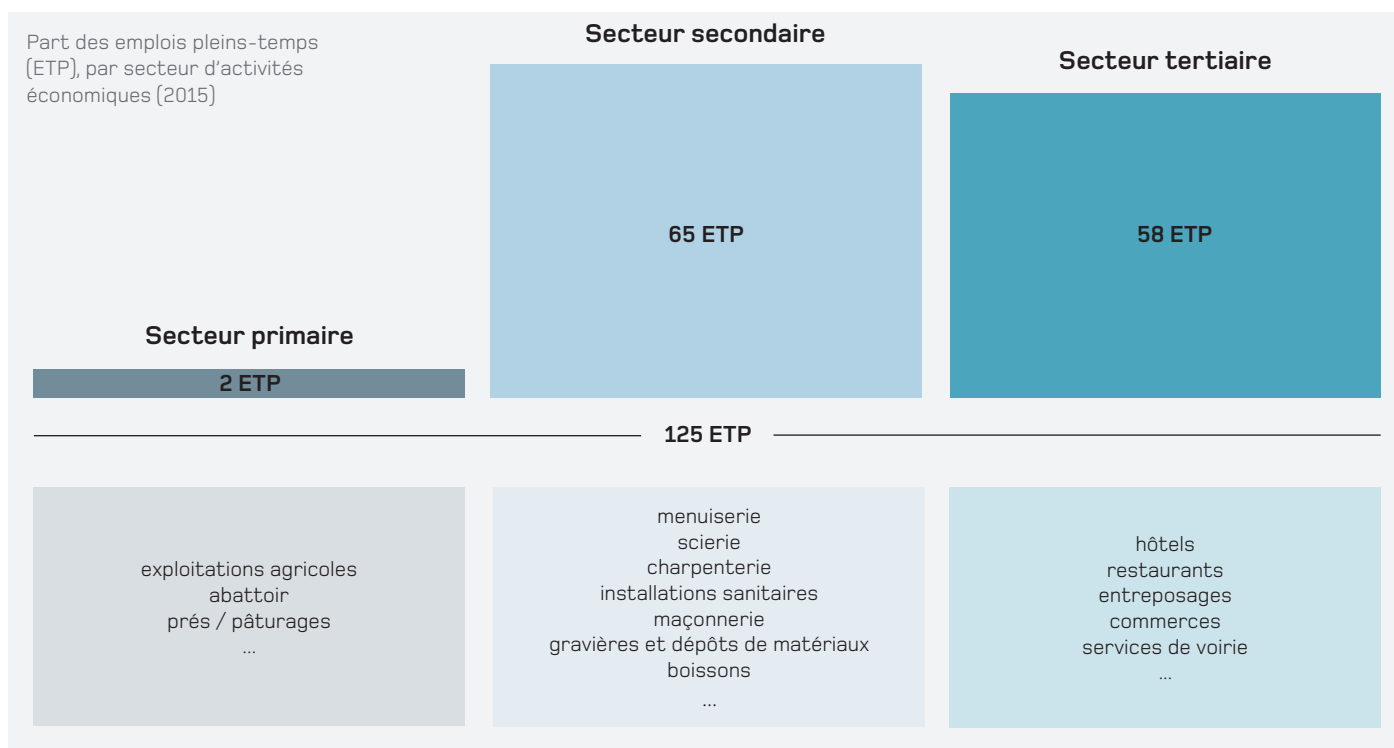
Quels secteurs sont représentés dans les 125 ETP en ZA ?

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).

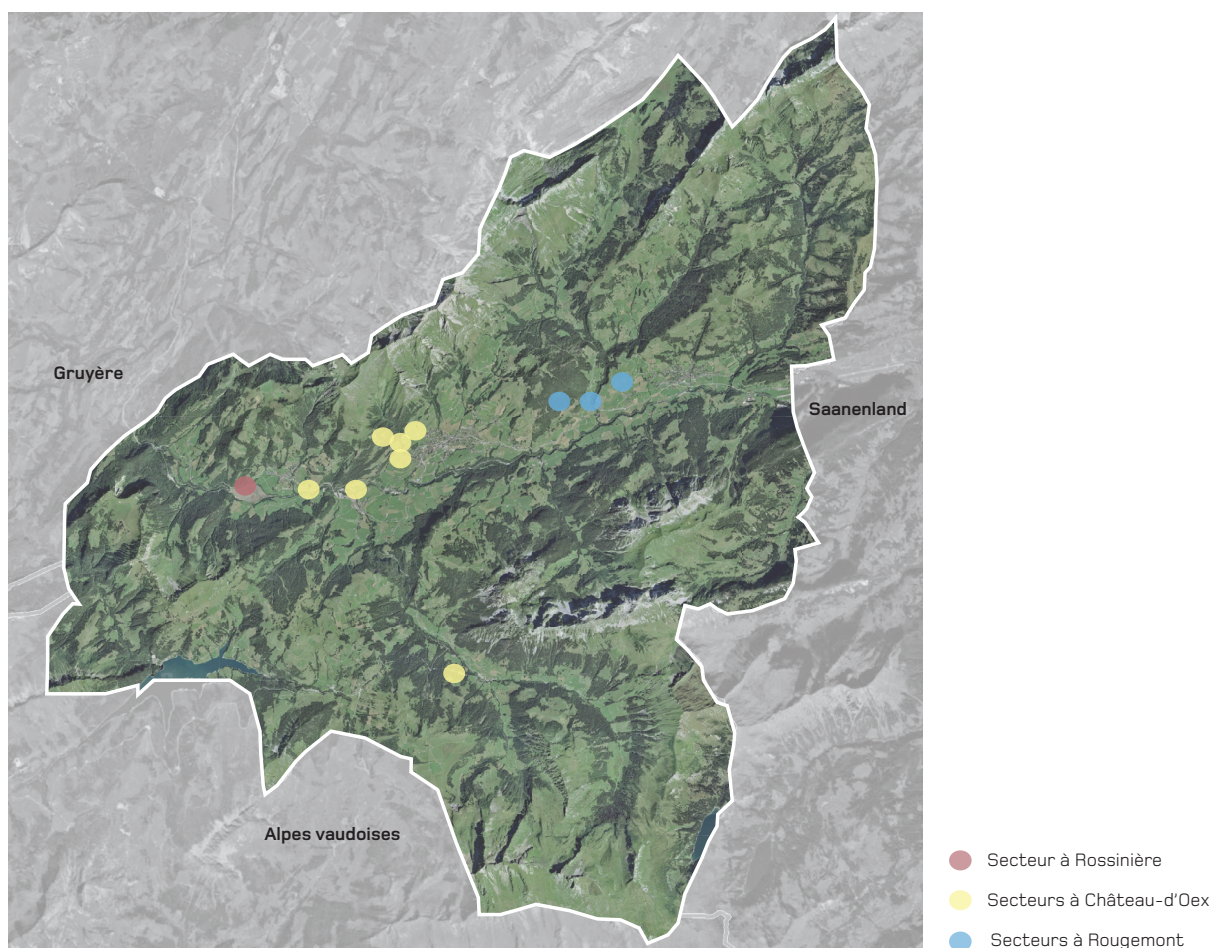


© 2b

Des zones d'activités idéalement localisées

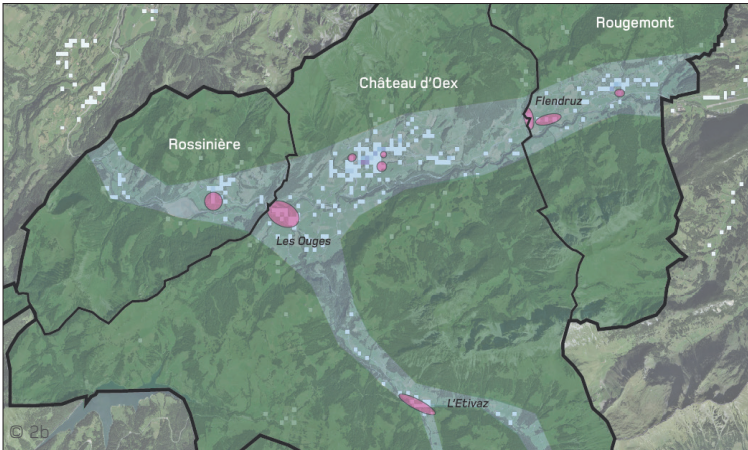
Même s'il s'agit d'une région périphérique loin des grands centres industriels, cette région peut jouir d'une situation idéale, située entre la Gruyère, le Saanenland et les Alpes vaudoises. La traversée de la compagnie ferroviaire Montreux-Oberland bernois (MOB) a un impact conséquent sur l'ouverture 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.



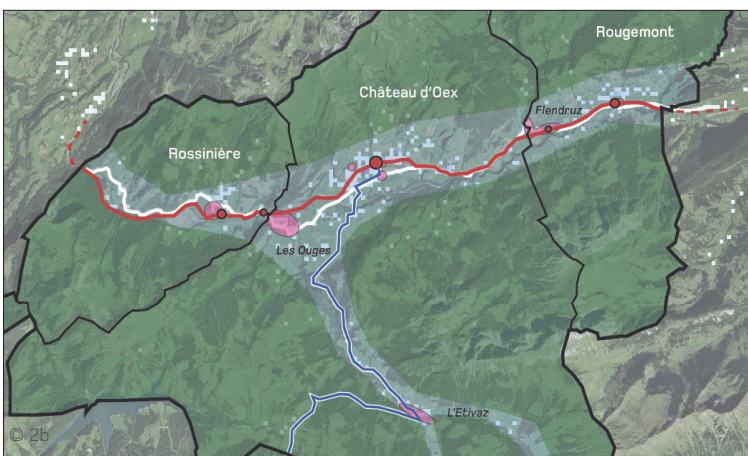
D'un point de vue territorial, il s'agit d'analyser la situation géographique de ces zones, leur accessibilité ainsi que leur caractère paysager et patrimonial. Il convient également d'intégrer dans les réflexions les enjeux naturels / climatiques pour planifier qualitativement ces ZA. Ces thématiques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



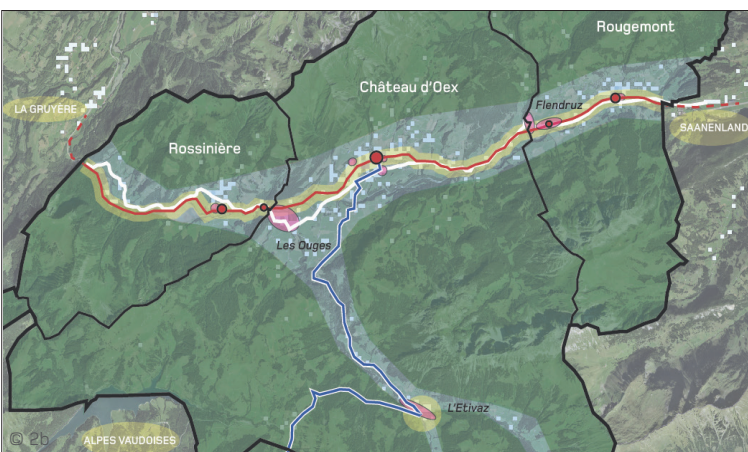
Localisation des emplois et approche géographique

- > 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.)



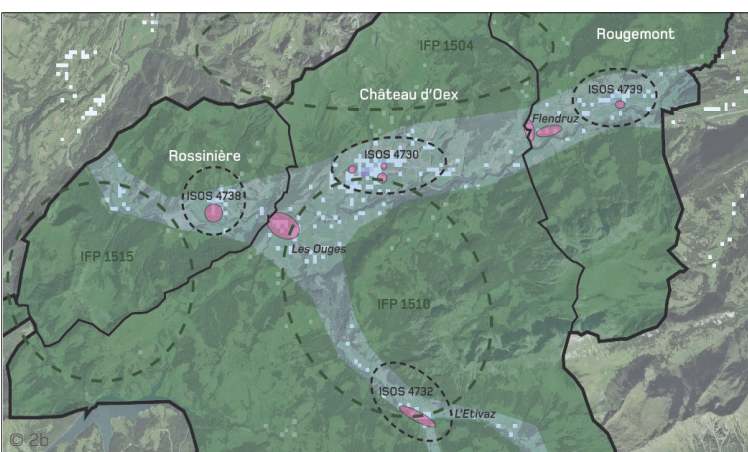
Analyse de l'accessibilité

- > 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.

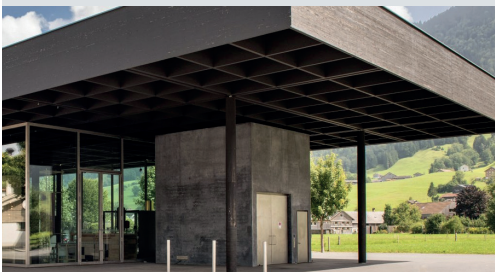
DÈS LORS, LA RÉGION DU PAYS-D'ENHAUT DÉFINIT LES OBJECTIFS SUIVANTS POUR SA STRATÉGIE RÉGIONALE DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS (SRGZA) :

- > 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



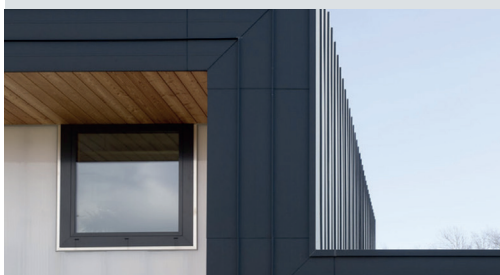
Werkraum Bregenzerwald - Voralberg (Autriche)
Peter Zumthor



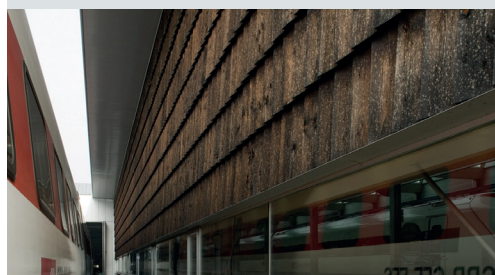
Graubünden VIVA - Jenaz (CH - Grisons)
Ritter Schumacher AG



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



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 »

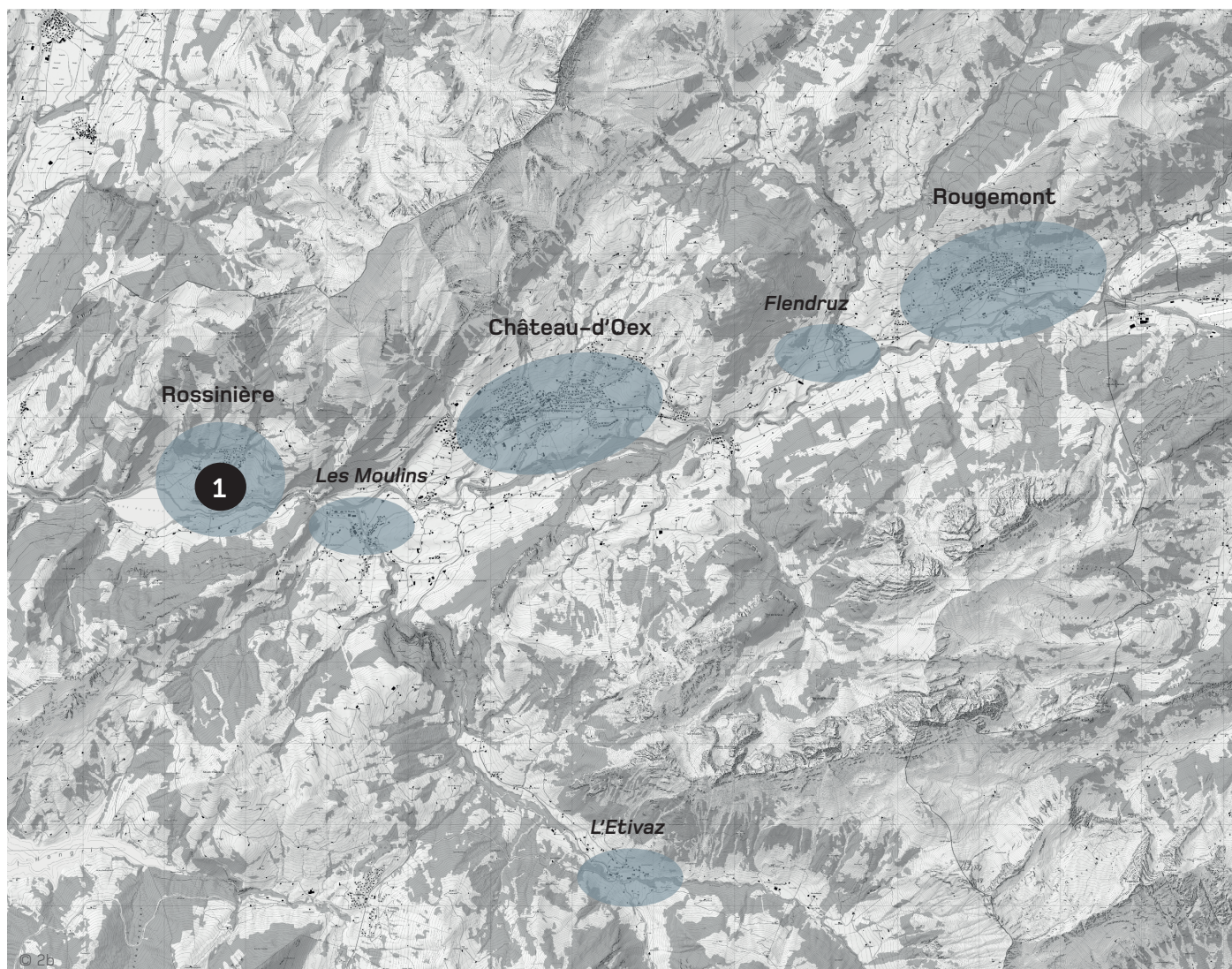


Maintenir la seule zone d'activités de Rossinière pour une synergie avec le pôle de gare

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).

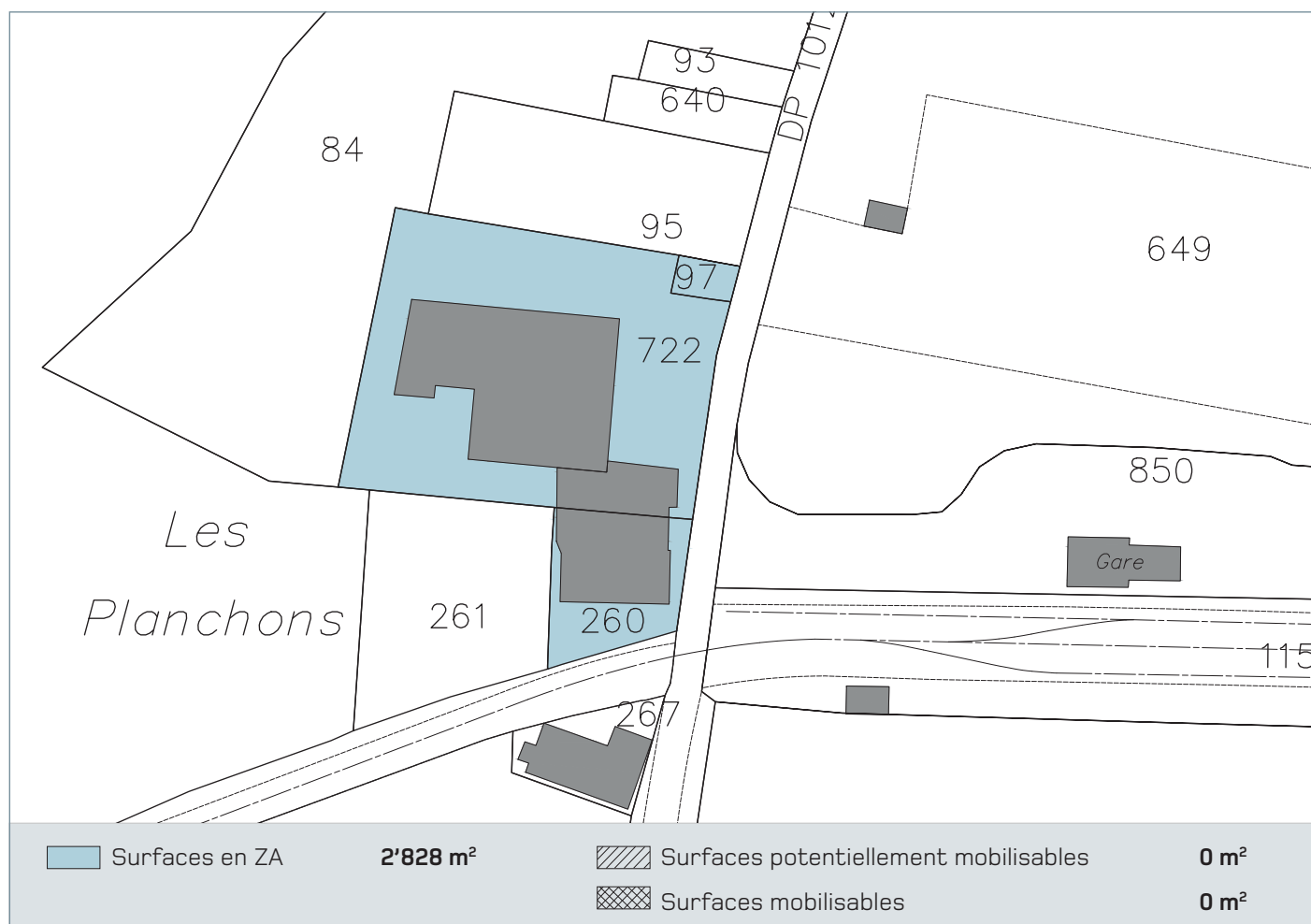
Dès lors, cette surface accueillant des bâtiments à la typologie / volumétrie artisanale est idéalement localisée à proximité de la gare ferroviaire du MOB. Cette situation lui offre la possibilité de jouir d'une accessibilité optimale en TP et d'une vitrine économique incontestable. Par son dialogue 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)

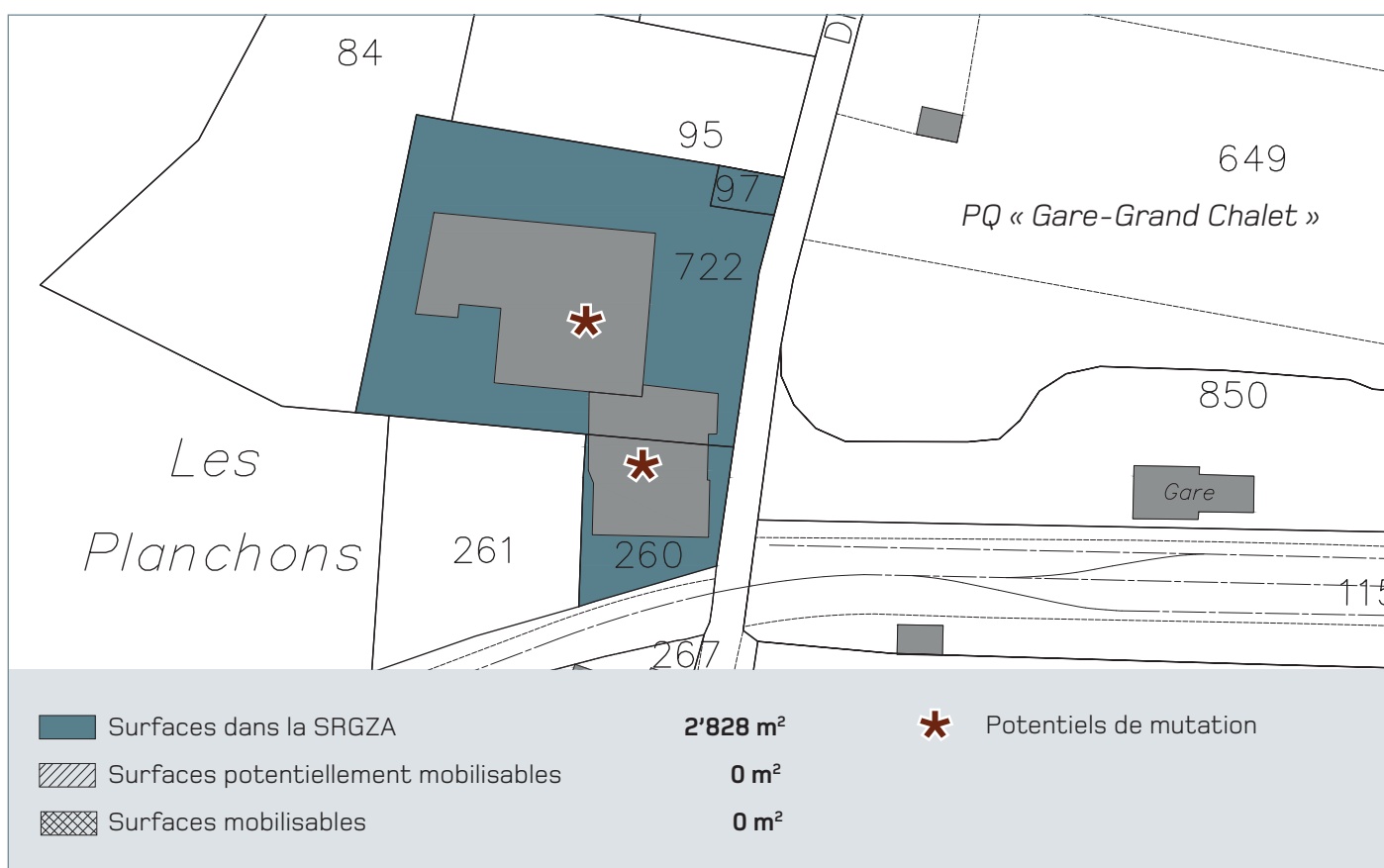
L'objectif pour ce secteur est de confirmer la seule ZA de Rossinière et de régulariser l'existant. En effet, il s'agit de maintenir ce secteur en ZA en cas de besoin ou d'opportunité pour la commune lors des 15 prochaines années. L'enjeu de cette zone consiste également à faire dialoguer ce secteur 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

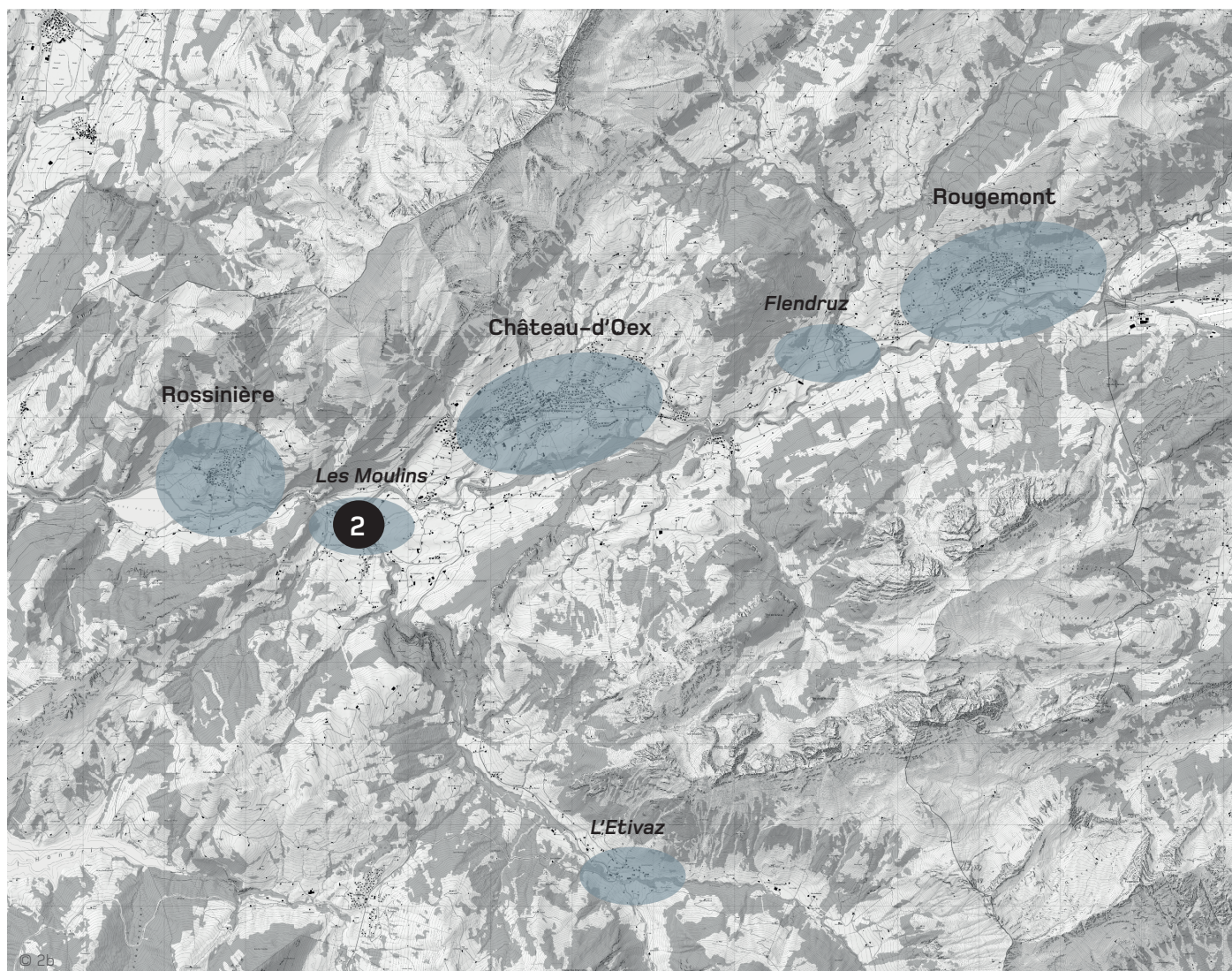
- SECTEUR N° 2 « LES MOULINS »
- SECTEUR N° 3 « BOIS BRICOD »
- SECTEUR N° 4 « L'ÉTIVAZ »
- SECTEUR N° 5 « LES MONNAIRES »
- SECTEUR N° 6 « PROJET CAPE »
- SECTEUR N° 7 « EN GLACIÈRE »

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.

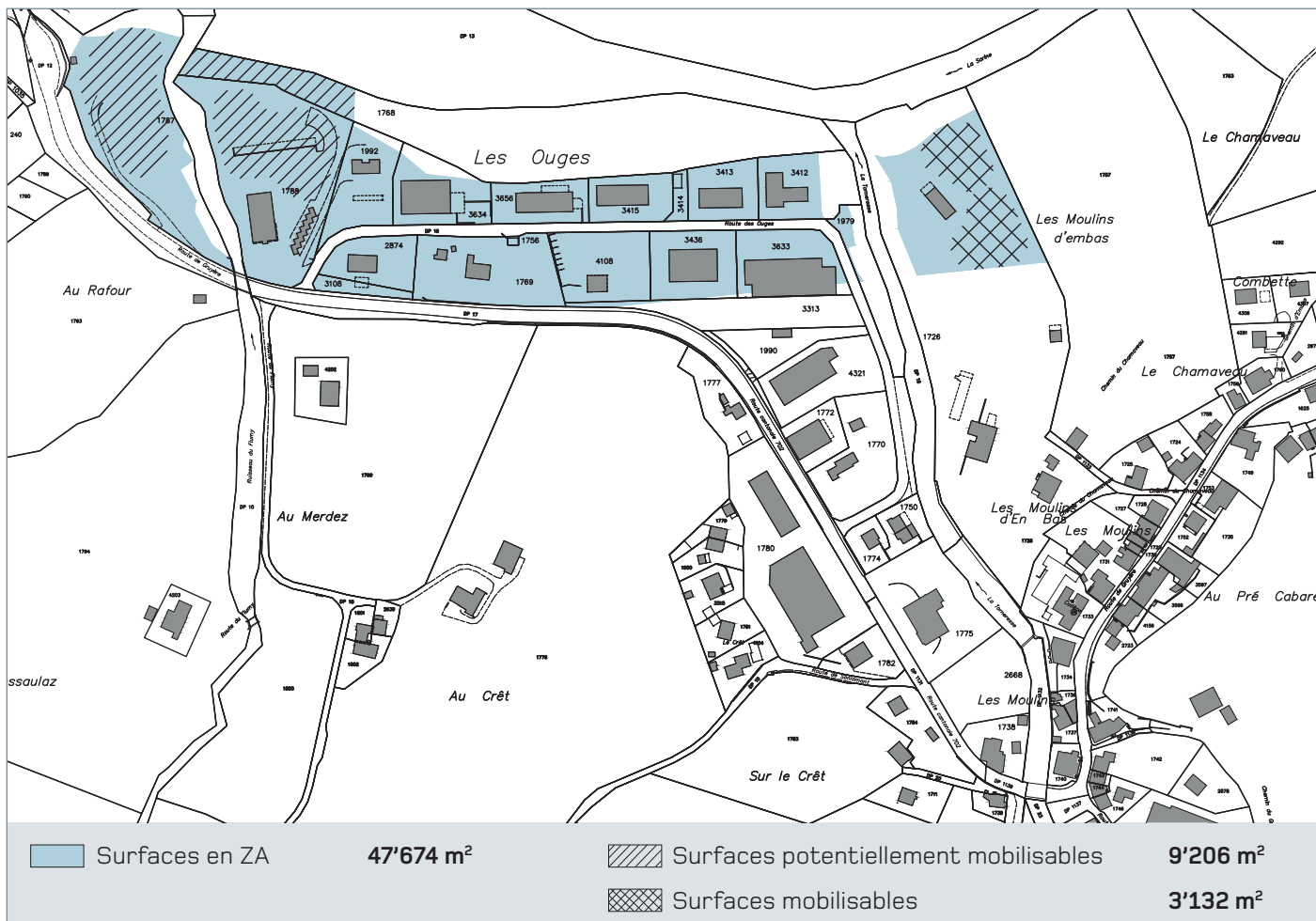
Encadrées par la Sarine et les ruisseaux « *La Torneresse* » et « *de Flumy* » ainsi que par une présence importante de l'aire forestière, les activités présentes ne portent pas de réel impact sur la qualité paysagère de la région. Au contraire, au vu de sa localisation et de la topographie du terrain,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

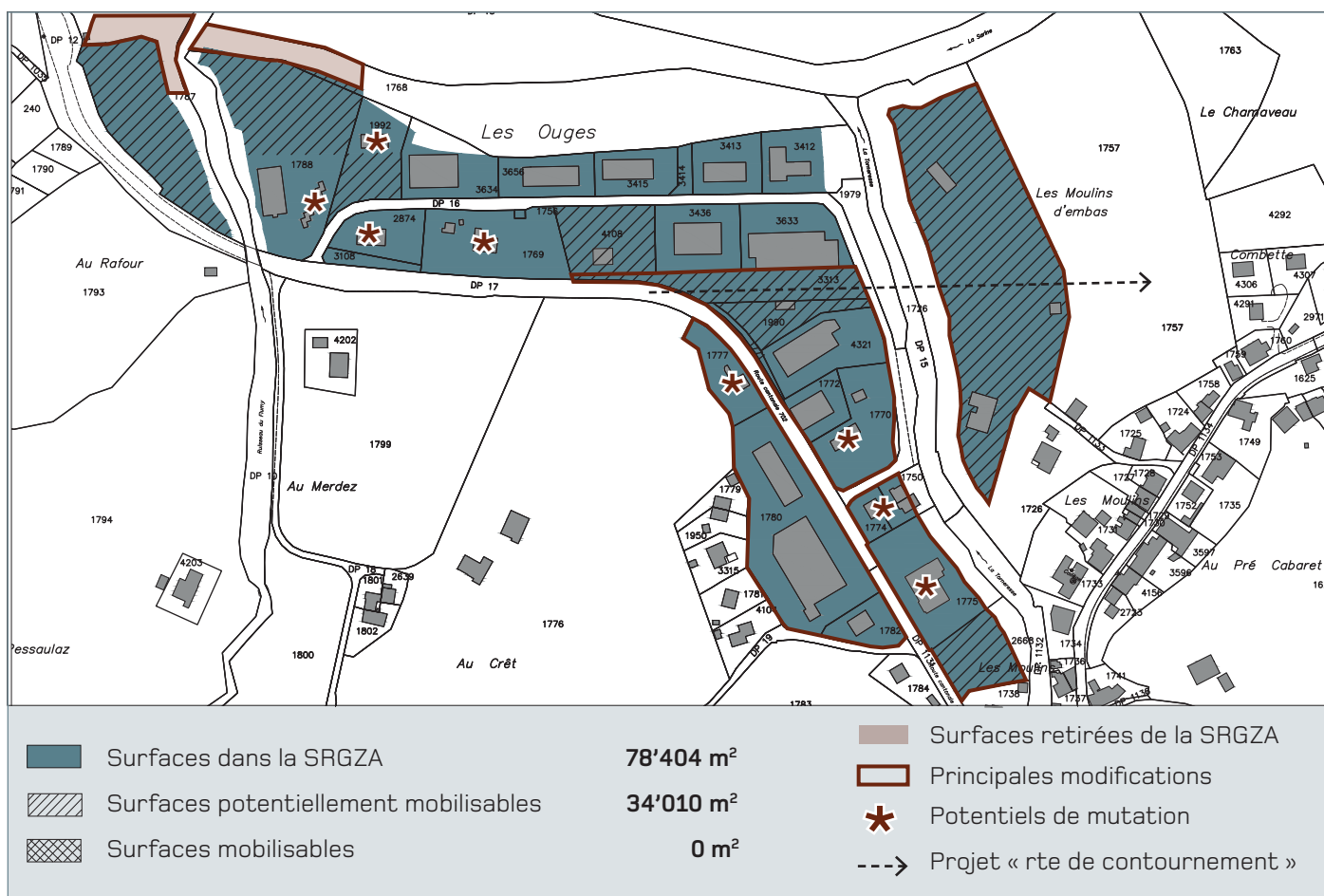
Ce site est défini comme l'un des trois pôles économiques régionaux. La SRGZA tend vers une intensification des activités le long de la route cantonale. Plusieurs surfaces sont identifiées comme réserves potentiellement mobilisables et certains bâtiments ont un potentiel de mutation. Les grands volumes 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.

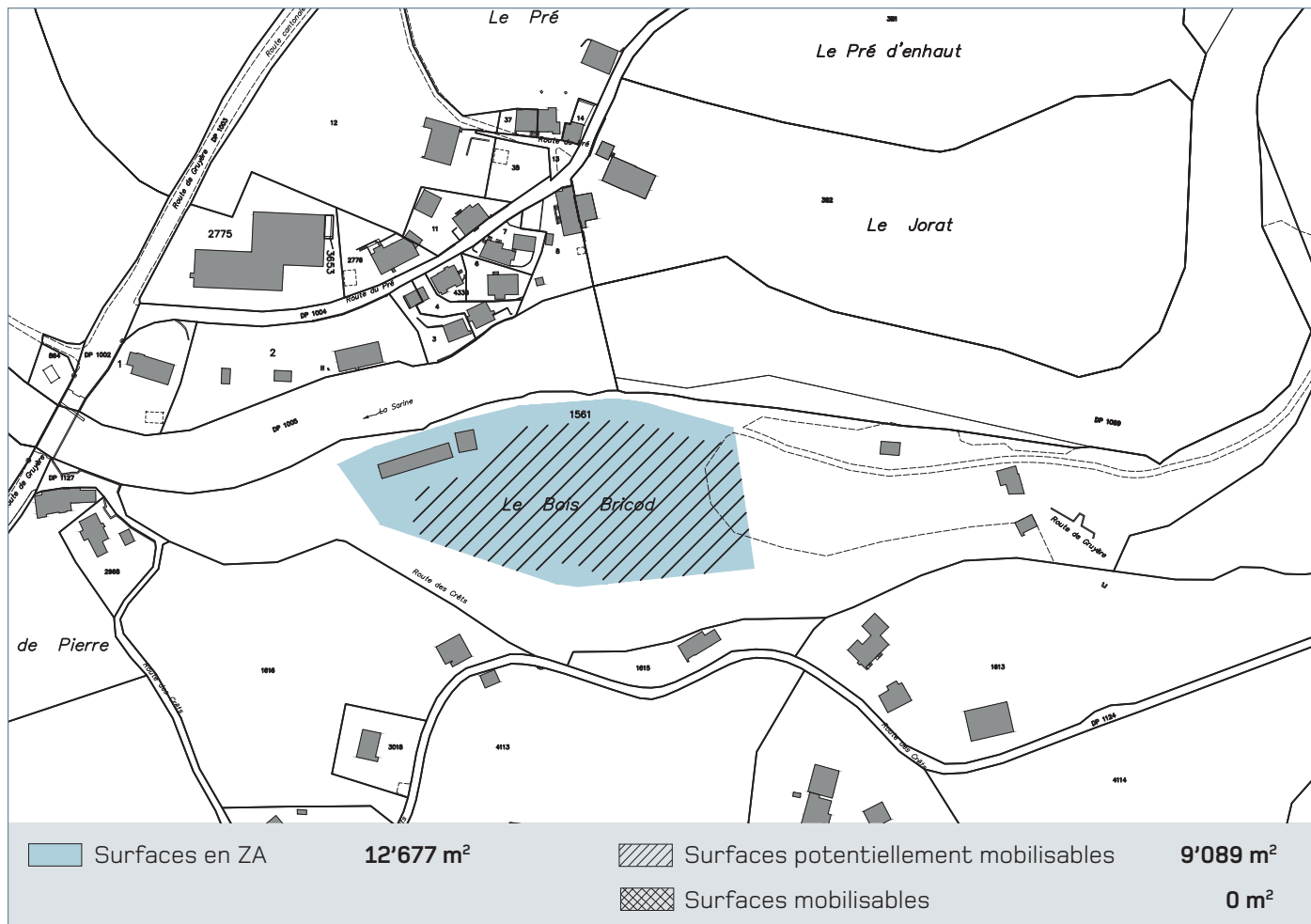
A noter enfin que la Région a un besoin important de surfaces pour le dépôt de matériaux issus des cours d'eau dans le cadre de la protection des dangers naturels de la Sarine. A terme, le versant sud de la Sarine à l'extrémité Est du PPA en vigueur serait un endroit adapté pour accueillir la centralisation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

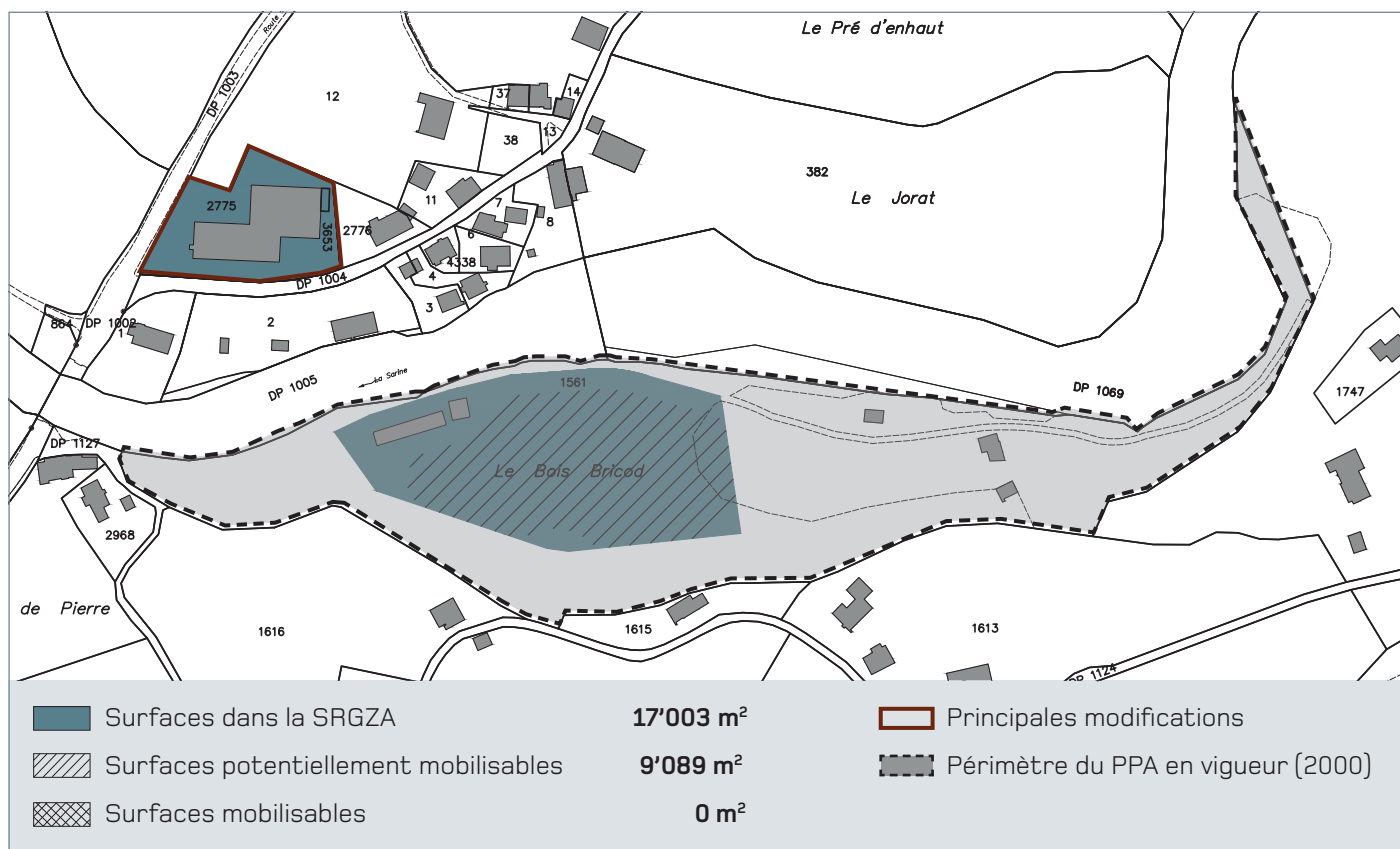
Dans l'attente d'un traitement de la révision du PPA par la Commune, la stratégie maintient un statu quo pour cette ZA. Au moment de la révision, cette surface devra être adaptée à la réalité du terrain, aux contraintes environnementales et aux volontés du propriétaire. La zone d'exploitation, de traitement 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.

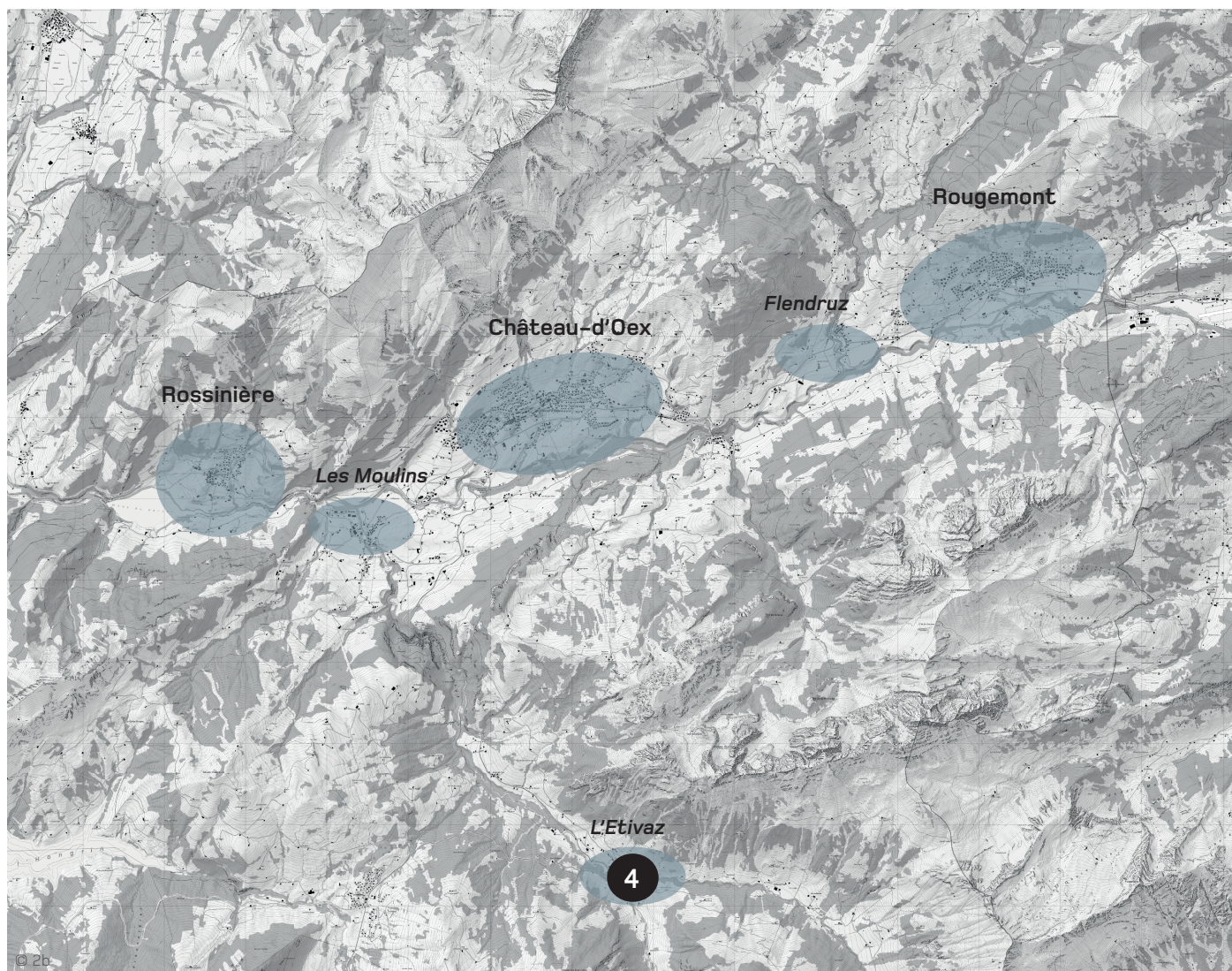


Redéfinir la ZA en protégeant ses qualités paysagères et patrimoniales

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.

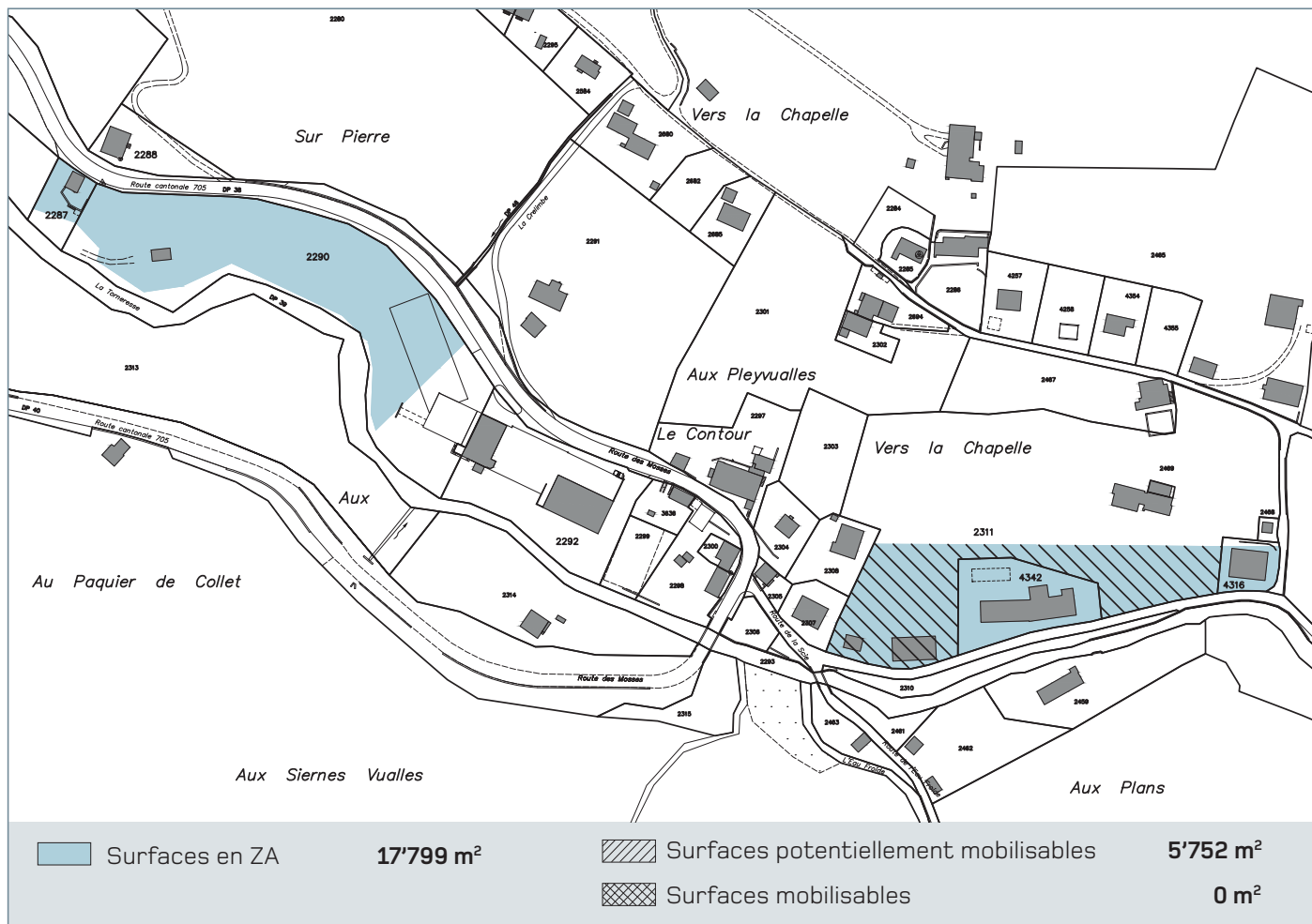
La Maison de l'Étivaz, véritable vitrine économique à l'échelle nationale, n'est aujourd'hui que partiellement en ZA. Cette activité doit être impérativement intégrée dans la stratégie, car elle participe grandement au rayonnement économique de la Région. A l'inverse, plusieurs surfaces en entrée de 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.



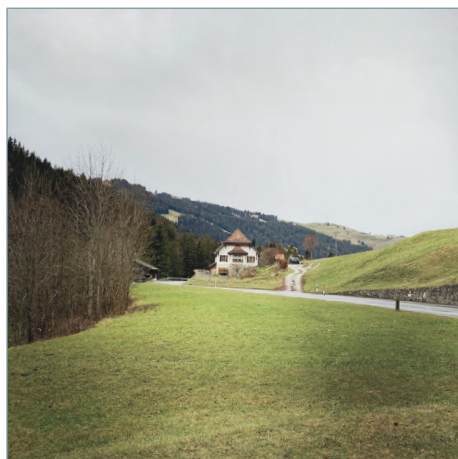
EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES T0_2020)

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

STRATÉGIE (T1_2024)

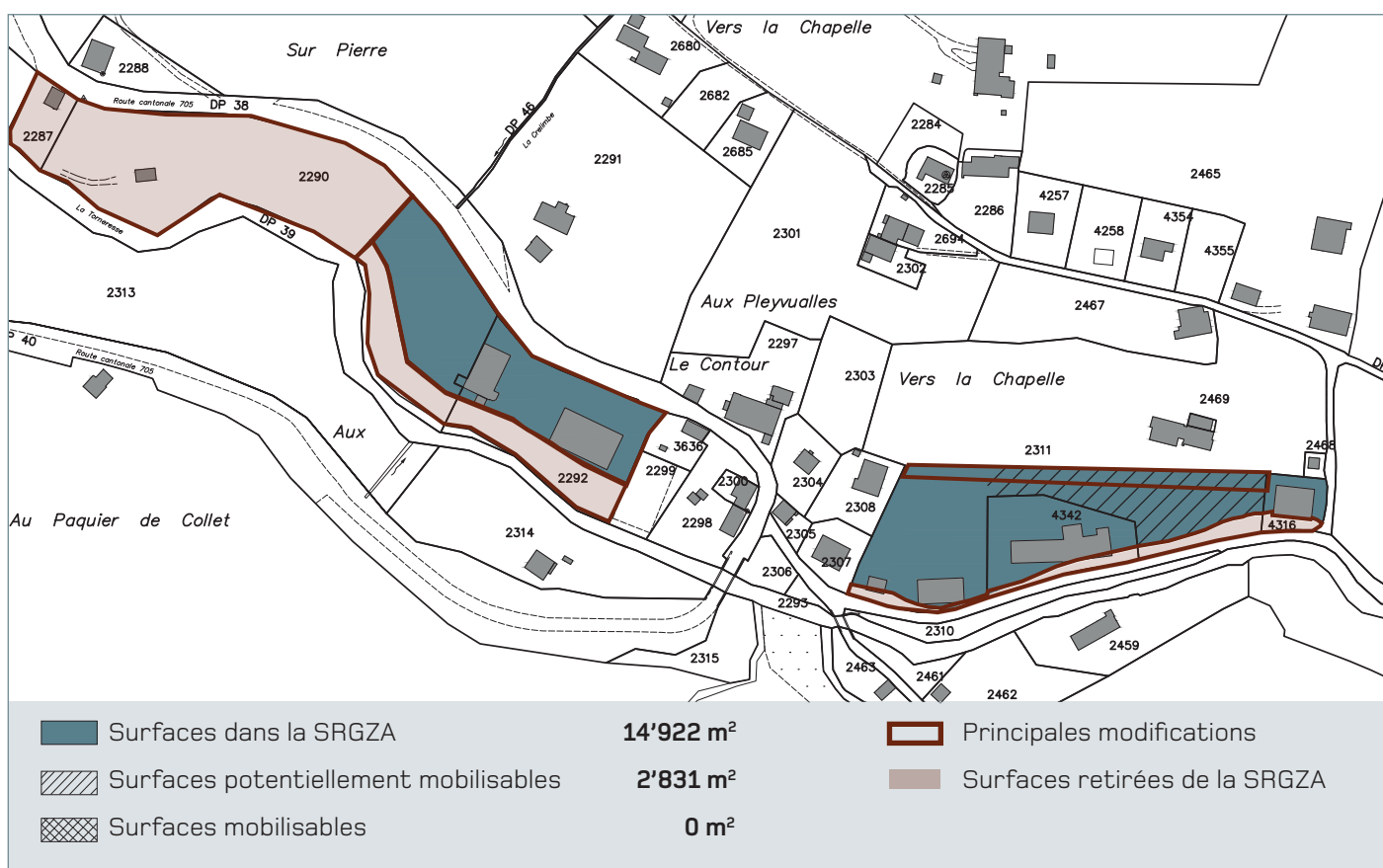
La stratégie propose de régulariser le cas de la Maison de l'Étivaz et d'offrir quelques opportunités de développement pour les petites entreprises présentes dans le hameau. Des surfaces sont également dézonées, car elles ne répondent pas à la destination de la zone ou sont concernées par des contraintes spécifiques. La stratégie prévoit plutôt une intensification des activités le long de la route de la Scie en contre-bas du hameau plutôt qu'à proximité du périmètre ISOS.

OBJECTIFS DE PLANIFICATION

- > Définition du secteur comme zone d'activités locale (ZAL) - potentiel de développement
- > Changement d'affectation pour les surfaces mal situées ou concernées par des dangers naturels
- > Mesure de régularisation pour le cas de la Maison de l'Étivaz

VOCATIONS

- > La fromagerie de l'Étivaz comme fabrication de fromage - activités secondaires (industrie manufacturière) ;
- > 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.



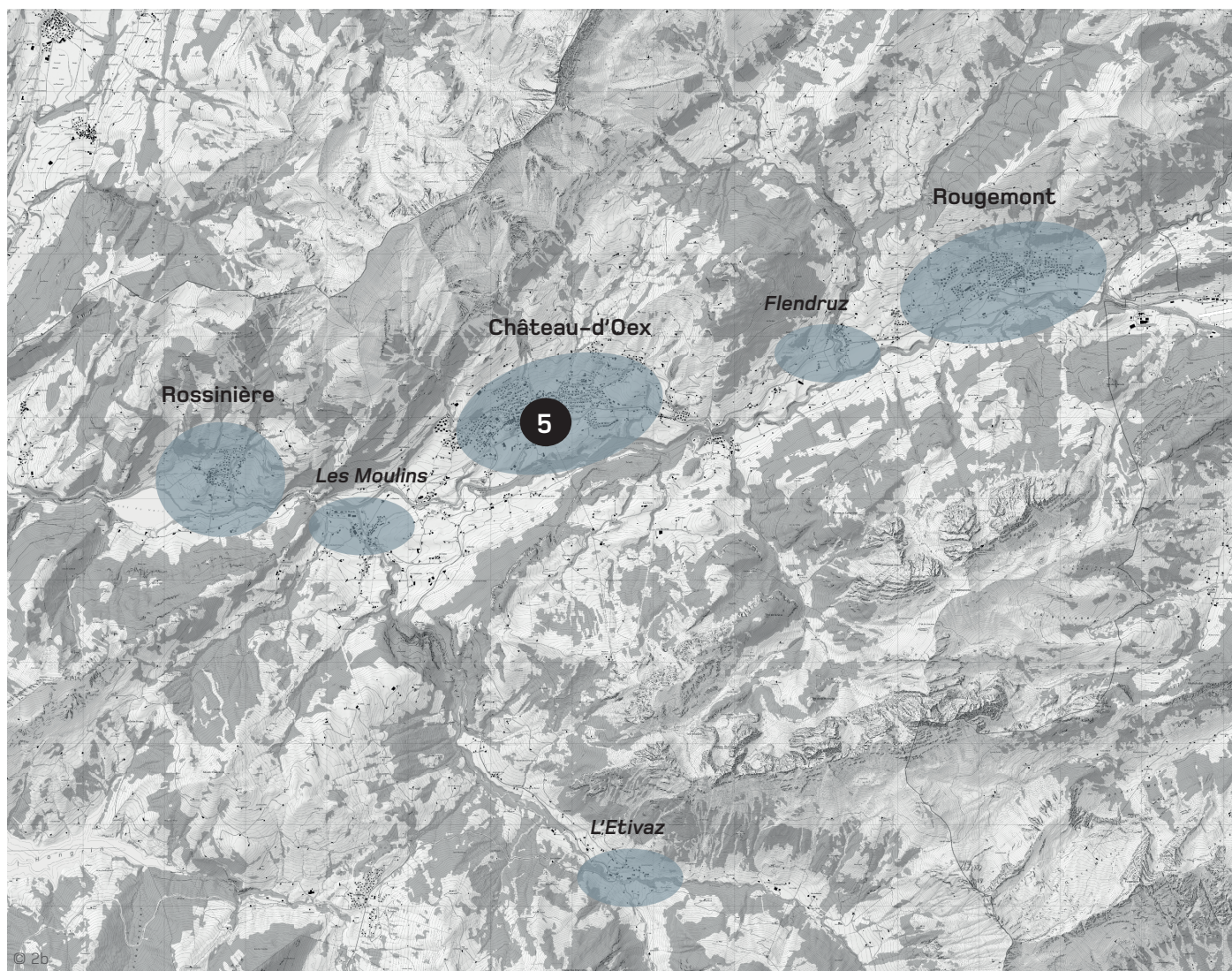
Réorganiser les affectations du secteur-centre

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.

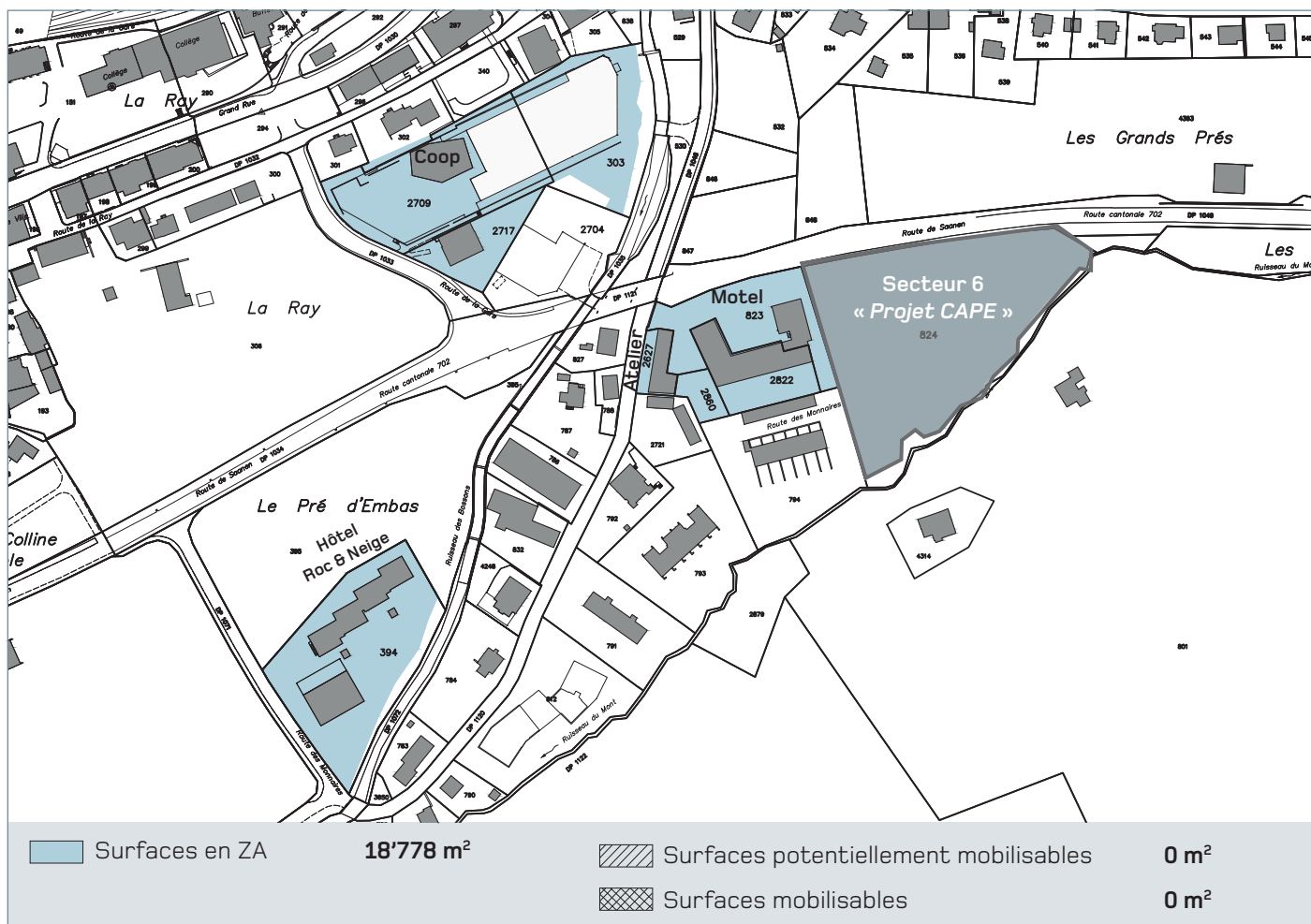
A noter enfin que le projet de centre artisanal du Pays-d'Enhaut (CAPE), situé à l'est du présent secteur, est un cas particulier et traité plus loin dans un secteur particulier (cf. secteur 6). Il est planifié dans le cadre du PA « *Au pré de la cible 2* ».



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)

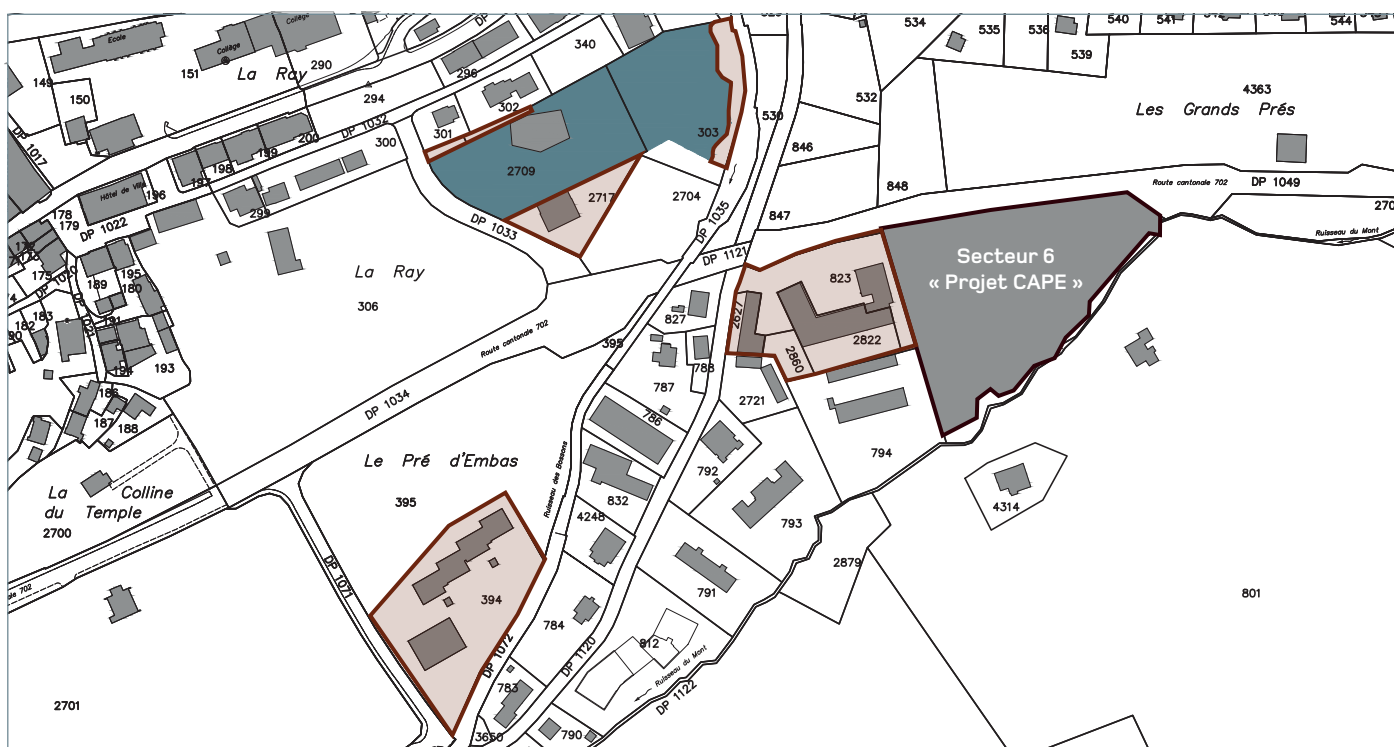
L'objectif pour ce secteur sans réel potentiel est de régulariser l'existant et de procéder à des changements d'affectation pour des zones jugées non conformes. Dès lors, sans surfaces mobilisables ni potentiellement mobilisables, ce secteur ne connaît qu'une mesure de régularisation. La stratégie maintient 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.



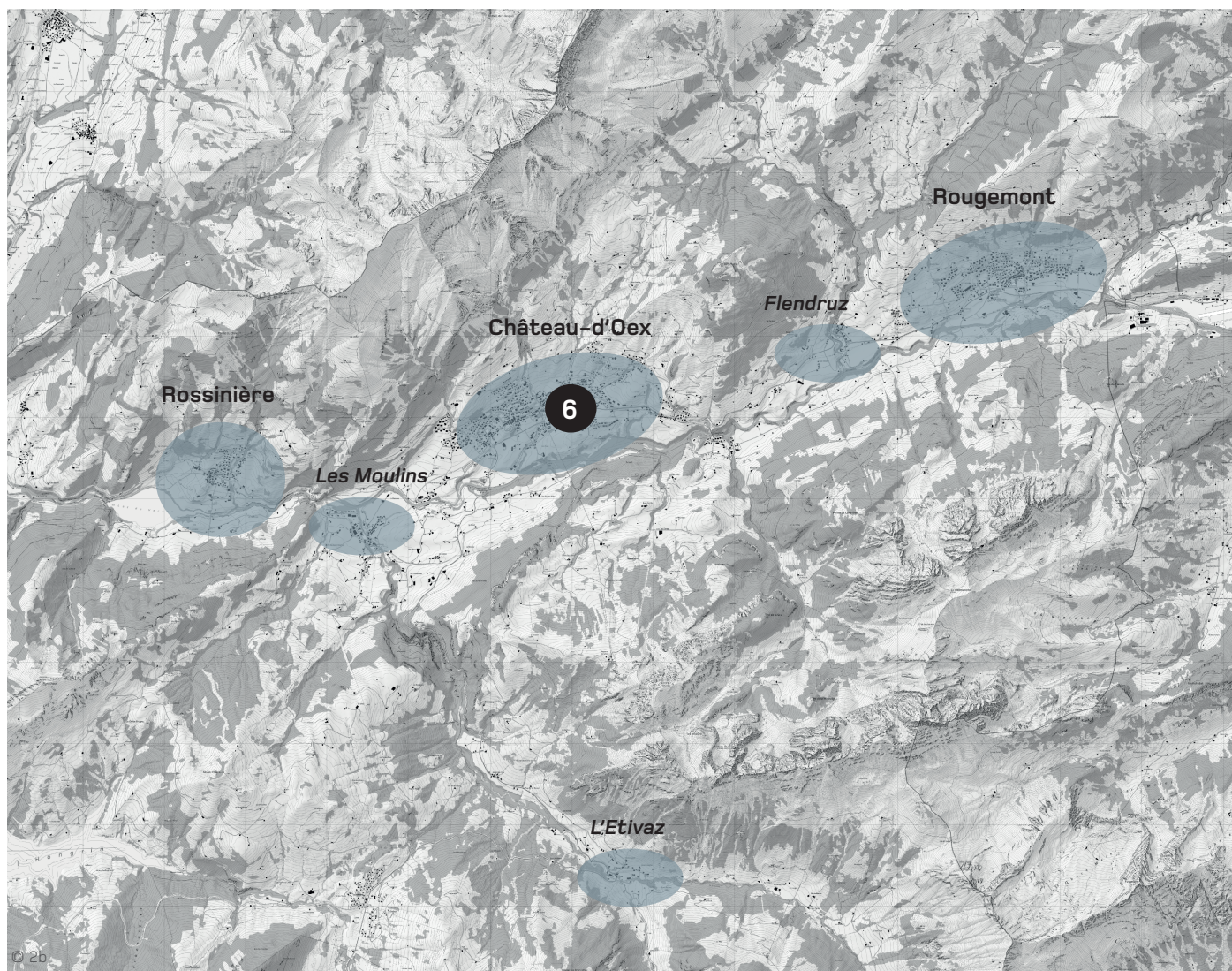
	Surfaces dans la SRGZA	7'107 m²		Principales modifications
	Surfaces potentiellement mobilisables	0 m²		Surfaces retirées de la SRGZA
	Surfaces mobilisables	0 m²		

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).

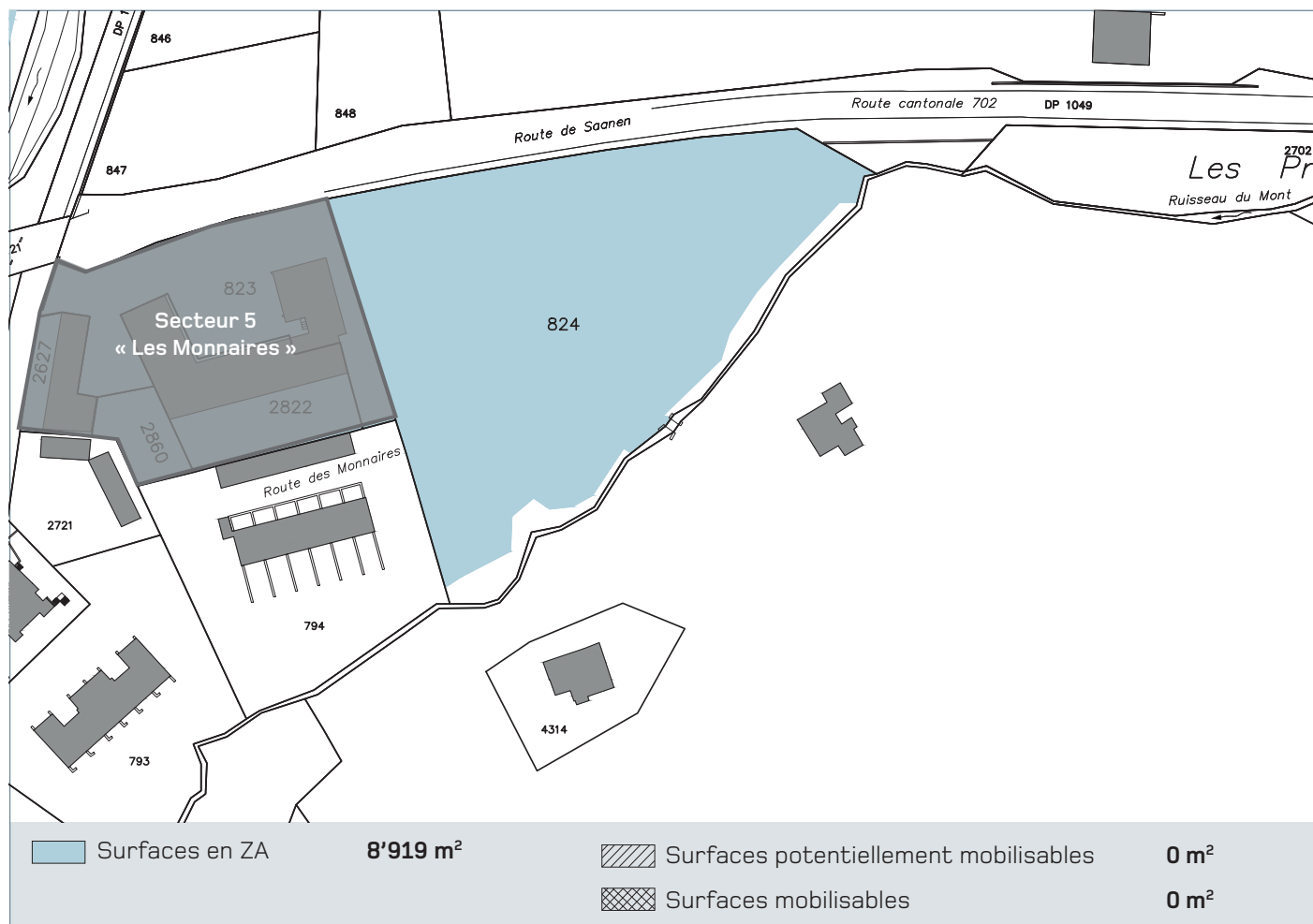
La densification bâtie / emplois de ce secteur devra tenir compte des éléments paysagers et patrimoniaux qui entoure le projet (site ISOS). En effet, bien que cette réalisation se fasse en limite du territoire urbanisé, des bâtiments en note 3 et des percées visuelles sur le grand paysage ne devront 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.



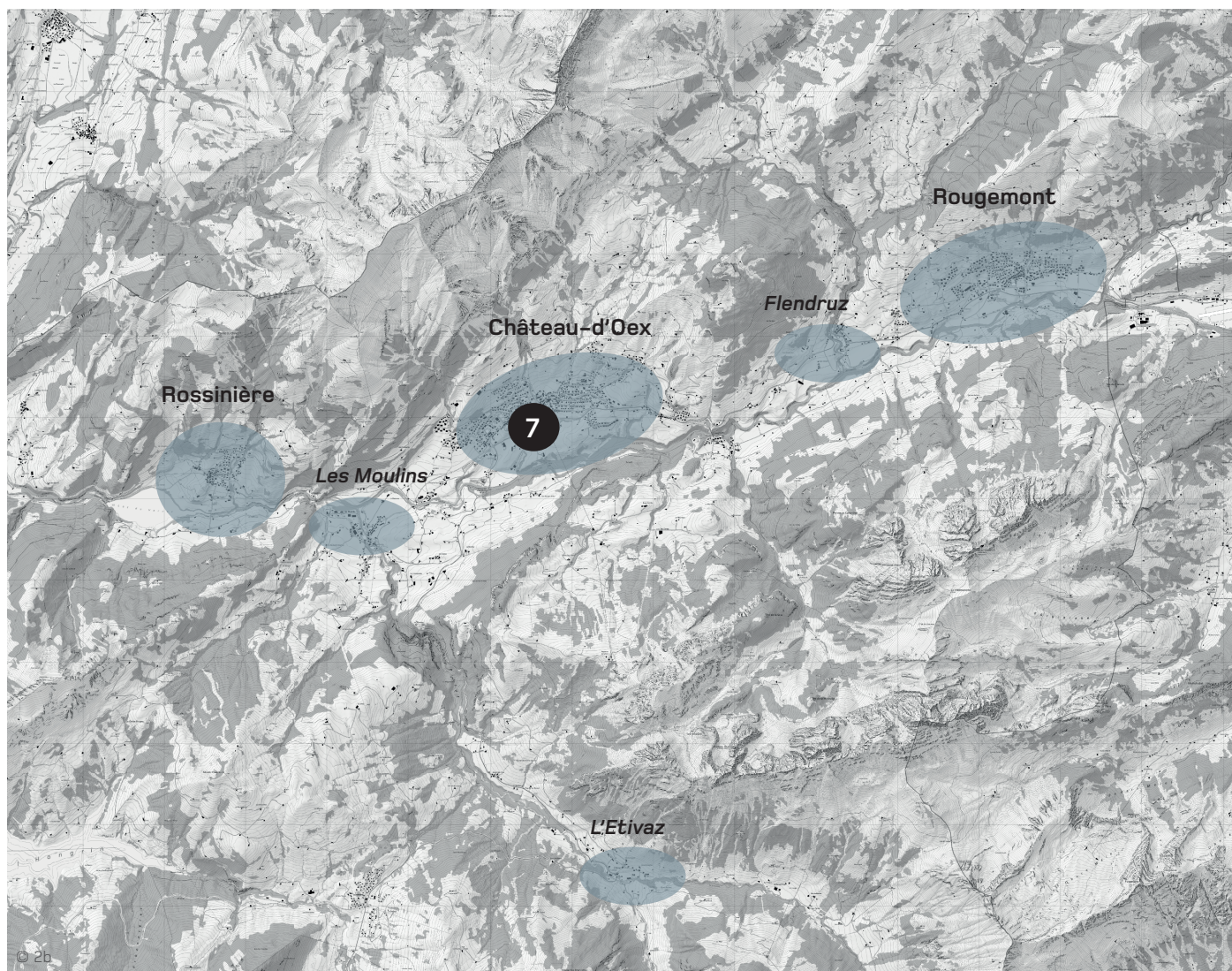
	Surfaces dans la SRGZA	7'880 m²		Principales modifications
	Surfaces potentiellement mobilisables	0 m²		Surfaces retirées de la SRGZA
	Surfaces mobilisables	7'880 m²		

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.

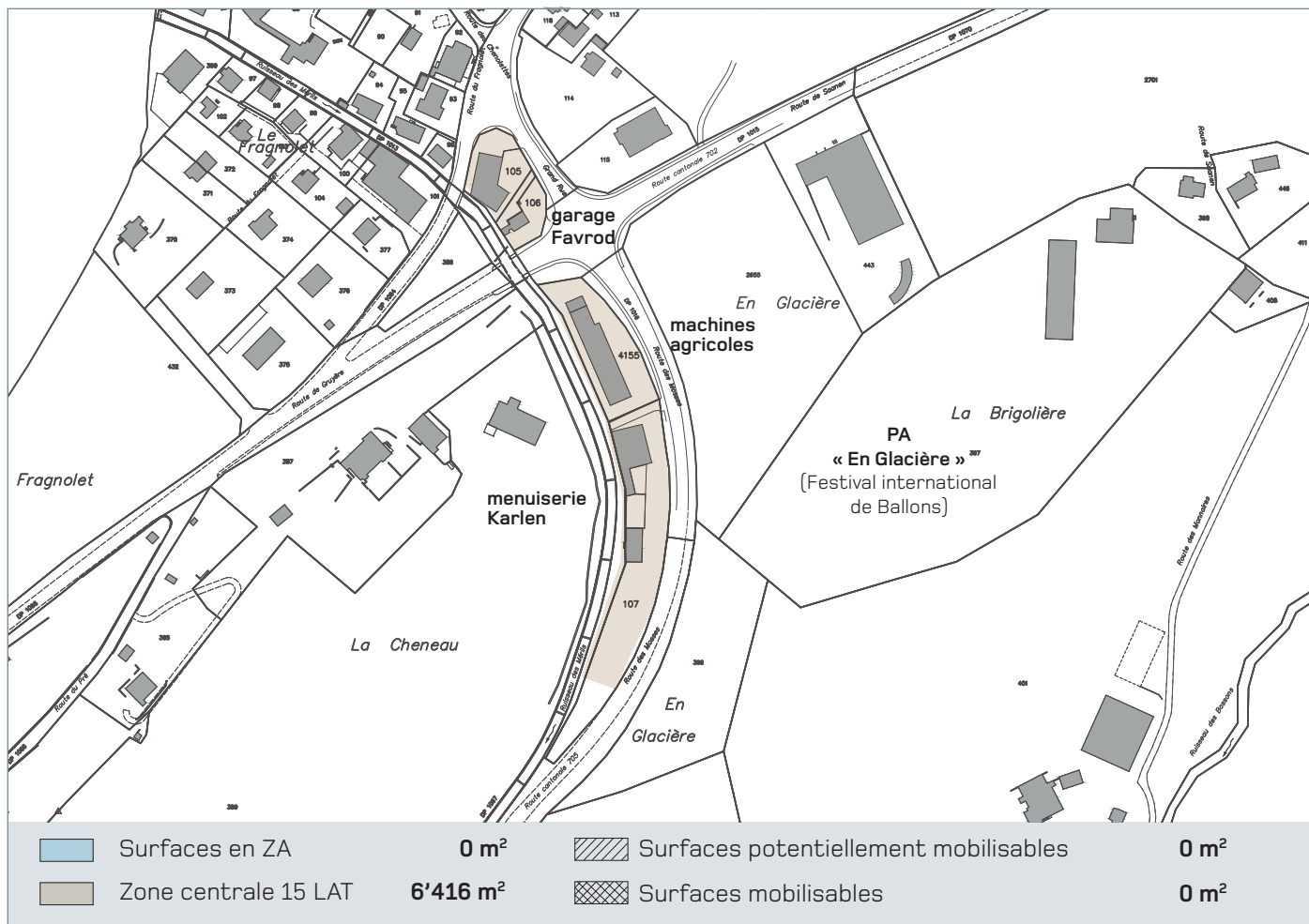
Enfin, ce secteur doit être mis en relation avec le PA « *En glacière* » et profiter des synergies possibles avec ce site en vis-à-vis. Ce dernier accueille d'ailleurs une fois par année le renommé Festival international des Ballons de Château-d'Oex. Ce type d'événements peut également participer à la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

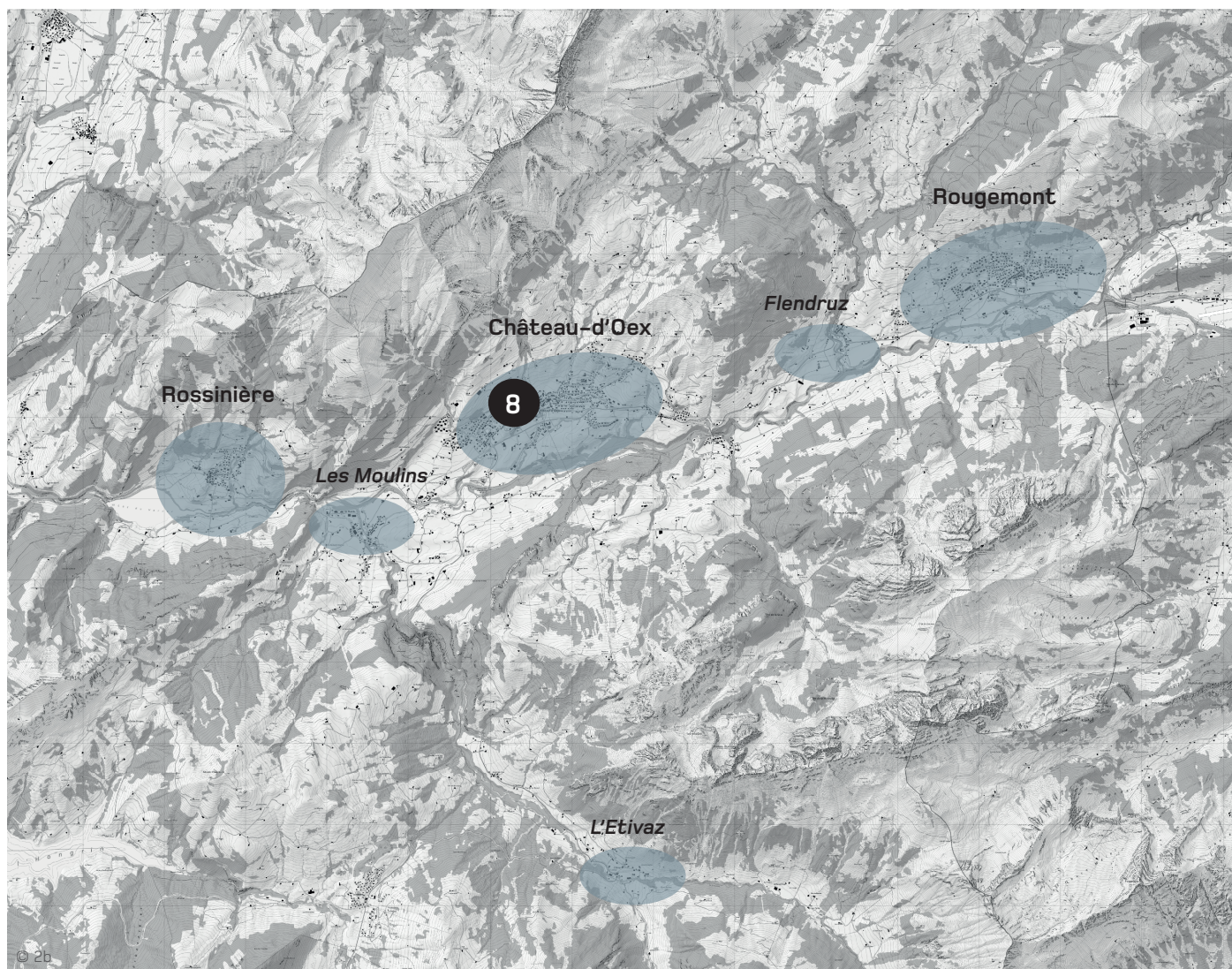
Extraire ce site à vocation touristique de la SRGZA

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.

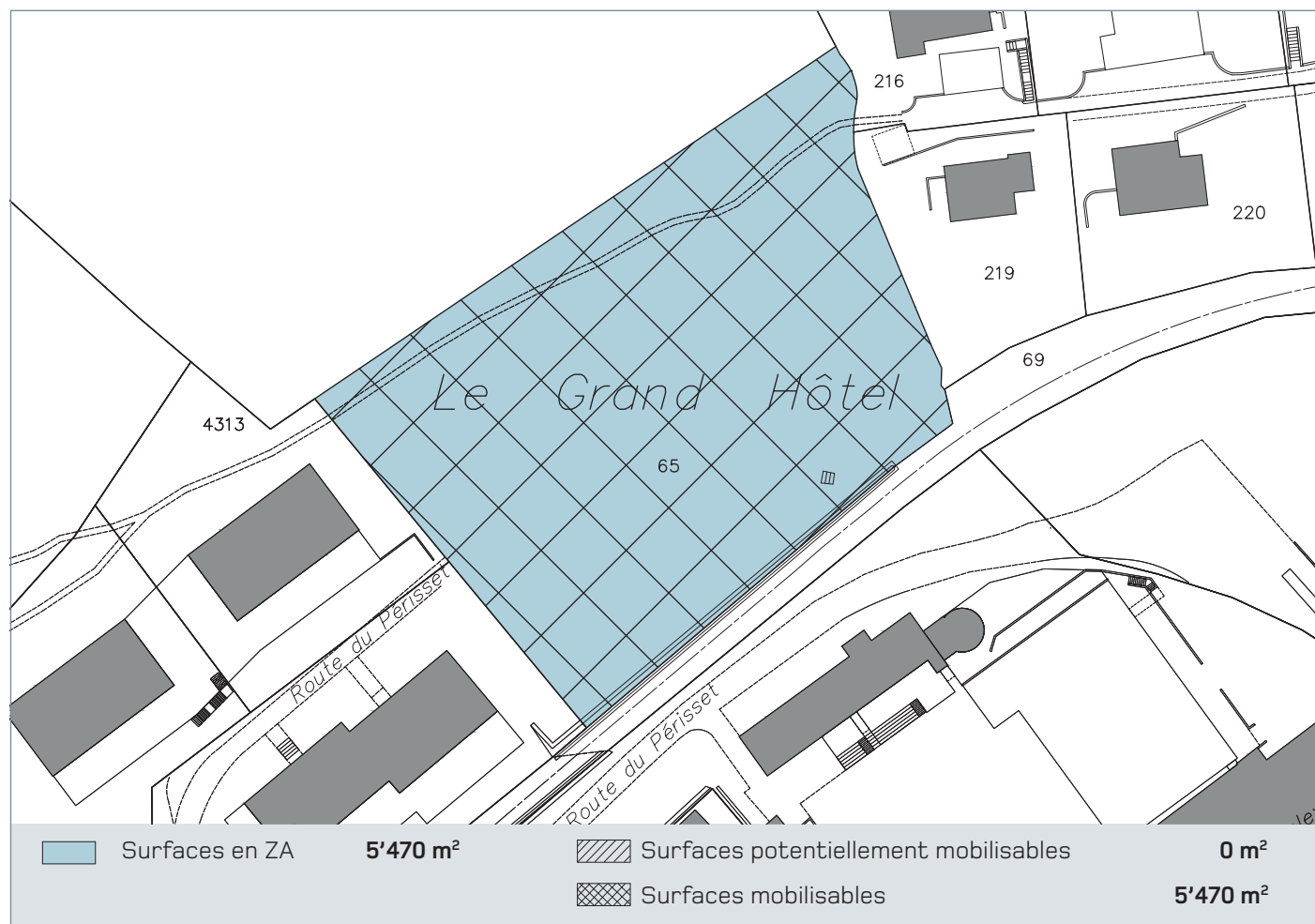
Bien que cette surface faisait partie des seules surfaces mobilisables dans les données de base T0_2020, elle est un parfait exemple d'une surface mal située qui doit être relocalisée davantage sur l'axe est-ouest, non loin de la route cantonale ou de la ligne du MOB.



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)

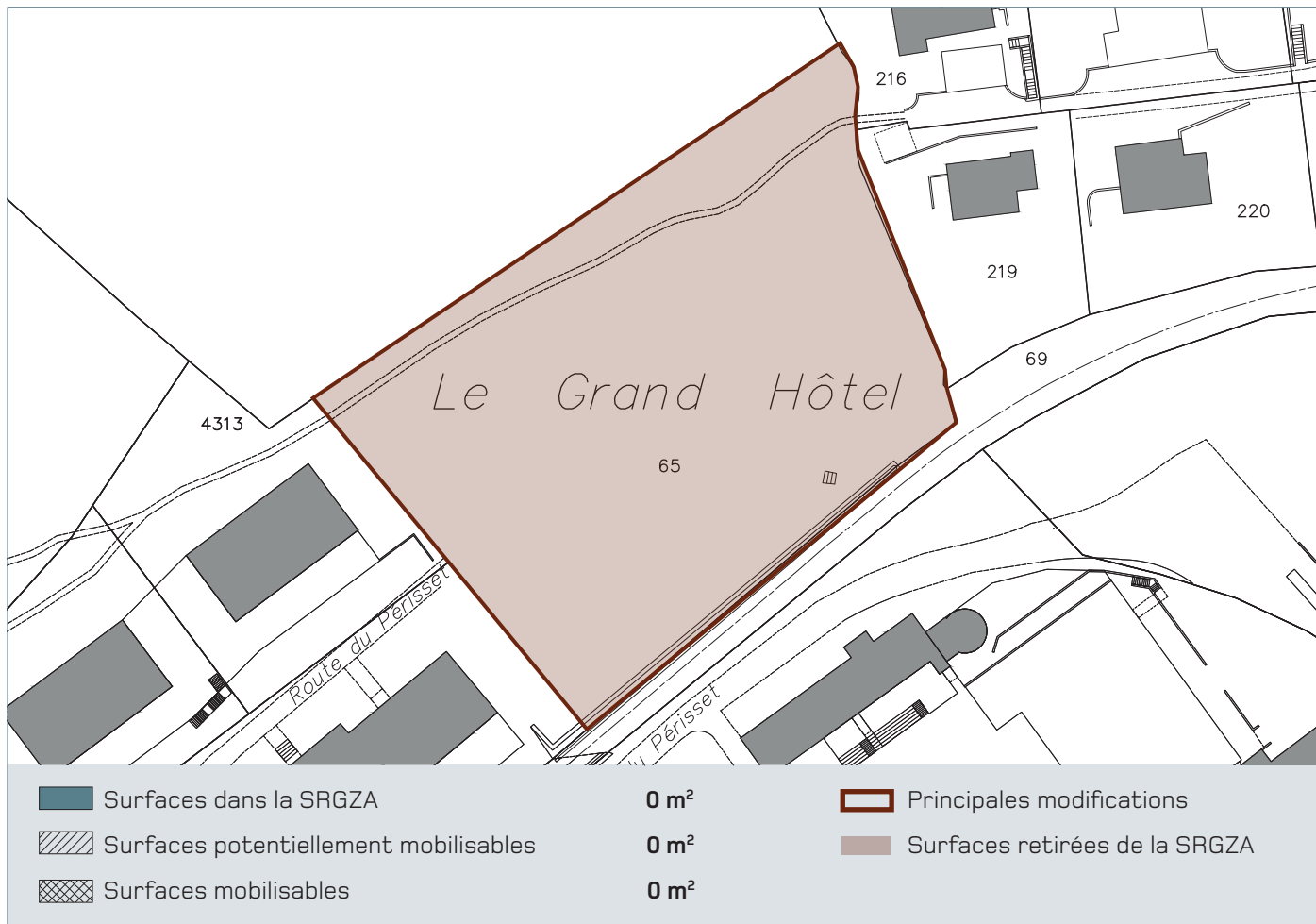
La SRGZA n'intègre plus cette surface dans ses réflexions. Au vu de son historique, de son contexte actuel et des intentions communales, la parcelle 65 change d'affectation et passe de zone d'activités en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT. La suppression de cette réserve mobilisable devra être comblée 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

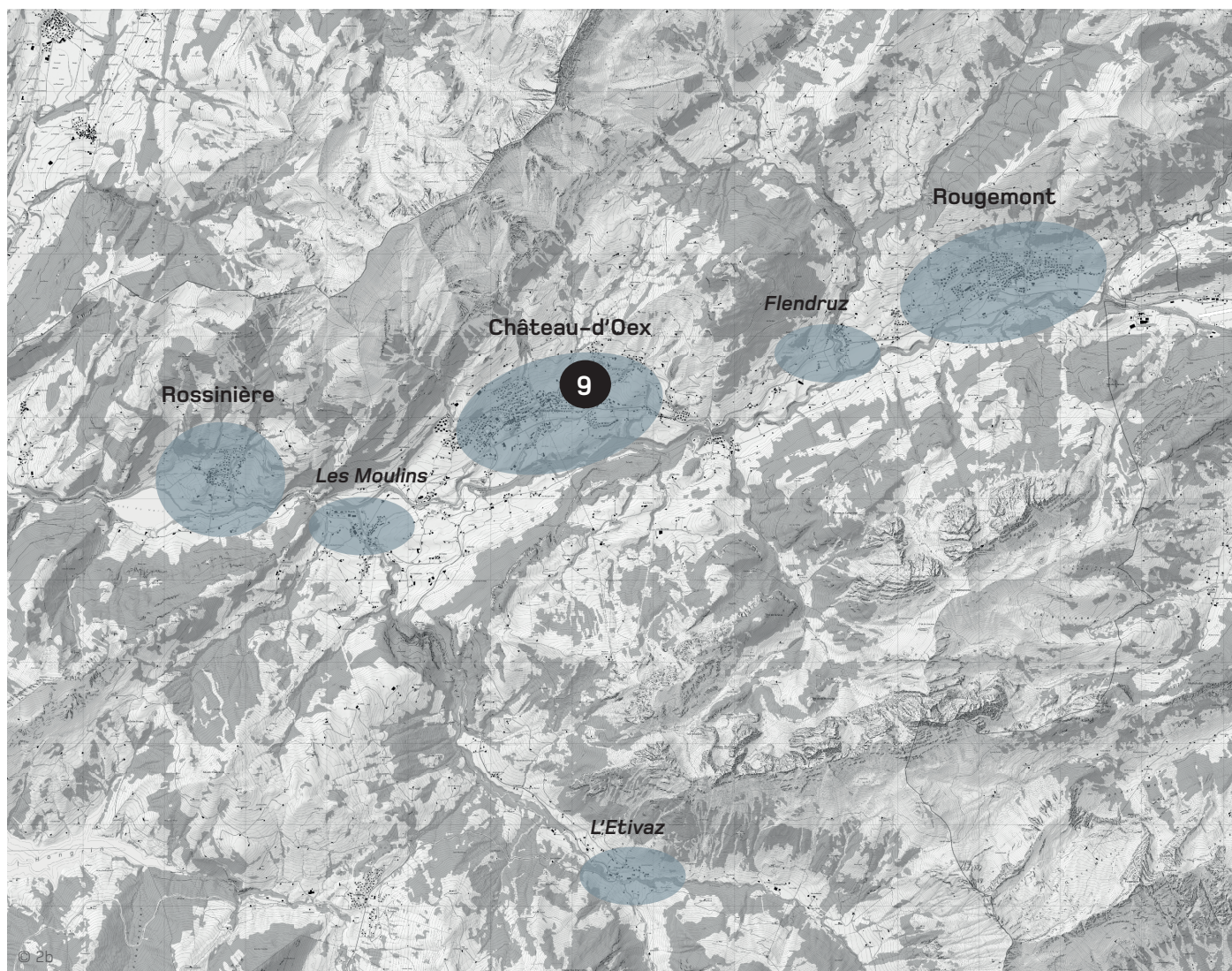


Extraire ce site à vocation résidentielle de la SRGZA

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.

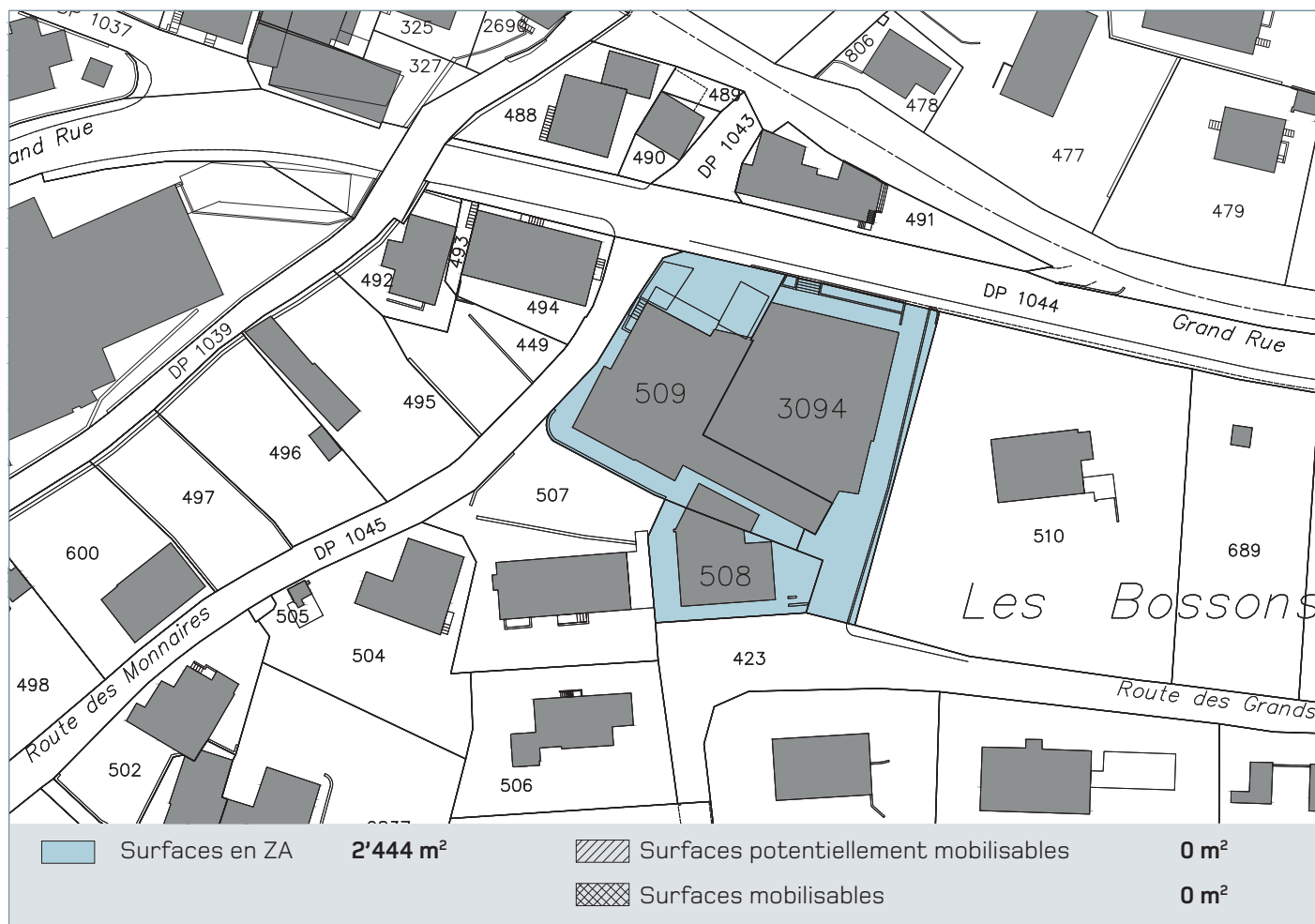
Sa morphologie bâti et son occupation aujourd'hui s'inscrivent pleinement dans la zone centrale 15 LAT. A noter que différentes activités sont présentes le long de la Grand Rue. Il n'est toutefois pas prévu de modifier l'affectation des surfaces le long de cette rue, puisque la zone centrale permet une 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 »

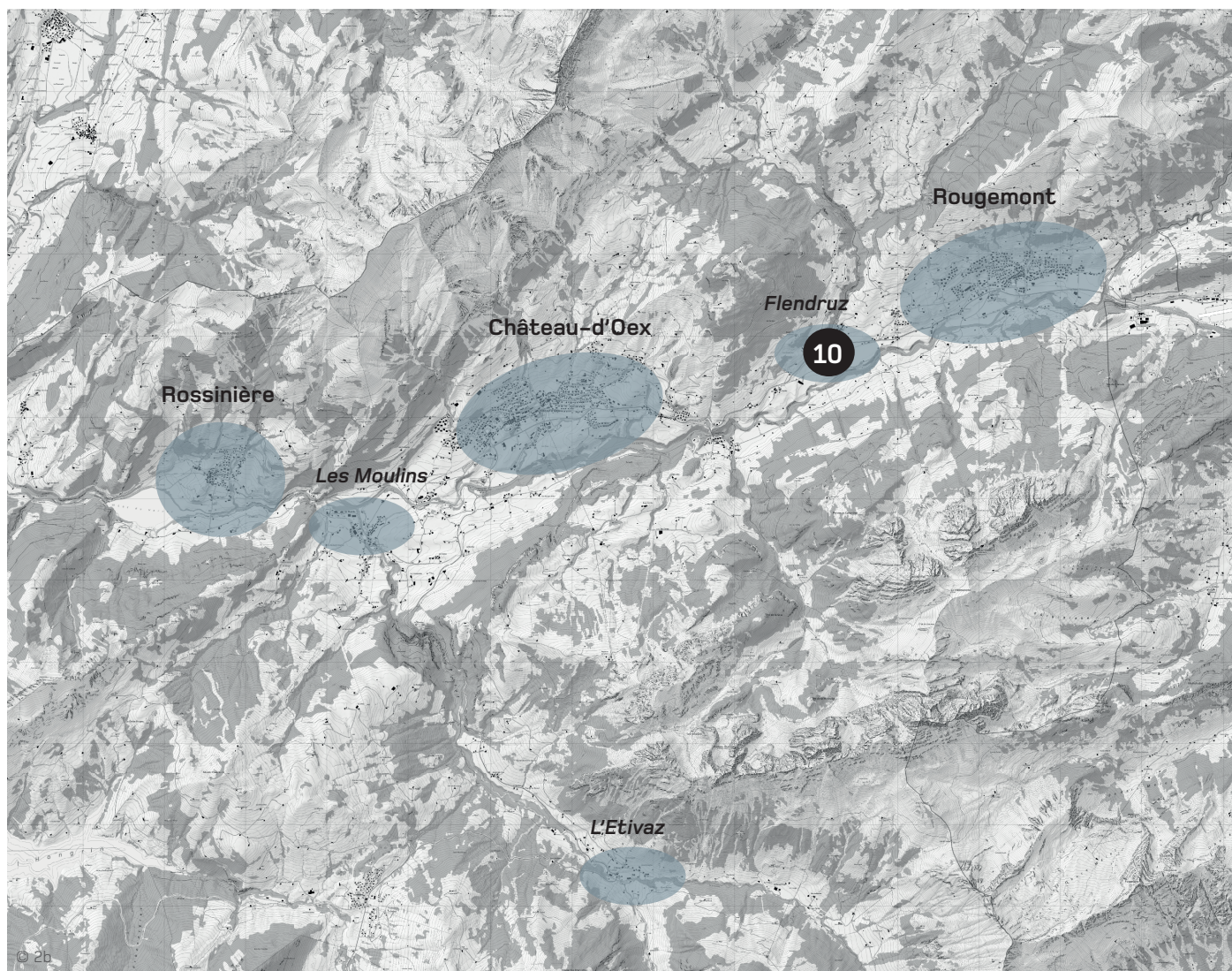


Soutenir l'industrie du bois

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.

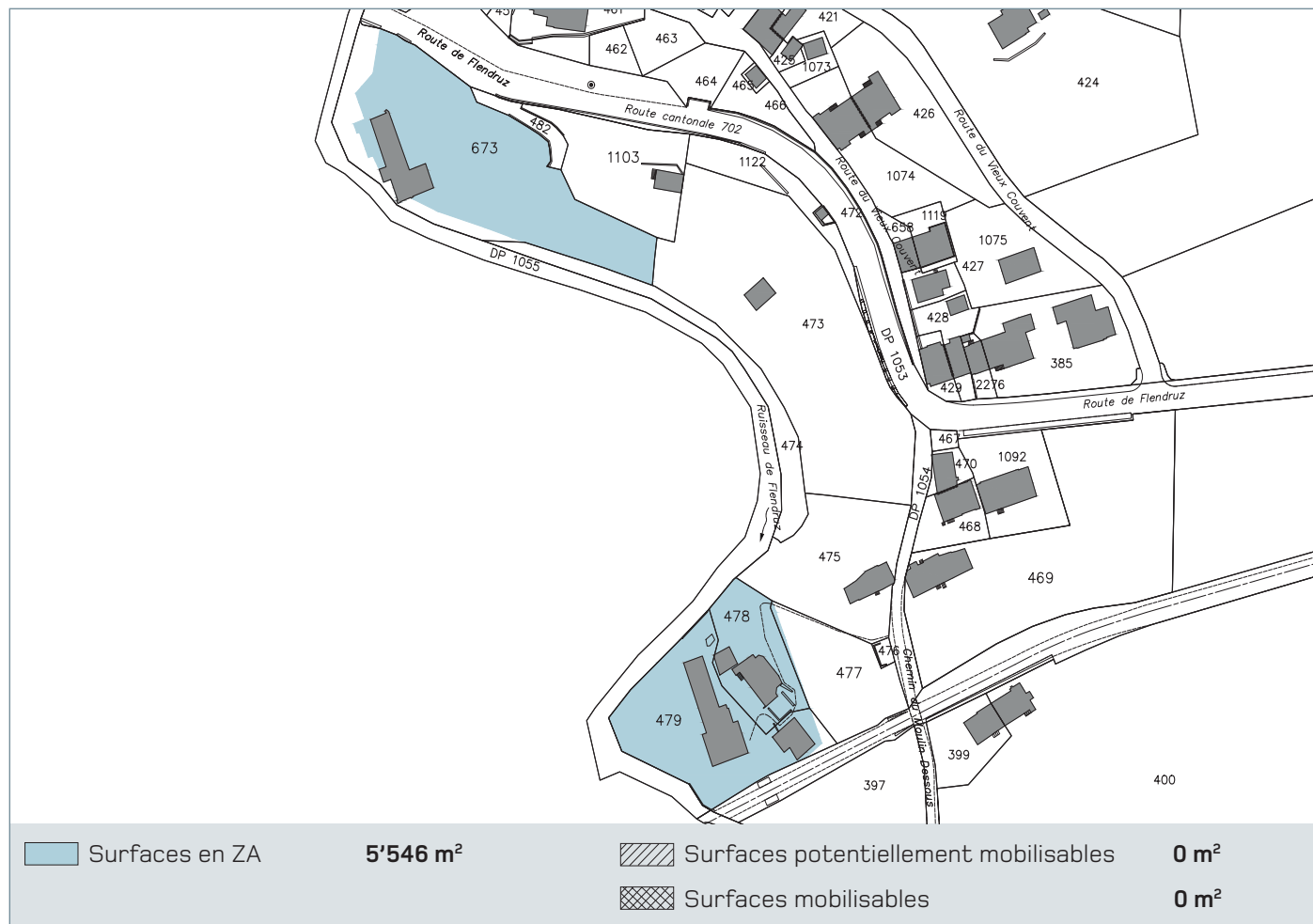
La scierie se trouve sous le viaduc du chemin de fer (note 2, d'importance régionale), entourée par une aire forestière importante et le ruisseau de Flendruz. Malgré leur situation difficile, ces deux secteurs sont préservés. De grandes adaptations des surfaces sont effectuées pour ce secteur, avec des 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)

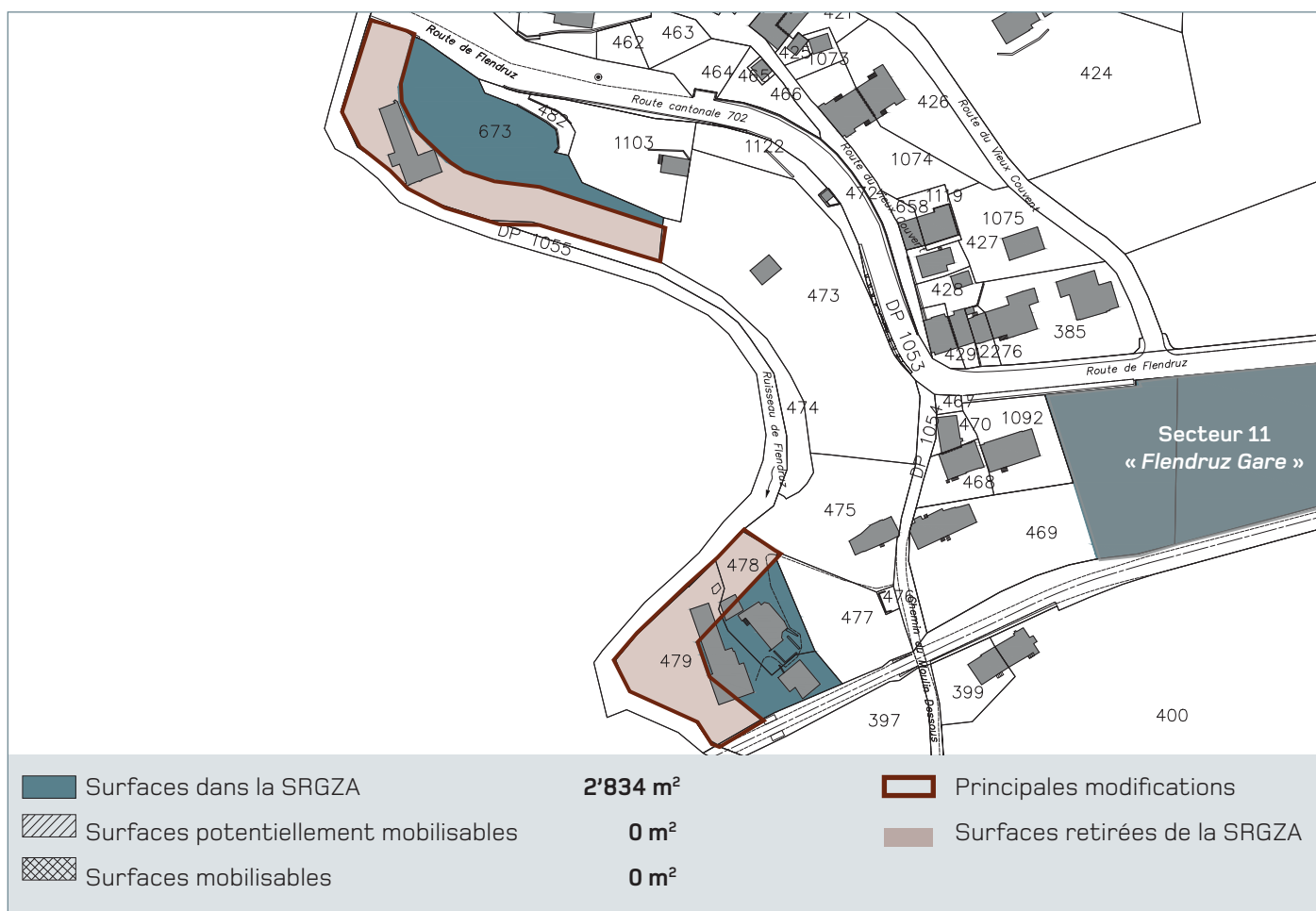
L'objectif pour ce secteur est de maintenir ces surfaces en ZA pour assurer la viabilité de ces deux scieries existantes, dans un souci de soutien à l'industrie du bois. Au terme de l'activité sur la parcelle 673, ces surfaces pourraient répondre à un besoin de stockage d'une entreprise de la région. 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.

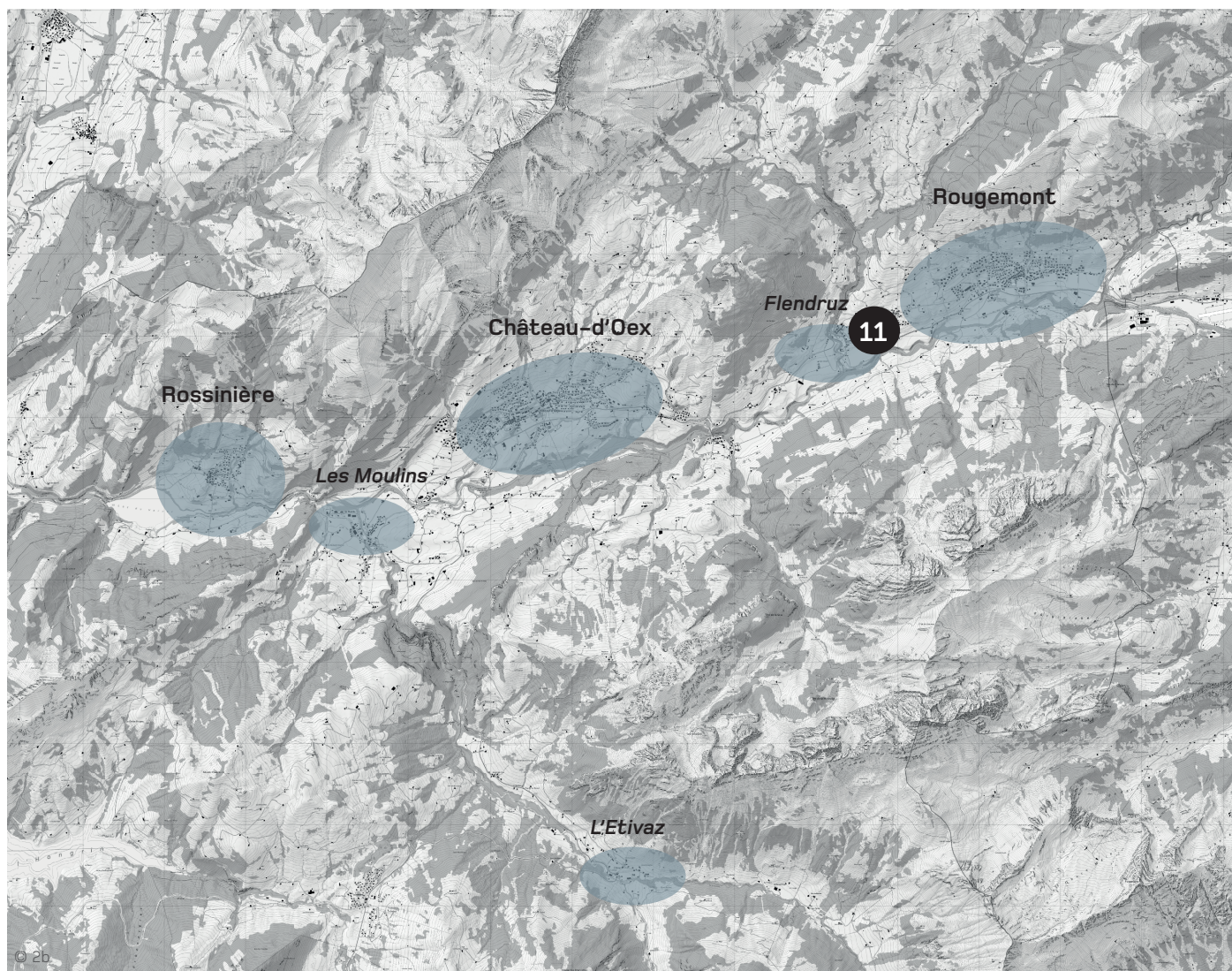


Intensifier un secteur d'activités idéalement localisé

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.

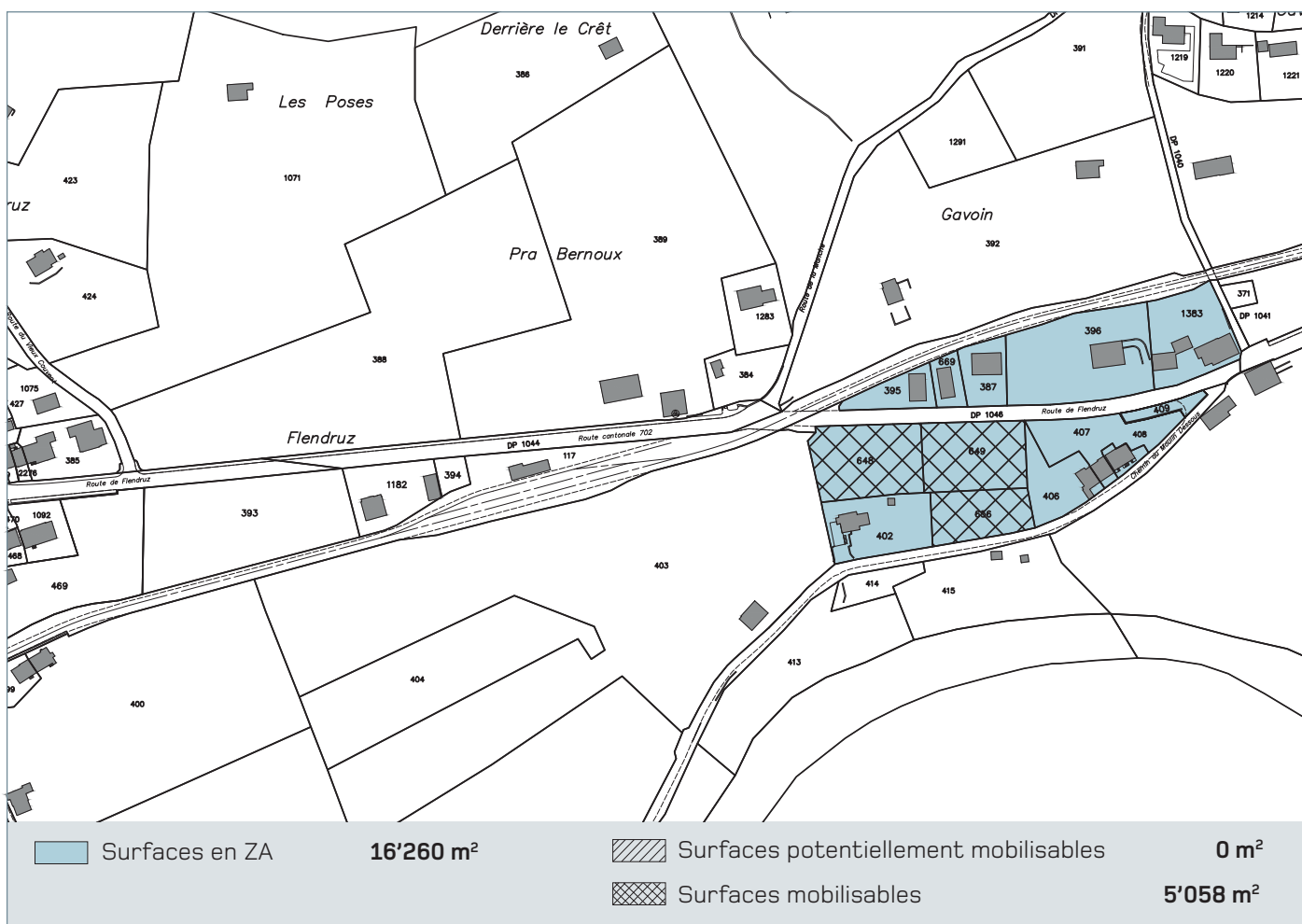
Dans le cadre de la révision du PACom de Rougemont, une rocade a été effectuée pour une question foncière, excluant les parcelles 402, 406, 407, 408, 409, 648, 649 et 656 de la stratégie pour mettre en ZA les parcelles 394, 1182, 393 et 469 (partielle) à proximité de la gare de Flendruz. Cette modification 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.

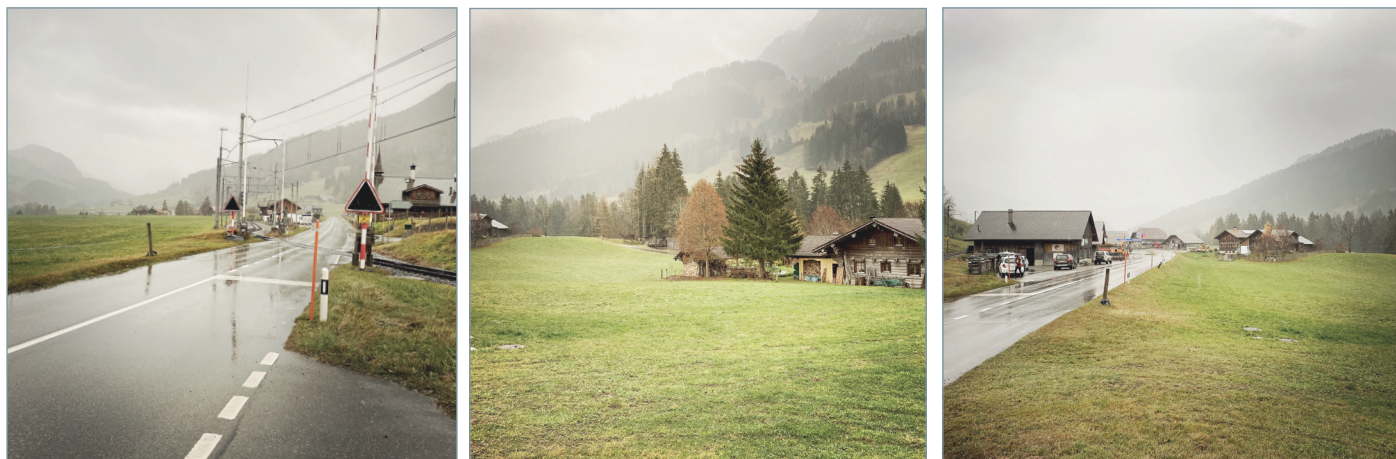


EN VIGUEUR (SELON BASE DE DONNÉES TO_2020)

- > 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)

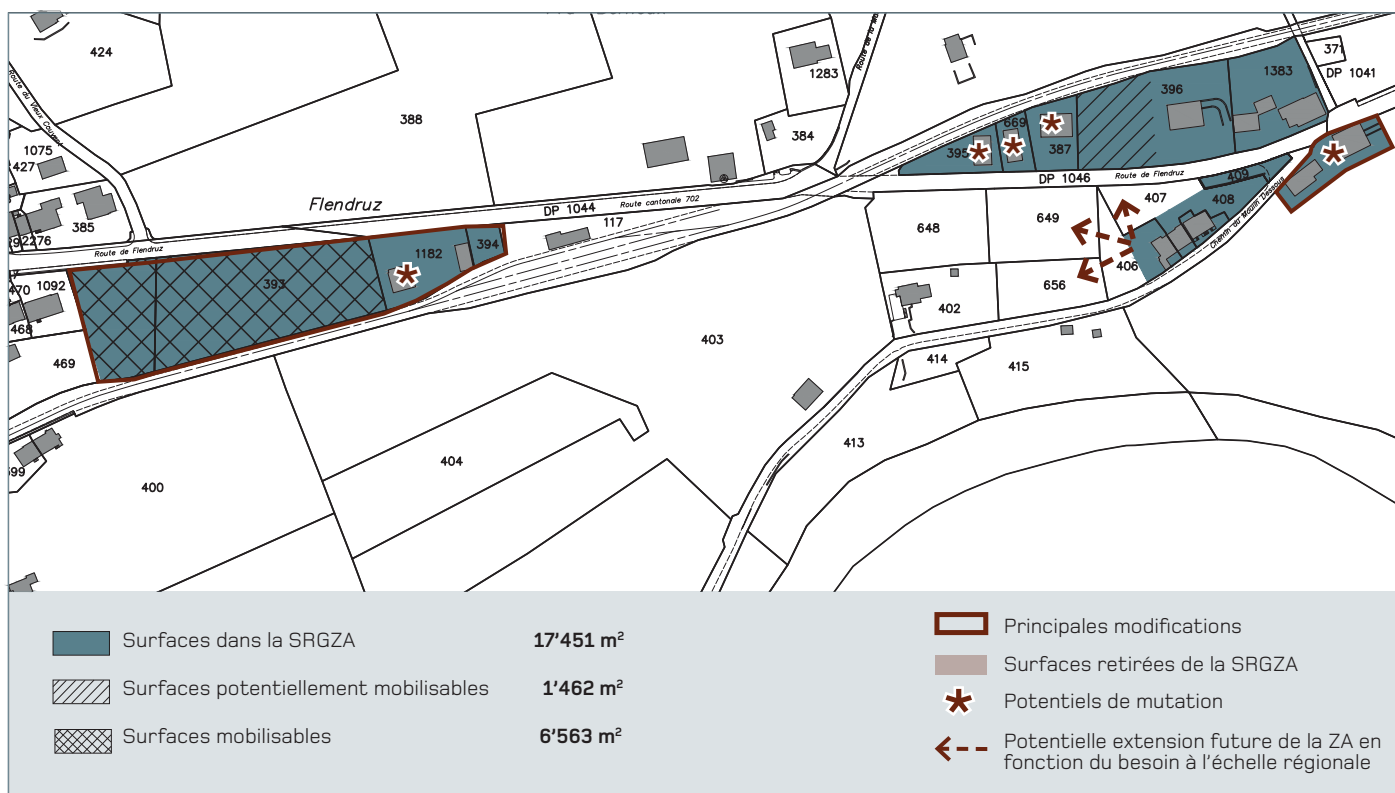
La SRGZA définit ce secteur comme un pôle économique régional et entend intensifier les surfaces en ZA le long de la route cantonale / l'axe ferroviaire du MOB. Dès lors, la rocade effectuée dans le cadre de la révision du PACom de Rougemont est validée, car elle met en ZA une surface mobilisable (propriété 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.



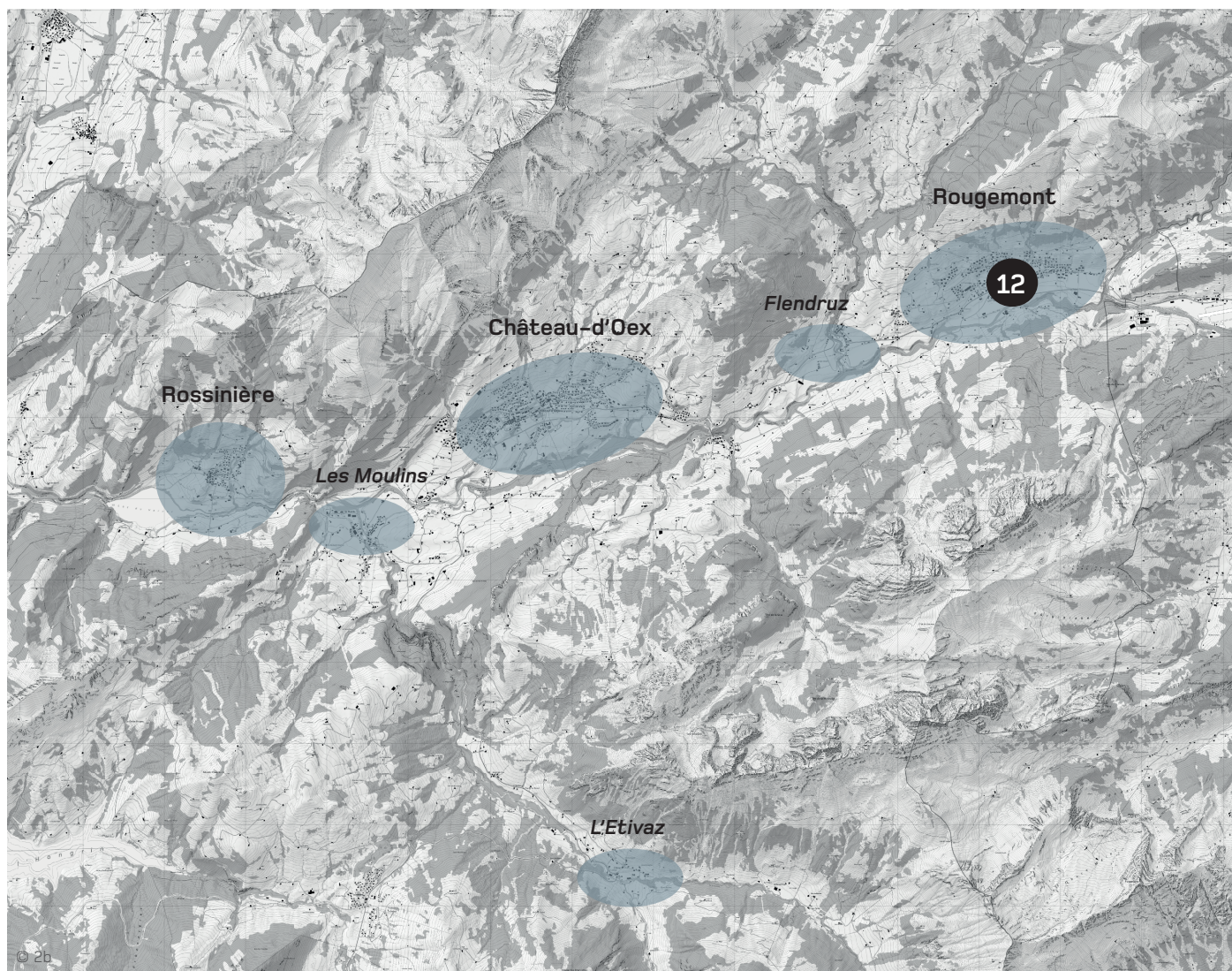
Renforcer ce pôle Gare à l'entrée du Saanenland

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

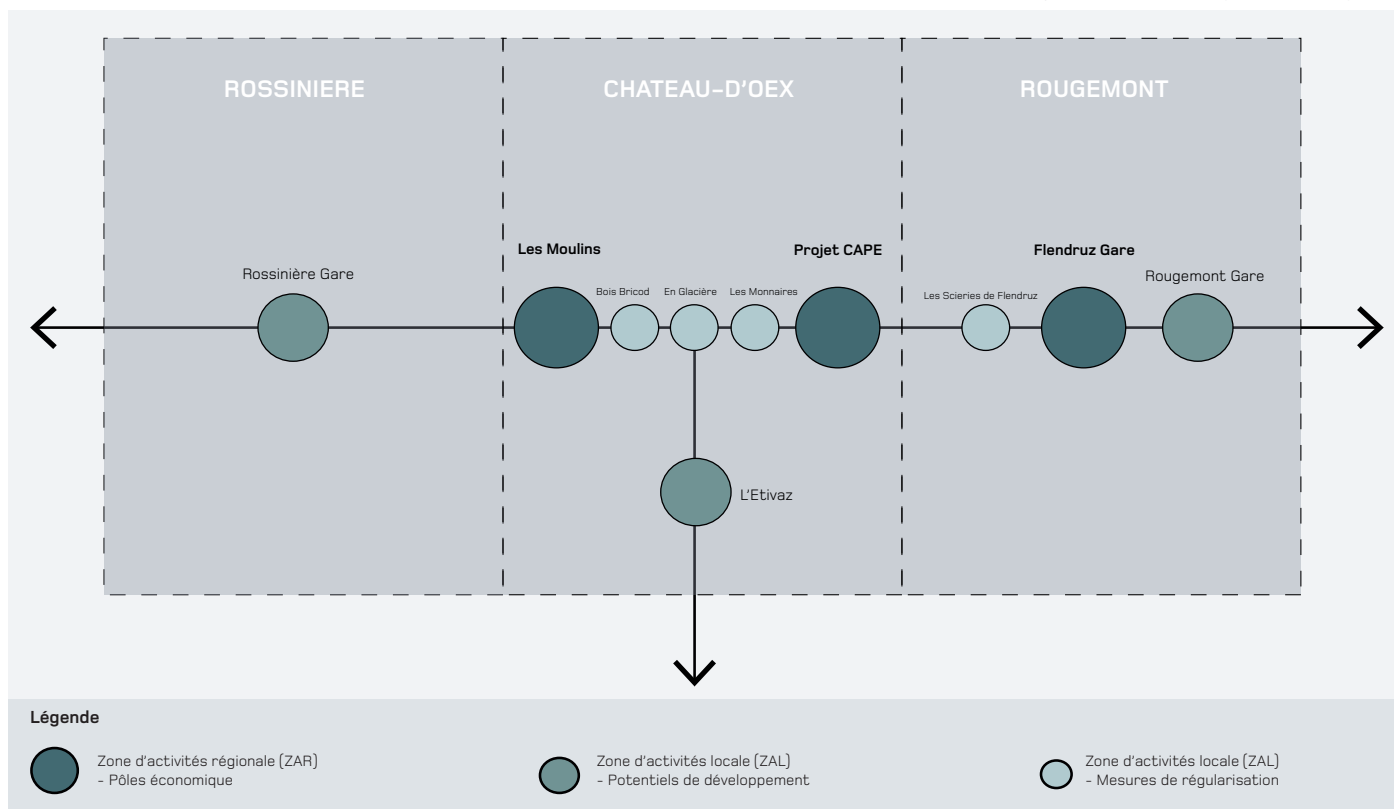
La présente stratégie a donc été effectuée en analysant les ZA actuellement en vigueur (données de base TO_2020), en y intégrant les grands volumes bâtis ou entreprises existants sur le territoire régional et non affectés en ZA, ainsi qu'en tenant compte des projets de révision de PACom des trois Communes.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

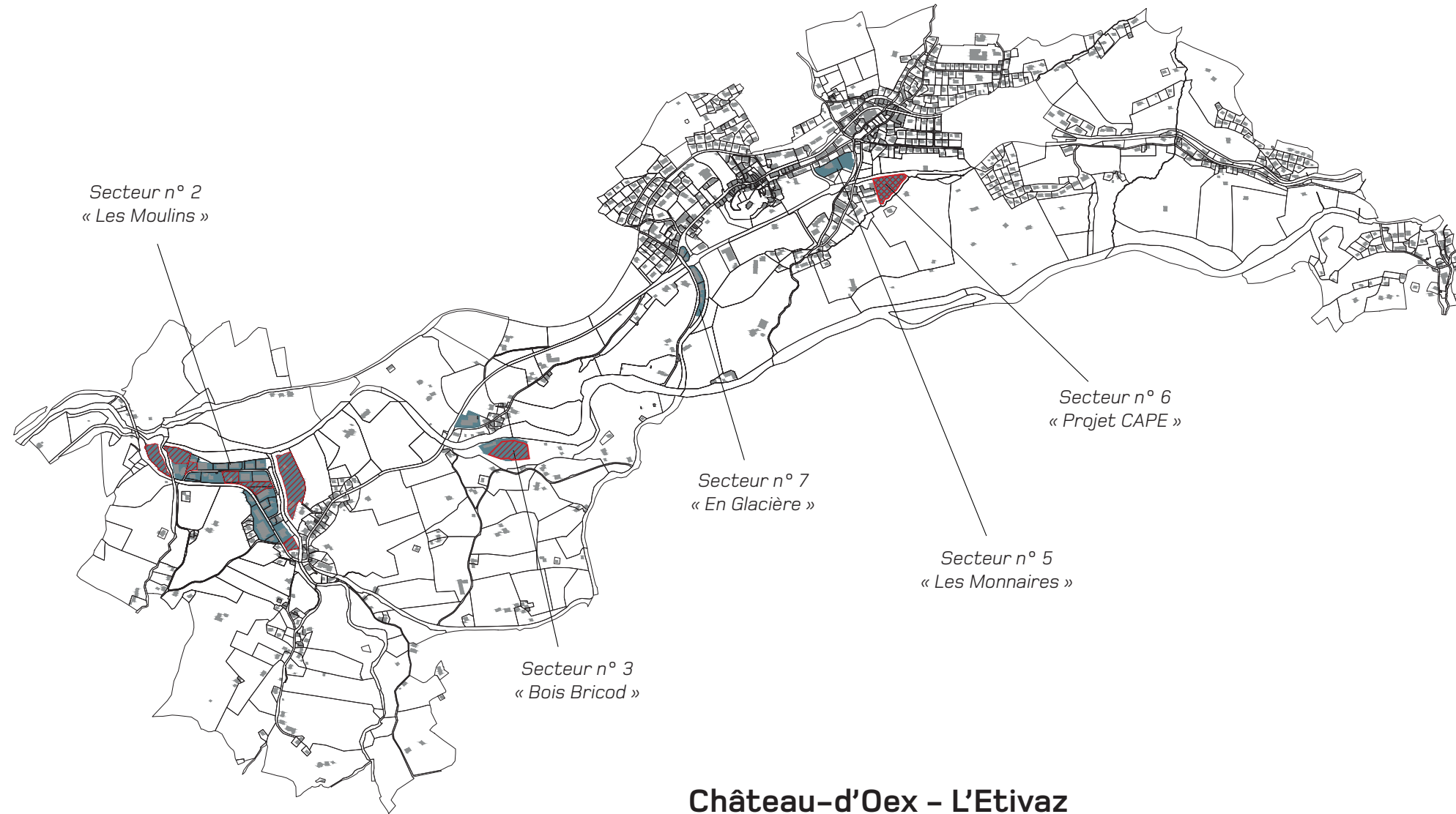
D'autres secteurs offrent également des potentiels de développement à leur échelle, mais sont définis comme zone d'activités locale (ZAL). Le secteur n° 1 « *Rossinière Gare* » doit profiter de sa situation à côté de la gare et de la synergie avec le développement du plan de quartier « *Gare-Grand Chalet* » ; 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.

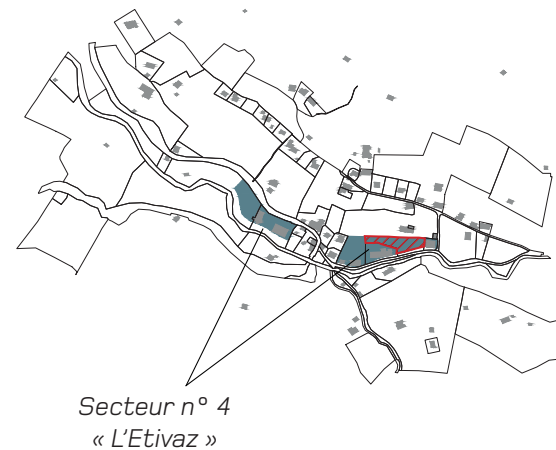
Illustration schématique de la SRGZA Pays-d'Enhaut (© 2b)



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.

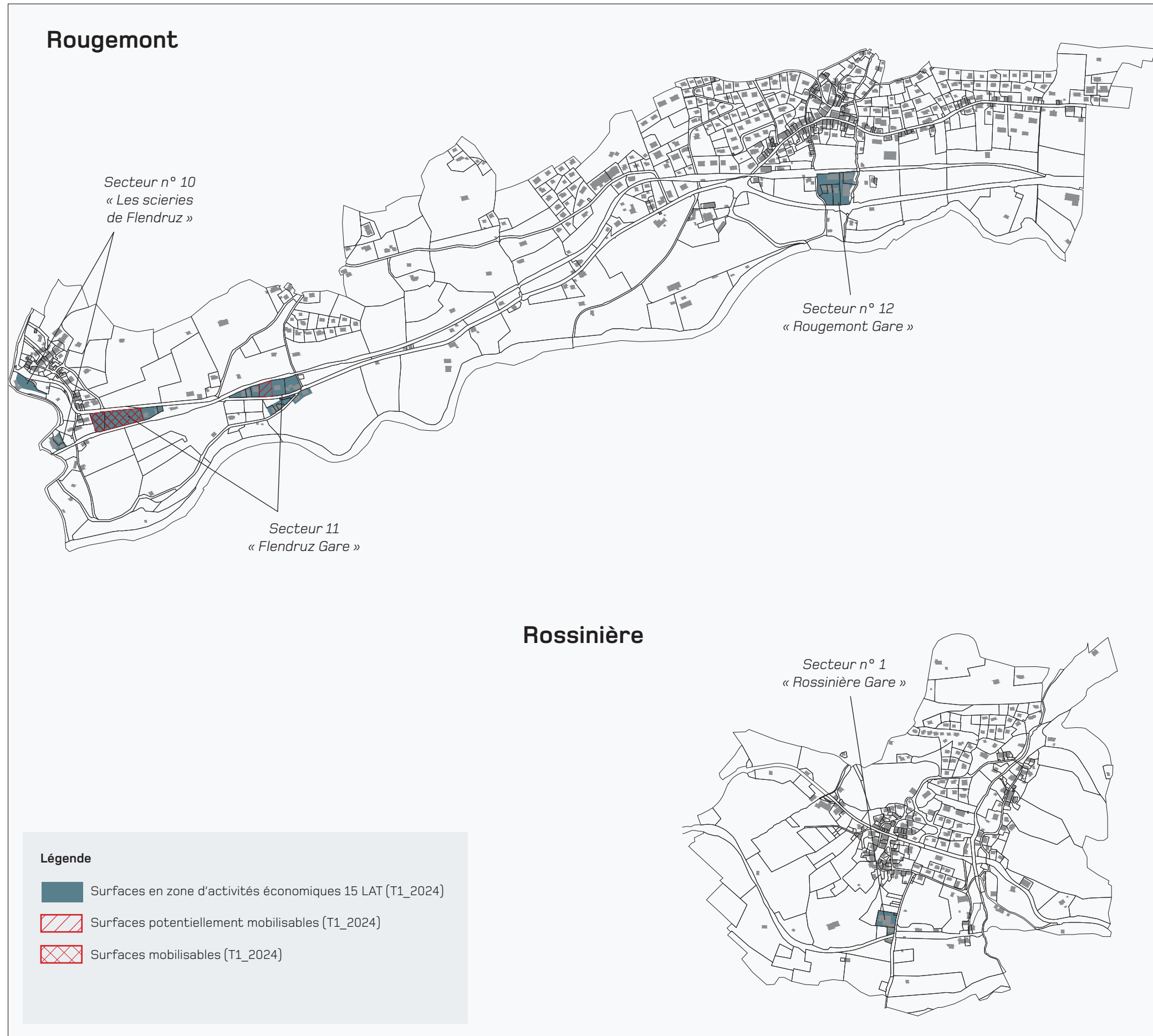
Des mesures de régularisation

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).

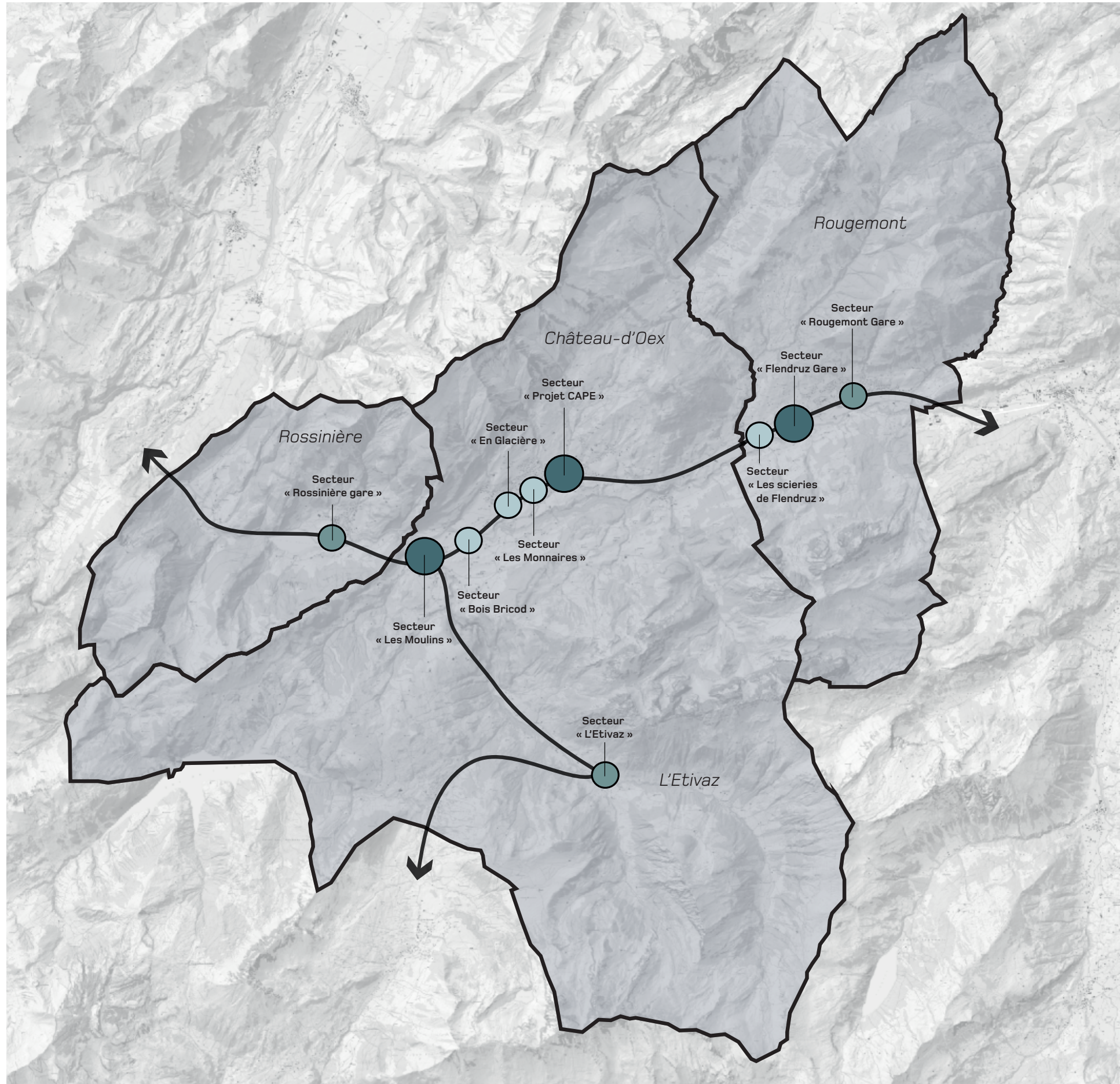
TABLEAU RÉCAPITULATIF PAR TYPE DE SURFACE T0_2020 / T1_2024	SURFACES EN ZA SELON T0_2020		SURFACES EN ZA SELON T1_2024
ROSSINIÈRE	2'828 m²	+ 0 m²	2'828 m²
Surfaces bâties	2'828 m ²	+ 0 m ²	2'828 m ²
Surfaces potentiellement mobilisables	0 m ²	+ 0 m ²	0 m ²
Surfaces mobilisables	0 m ²	+ 0 m ²	0 m ²
CHÂTEAU-D'OEX	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.).

<p>Pôles économiques</p>	<p>PRIORITÉ 1</p> <p>Secteur 2 « Les Moulins » / Château-d'Oex ZAR</p> <p>Secteur 6 « Projet CAPE » / Château-d'Oex ZAR</p> <p>Secteur 11 « Flendruz Gare » / Rougemont ZAR</p>
<p>Potentiels de développement</p>	<p>PRIORITÉ 2</p> <p>Secteur 1 « Rossinière Gare » / Rossinière ZAL</p> <p>Secteur 4 « L'Etivaz » / Château-d'Oex ZAL</p> <p>Secteur 12 « Rougemont Gare » / Rougemont ZAL</p>
<p>Mesures de régularisation</p>	<p>PRIORITÉ 3</p> <p>Secteur 3 « Bois Bricod » / Château-d'Oex ZAL</p> <p>Secteur 7 « En Glacière » / Château-d'Oex ZAL</p> <p>Secteur 5 « Les Monnaires » / Château-d'Oex ZAL</p> <p>Secteur 10 « Les Scieries de Flendruz » / Rougemont ZAL</p>
<p>Hors SRGZA</p>	<p>Secteur 8 « Grand Hôtel » / Château-d'Oex</p> <p>Secteur 9 « Les Bossons » / Château-d'Oex</p>



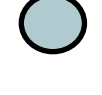


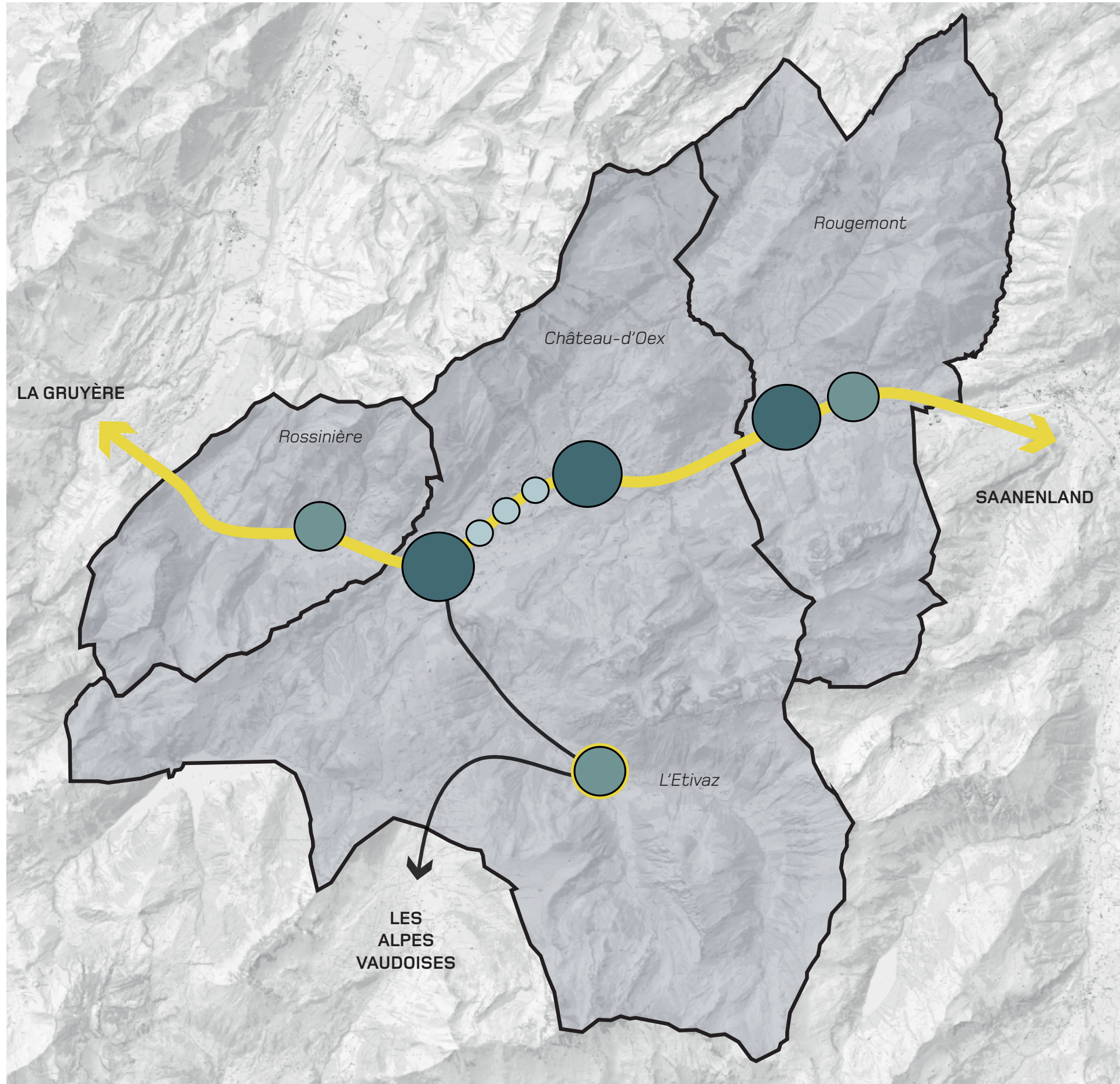
VISION STRATÉGIQUE À COURT / MOYEN TERME

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**

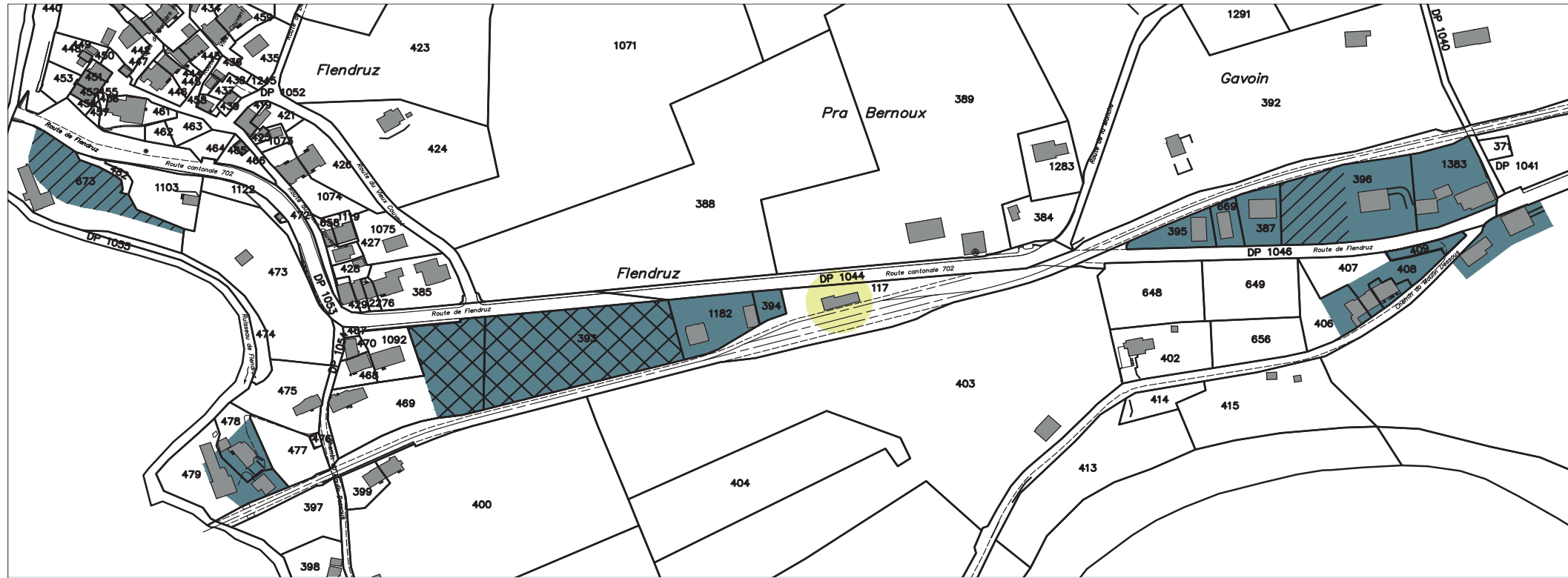
La ligne ferroviaire du MOB et la route cantonale vont servir de véritable axe de rayonnement et de visibilité pour les activités économiques de la région.

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



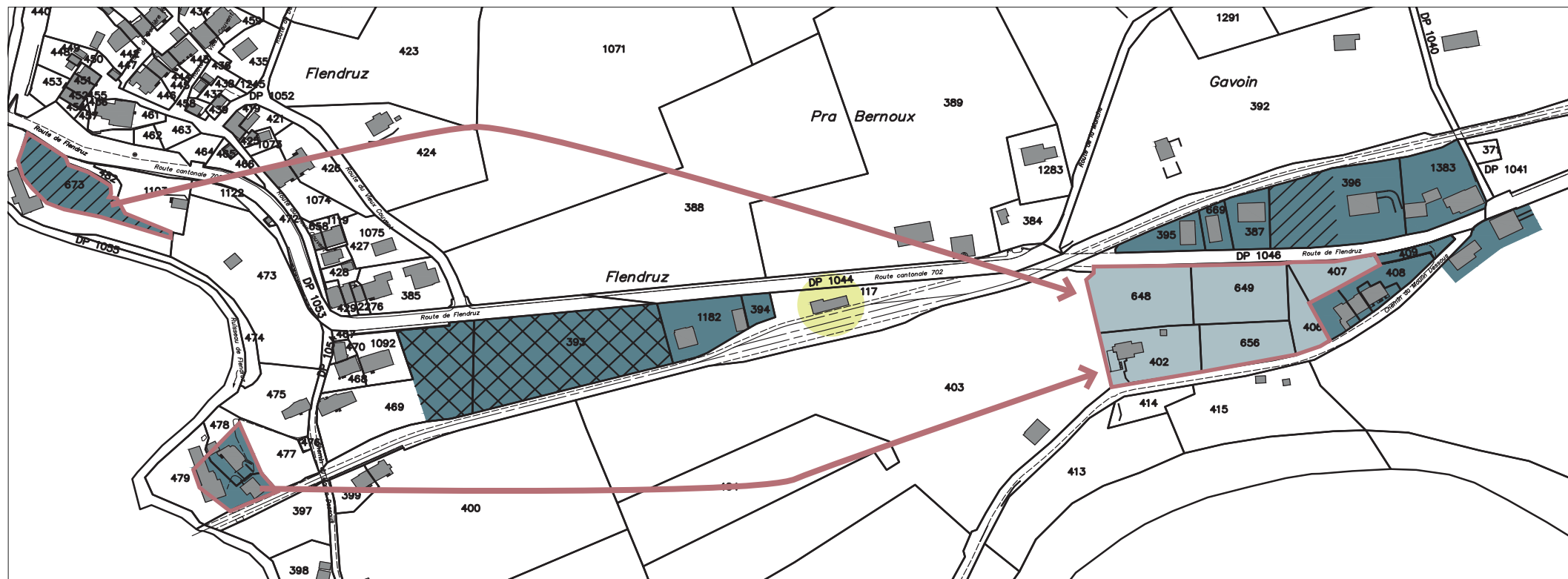
PLANIFICATION PRÉVUE DANS LA SRGZA
MAINTIEN DES DEUX SCIERIES (MAINTIEN DES ACTIVITÉS À COURT TERME)

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



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

DOCUMENT N° 3
VOLET OPÉRATIONNEL

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



I.	FICHES DE MESURES	p. 6
II.	LA GOUVERNANCE DE LA SRGZA	p. 37
III.	CONCLUSION	p. 40

I. LES FICHES DE MESURES



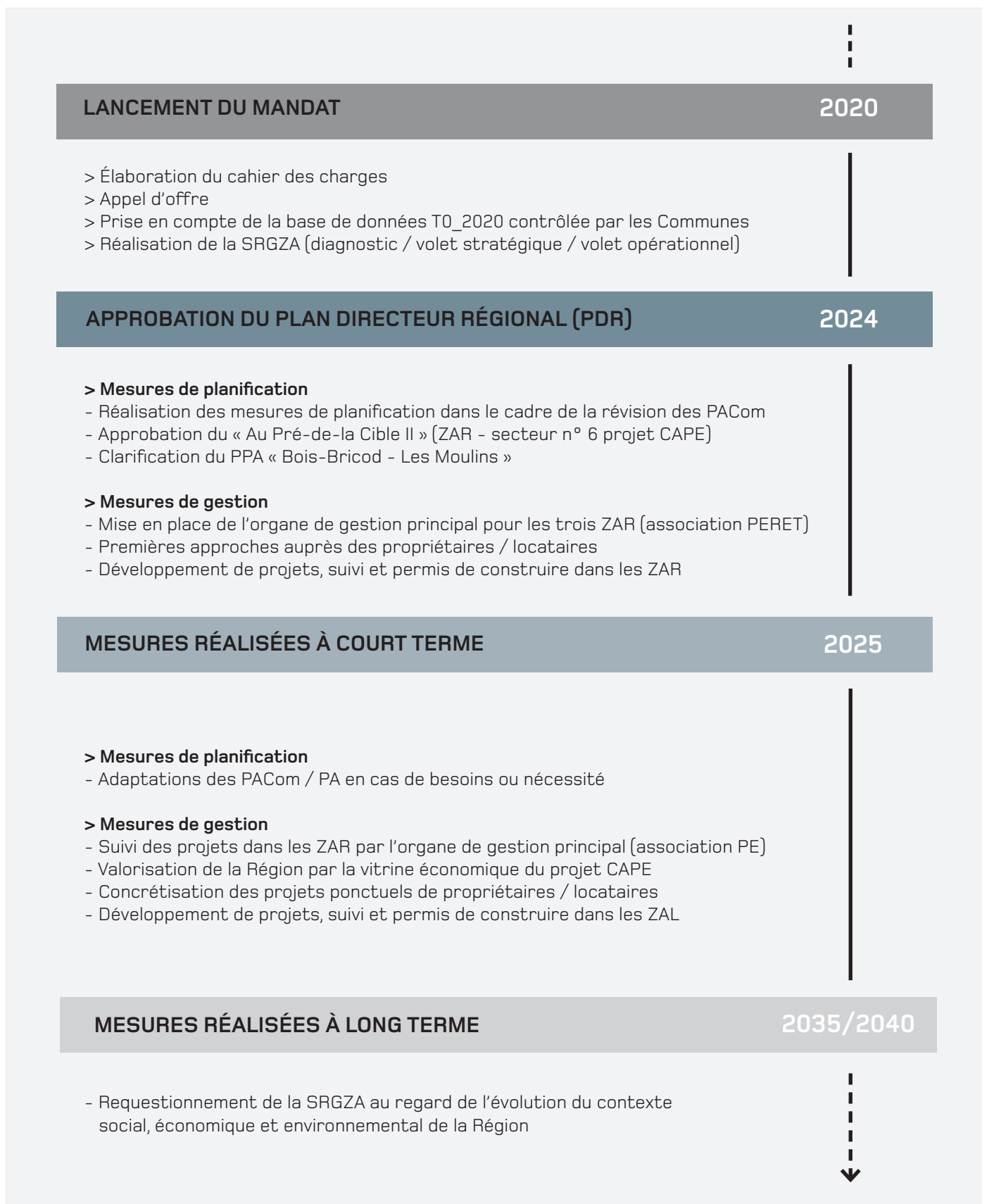
Application de la stratégie

Les mesures de planification et gestion sont présentées par secteur dans les pages suivantes. Le tableau ci-dessous rappelle les objectifs principaux auxquels doivent tendre les mesures concrètes prévues.

ROSSINIÈRE			
Secteur 1	« Rossinière Gare »	ZAL	<i>Développer le pôle de gare en synergie avec les projets connexes.</i>
CHÂTEAU-D'OEX			
Secteur 2	« Les Moulins »	ZAR	<i>Créer un pôle économique régional le long de la route des Ouges et valoriser la parcelle libre de construction n° 1726.</i>
Secteur 3	« Bois Bricod »	ZAL	<i>Clarifier la situation dans le secteur du pont de Pierre pour améliorer l'utilisation de ce secteur.</i>
Secteur 4	« L'Étivaz »	ZAL	<i>Valoriser les terrains existants le long de la route de la Scie.</i>
Secteur 5	« Les Monnaires »	ZAL	<i>Régulariser les occupations existantes dans le centre de Château-d'Oex.</i>
Secteur 6	« Projet CAPE »	ZAR	<i>Faire de ce projet la principale vitrine économique de la Région.</i>
Secteur 7	« En Glacière »	ZAL	<i>Intégrer ce secteur à la SRGZA dans un souci de régularisation.</i>
Secteur 8	« Grand Hôtel »	-	<i>Extraire ce secteur de la SRGZA.</i>
Secteur 9	« Les Bossons »	-	<i>Extraire ce secteur de la SRGZA.</i>
ROUGEMONT			
Secteur 10	« Les Scieries de Flendruz »	ZAL	<i>Soutenir et valoriser l'industrie du bois dans la région.</i>
Secteur 11	« Flendruz Gare »	ZAR	<i>Créer un pôle régional économique dans un site stratégique.</i>
Secteur 12	« Rougemont Gare »	ZAL	<i>Développer le pôle de gare en synergie avec les projets connexes.</i>

Planning intentionnel

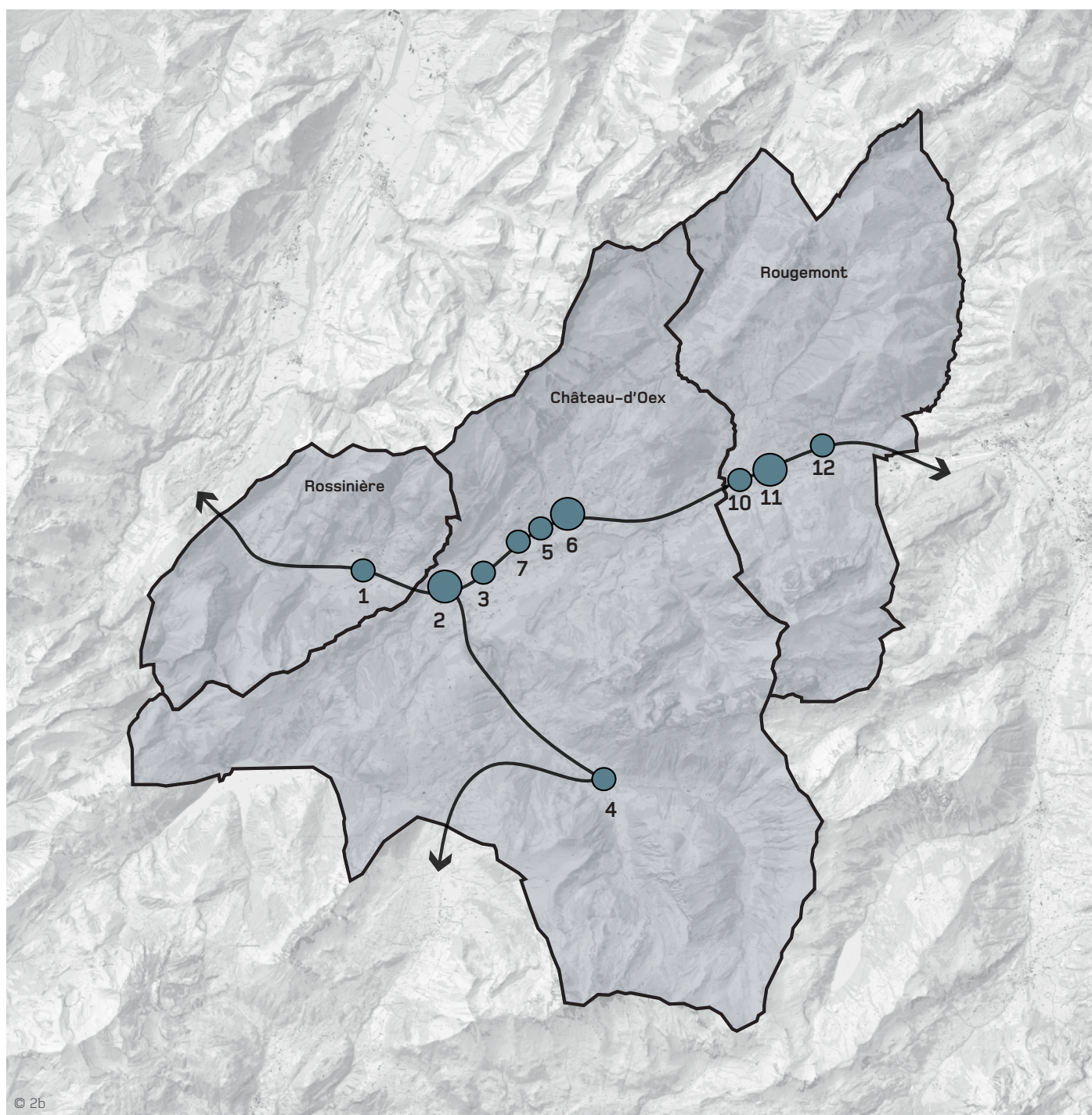
Depuis le lancement du mandat en 2020, plusieurs phases sont venues structurer l'élaboration de la SRGZA. Le planning intentionnel ci-dessous présente la chronologie du projet et la vision jusqu'en 2035 / 2040.



Représentation cartographique par secteur

Accompagnant chaque fiche de mesures, une page représentant les modifications spatiales est ajoutée par secteur. Pour chaque site, l'affectation actuellement en vigueur est représentée sur le plan du haut (T0_2020), alors que le plan du bas représente la ZA après l'application de différentes mesures de planification (T1_2024).

Au vu des petites surfaces en ZA et de leur localisation dispersée sur le territoire communal, une échelle plus fine a été choisie, proposant un zoom sur chaque secteur. Le plan schématique ci-dessous illustre spatialement les 12 secteurs analysés (avec le retrait des secteurs 8 et 9).



COMMUNE DE ROSSINIÈRE

- SECTEUR N° 1 « ROSSINIÈRE GARE » ZAL

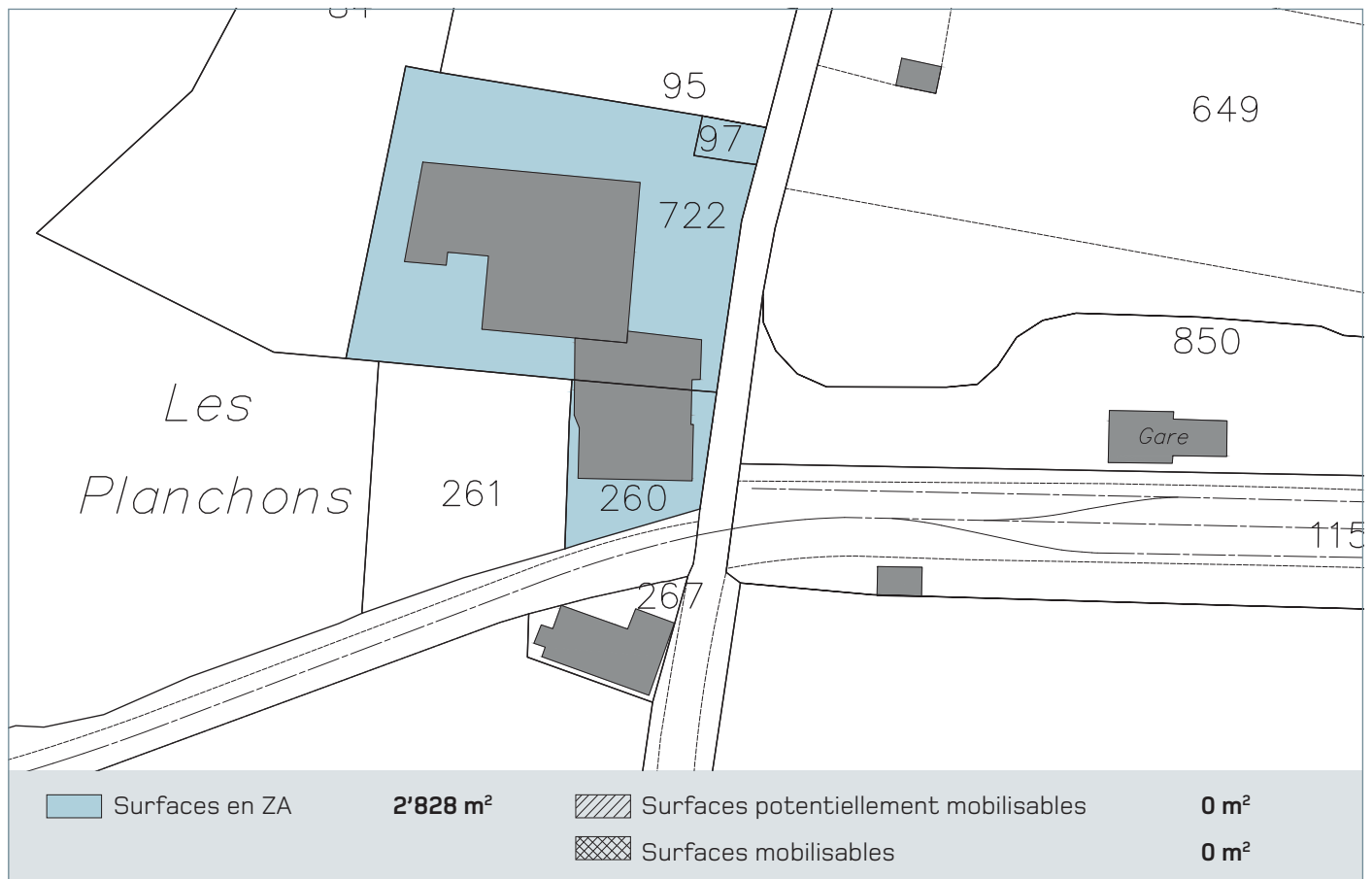


Secteur 1 « Rossinière Gare » / ZAL

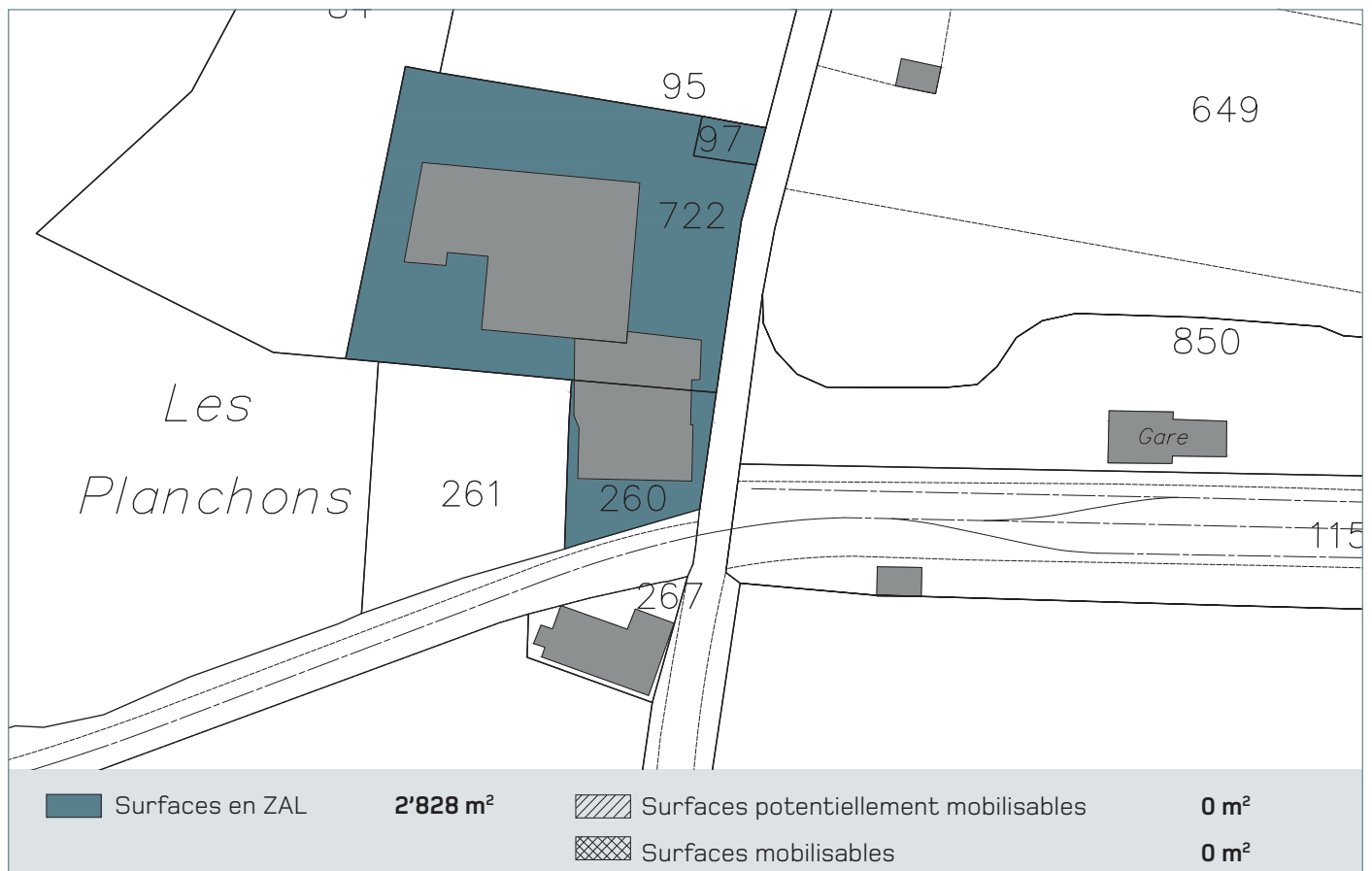
Développer le pôle de gare en synergie avec les projets connexes

	MESURES	ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	SERVICE CANTONAL COMPÉTENT	DÉLAIS
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)					
1.1	Maintien du secteur en ZA dans la révision du PACom	Assurer le maintien de cette zone d'activités économique 15 LAT	Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.2	Optimisation des mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol	Prévoir des projets avec un IM et une HT des constructions permettant de répondre aux objectifs de densification de la stratégie	Commune Privés	DGTL-DIP	2024-2026
1.3	Renforcement des exigences liées à l'environnement au niveau des ressources énergétiques	Secteur étant intégré dans un périmètre de raccordement au chauffage à distance, analyser les potentiels de raccordement	Commune Privés	DGTL-DIP	continu
1.4	Prise en compte des contraintes environnementales existantes	Secteur étant identifié comme secteur de restrictions B « glissements de terrains spontanés » sur les parcelles 722 et 97, suivre les dispositions réglementaires à ce propos	Commune Privés	DGTL-DIP	continu
2. Mesures de gestion et de promotion					
2.1	Occupation du secteur par des activités en lien avec la vocation de la ZA	Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur dans le volet stratégique	Commune	DGTL-DIP	continu
2.2	Intensification des synergies entre le développement de la ZA et du PQ « Gare-Grand Chalet »	Coordonner le développement du secteur à celui du PQ, notamment avec le Centre d'activités multifonctionnel « CARoss » qui regroupera des partenaires publics et privés	Commune Privés	DGTL-DIP	2035
2.3	Coordination du secteur d'activités avec la compagnie ferroviaire MOB	Garantir une coordination entre les réflexions de la compagnie ferroviaire (réaménagement de la gare) et la ZA afin d'obtenir un projet concerté	Commune MOB Privés	DGTL-DIP	2035
2.4	Promotion d'une mobilité durable	Inciter à l'usage du train depuis / vers la gare de Rossinière pour les employés / clients et questionner les possibilités du rôle de fret pour desservir les commerces et activités à proximité	Commune Privés	DGMR	continu
2.5	Promotion de la préservation de l'environnement et de la biodiversité	Encourager une gestion durable des espaces extérieurs entre la gare et la ZA (surfaces perméables, toitures végétalisées, etc.) et une limitation de la pollution lumineuse	Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
2.6	Préservation et valorisation des qualités naturelles	Tenir compte des valeurs naturelles présentes dans le secteur (TIBS, liaisons biologiques, corridor à faune, etc.)	Commune Privé	DGTP-DIP DGE-BIODIV	continu
2.7	Incitation à l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle	Inciter autant que possible à l'efficacité énergétique au niveau du bâtiment et de la mobilité	Commune	DGTL-DIP	continu
3. Équipements collectifs					
3.1	Valorisation du site de la gare et ses extérieurs	Assurer la qualité des aménagements extérieurs entre la ZA et la gare, mais également jusqu'au centre du village	Commune	DGTL-DIP	2035
3.2	Gestion du stationnement privé et public	Développer une stratégie au niveau du stationnement afin de répondre aux besoins futurs	Commune MOB Privés	DGMR	2035

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2024)



COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

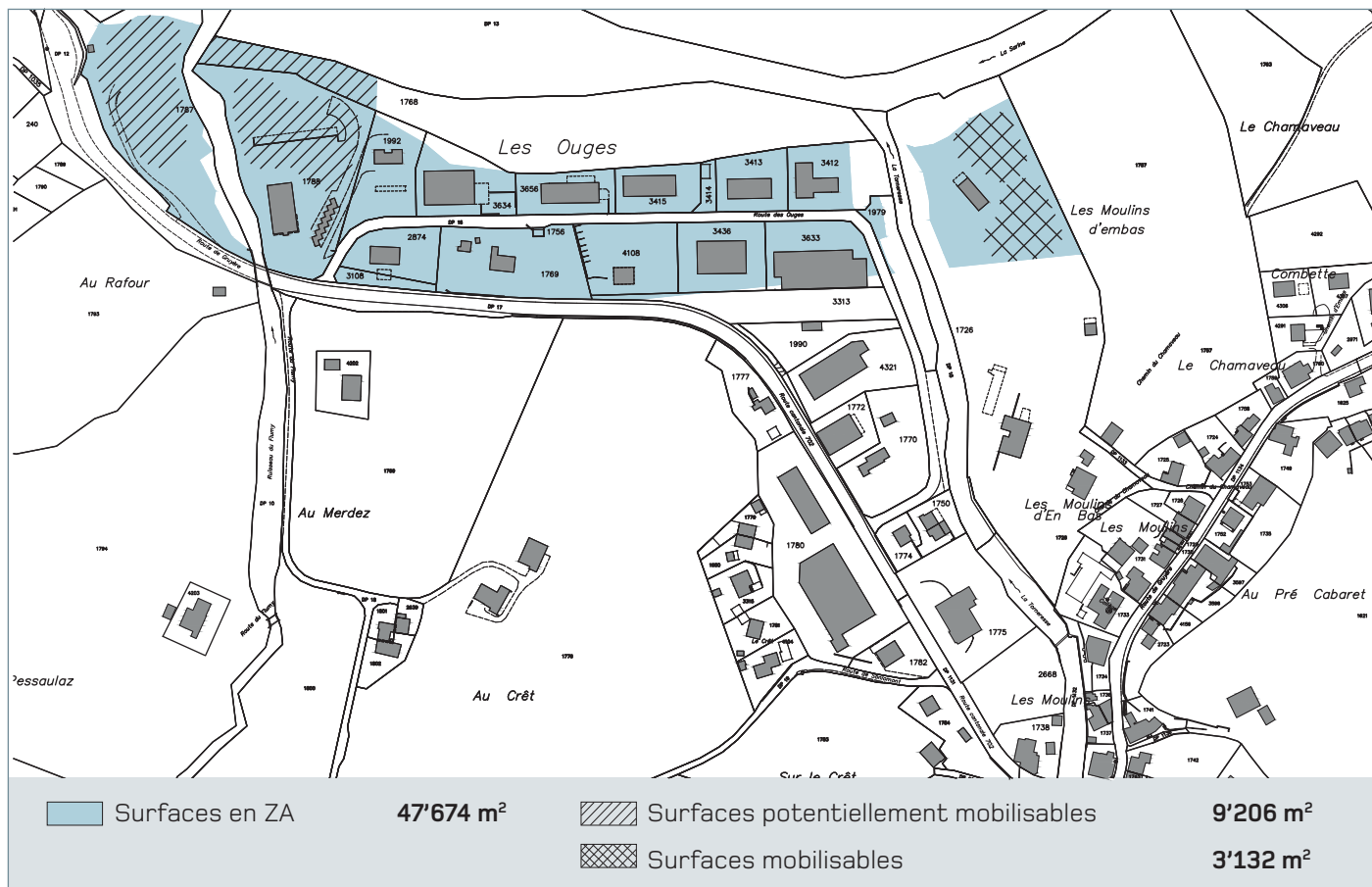
- SECTEUR N° 2 « LES MOULINS » ZAR
- SECTEUR N° 3 « BOIS BRICOD » ZAL
- SECTEUR N° 4 « L'ÉTIVAZ » ZAL
- SECTEUR N° 5 « LES MONNAIRES » ZAL
- SECTEUR N° 6 « PROJET CAPE » ZAR
- SECTEUR N° 7 « EN GLACIÈRE » ZAL

Secteur 2 « Les Moulins » / ZAR

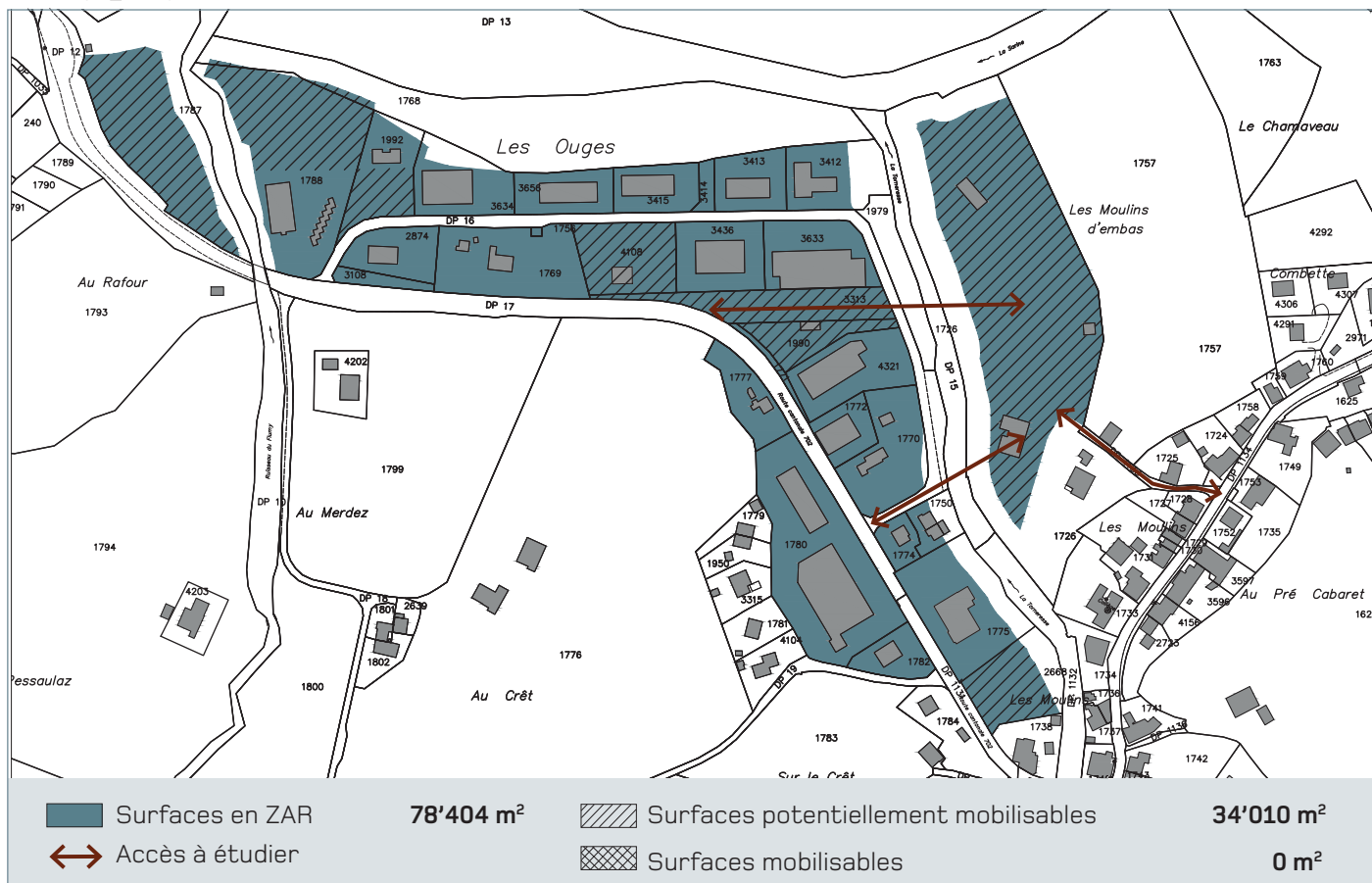
Créer un pôle économique régional le long de la route des Ouges

	MESURES	ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	SERVICE CANTONAL COMPÉTENT	DÉLAIS
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)					
1.1	Maintien du secteur en ZA dans la révision du PACom	Assurer le maintien de cette zone d'activités économique 15 LAT	Région Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.2	Adaptations des surfaces en ZA selon la SRGZA	Procéder à des mesures d'extension et de dézonage de la ZA afin d'assurer le développement et l'intensification de la ZAR le long de la route	Région Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.3	Optimisation des mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol	Prévoir des projets avec un IM et une HT des constructions permettant de répondre aux objectifs de densification de la stratégie	Région Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.4	Analyse de l'accessibilité vers la parcelle 1726 pour maintenir cette grande surface en ZA	Étudier la possibilité d'améliorer l'accès sur le chemin de Chamaveau, ou les possibilités de créer un pont (projet de route via la parcelle 3313 ou un projet à hauteur de la parcelle 1750)	Région Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV DGMR	2024-2026
1.5	Prise en compte de la thématique des dangers naturels et de la gestion des déchets de chantier	Approfondir la thématique des dangers naturels et des déchets de chantier et traiter de la problématique du ruissellement	Région Commune	DGE-GEODE	continu
2. Mesures de gestion et de promotion					
2.1	Occupation du secteur par des activités en lien avec la vocation de la ZA	Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur définie dans le volet stratégique	Région Commune	DGTL-DIP	continu
2.2	Promotion d'une surface potentiellement mobilisable pour l'implantation d'une nouvelle entreprise (1726)	Valoriser cette parcelle afin de développer un projet qualitatif et évaluer les possibilités d'acquisition foncière de la Commune et de subventions cantonales	Région Commune Privés	DGTL-DIP SPEI	2024-2026
2.3	Relevé et analyse des surfaces potentiellement mobilisables	Analyser les potentiels de développement pour proposer une reconversion de l'existant (surfaces mal exploitées, occupations ne répondant pas à la destination, etc.)	Région Commune Privés	DGTL-DIP SPEI	2024-2026
2.4	Relevé et analyse des potentiels de mutation le long de la route cantonale	Identifier les potentiels de reconversion, étudier comment le public peut prendre part à ce développement, entrer en discussion avec les propriétaires concernés afin d'intensifier les activités le long de la route	Région Commune Privés	DGTL-DIP SPEI	2024-2026
2.5	Maintien des possibilités de création d'une route de contournement des Moulins	Prévoir une servitude de restriction de droit à bâtir en faveur de la Commune pour garantir les possibilités de création d'une route de contournement des Moulins	Région Commune Privés	DGTL-DIP DGMR	2024-2026
2.6	Promotion de la préservation de l'environnement et de la biodiversité	Encourager une gestion durable des espaces extérieurs (surfaces perméables, etc.) et une limitation de la pollution lumineuse	Région Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
2.7	Préservation et valorisation des qualités naturelles	Tenir compte des valeurs naturelles présentes dans le secteur (TIBS, liaisons biologiques, corridor à faune, etc.) et prévoir une mesure de gestion visant le maintien de leur fonctionnalité	Région Commune Privé	DGTP-DIP DGE-BIODIV	continu
2.8	Acceptation et valorisation du stockage de matériaux, notamment pour l'industrie du bois	Tenir compte des activités avec une faible densité d'emplois pour certains types d'activités, notamment le stockage de grumes de bois ou d'autres matériaux	Région Commune Privés	DGTL-DIP	continu
2.9	Valorisation des bâtiments / entreprises / terrains le long de la route cantonale	Créer une véritable vitrine économique le long de la route des Ouges en privilégiant des matériaux locaux et en valorisant les entreprises locales	Région Commune Privés	DGTL-DIP SPEI	continu
3. Équipements collectifs					
3.1	Coordination entre la SRGZA et le projet de la DGMR (1787)	Assurer un dialogue entre les acteurs concernés par la création d'un centre de stockage avec deux citernes de Saumure en entrée du secteur	Région Commune Privés	DGMR	2024-2026
3.2	Analyse de l'implication sur le réseau d'évacuation des eaux	Le secteur voyant sa densité augmenter, étudier les implications sur le réseau, notamment lors des demandes de construire	Région Commune	DGE	2025-2035

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2024)



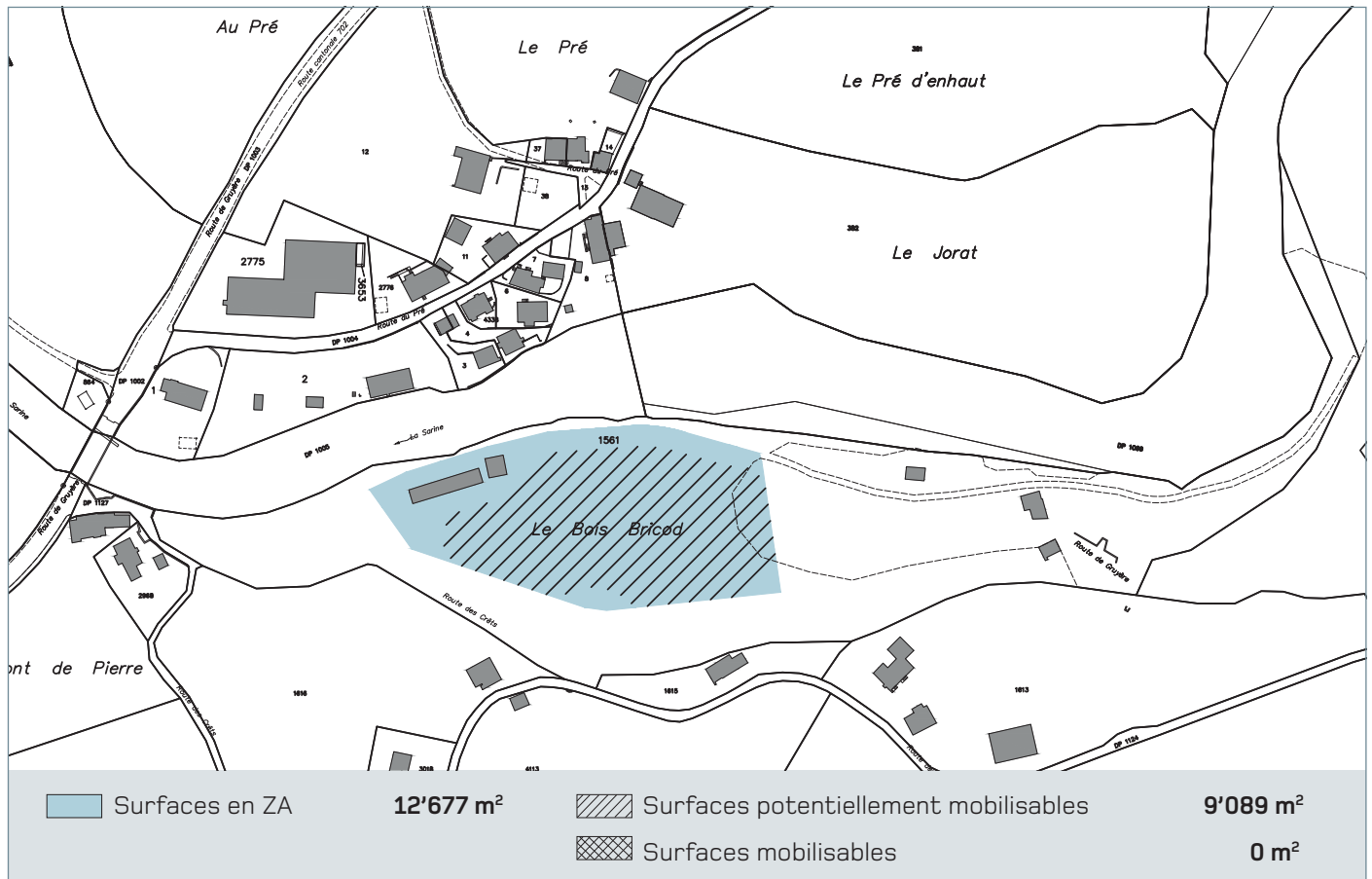
Secteur 3 « Bois Bricod » / ZAL

Clarifier la situation dans le secteur du pont de Pierre

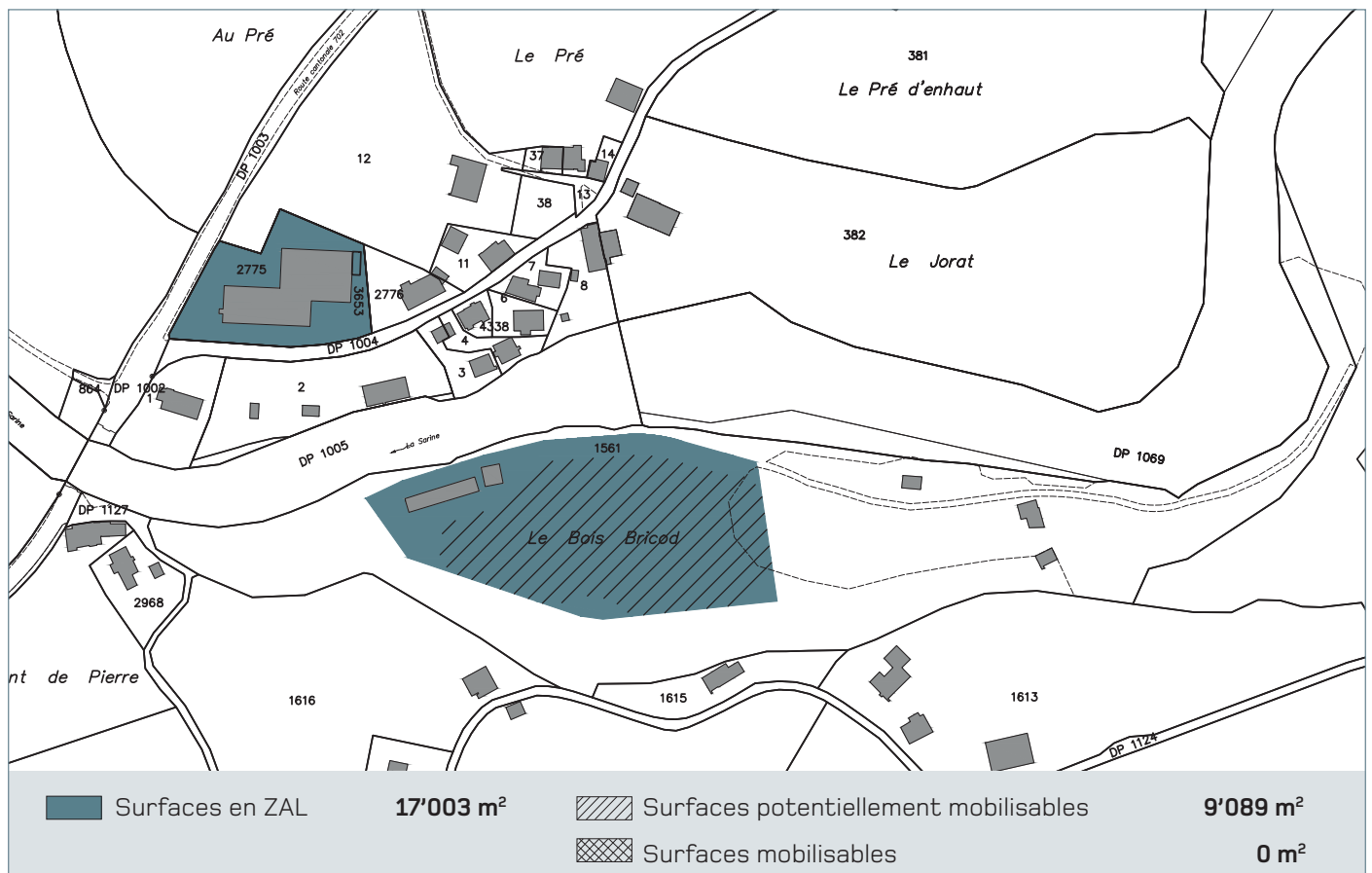
	MESURES	ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	SERVICE CANTONAL COMPÉTENT	DÉLAIS
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)					
1.1	Adaptations des surfaces en ZA	Régulariser la situation de l'entreprise « Gétaz-Miauton SA » - point de vente de matériaux de construction sur la parcelle 2775	Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.2	Analyse d'une potentielle révision du plan partiel d'affectation (PPA) « Bois-Bricod - Les Moulins »	Évaluer l'opportunité de réviser le PPA Bois Bricod – Les Moulins en coordination avec les services cantonaux compétents et en tenant compte des contraintes environnementales (ERE, gravière, forêts, etc.)	Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV DGE-GEODE DGE-EAU DGMR	2024-2026
1.3	Prise en compte de la thématique des dangers naturels et de la gestion des déchets de chantier	Lors de la révision du plan d'affectation, approfondir la thématique des dangers naturels ainsi que des déchets de chantier et traiter la problématique du ruissellement.	Région Commune	DGE-GEODE	continu
2. Mesures de gestion et de promotion					
2.1	Gestion de l'occupation du secteur de Bois-Bricod et de sa destination	Analyser sur le long terme si ce secteur le long de la Sarine serait propice pour le stockage, le traitement et recyclage de matériaux pierreux ainsi qu'à la fabrication de béton pour la Région	Commune AVGD Privés	DGTL-DIP SPEI	2024-2026
2.2	Occupation du secteur par des activités en lien avec la vocation de la ZA	Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur définie dans le volet stratégique	Commune	DGTL-DIP	continu
2.3	Incitation à l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle	Inciter autant que possible à l'efficacité énergétique au niveau du bâtiment et de la mobilité	Commune	DGTL-DIP	continu
2.4	Acceptation d'une densité emplois plus faible et valorisation du stockage de matériaux dans ce secteur	Tenir compte des activités avec une faible densité d'emplois pour certains types d'activités, notamment le stockage de grumes de bois ou d'autres matériaux	Région Commune Privés	DGTL-DIP	continu
2.5	Promotion de la préservation de l'environnement et de la biodiversité	Encourager une gestion durable des espaces extérieurs et une limitation de la pollution lumineuse	Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
2.6	Préservation et valorisation des qualités naturelles	Tenir compte des valeurs naturelles présentes dans le secteur (TIBS, liaisons biologiques, corridor à faune, etc.) et prévoir une mesure de gestion visant le maintien de leur fonctionnalité	Commune Privé	DGTP-DIP DGE-BIODIV	continu
3. Équipements collectifs					
3.1	Gestion de l'accessibilité du chemin du Pont de Pierre depuis la route cantonale	En cas de maintien des activités et une intensification des déplacements de poids-lourds, améliorer l'accessibilité depuis la route cantonale, notamment le passage devant le bâtiment classé en note 4 au recensement architectural sur la parcelle 1620	Commune Privés	DMGR DGIP	2035

I. LES FICHES DE MESURES

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2024)



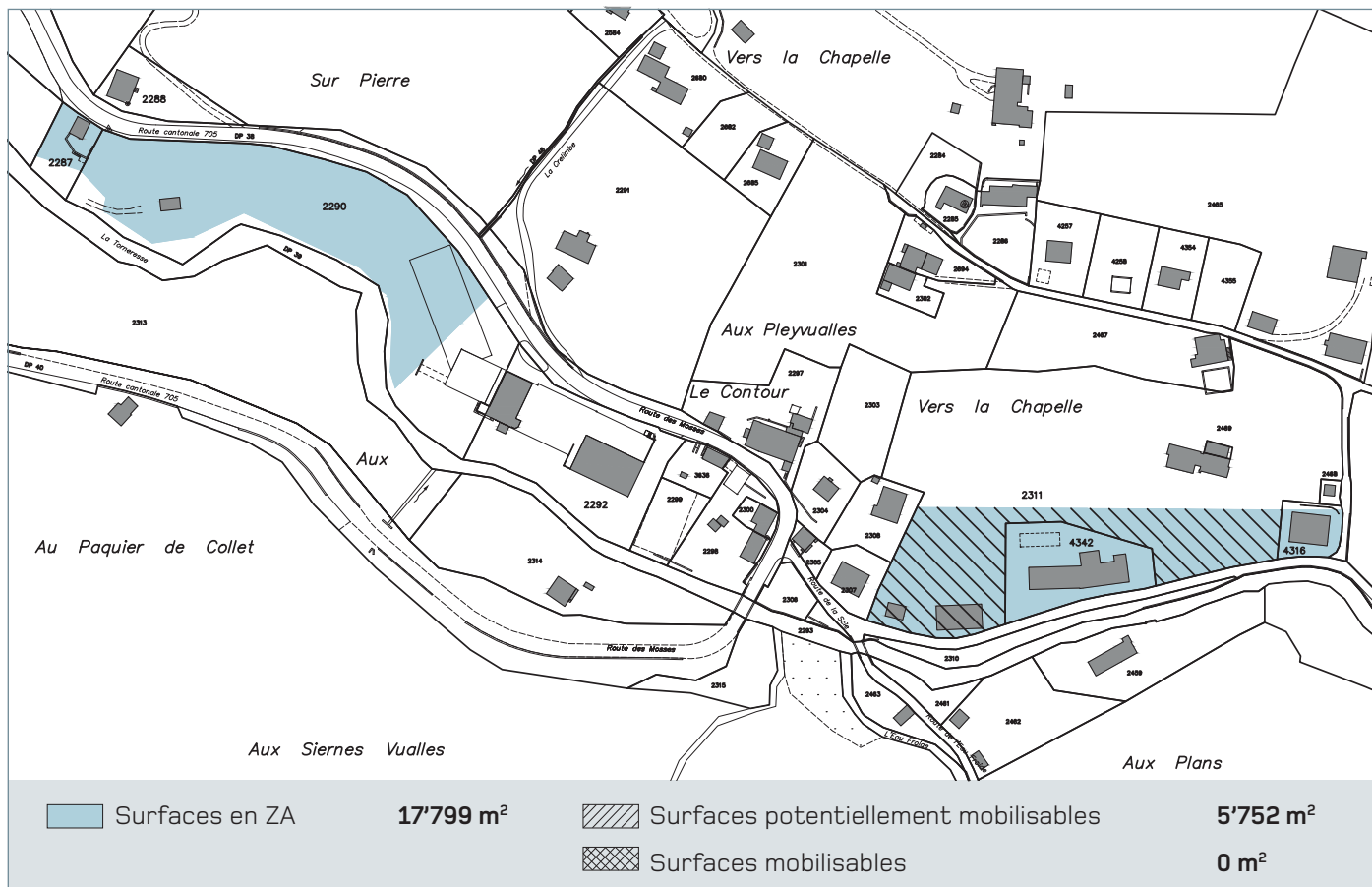
Secteur 4 « L'Etivaz » / ZAL

Valoriser les terrains existants le long de la route de la Scie

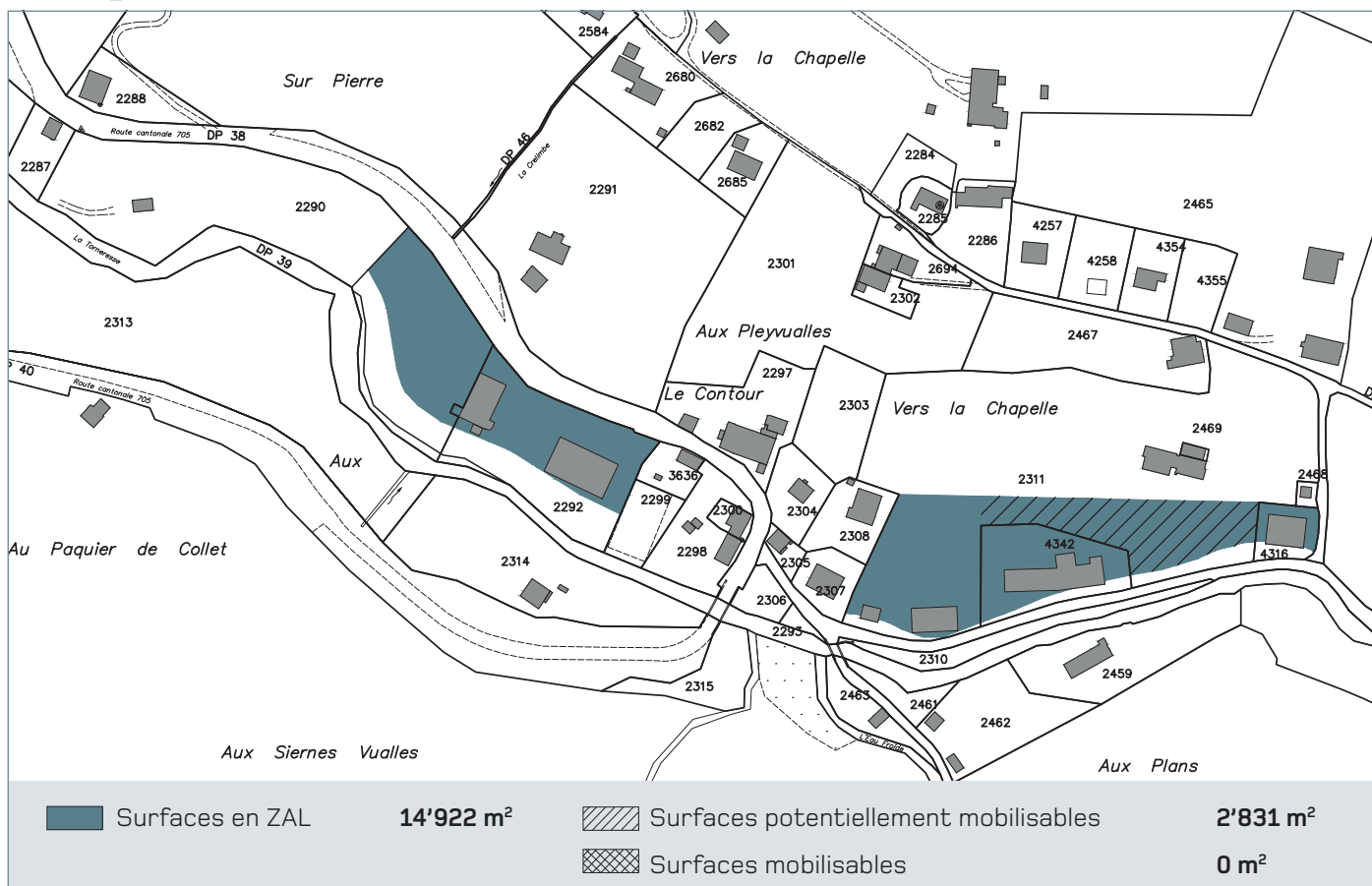
	MESURES	ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	SERVICE CANTONAL COMPÉTENT	DÉLAIS
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)					
1.1	Maintien du secteur en ZA dans la révision du PACom	Assurer le maintien de cette zone d'activités économique 15 LAT et l'adapter aux contraintes existantes (dangers naturels, lisière de forêt, ERE)	Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.2	Adaptations des surfaces en ZA selon la SRGZA	Procéder à des mesures d'extension et de dézonage de la ZA afin de régulariser l'existant tout en offrant des potentiels de développement le long de la route de la Scie	Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.3	Prise en compte des inventaires patrimoniaux, paysagers et naturels (site ISOS, secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT, etc.)	Appliquer les mesures de protection nécessaires et se soucier des questions d'intégration lors de nouvelle construction / transformation / extension en ZA afin de préserver le hameau de l'Etivaz et son image	Commune	DGTL-DIP DGIP DGE-BIODIV	continu
1.4	Prise en compte des contraintes environnementales existantes	Secteurs étant identifiés comme secteurs de restrictions liés aux dangers naturels, approfondir cette thématique et traiter du ruissellement	Commune	DGTL-DIP DGE-GEODE	continu
1.5	Réévaluation à long terme de la pertinence des affectations le long de la route de la scie	Requestionner les affectations des parcelles le long de la route de la Scie en lien avec les occupations existantes	Commune Privés	DGTL-DIP	2035
2. Mesures de gestion et de promotion					
2.1	Promotion d'une surface potentiellement mobilisable pour l'implantation d'une nouvelle entreprise (2311)	Valoriser la surface libre de construction le long de la route de la Scie afin de développer un projet qualitatif dans ce secteur en contrebas du hameau	Commune Privés	DGTL-DIP SPEI	2024-2026
2.2	Occupation du secteur par des activités en lien avec la vocation de la ZA	Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur définie dans le volet stratégique	Commune Privés	DGTL-DIP	continu
2.3	Valorisation du savoir-faire et des traditions locales de la Région	Profiter de la vitrine internationale de la Maison de l'Etivaz et la qualité patrimoniale du hameau pour valoriser l'artisanat locale et intensifier les relations extérieures (le public comme acteur foncier)	Commune Privés	DGTL-DIP SPEI	continu
2.4	Promotion d'une mobilité durable	Inciter à l'usage des TPC vers le hameau de l'Etivaz pour les employés / clients de ce secteur situé hors de l'axe Est-Ouest	Commune TPC Privés	DGMR	continu
2.5	Incitation à l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle	Inciter autant que possible à l'efficacité énergétique au niveau du bâtiment et de la mobilité	Commune	DGTL-DIP	continu
2.6	Promotion de la préservation de l'environnement et de la biodiversité	Encourager une gestion durable des espaces extérieurs et une limitation de la pollution lumineuse	Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
2.7	Préservation et valorisation des qualités naturelles	Tenir compte des valeurs naturelles présentes dans le secteur (TIBS, liaisons biologiques, corridor à faune, etc.) et prévoir une mesure de gestion visant le maintien de leur fonctionnalité	Commune Privé	DGTP-DIP DGE-BIODIV	continu
3. Équipements collectifs					
3.1	Gestion du stationnement privé et public	Développer une stratégie au niveau du stationnement afin de mutualiser le parking de la Maison de l'Etivaz en ZA	Commune Privés	DGMR	2025-2035

I. LES FICHES DE MESURES

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2024)

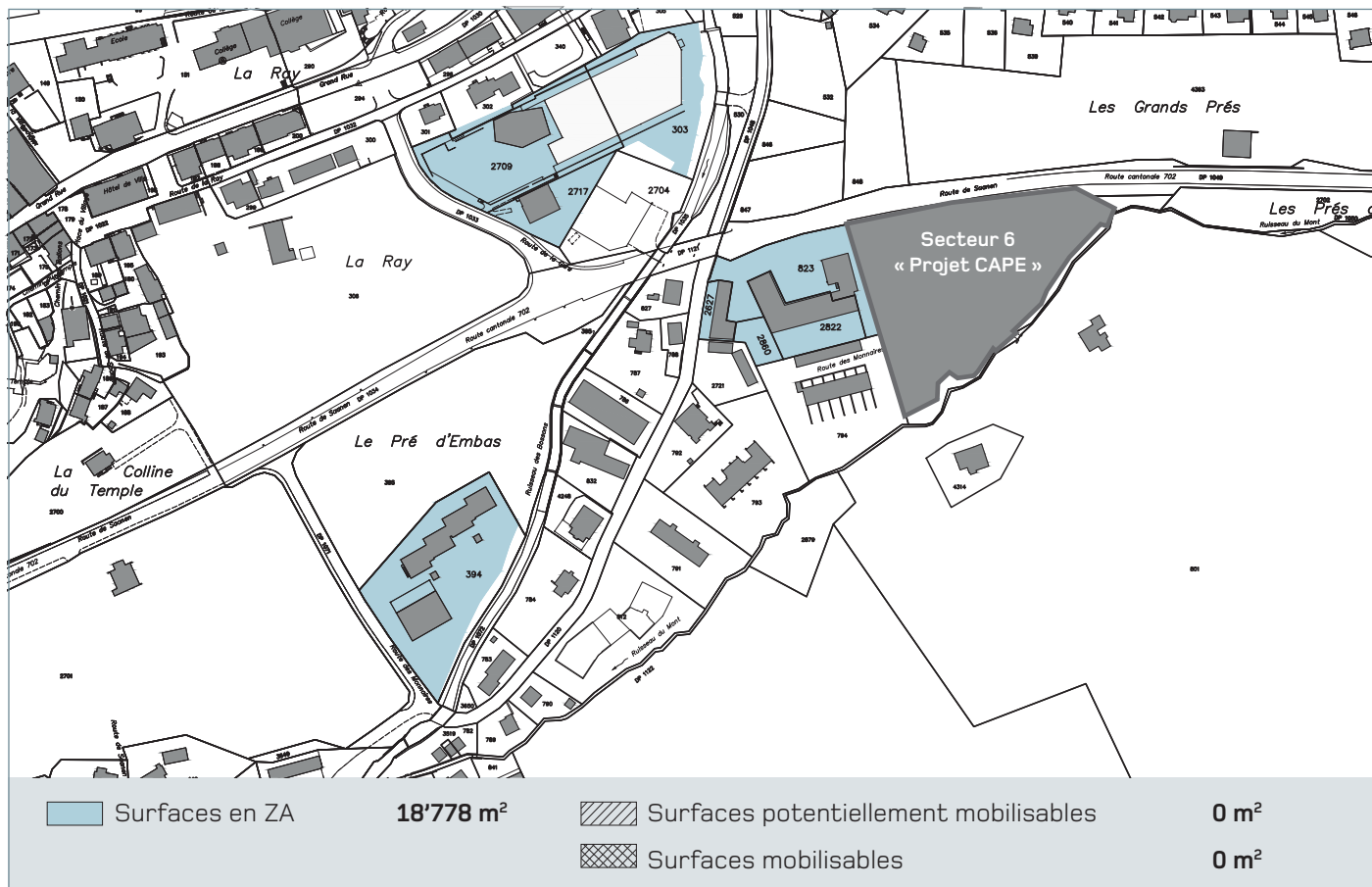


Secteur 5 « Les Monnaires » / ZAL

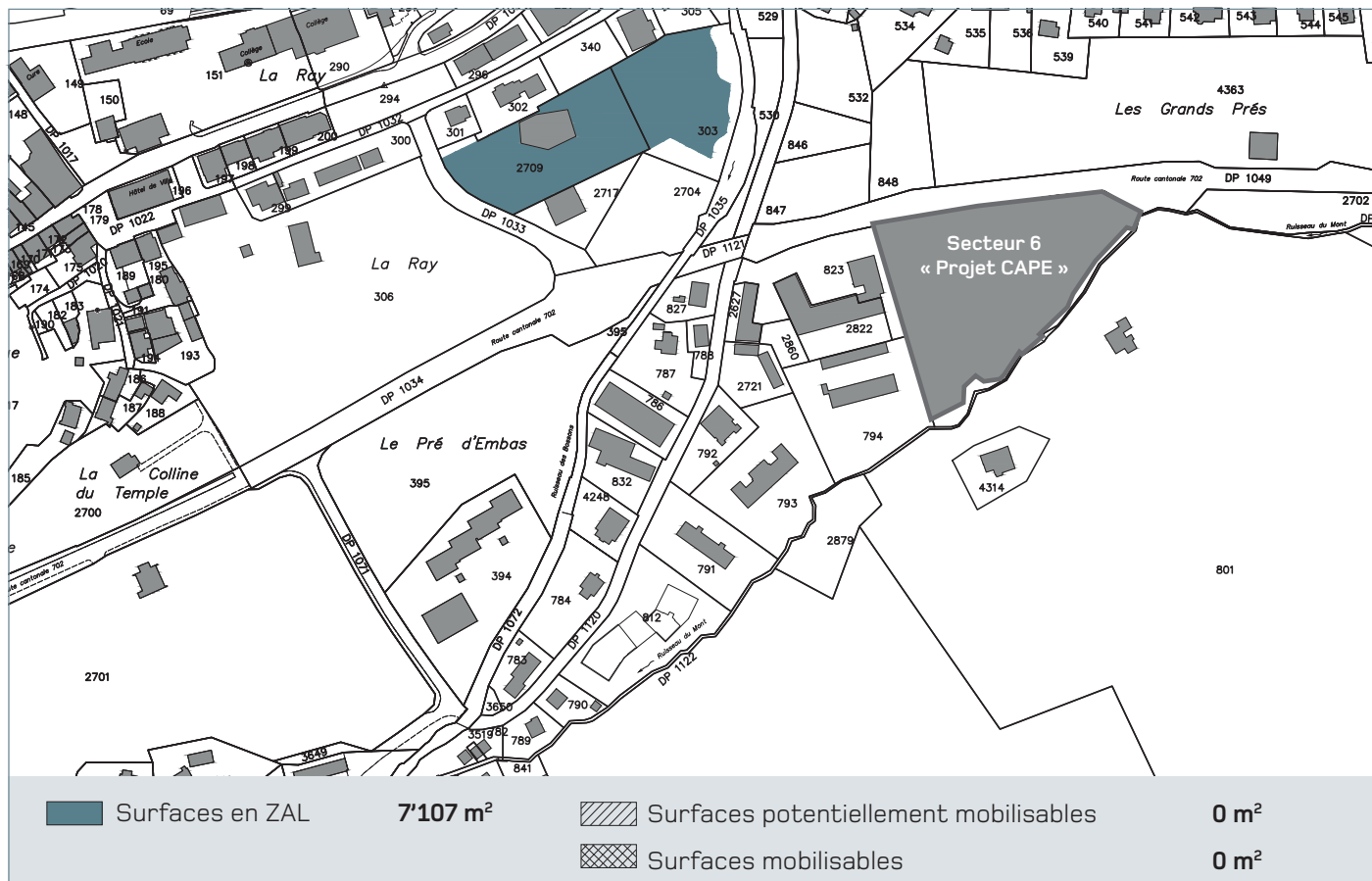
Régulariser les occupations existantes dans le centre de Château-d'Oex

	MESURES	ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	SERVICE CANTONAL COMPÉTENT	DÉLAIS
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)					
1.1	Maintien du secteur en ZA dans la révision du PACom	Assurer le maintien de cette zone d'activités économique 15 LAT et l'adapter aux contraintes existantes (lisière de forêt, ERE)	Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.2	Adaptations des surfaces en ZA selon la SRGZA	Procéder à des mesures de dézonage et de reconversion de la ZA afin de régulariser l'affectation des différentes occupations actuelles (Hôtel Roc & Neige, ancien Motel, etc.)	Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.3	Renforcement des exigences liées à l'environnement et aux changements climatiques	Secteurs étant identifiés comme secteurs de restrictions liés aux dangers naturels, suivre les dispositions réglementaires à ce propos	Commune	DGTL-DIP	continu
1.4	Réévaluation à long terme de la pertinence du maintien de l'entreprise COOP en ZA	Requestionner à terme l'occupation existante et son affectation en ZA, en fonction de l'évolution de cette activité commerciale	Commune	DGTL-DIP	2035
1.5	Prise en compte de la thématique des dangers naturels	Lors de l'élaboration de plans d'affectation, la thématique des dangers naturels devra être approfondie et la problématique du ruissellement devra être traitée	Région Commune	DGE-GEODE	continu
2. Mesures de gestion et de promotion					
2.1	Coordination avec l'entreprise commerciale COOP pour une amélioration paysagère et naturelle	Améliorer la situation du parking existant sur les parcelles 303 et 2709 en valorisant les surfaces extérieures (perméabilité, plantations, etc.)	Commune MOB Privés	DGTL-DIP	2025-2035
2.2	Préservation des vues paysagères depuis la terrasse du parking	Assurer la protection du belvédère existant offrant des vues paysagères sur les sommets montagneux	Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
2.3	Occupation du secteur par des activités en lien avec la vocation de la ZA	Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur définie dans le volet stratégique	Commune	DGTL-DIP	continu
2.4	Promotion d'une mobilité durable	Inciter à l'usage des transports en commun pour les employés / clients de ce secteur au vu de sa localisation centrale	Commune MOB / TPC Privés	DGMR	continu
2.5	Promotion de la préservation de l'environnement et de la biodiversité	Encourager une gestion durable des espaces extérieurs et une limitation de la pollution lumineuse	Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
2.6	Préservation et valorisation des qualités naturelles	Tenir compte des valeurs naturelles présentes dans le secteur (TIBS, liaisons biologiques, corridor à faune, etc.) et prévoir une mesure de gestion visant le maintien de leur fonctionnalité	Commune Privé	DGTP-DIP DGE-BIODIV	continu
2.7	Incitation à l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle	Inciter le groupe COOP à minimiser la consommation d'énergie dans le secteur du bâtiment et de la mobilité	Commune	DGTL-DIP	continu
3. Équipements collectifs					
3.1	Gestion du stationnement privé et public	Développer une stratégie au niveau du stationnement afin de mutualiser au maximum le grand parking COOP	Commune Privés	DGMR	2025-2035

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2024)



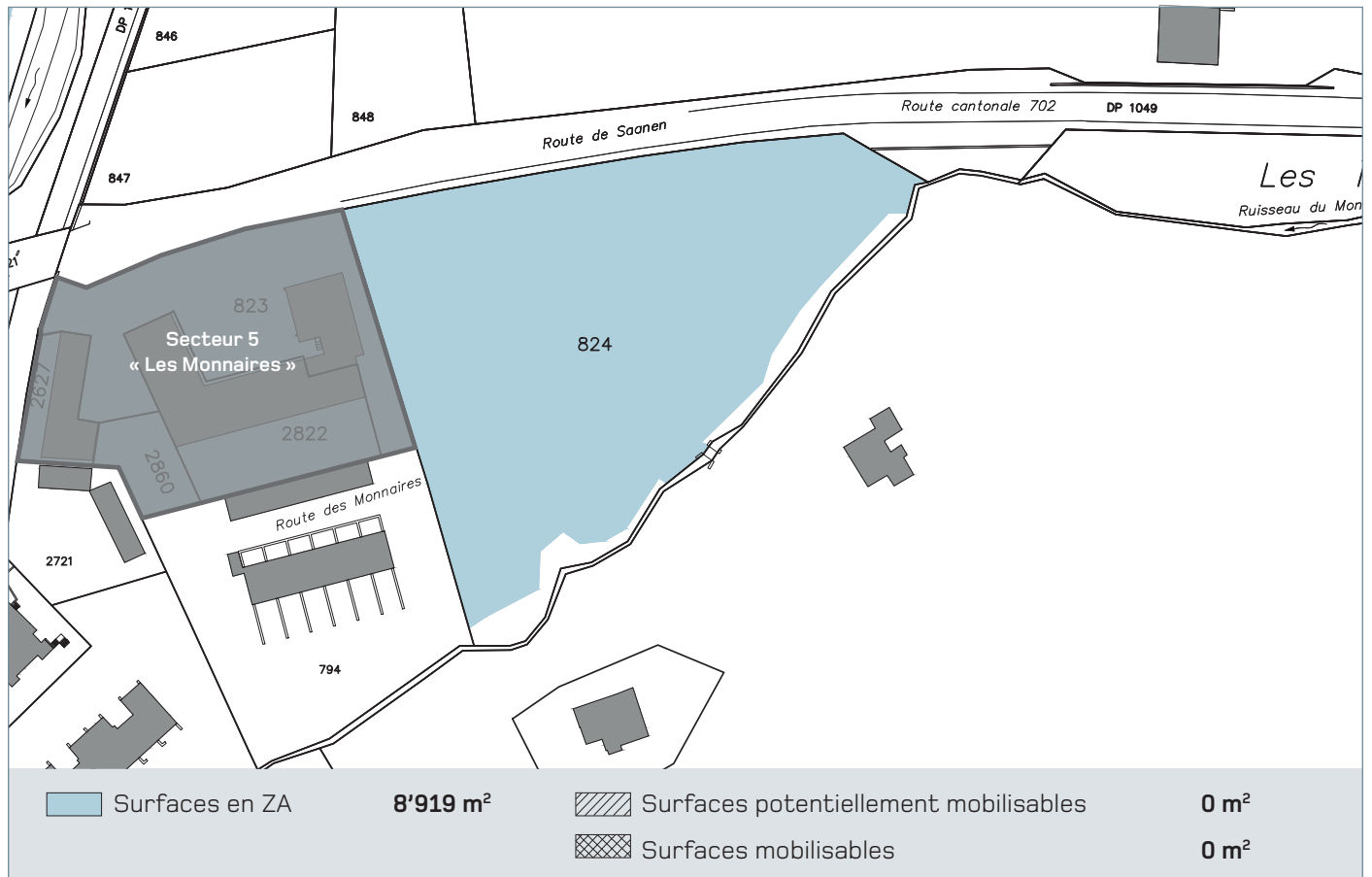
Secteur 6 « Projet CAPE » / ZAR

Faire de ce projet la principale vitrine économique de la Région

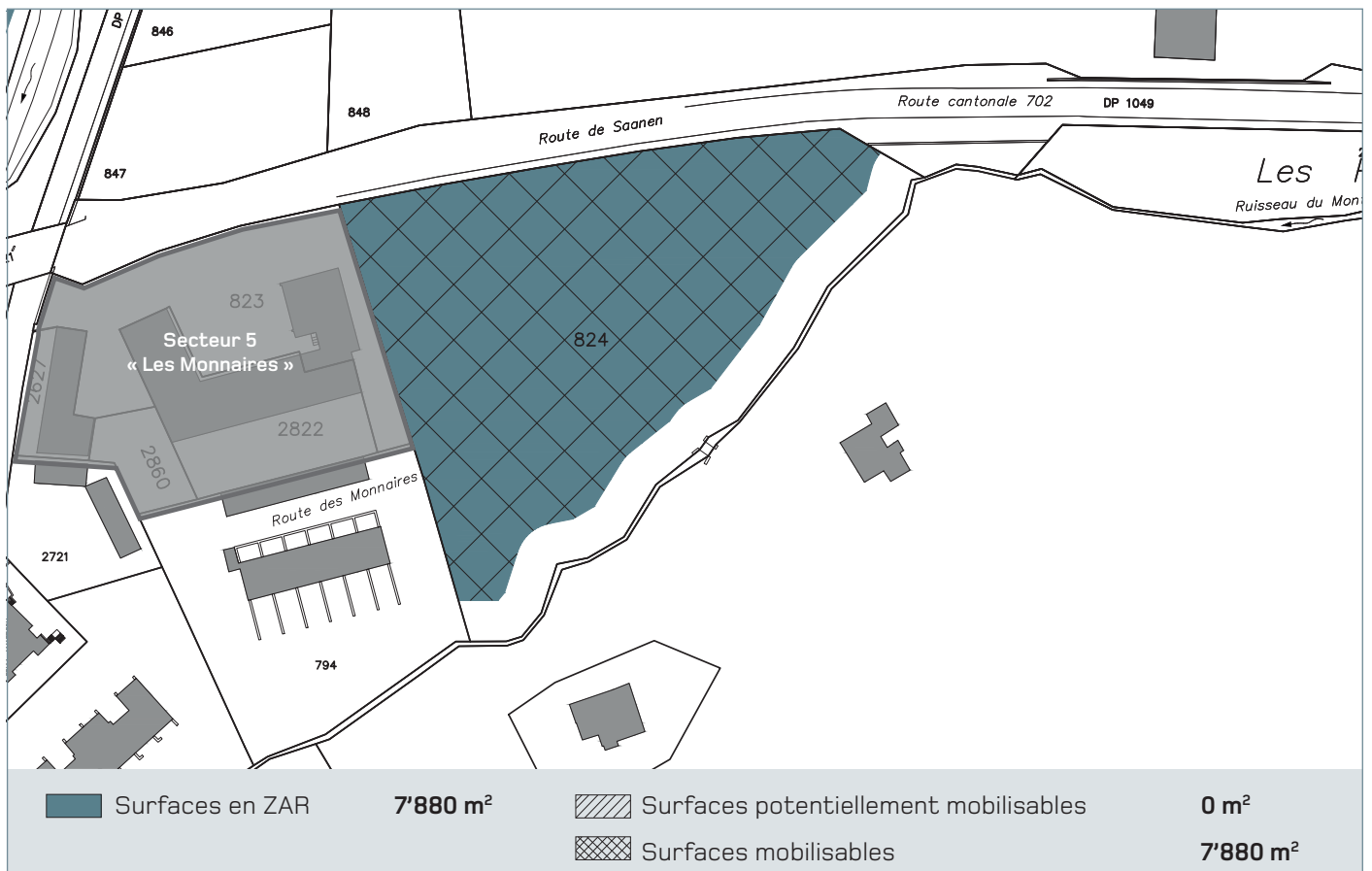
	MESURES	ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	SERVICE CANTONAL COMPÉTENT	DÉLAIS
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)					
	1.1	Maintien du secteur en ZA dans l'élaboration du PA « Au Prê de la Cible 2 »	Assurer le maintien de cette zone d'activités économique 15 LAT et l'adapter aux contraintes existantes (lisières de forêts)	Région Commune	DGTL-DIP 2024-2026
	1.2	Optimisation des mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol en visant une densité d'emplois importante	Tenir compte des dispositions du PA en cours d'approbation permettant de répondre aux objectifs de densification de la stratégie	Région Commune Privés	DGTL-DIP 2024-2026
	1.3	Valorisation du projet dans le cadre de la planification de détails	Réaliser un projet de qualité servant de vitrine économique pour la région, notamment en valorisant le savoir-faire local et l'usage du bois	Région Commune Privés	DGTL-DIP 2024-2026
	1.4	Promotion de la mixité d'activités comme vecteur de densification	Garantir la concentration d'entreprises à fort taux d'emplois répondant à la destination de la zone, en favorisant des secteurs d'activités différents et multiples	Région Commune	DGTL-DIP 2024-2026
	1.5	Prise en compte de la thématique des dangers naturels	Lors de l'élaboration de plans d'affectation, la thématique des dangers naturels devra être approfondie et la problématique du ruissellement devra être traitée	Région Commune	DGE-GEODE continu
2. Mesures de gestion et de promotion					
	2.1	Promotion de la surface mobilisable pour l'implantation de nouvelles entreprises (824)	Promouvoir et valoriser cette surface mobilisable à l'échelle régionale / cantonale afin de développer un projet qualitatif et dense le long de la route cantonale	Région Commune	DGTL-DIP SPEI 2024-2026
	2.2	Préservation du paysage, de l'environnement et de la biodiversité	Intégrer avec soin le projet dans son contexte naturel, paysager et patrimonial, en maintenant par exemple des percées visuelles sur le Grand paysage, en réduisant l'impact paysager des aires de stationnement prévues, etc.	Région Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV 2024-2026
	2.3	Gestion du projet comme modèle constructif et vitrine économique régionale	Assurer une réalisation qualitative du projet CAPE, par exemple en garantissant une volumétrie intégrée, en maximisant l'usage du bois pour les façades et la structure, etc.	Région Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV DGIP 2024-2026
	2.4	Occupation du secteur par des activités en lien avec la vocation de la ZA	Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur définie dans le volet stratégique	Région Commune	DGTL-DIP continu
	2.5	Promotion d'une mobilité durable	Inciter à l'usage du train depuis / vers la gare de Château-d'Oex pour les employés / clients du secteur (plan de mobilité de site poussant à des actions incitatives pour les entreprises)	Région Commune Privés	DGMR continu
	2.6	Promotion de la préservation de l'environnement et de la biodiversité	Encourager une gestion durable des espaces extérieurs prévus dans le PA (surfaces perméables, panneaux solaires, etc.) et une limitation de la pollution lumineuse	Région Commune MOB Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV continu
	2.7	Préservation et valorisation des qualités naturelles	Tenir compte des valeurs naturelles présentes dans le secteur (TIBS, liaisons biologiques, corridor à faune, etc.) et prévoir une mesure de gestion visant le maintien de leur fonctionnalité	Commune Privé	DGTP-DIP DGE-BIODIV continu
	2.8	Incitation à une efficacité énergétique et à l'écologie industrielle	Inciter autant que possible à l'efficacité énergétique au niveau du bâtiment et de la mobilité	Région Commune	DGTL-DIP continu
3. Équipements collectifs					
	3.1	Développement de l'accès piétons jusqu'au site	Assurer un accès piétons du centre jusqu'au projet CAPE via la parcelle 823	Commune Privés	DGMR 2025-2035
	3.2	Analyse de l'implication sur le réseau d'évacuation des eaux	Le secteur voyant sa densité augmenter, étudier les implications sur le réseau, notamment lors des demandes de construire	Région Commune	DGE 2025-2035

I. LES FICHES DE MESURES

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2024)

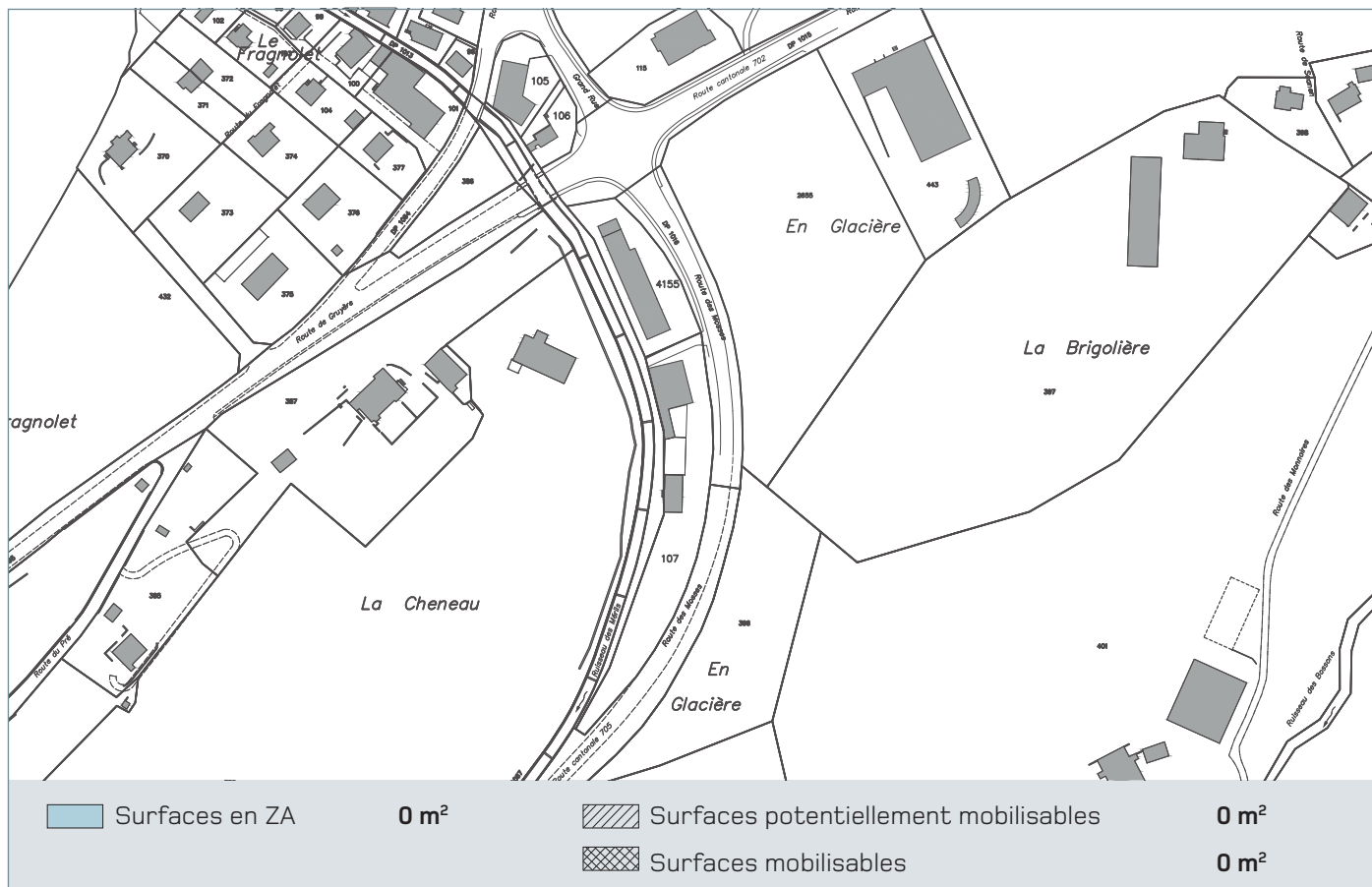


Secteur 7 « En Glacière » / ZAL

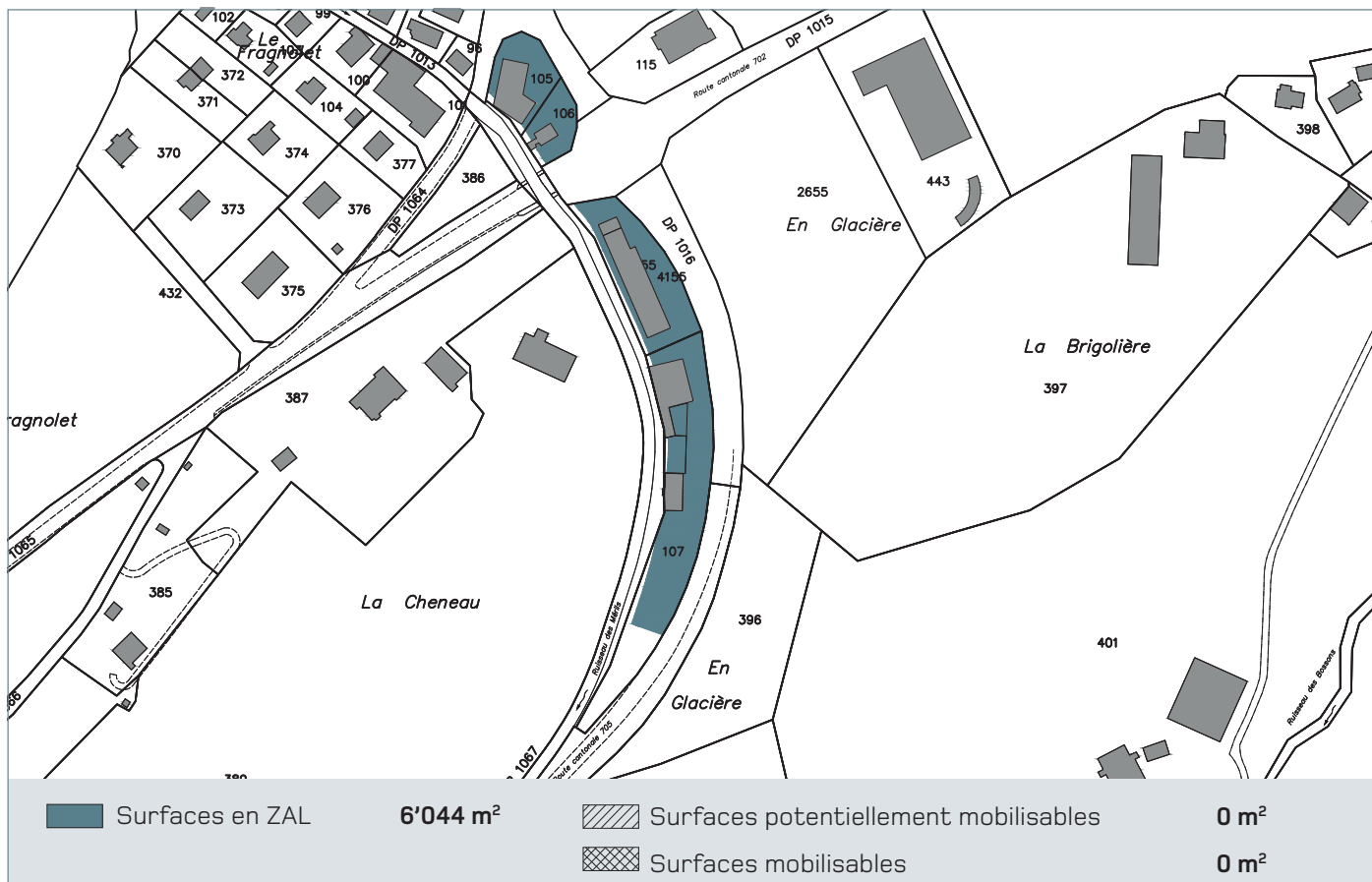
Intégrer ce secteur à la SRGZA dans un souci de régularisation

	MESURES	ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	SERVICE CANTONAL COMPÉTENT	DÉLAIS
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)					
1.1	Intégration de ce secteur en ZA dans la révision du PACom	Régulariser les activités existantes situées en entrée de localité, entre le ruisseau des Mérils et la route du Col des Mosses (grandes volumétries bâties)	Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.2	Optimisation des mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol	Prévoir des projets avec un IM et une HT des constructions permettant de répondre aux objectifs de densification de la stratégie	Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.3	Renforcement des exigences liées à l'environnement et aux changements climatiques	Secteurs étant identifiés comme secteurs de restrictions liés aux dangers naturels, suivre les dispositions réglementaires à ce propos	Commune	DGTL-DIP	continu
1.4	Prise en compte de la thématique des dangers naturels	Lors de l'élaboration de plans d'affectation, la thématique des dangers naturels devra être approfondie et la problématique du ruissellement devra être traitée	Région Commune	DGE-GEODE	continu
2. Mesures de gestion et de promotion					
2.1	Occupation du secteur par des activités en lien avec la vocation de la ZA	Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur définie dans le volet stratégique	Commune	DGTL-DIP	continu
2.2	Valorisation de l'entrée de localité depuis la route du Col des Mosses	Maîtriser l'occupation (stockage de bois pour la menuiserie-charpenterie) et la gestion des surfaces libres de construction à l'entrée de Château-d'Oex dans un souci de valorisation de l'image communale / régionale (par exemple avec la mutation d'une partie du secteur sur des activités amenant plus d'interaction avec son contexte immédiat)	Commune Privé	DGTL-DIP	2025-2035
2.3	Préservation du paysage, de l'environnement et de la biodiversité	Intégrer avec soin les activités dans leur contexte naturel, paysager et patrimonial, en maintenant par exemple des percées visuelles sur le Grand paysage, en réduisant l'impact paysager des aires de stationnement prévues, etc.	Région Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
2.4	Préservation et valorisation des qualités naturelles	Tenir compte des valeurs naturelles présentes dans le secteur (TIBS, liaisons biologiques, corridor à faune, etc.) et prévoir une mesure de gestion visant le maintien de leur fonctionnalité	Commune Privé	DGTP-DIP DGE-BIODIV	continu
2.5	Incitation à une efficacité énergétique et à l'écologie industrielle	Inciter autant que possible à l'efficacité énergétique au niveau du bâtiment et de la mobilité	Commune	DGTL-DIP	continu
3. Équipements collectifs					
3.1	Coordination avec les manifestations existantes sur le terrain « En Glacière »	Analyser si des synergies sont possibles avec les événements et activités se déroulant vis-à-vis (Festival international de Ballons, Parc et Jardin des neiges, etc.)	Commune Privés	DGTL-DIP	continu

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2024)



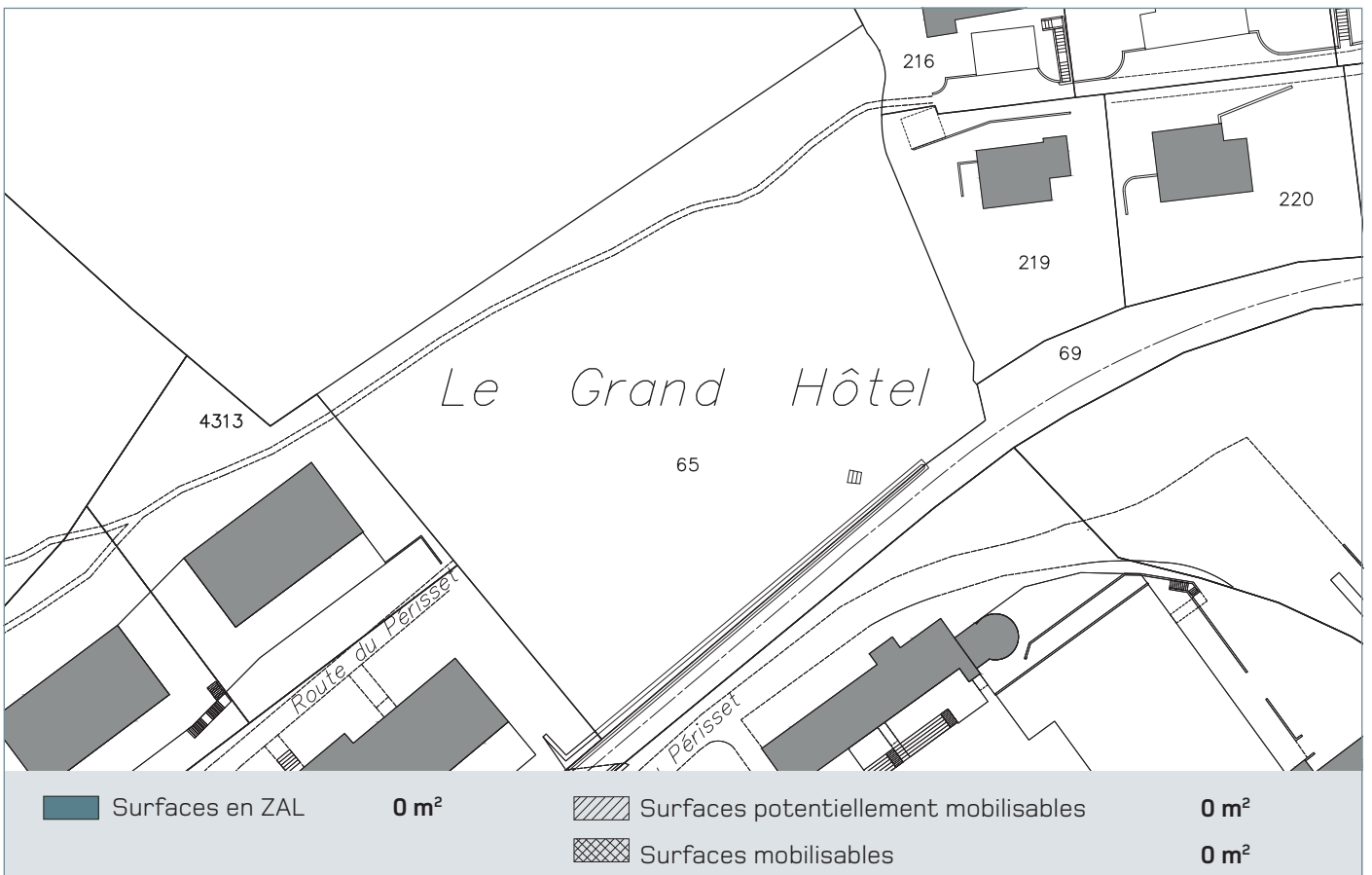
Secteur 8 « Grand Hôtel » / - Extraire ce secteur de la SRGZA

	MESURES	ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	SERVICE CANTONAL COMPÉTENT	DÉLAIS
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)					
1.1	Reconversion de la ZA existante (changement d'affectation dans le cadre de la révision du PACom)	Extraire ce secteur de la SRGZA et l'affecter en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT, comme l'occupation existante ne répond pas à la vocation de la ZA	Commune	DGTL-DIP	2023-2025
2. Mesures de gestion et de promotion					
-	-	-	-	-	-
3. Équipements collectifs					
-	-	-	-	-	-

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2022)

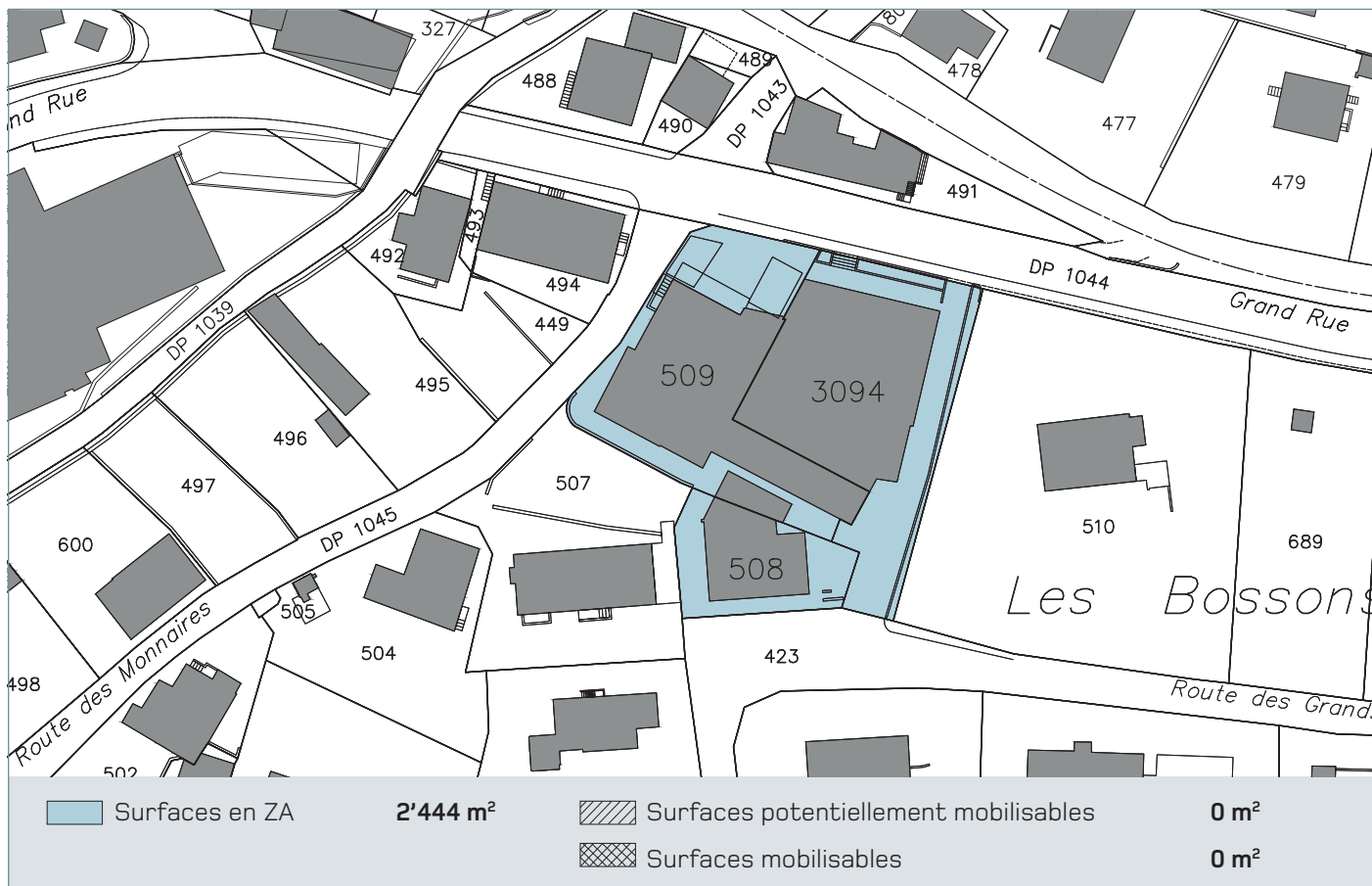


Secteur 9 « Les Bossons » / -

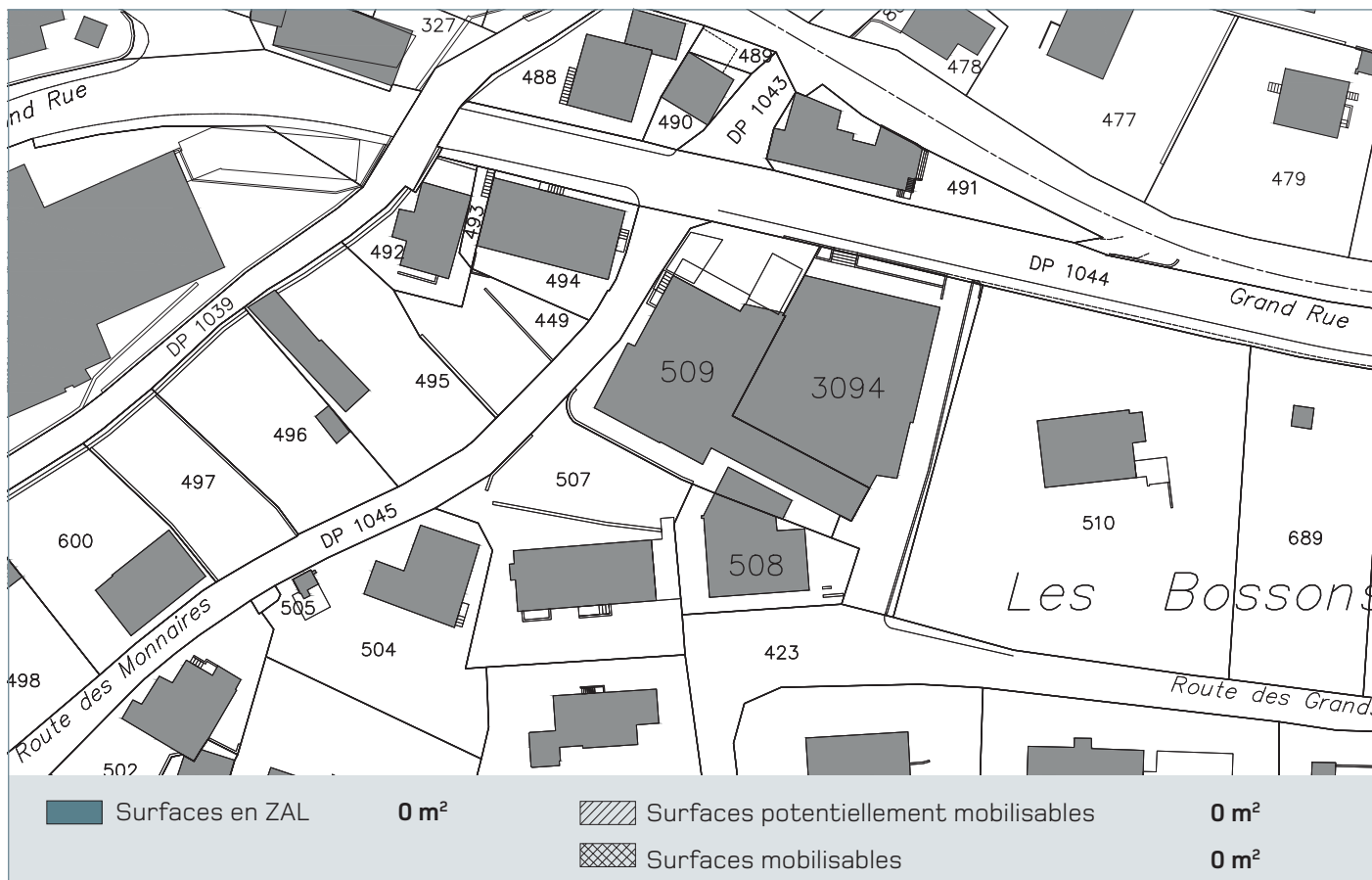
Extraire ce secteur de la SRGZA

MESURES		ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	RESPONSABILITÉ CANTON	DÉLAIS
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)					
1.1	Reconversion de la ZA existante (changement d'affectation dans le cadre de la révision du PACom)	Extraire ce secteur de la SRGZA et l'affecter en zone centrale 15 LAT, comme l'occupation existante ne répond pas à la vocation de la ZA	Commune	DGTL-DIP	2023-2025
2. Mesures de gestion et de promotion					
-	-	-	-	-	-
3. Équipements collectifs					
-	-	-	-	-	-

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2024)



COMMUNE DE ROUGEMONT

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

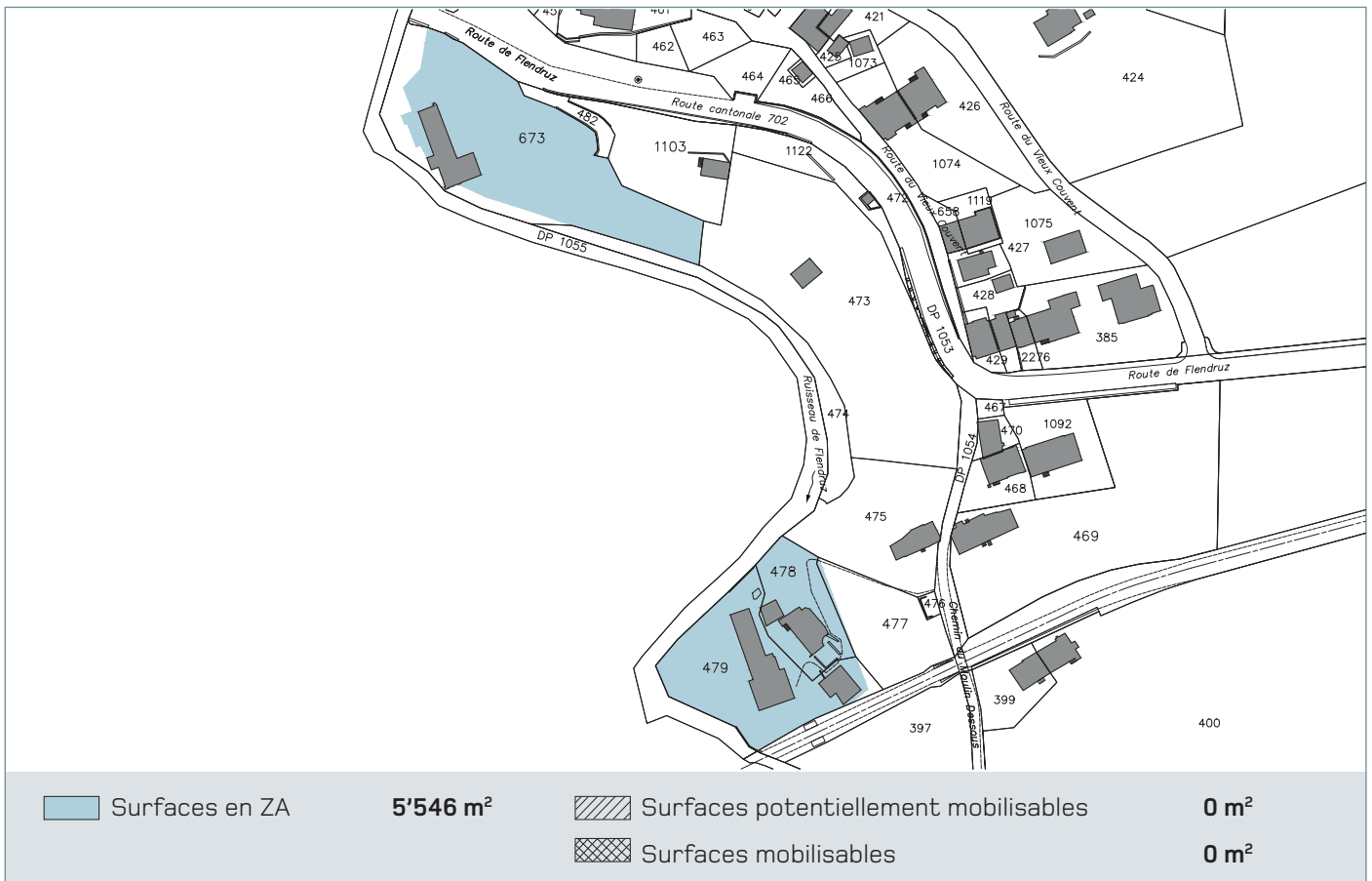


Secteur 10 « Les scieries de Flendruz » / ZAL

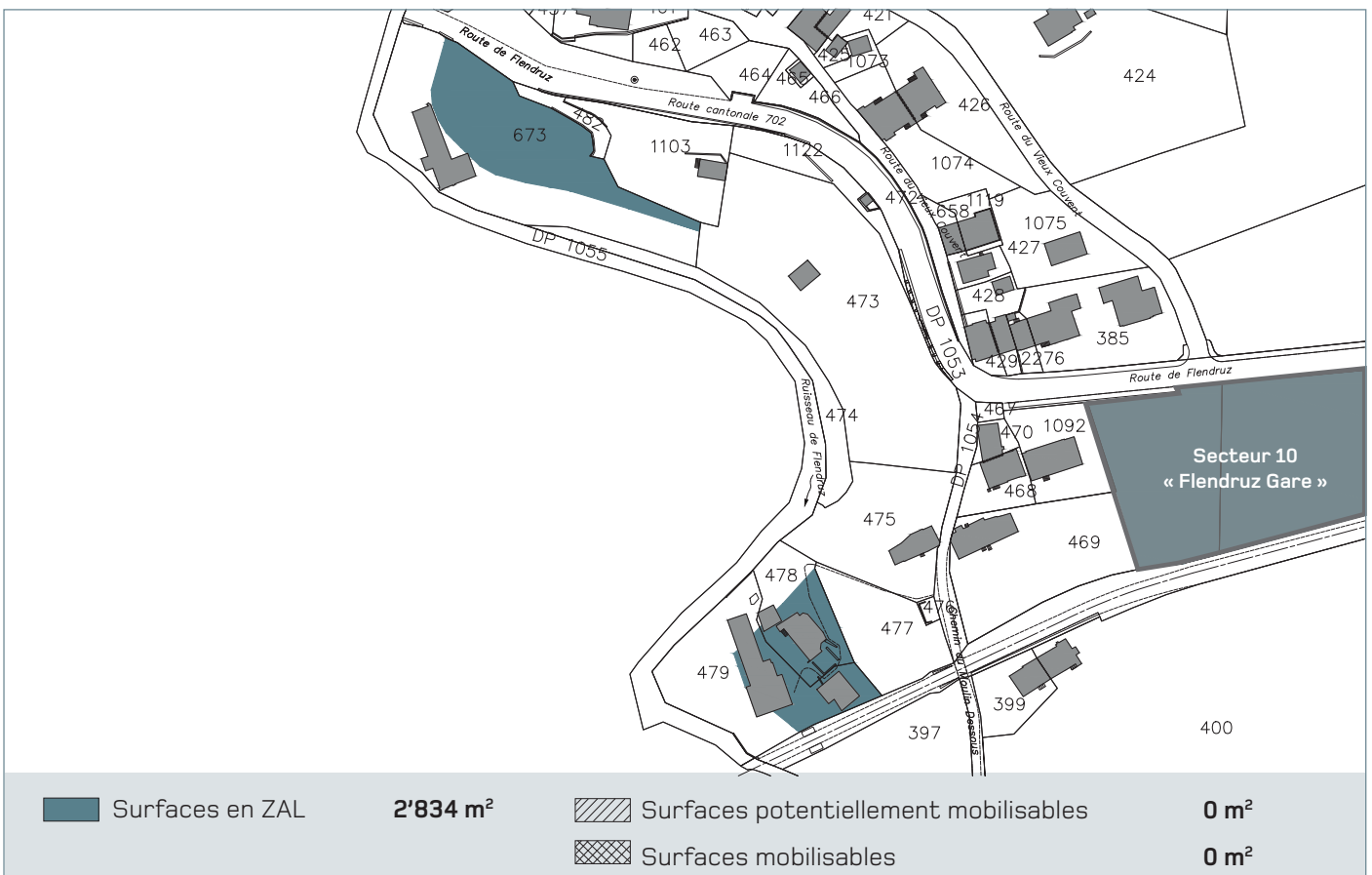
Soutenir et valoriser l'industrie du bois dans la région

	MESURES	ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	SERVICE CANTONAL COMPÉTENT	DÉLAIS
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)					
1.1	Maintien du secteur en ZA dans la révision du PACom	Assurer le maintien de cette zone d'activités économique 15 LAT	Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.2	Optimisation des mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol	Prévoir des projets avec un IM et une hauteur maximale des constructions permettant de répondre aux objectifs de densification de la SRGZA	Commune Privés	DGTL-DIP	2024-2026
1.3	Réévaluation de la pertinence de l'affectation de ce secteur à long terme	Optimiser les surfaces en ZA en les réaffectant dans des secteurs plus pertinents, par exemple dans le secteur « Flendruz Gare » (ZAR)	Région Commune Privés	DGTL-DIP	2025-2035
1.4	Prise en compte des contraintes naturelles et environnementales existantes (dangers naturels)	Secteur étant identifié comme secteur de restrictions liés aux dangers naturels, approfondir la thématique des dangers naturels	Commune Privés	DGTL-DIP DGE-GEODE	continu
1.5	Réflexions quant à l'intégration de tout nouveau projet dans ce contexte naturel, paysager et patrimonial particulier	Vérifier l'impact paysager et naturel sur le site en cas de nouveau projet de construction ou de transformation	Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
2. Mesures de gestion et de promotion					
2.1	Occupation du secteur par des activités en lien avec la vocation de la ZA	Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur définie dans le volet stratégique	Commune	DGTL-DIP	continu
2.2	Soutien à la viabilité des entreprises existantes	Valoriser les activités artisanales liées au bois, et les soutenir en priorité dans les projets de mutualisation ou d'intégration d'activités en amont ou aval de la filière (favoriser la filière courte)	Commune Privés	DGTL-DIP SPEI	continu
2.3	Incitation à l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle	Inciter autant que possible à l'efficacité énergétique au niveau du bâtiment et de la mobilité	Commune Privés	DGTL-DIP	continu
2.4	Intensification des synergies entre les deux activités présentes dans le secteur	Favoriser le dialogue entre les deux scieries existantes afin de préparer au mieux la fin des activités sur la parcelle 673	Commune Privés	DGTL-DIP	2025-2035
2.5	Promotion de la préservation de l'environnement et de la biodiversité	Limiter autant que possible la pollution lumineuse	Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
2.6	Préservation du paysage, de l'environnement et de la biodiversité	Intégrer les activités dans leur contexte naturel, paysager et patrimonial, en maintenant par exemple des percées visuelles sur le Grand paysage, en réduisant l'impact paysager des aires de stationnement prévues, etc.	Région Commune Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
2.7	Préservation et valorisation des qualités naturelles	Tenir compte des valeurs naturelles présentes dans le secteur (TIBS, liaisons biologiques, corridor à faune, etc.) et prévoir une mesure de gestion visant le maintien de leur fonctionnalité	Commune Privé	DGTP-DIP DGE-BIODIV	continu
2.8	Analyse de la viabilité de l'entreprise existante sur les parcelles 478 et 479 et identification des mesures d'amélioration	Étudier les possibilités de faciliter les activités de la menuiserie-charpenterie SNC Moulins-Dessous, notamment son accès et les surfaces à disposition	Commune Privés	DGTL-DIP DMGR	2025-2035
3. Équipements collectifs					
3.1	Amélioration de l'accessibilité de la parcelle dans le virage depuis la route cantonale	En cas de maintien de l'activité existante et d'intensification des déplacements vers / depuis la parcelle 673, assurer une connexion sécurisée sur la route de Flendruz	Commune Privés	DGMR	continu

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2024)



Secteur 11 « Flendruz Gare » / ZAR

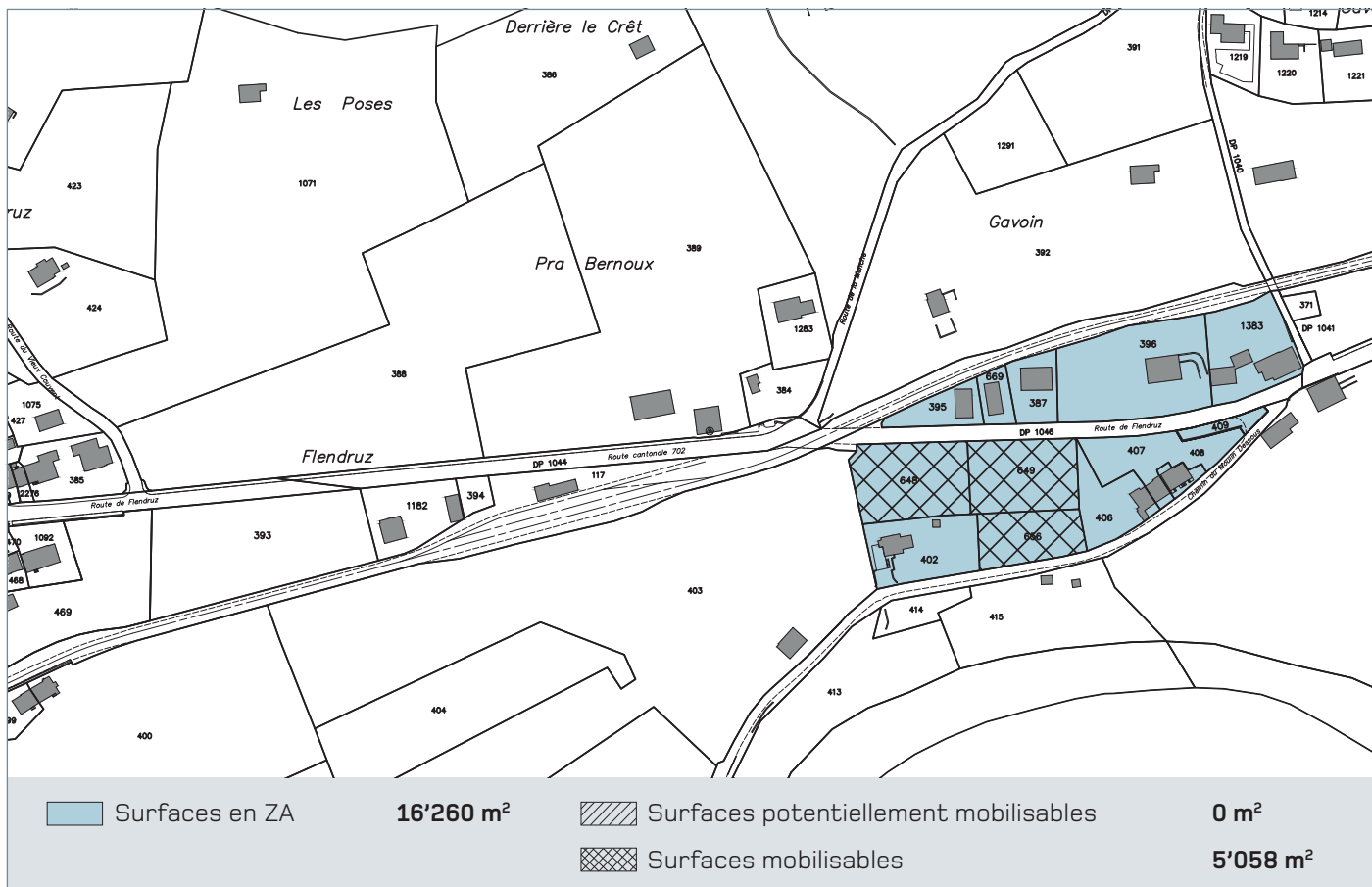
Créer un pôle régional économique dans un site stratégique

	MESURES	ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	SERVICE CANTONAL COMPÉTENT	DÉLAIS
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)					
1.1	Maintien du secteur en ZA dans la révision du PACom	Conserver la zone d'activités économique 15 LAT le long des voies de communication existantes	Région Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.2	Adaptations des surfaces en ZA selon la SRGZA	Procéder à des mesures d'extension et de dézonage de la ZA (rocade) afin d'assurer le développement de la ZAR	Région Commune	DGTL-DIP	2024-2026
1.3	Optimisation des mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol	Prévoir un IM et une hauteur maximale des constructions permettant de répondre aux objectifs de densification de la stratégie	Région Commune Privés	DGTL-DIP	2024-2026
1.4	Intégration de nouvelles surfaces libres de construction dans le secteur sur le long terme	Requestionner à terme l'intégration ou non des surfaces libres de construction sur les parcelles 648, 649 et 656 dans la SRGZA	Région Commune Privés	DGTL-DIP	2025-2035
1.5	Prise en compte de la thématique des dangers naturels	Approfondir la thématique des dangers naturels	Région Commune	DGE-GEODE	continu
2. Mesures de gestion et de promotion					
2.1	Promotion des surfaces mobilisables pour l'implantation de nouvelles entreprises (393 et 469)	Valoriser et promouvoir les surfaces libres de construction afin de développer un projet qualitatif dans ce secteur (le public comme acteur foncier)	Région Commune	DGTL-DIP SPEI	2024-2026
2.2	Relevé des potentiels de mutation (395, 669, 387, 396 et 1182)	Identifier les potentiels de densification et de reconversion possible pour intensifier les activités autour de ce pôle de gare afin d'entrer en discussion avec les propriétaires (leviers de négociation)	Région Commune	DGTL-DIP SPEI	2024-2026
2.3	Occupation du secteur par des activités en lien avec la vocation de la ZA	Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur définie dans le volet stratégique	Région Commune	DGTL-DIP	continu
2.4	Coordination de la ZAR avec le projet de renouvellement de la gare de Flendruz	Garantir une coordination entre les réflexions du MOB et les projets en ZA afin d'obtenir un projet concerté entre les différents acteurs	Région Commune MOB	DGTL-DIP DGMR	2025-2035
2.5	Promotion de la préservation de l'environnement et de la biodiversité	Encourager une gestion durable des espaces extérieurs de la gare de Flendruz et la ZA (surfaces perméables, toitures végétalisées, etc.) et une limitation de la pollution lumineuse	Région Commune MOB Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
2.6	Préservation et valorisation des qualités naturelles	Tenir compte des valeurs naturelles présentes dans le secteur (TIBS, liaisons biologiques, corridor à faune, etc.) et prévoir une mesure de gestion visant le maintien de leur fonctionnalité	Région Commune Privé	DGTP-DIP DGE-BIODIV	continu
2.7	Promotion d'une mobilité durable	Inciter à l'usage du train depuis / vers la gare pour les employés / clients du secteur	Région Commune	DGMR	continu
2.8	Incitation à une efficacité énergétique et à l'écologie industrielle	Inciter autant que possible à l'efficacité énergétique au niveau du bâtiment et de la mobilité	Région Commune	DGTL-DIP	continu
3. Équipements collectifs					
3.1	Amélioration de la visibilité sur l'axe routier à grand trafic	Déplacer la maison classée en note 3 au nord de la parcelle 1383, ceci afin d'améliorer la visibilité sur l'axe routier à grand trafic	Région Commune Privés	DGTL-DIP DGMR DGIP	2024-2026
3.2	Amélioration de l'usage et de la sécurité des liaisons de mobilité douce	Développer des liaisons de mobilité douce de qualité entre le village de Rougemont, la gare de Flendruz	Région Commune	DGMR	2035
3.3	Valorisation du site de la gare et ses espaces extérieurs	Assurer la qualité des aménagements extérieurs autour de la gare de Flendruz	Région Commune	DGTL-DIP	2035
3.4	Gestion du stationnement privé et public	Développer une stratégie au niveau du stationnement afin de répondre aux besoins futurs des entreprises et des usagers du rail	Région Commune MOB	DGTL-DIP	2035
3.5	Analyse de l'implication sur le réseau d'évacuation des eaux	Le secteur voyant sa densité augmenter, étudier les implications sur le réseau, notamment lors des demandes de construire	Région Commune	DGE	2025-2035

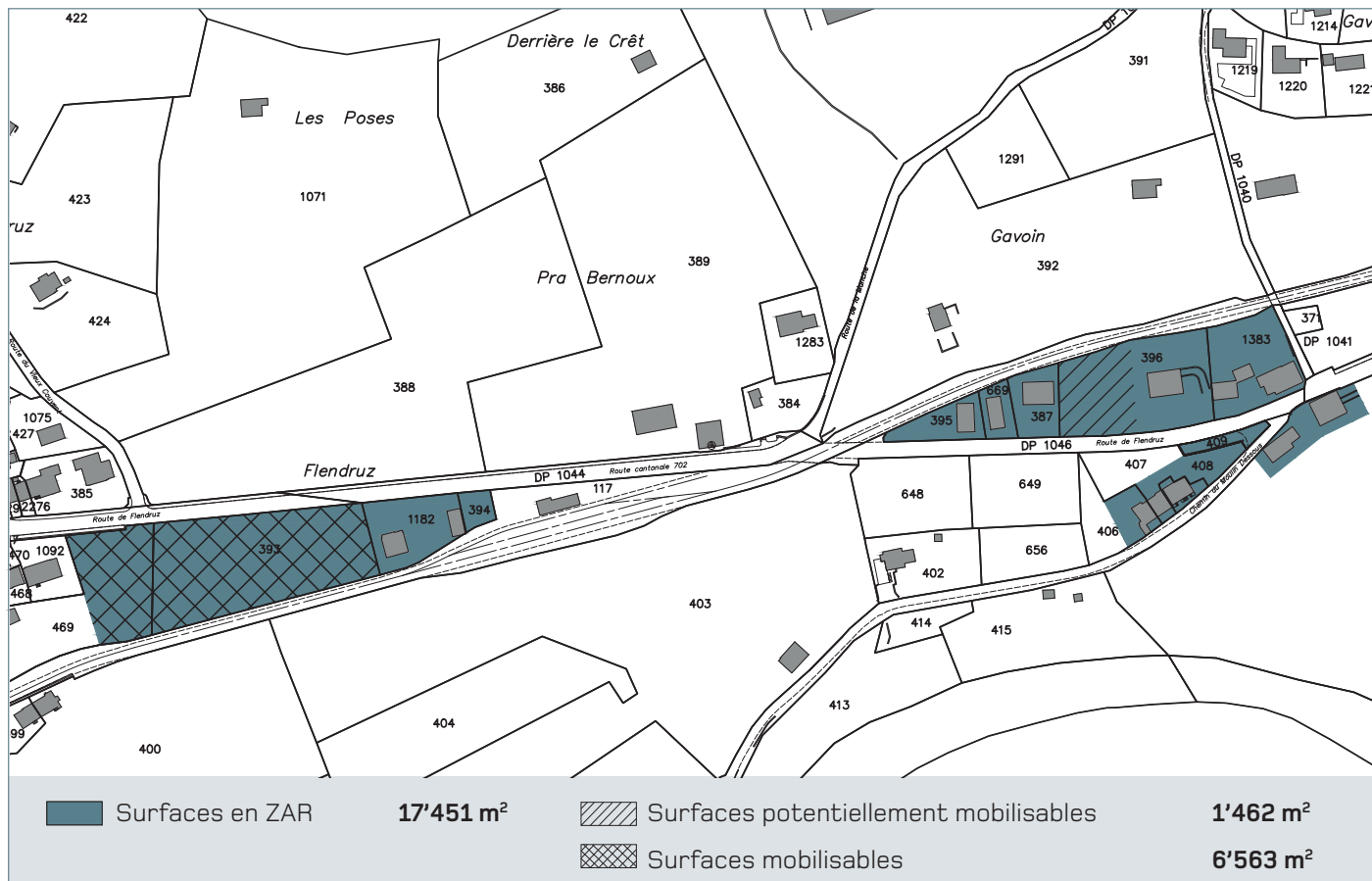
Action en cours de réalisation / 2024-2026

Action prévue (court / moyen terme) / 2025-2035 / continu

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2024)

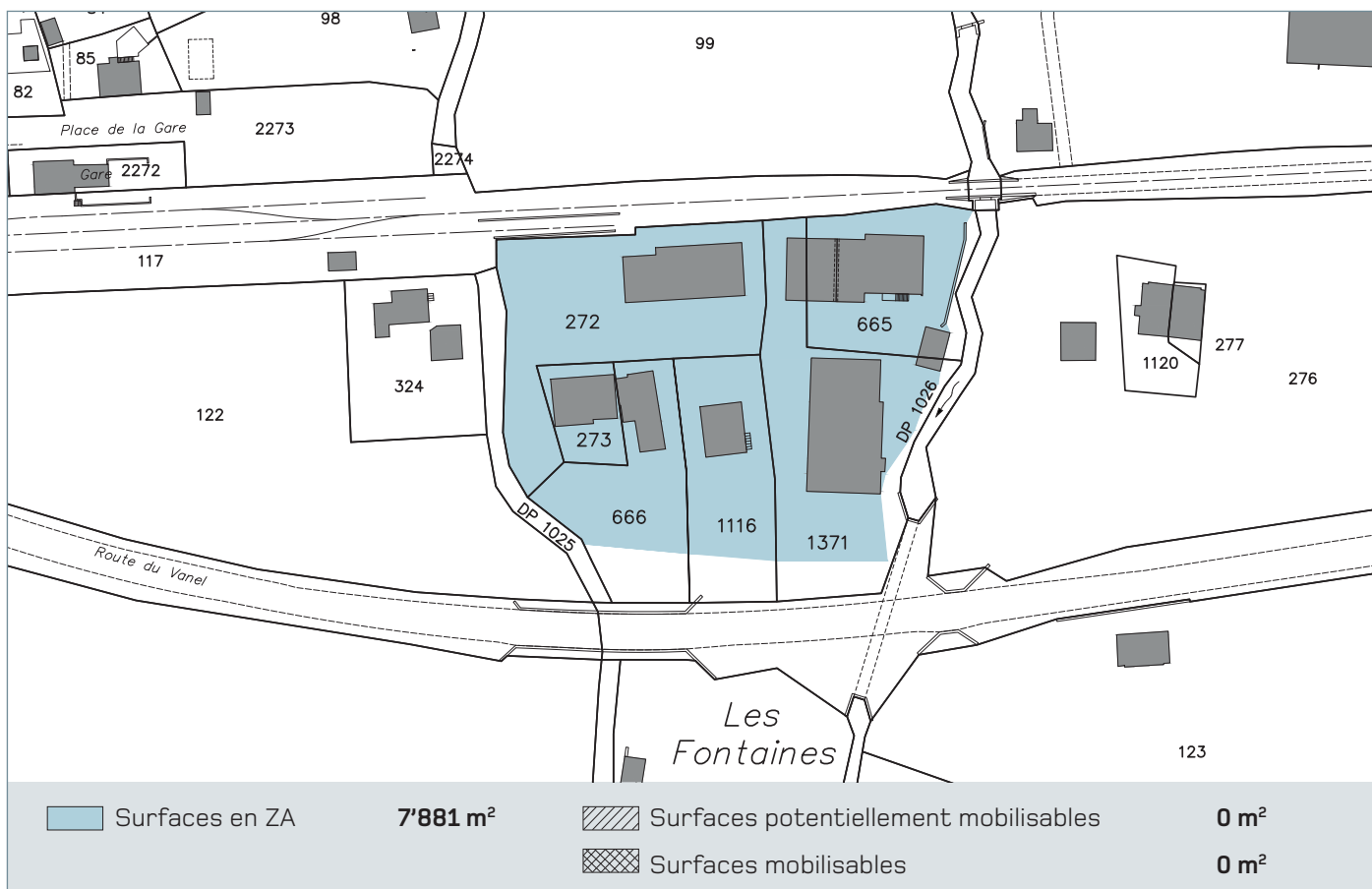


Secteur 12 « Rougemont Gare » / ZAL

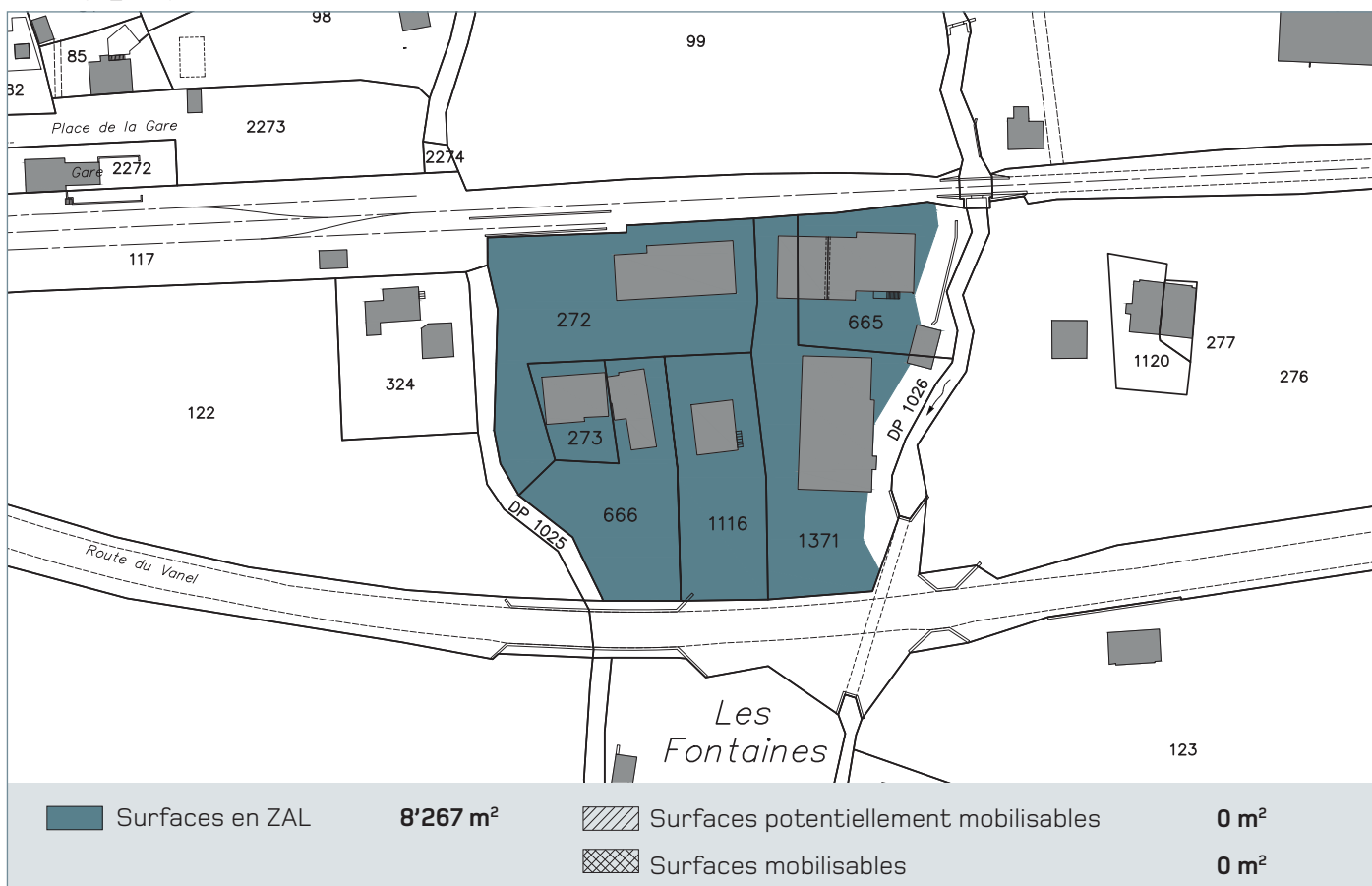
Développer le pôle de gare en synergie avec les projets connexes

	MESURES	ENJEUX	ACTEURS CONCERNÉS	SERVICE CANTONAL COMPÉTENT	DÉLAIS	
1. Planification directrice et d'affectation (mesures de planification)						
	1.1	Maintien du secteur en ZA dans la révision du PACom	Assurer le maintien de cette zone d'activités économique 15 LAT, adapter sa surface au contexte	Commune	DGTL-DIP	2024-2026
	1.2	Optimisation des mesures de l'utilisation et de l'occupation du sol	Prévoir un IM et une hauteur maximale des constructions permettant de répondre aux objectifs de densification de la stratégie	Commune Privés	DGTL-DIP	2024-2026
	1.3	Prise en compte des contraintes environnementales existantes	Suivre les bases légales fédérales et vérifier l'adéquation de ce secteur en zone S1, S2 et S3 de protection des eaux compte tenu de l'interdiction d'implanter des activités industrielles ou artisanales polluantes pour les eaux	Commune Privés	DGTL-DIP DGE-DIRNA	continu
	1.4	Prise en compte de la thématique des dangers naturels	Approfondir la thématique des dangers naturels et traiter la problématique du ruissellement	Région Commune	DGE-GEODE	continu
2. Mesures de gestion et de promotion						
	2.1	Développement d'une planification coordonnée des différents projets du secteur	Planifier et coordonner tous les projets se développant dans le secteur (réaménagement de la gare, projets de constructions proche du site, parking communal, etc.)	Commune MOB Privés	DGTL-DIP	2024-2026
	2.2	Relevé des potentiels de densification (666 et 1116) et de mutation (273)	Identifier les projets de densification et de reconversion possible pour intensifier les activités autour de ce pôle de gare afin d'entrer en discussion avec les propriétaires (activer des leviers de négociation)	Commune	DGTL-DIP SPEI	2024-2026
	2.3	Occupation du secteur par des activités en lien avec la vocation de la ZA	Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur définie dans le volet stratégique	Commune Privés	DGTL-DIP	continu
	2.4	Intensification des échanges et accords avec le Saanenland	Promouvoir ce secteur d'activités auprès de la région voisine comme porte d'entrée du Pays-d'Enhaut et vitrine économique le long des axes de communication	Région Commune	DGTL-DIP SPEI	continu
	2.5	Promotion d'une mobilité durable	Inciter à l'usage du train depuis / vers la gare pour les employés / clients du secteur	Commune Privés	DGMR	continu
	2.6	Préservation de l'environnement et de la biodiversité	Encourager une gestion durable des espaces extérieurs entre la gare de Rougemont et le secteur d'activités (surfaces perméables, toitures végétalisées, etc.) et une limitation de la pollution lumineuse	Commune MOB Privés	DGTL-DIP DGE-BIODIV	continu
	2.7	Préservation et valorisation des qualités naturelles	Tenir compte des valeurs naturelles présentes dans le secteur (TIBS, liaisons biologiques, corridor à faune, etc.) et prévoir une mesure de gestion visant le maintien de leur fonctionnalité	Commune Privé	DGTP-DIP DGE-BIODIV	continu
	2.8	Incitation à l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle	Inciter autant que possible à l'efficacité énergétique au niveau du bâtiment et de la mobilité	Commune	DGTL-DIP	continu
3. Équipements collectifs						
	3.1	Analyse des possibilités de création d'un accès direct depuis la route cantonale	Améliorer l'accessibilité du secteur depuis la route du Vanel afin d'éviter l'accès actuel restreint (passage à niveau)	Commune Privés	DGTL-DIP	2024-2026
	3.2	Concentration du stationnement privé / public sur la parcelle 122	Déplacer le stationnement résiduel du secteur sur la parcelle 122 prévue pour le développement d'un parking communal et prévoir un accès piéton	Commune MOB Privés	DGTL-DIP DMGR	2025-2035
	3.3	Valorisation du site de la gare et ses espaces environnants	Assurer la qualité des aménagements extérieurs entre la gare et la ZA	Commune	DGTL-DIP	2035

En vigueur (T0_2020)



SRGZA (T1_2024)



II. LA GOUVERNANCE DE LA SRGZA

Une gouvernance régionale des zones d'activités

Comme indiqué dans le « Guide pour le contenu des plans directeurs régionaux ou intercommunaux » élaboré par la DGTL et le SPEI en 2021, la SRGZA doit comporter un chapitre explicitant l'organisation et les compétences des instances impliquées dans la mise en œuvre de la stratégie régionale de gestion des ZA. Elle identifie en particulier les missions de la structure régionale, des organes de gestion et des communes dans la gestion opérationnelle des zones d'activités (ZAR et ZAL). La gouvernance de la SRGZA est développée et explique l'organisation et les compétences des instances impliquées.

Contexte régional : trois communes et un organisme régional

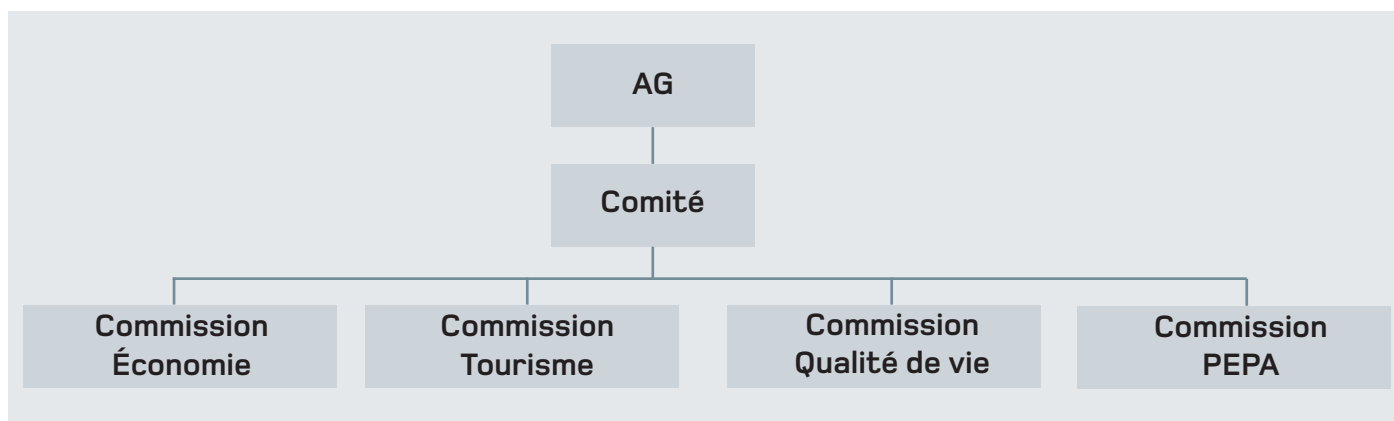
Le périmètre de la SRGZA implique les trois communes de Château-d'Oex, Rossinière et Rougemont. En matière d'aménagement du territoire, les trois communes sont dotées d'une commission consultative d'urbanisme issue du Conseil communal. La commune de Château-d'Oex dispose également, au sein de son administration, d'un service technique d'urbanisme. Pour le Pays-d'Enhaut, la structure régionale est l'association Pays-d'Enhaut Région Économie et Tourisme (PERET). Composée des trois communes, ainsi que de membres privés, principalement issus du tissu économique régional, l'association poursuit deux objectifs généraux (art. 2 de ses statuts) :

- > Étudier et promouvoir le développement harmonieux du Pays-d'Enhaut (rôle d'organisme régional au sens de l'art. 12 LADE)
- > Promouvoir l'essor du tourisme au Pays-d'Enhaut, valoriser ses atouts touristiques et agrémenter le séjour des hôtes (rôle d'office du tourisme régional)

Dans son rôle d'organisme régional, et selon la convention signée avec le DEIEP, PERET assume notamment des tâches de guichet d'entreprise et de coordination des politiques publiques impactant le développement économique. Concernant plus spécifiquement les ZA, l'association a pour mission la connaissance de l'offre immobilière et foncière, la connaissance de la demande régionale des entreprises, la participation à l'élaboration des stratégies régionales de gestion des ZA, ainsi que la participation aux organes de gestion régionaux. Dès lors, PERET a mené et assuré le suivi du travail d'établissement de la présente SRGZA en coordination avec les trois communes du Pays-d'Enhaut et les services cantonaux concernés, ceci avec l'appui de ses mandataires.

Le Comité Pays-d'Enhaut Région Économie et Tourisme – PERET comme organe de gestion

Composé en principe des syndics des 3 communes du Pays-d'Enhaut ainsi que des Présidents des commissions Économie et Tourisme, le Comité de PERET est la structure identifiée pour assumer le rôle d'organe de gestion des zones d'activités régionales (ZAR) et assurer le monitoring de la SRGZA.



Le comité PERET est aujourd'hui l'organe exécutif de l'association Pays-d'Enhaut Région Économie et Tourisme. Il traite les demandes d'aides au financement, décide des projets présentés par la direction, se porte garant de la relation avec les communes et le canton et de l'application de la stratégie régionale de développement.

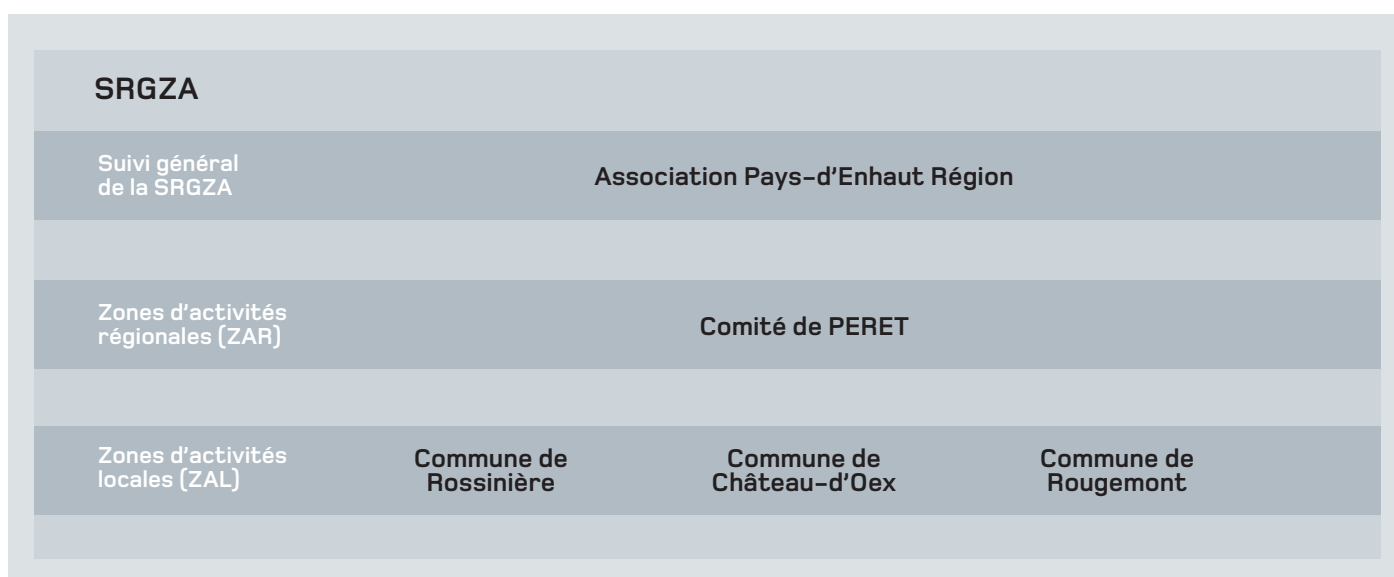
Mission de l'organe de gestion

Sa mission principale consiste à mettre en place des mesures pour assurer la proximité avec les acteurs des ZAR (propriétaires et entreprises). De manière plus détaillée, et en reprenant les attentes du PDCn selon la fiche D12, il doit également assurer les éléments suivants :

- > Concrétiser les principes de mise en oeuvre de la SRGZA
- > Établir et mettre à jour les fiches de mesures
- > Prendre les mesures nécessaires pour permettre une maîtrise foncière adéquate dans les ZAR
- > Participer à l'actualisation des plans d'affectation communaux dans les ZAR
- > Participer à l'établissement et à la mise à jour des programmes d'équipements
- > Émettre des préavis consultatifs sur les permis de construire, en coordination avec les communes concernées
- > Accompagner des projets d'implantation d'entreprise, en dialogue avec les instances de promotion économique
- > Encourager le partenariat avec les milieux économiques régionaux et interrégionaux (Saanlenand, Gruyère, etc.)
- > Effectuer un monitoring annuel des ZAR et de la SRGZA
- > Adapter la stratégie (volet stratégique /volet opérationnel) lorsque les circonstances ont sensiblement changé

Les missions des Communes dans la gestion opérationnelle des zones d'activités locales (ZAL)

Les Communes de Rossinière, Château-d'Oex et Rougemont ont la responsabilité d'assurer la gestion opérationnelle de leurs propres zones d'activités locales (ZAL). Au vu de la proximité entre les communes et le périmètre relativement restreint, un dialogue continu et coordonné est souhaitable pour un développement adéquat de l'économie régionale. Si une ZAL peut permettre un développement stratégique, par exemple l'implantation d'une nouvelle entreprise ou le stockage régional de matériaux, une approche régionale doit avoir lieu et être discutée au sein du Comité de PERET. Pour le reste, les Communes ont les ressources suffisantes pour assurer le suivi et le développement de ces secteurs.



La formalisation de la gouvernance pourra passer par l'établissement d'une convention entre l'association PERET et les communes de Château-d'Oex, Rossinière et Rougemont.



III. CONCLUSION

Une stratégie régionale adaptée offrant un véritable outil de promotion économique au Pays-d'Enhaut

La stratégie régionale de gestion des zones d'activités économiques (SRGZA) proposée offre un outil de planification adapté au contexte économique, paysager et patrimonial spécifique du Pays-d'Enhaut. Cette stratégie prend en compte l'intégration d'un grand nombre d'activités dans le tissu villageois des trois communes, tout en renforçant, sous la forme de la création de trois pôles économiques, le potentiel de la région.

La stratégie a d'abord clarifié les affectations par rapport à la réalité du terrain, aux exigences cantonales, aux contraintes environnementales et aux volontés des entreprises et des propriétaires. Cette réorganisation permet une meilleure lecture du territoire et des secteurs d'activités, notamment au niveau de l'occupation de ces ZA et de leurs planifications pour ces vingt prochaines années. Ces modifications sont des mesures de régularisation. Elle a ensuite identifié trois pôles économiques qui doivent, par leurs potentiels et leur situation, faire rayonner la région au niveau cantonal / national. Le secteur des Moulins viendra accueillir les activités principalement secondaires de la région. Le secteur du projet CAPE viendra densifier les activités sur une surface plus petite et proposer un projet-vitrine avec une densité ETP / hectare importante. Le secteur de Flendruz viendra à moyen / long terme intensifier les activités le long des deux axes de communication majeurs pour la Région. En plus de ces trois pôles, des secteurs avec des potentiels de développement dans les pôles de gare ou avec un fort attrait touristique ont également été identifiés et participeront à leur échelle, à l'économie de la région.

Ainsi, avec cette planification, la Région Pays-d'Enhaut possède une stratégie des ZA cohérente par rapport à la réalité de son développement actuel / futur et à ses qualités identitaires, patrimoniales et paysagères, en adéquation avec ses besoins économiques. Une intensification des activités sur quelques secteurs-clés permettra de répondre au scénario de croissance prévu. Une valorisation des réserves mobilisables et potentiellement mobilisables à certains endroits précis offrira des opportunités de développement pour certaines entreprises. Une reconversion de certains bâtiments viendra encore renforcer ce tissu économique damounais pré-existant. Ces intentions fortes se feront tout en préservant le territoire régional, son patrimoine et son Grand Paysage.

Le PDR offre ainsi un panel de mesures de planification et de gestion qui permettra de développer de manière adaptée et réaliste les différents secteurs qui composent la SRGZA Pays-d'Enhaut. Dans un premier temps, les mesures de planification liées aux révisions des trois plans d'affectation communaux (PACom) et à l'élaboration du PA « Au Pré de la Cible 2 » à Château-d'Oex permettront de clarifier la situation des différents secteurs au niveau de leur affectation.

En cas d'apparition soudaine d'un projet d'envergure lié à l'industrie du bois, une adaptation de la SRGZA devra avoir lieu afin de définir une grande surface libre de construction dans la région. Aujourd'hui, aucune grande réserve n'est intégrée, car aucun projet n'est existant et les surfaces selon T1_2024 suffisent au développement économique de la région. Toutefois, la SRGZA met en garde face à l'apparition éventuelle soudaine d'un besoin en surface pour un projet de la filière bois. En effet, il était important d'intégrer les spécificités de la filière bois dans l'établissement du PDR afin que les entreprises de cette filière puissent avoir une chance de s'établir, respectivement se développer dans un rayon d'action proche de leur clientèle. Il convient également de soutenir les entreprises dans leurs projets de mutualisation ou d'intégration d'activités en amont ou aval de la filière (favoriser la filière courte régionale).

Relevons enfin que selon la mesure D12 du plan directeur cantonal, l'extension ou la création de zones d'activités locales est possible pour faciliter le maintien ou l'agrandissement d'entreprises locales existantes. Dans ce cas, toute extension ou création de zone d'activités locale future est conditionnée à la réalisation d'un projet concret et à la justification de l'absence de solution alternative.



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

DOCUMENT N° 3
VOLET OPÉRATIONNEL



**Direction générale du territoire
et du logement**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Pays-d'Enhaut Région
Place du Village 6
1660 Château-d'Oex

Personne de contact : Edgard Dezuari
T 021 316 7442
E edgard.dezuari@vd.ch
N/réf. 223488/EDI-nva

Lausanne, le 23 novembre 2023

**Communes de Château-d'Oex, Rougemont et Rossinière
Plan directeur régional - Stratégie régionale de gestion des zones d'activités du Pays-d'Enhaut
Examen préalable**

Monsieur le Président, Madame la Directrice,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan directeur régional - Stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) du Pays-d'Enhaut.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Réception du dossier pour examen préalable	11.04.2023	
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Volet stratégique	Mars 2023
Volet opérationnel	Mars 2023

PRÉSENTATION DU PROJET

Le présent plan directeur régional (PDR) porte sur la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) du Pays d'en Haut. Il concerne les communes de Rossinière, Château d'Oex et Rougemont.

Le PDR comprend un volet stratégique et un volet opérationnel.

Le PDR identifie chaque secteur du territoire concerné par la SRGZA. Pour chacun d'eux, il identifie s'il s'agit d'une zone d'activités d'importance régionale ou d'importance locale, les délais de mise en œuvre de la stratégie ainsi que leur potentiel de développement.

Le volet stratégique contient des objectifs de planification et une stratégie de gestion qui dresse un tableau récapitulatif des surfaces mobilisables pour l'accueil d'activités et les secteurs prioritaires d'importance régionale.

Le volet opérationnel contient pour chaque secteur des mesures de planification, des mesures de gestion et des mesures d'équipement. Le volet opérationnel contient également des mesures de gouvernance à l'échelle du PDR.

La SRGZA répond à la mesure D12 du plan directeur cantonal et à l'art. 30a al. 2 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire OAT.

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique du résultat de l'examen des différentes thématiques activées par le dossier. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Modifications formelles	Modifications de détails		DGTL-DAM DGMR-P	
Principes d'aménagement	Planification directrice			DGTL-DAM
Principes d'aménagement	Système de gestion des zones d'activités		DGTL-DIP DGMR-P	DGE-GD
Principes d'aménagement	Equipements		DGE-AUR	
Affectation	Carrières	DGE-CADE		
Affectation	Zone agricole	DGAV		
Mobilité	Accès	DGMR-FS		
Patrimoine culturel	Monuments et sites naturels		DGE-BIODIV	
Patrimoine culturel	Monuments et sites bâtis			DGIP-MS
Patrimoine culturel	Inventaire des voies de communication historiques (IVS)	DGIP-MS		
Patrimoine culturel	Objet/site au recensement architectural	DGIP-MS		
Patrimoine culturel	Archéologie	DGIP-ARCHE		
Patrimoine naturel	Inventaire naturel			DGE-BIODIV
Patrimoine naturel	Parc naturel régional			DGE-BIODIV
Patrimoine naturel	Territoire d'intérêt biologique et réseaux écologiques			DGE-BIODIV
Patrimoine naturel	Forêt			DGE-FORET
Protection de l'homme et de l'environnement	Mesures énergétiques	DGE-DIREN		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux souterraines			DGE-HG
Protection de l'homme et de l'environnement	Protection des sols	DGE-SOL		
Protection de l'homme et de l'environnement	Sites pollués	DGE-AI		
Protection de l'homme et de l'environnement	Espace réservé aux eaux			DGE-EH
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels		DGE-DN	

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

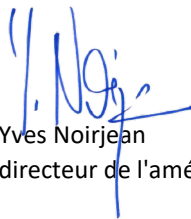
Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes des services. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Conseil d'Etat de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 12, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à la consultation publique.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du Conseil d'Etat pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, Madame la Directrice, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Edgard Dezuari
urbaniste

Annexes

ment.

Copie

Services cantonaux consultés

Bureau 2B

**PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNES DE CHÂTEAU-D'OEX, ROUGEMONT ET
ROSSINIÈRE
PLAN DIRECTEUR RÉGIONAL -STRATÉGIE RÉGIONALE DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS DU
PAYS-D'ENHAUT**

EXAMEN PRÉALABLE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondant : Edgard Dezuari
T: 021 316 74 42
M : edgard.dezuari@vd.ch
Date du préavis : 15.06.2023

1.1 PLANIFICATION DIRECTRICE : NON CONFORME À ANALYSER

Conformément à l'article 11 du règlement d'application de la loi cantonal sur l'aménagement du territoire (RLAT), le plan directeur régional (PDR) doit être accompagné d'un rapport explicatif qui démontre la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et aux autres plans directeurs. Ce rapport n'est pas approuvé par le Conseil d'Etat et n'est pas contraignant pour les autorités. Afin de clarifier ce qui est contraignant de ce qui ne l'est pas, il doit se distinguer du plan directeur lui-même et ne comporte pas de cartouche de signatures. Il doit contenir notamment le diagnostic ainsi que les parties explicatives et la méthodologie, qui figurent dans les documents qui nous ont été soumis.

Le rapport explicatif en tant que tel n'est pas identifiable dans les documents présentés et il n'y a pas de chapitre qui démontre la conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire et à la planification supérieure.

[Rapport explicatif](#)

Demandes :

- Rassembler les éléments qui doivent faire partie du rapport explicatif et les distinguer de la partie stratégique et de la partie opérationnelle du PDR.
- Démontrer la conformité du PDR aux buts et principes de l'aménagement du territoire et aux autres plans directeurs dans le rapport explicatif.

1.2 DIMENSIONNEMENT : NON CONFORME, A TRANSCRIRE

La zone d'activités locale de Rossinière située sur la parcelle n° 722 est en partie occupée par un espace de stationnement et d'accès qui débord légèrement sur la parcelle n° 95, affectée en zone agricole.

La SRGZA prévoit dans le volet stratégique une légère extension de la zone d'activités pour se caler sur les aménagements extérieurs existants. Une telle extension conduirait à régulariser une situation dont nous n'avons pas la garantie qu'elle ait été réalisée de manière licite étant donné qu'elle a été réalisée sur le terrain d'un autre propriétaire, dans la zone agricole postérieurement à l'entrée en vigueur de cette zone.

Dans ce contexte, cette adaptation ne doit pas pouvoir tirer sa légitimité de la planification directrice.

Volet stratégique

Demande :

1.3 SUPPRIMER L'EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE PRÉVUE SUR LA PARCELLE 95. MODIFICATIONS DE DÉTAILS : NON-CONFORME À TRANSCRIRE

1.3.1 Procédure d'adoption et d'approbation

Les documents présentés devront suivre la procédure d'adoption et d'approbation décrite à l'article 19 de la LATC. La partie stratégique est adoptée par les Conseils communaux puis approuvée par le Conseil d'Etat. La partie opérationnelle est approuvée par les Municipalités puis par le Conseil d'Etat.

Les documents présentés doivent identifier sur la page de titre qu'il s'agit d'un plan directeur régional et contenir des pages de signatures correspondant aux étapes de la procédure pour chacune des parties, opérationnelle et stratégique.

Volet opérationnel et volet stratégique

Demandes :

- Ajouter Plan directeur régional sur les pages de titre.
- Une page de signatures doit être intégrée aux deux documents.
- Pour le volet opérationnel :

Consultation publique du ... au ..., Approuvé par les Municipalités avec signatures et dates, Approuvé par le conseil d'Etat, le : ... l'atteste, le chancelier.

- Pour le volet stratégique :

Consultation publique du ... au ..., Adopté par les Conseils communaux, avec signatures et dates, approuvé par le Conseil d'Etat, le : ... l'atteste, le chancelier.

1.3.2 *Mise à jour des informations figurant dans le dossier*

Volet stratégique et opérationnel

Les documents font référence à plusieurs endroits à la situation au moment où le document a été rédigé. Il conviendra de mettre à jour l'ensemble des documents pour éviter que ces informations ne correspondent plus à la situation au moment de l'approbation du document. Ces informations sont parfois déjà obsolètes : il apparaît par exemple en bas de page 6 du volet stratégique que le présent dossier est soumis pour examen intermédiaire, alors que cette étape est terminée.

Demande :

- Mettre à jour les informations figurant dans le document en évitant de faire référence à une situation qui est en cours d'évolution.

Volet opérationnel

Il est mentionné, pour plusieurs secteurs du volet opérationnel, qu'ils doivent être développés selon le plan d'affectation communal en cours de procédure. Cela revient à mettre dans le plan directeur cantonal une mesure dont on ne connaît pas le contenu, les plans d'affectation communaux n'étant pas encore finalisés.

- Corriger les références aux plans d'affectation communaux qui figurent dans certaines mesures. Ceux-ci ne doivent pas servir de référence aux mesures du PDR puisqu'ils sont encore en cours de procédure.

2. DGTL - DGTL - DIRECTION DES PROJETS TERRITORIAUX – AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (DGTL-DIP/AF)

Répondant : Denis Leroy

T.: 021 316 64 42

M. : denis.leroy@vd.ch

Date du préavis 18.04.2023

La DGTL-DIP/AF n'a pas de remarque à formuler.

3. DGTL - DIRECTION DES PROJETS TERRITORIAUX (DGTL-DIP) - SITES ET PROJETS STRATÉGIQUES (DGTL-SPS) ET UNITÉ ÉCONOMIE RÉGIONALE DU SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI-UER)

Direction des projets territoriaux
Répondants : Sébastien Wust
T : 021 316 74 24
M : sebastien.wust@vd.ch

SPEI-Unité Economie régionale
Répondants : Véronique Martrou
T : 021 316 60 12
M : veronique.martrou@vd.ch

Date du préavis : 17.07.2023

3.1 SYSTÈME DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Le préavis de la DGTL/DIP et du SPEI/UER est organisé selon les différents chapitres des deux documents qui composent le dossier de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (PDR sectoriel) du Pays d'Enhaut, à savoir :

- Le volet stratégique de la SRGZA ;
- Le volet opérationnel de la SRGZA.

Volet stratégique

II Diagnostic

Nous demandons que certains éléments du diagnostic concernant la définition des activités secondaires et tertiaires soient précisés.

Demandes :

- Au 2e § de la p. 15, modifier et préciser la dernière phrase de la manière suivante : « 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. »
- Au 3e § de la p. 15, modifier et préciser le paragraphe de la manière suivante : « 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 nécessite une bonne accessibilité poids lourds ».

III Analyse par secteur

Secteur n° 1 Rossinière Gare

Demands :

- Dans le sous-chapitre vocations de la p. 30, 1ère puce, modifier et préciser le paragraphe de la manière suivante : « 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 ».
- Dans le même sous-chapitre, ajouter une puce : « 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 ».

Secteur n° 2 Les Moulins

Demands :

- Dans le sous-chapitre types d'activités existantes de la p. 34, 3e puce, préciser s'il s'agit de commerce de détail ou de commerce en gros.
- Dans le sous-chapitre vocations de la p. 35, demandes idem secteur n° 1.

Secteur n° 3 Bois Bricod

Demands :

- Dans le sous-chapitre objectifs de planification de la p. 39, 3e puce, modifier le paragraphe de la manière suivante : « Révision du PPA à prévoir, en coordination avec les services cantonaux, les propriétaires et les entreprises concernés. »
- Dans le sous-chapitre vocations de la p. 39, demandes idem secteur n° 1.

Secteur n° 4 L'étivaz

Demands :

- Dans le sous-chapitre vocations de la p. 43, demandes idem secteur n° 1.

Secteur n° 5 Les Monnaies

Demandes :

- Dans ce secteur, supprimer de la SRGZA les parcelles n°302, 394, 823, 2627, 2822, 2860 et 4374 qui sont affectées aujourd'hui dans les plans d'affectation de la commune dans des types de zone qui correspondent aux désignations cantonales de la zone centrale 15 LAT ou de la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT.
- Mettre en conformité la parcelle n° 2717 (restaurant fromagerie de démonstration) en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT (actuellement dans un secteur assimilable à une zone d'activités économique 15 LAT selon le plan partiel d'affectation « la petite ray » en vigueur).
- Mettre en conformité la parcelle n°2627 (menuiserie) en l'affectant en zone d'activités économique 15 LAT (actuellement en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT).
- Modifier en conséquence les chiffres et les plans qui figurent dans le diagnostic et le volet stratégique.
- Dans le sous-chapitre vocations de la p. 47, 1^{ère} puce, modifier et préciser le paragraphe de la manière suivante : « Activités de commerce de détail (supermarché, magasins, boutiques, etc.)».
- Dans le sous-chapitre vocations de la p. 47, demandes idem secteur n° 1 (préciser que le logement n'est pas admis).

Secteur n° 6 Projet CAPE

Demande :

Dans le sous-chapitre vocations de la p. 51, demandes idem secteur n° 1.

- Dans le sous-chapitre vocations de la p. 51, 2^e puce, modifier et préciser le paragraphe de la manière suivante : « Certaines activités tertiaires (commerce de détail et services) peuvent être autorisées, mais de manière très limitée ».

Secteur n° 7 En Glacière

Demandes :

- Dans le sous-chapitre type d'activités existantes de la p. 54, 2^e puce, déplacer le terme « garage » dans la 3^e puce consacrée aux activités tertiaires.
- Dans le sous-chapitre vocations de la p. 55, demandes idem secteur n° 1.

Secteur n° 8 Grand Hôtel

Demandes :

- Supprimer l'analyse du secteur 8 Grand Hôtel, la parcelle n°65 étant affectée aujourd'hui dans le plan d'affectation en vigueur dans un type de zone qui correspond à la désignation cantonale de la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT.
- Modifier en conséquence les chiffres qui figurent dans le diagnostic et le volet stratégique.

Secteur n° 9 Les Bossons

Demandes :

- Supprimer l'analyse du secteur 9 Les Bossons, les parcelles n°508, 509 et 3094 étant affectées aujourd'hui dans le plan d'affectation en vigueur dans un type de zone qui correspond à la désignation cantonale de la zone de tourisme et de loisirs 15 LAT.
- Modifier en conséquence les chiffres qui figurent dans le diagnostic et le volet stratégique.

Secteur n° 10 Scieries de Flendruz

Demande :

- Dans le sous-chapitre vocations de la p. 68, demandes idem secteur n° 1.

Secteur n° 11 Flendruz Gare

Demande :

- Dans le sous-chapitre vocations de la p. 72, demandes idem secteur n° 1.

Secteur n° 12 Rougemont Gare

Demande :

- Dans le sous-chapitre vocations de la p. 76, demandes idem secteur n° 1.

V Conclusion

Demande :

- A la fin de la p. 88, compléter la dernière phrase de la manière suivante : « Relevons que selon la mesure D12 du plan directeur cantonal, l'extension ou la création de zones d'activités locales est possible pour faciliter le maintien ou l'agrandissement d'entreprises locales existantes. Dans ce cas, toute extension ou création de zone d'activités locale est conditionnée à la réalisation d'un projet concret et à la justification de l'absence de

solution alternative ». Tout futur projet d'extension de la filière bois devra satisfaire aux conditions précitées.

Volet opérationnel

I Préambule

Demande :

- Supprimer le dernier paragraphe de la page 6.

II Fiches de mesure

Secteur n° 1 Rossinière Gare

Demande :

- Dans le sous-chapitre mesures de gestion et de promotion de la p. 12, mesure 2.1, modifier la deuxième colonne de la manière suivante : « Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur n° 1 Rossinière Gare définie dans le volet stratégique ».

Secteur n° 2 Les Moulins

Demande :

- Dans le sous-chapitre mesures de gestion et de promotion de la p. 15, ajouter une mesure de type « occupation du secteur par des activités en lien avec la vocation de la ZA » (idem secteur 1).

Secteur n° 3 Bois Bricod

Demande :

- Dans le sous-chapitre planification directrice et d'affectation de la p. 17, supprimer la mesure 1.1 dont le contenu n'apporte rien.
- Dans le sous-chapitre planification directrice et d'affectation de la p. 17, mesure 1.3, modifier la deuxième colonne de la manière suivante : « évaluer l'opportunité de réviser le PPA Bois Bricod – Les Moulins en coordination avec les services cantonaux et en tenant compte des contraintes environnementales (ERE, gravière, dangers naturels, forêts, etc.) ».
- Dans le sous-chapitre mesures de gestion et de promotion de la p. 17, mesure 2.2, modifier la deuxième colonne de la manière suivante : « Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur n° 3 Bois Bricod définie dans le volet stratégique ».

Secteur n° 4 L'étivaz

Demande :

- Dans le sous-chapitre mesures de gestion et de promotion de la p. 19, mesure 2.2, modifier la deuxième colonne de la manière suivante : « Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur n° 4 L'étivaz définie dans le volet stratégique ».

Secteur n° 5 Les Monnaies

Demande :

- Dans le sous-chapitre planification directrice et d'affectation de la p. 21, mesure 1.1 et 1.2 à adapter selon les demandes faites dans le volet stratégique (secteur n° 5 Les Monnaies).
- Dans le sous-chapitre mesures de gestion et de promotion de la p. 21, mesure 2.3, modifier la deuxième colonne de la manière suivante : « Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur n° 5 Les Monnaies définie dans le volet stratégique ».

Secteur n° 6 Projet CAPE

Demande :

- Dans le sous-chapitre mesures de gestion et de promotion de la p. 23, mesure 2.4, modifier la deuxième colonne de la manière suivante : « Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur n° 6 Projet CAPE définie dans le volet stratégique ».

Secteur n° 7 En Glacière

Demande :

- Dans le sous-chapitre mesures de gestion et de promotion de la p. 25, mesure 2.1, modifier la deuxième colonne de la manière suivante : « Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur n° 7 En Glacière définie dans le volet stratégique ».

Secteur n° 8 Grand Hôtel

Demande :

- Selon la demande faite dans le volet stratégique, supprimer la fiche de mesures Secteur 8 Grand Hotel.

Secteur n° 9 Les Bossons

Demande :

- Selon la demande faite dans le volet stratégique, supprimer la fiche de mesures Secteur 9 Les Bossons.

Secteur n° 10 Scieries de Flendruz

Demande :

- Dans le sous-chapitre mesures de gestion et de promotion de la p. 32, mesure 2.1, modifier la deuxième colonne de la manière suivante : « Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur n° 10 Scieries de Flendruz définie dans le volet stratégique ».

Secteur n° 11 Flendruz Gare

Demande :

- Dans le sous-chapitre mesures de gestion et de promotion de la p. 34, mesure 2.3, modifier la deuxième colonne de la manière suivante : « Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur n° 11 Flendruz Gare définie dans le volet stratégique ».

Secteur n° 12 Rougemont Gare

Demande :

- Dans le sous-chapitre mesures de gestion et de promotion de la p. 36, mesure 2.3, modifier la deuxième colonne de la manière suivante : « Garantir l'implantation d'activités en lien avec la vocation du secteur n° 12 Rougemont Gare définie dans le volet stratégique ».

Gouvernance de la SRGZA

Demande :

- Dans le dernier § de la p. 39, ajouter : « ... pour assumer le rôle d'organe de gestion des zones d'activités régionales (ZAR) et assurer le monitoring de la SRGZA ».
- Au milieu de la p. 40, modifier la dernière puce de la manière suivante : « Effectuer un monitoring annuel des ZAR et de la SRGZA et procéder à l'adaptation de la stratégie (volet stratégique et/ou volet opérationnel) lorsque les circonstances ont sensiblement changé ».

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

4. DGE - DIRECTION DE L'ÉNERGIE (DGE-DIREN)

Répondant : Céline Pahud

T: 021 316 75 55

M : celine.pahud@vd.ch

Date du préavis : 11.05.2023

4.1 PLANIFICATION ÉNERGÉTIQUE : CONFORME

Le volet stratégique met en évidence l'importance de la filière bois pour la région du Pays d'Enhaut. La ressource bois-énergie subissant une pression croissante à l'échelle cantonale au vu du développement des besoins énergétiques, une coordination préalable entre exploitants forestiers et exploitants des centrales à bois est nécessaire pour assurer l'approvisionnement en bois-énergie de ces projets.

Plusieurs mesures du volet opérationnel incitent à l'efficacité énergétique et l'écologie industrielle, conformément à la politique cantonale. Le développement des énergies renouvelables doit également être visé au sein des ZA.

5. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) - DIVISION AIR, CLIMAT ET RISQUES TECHNOLOGIQUES (DGE-ARC)

Référence : Sandrine Alijevski

T : 021 316 43 76

M : sandrine.alijewski@vd.ch

Date du préavis : 04.05.2023

La DGE-ARC n'a pas de remarque à formuler.

6. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) - ASSAINISSEMENT URBAIN ET RURAL (DGE-ASS/AUR)

Répondant : Simon Pérusse-Fortier

T : 021 316 75 39

M : simon.perusse-fortier@vd.ch

Date du préavis : 16.08.2023

6.1 EQUIPEMENT : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Les mesures développées dans la SRGZA auront un impact sur la charge en eaux polluées produites au sein des différentes zones d'affectation concernées.

Les plans d'affectations (ou modifications) qui découleront de la mise en œuvre de la SRGZA devront tenir compte de l'équipement. A ce titre, la capacité des infrastructures d'évacuation et de traitement des eaux polluées devra être évaluée. Ceci impliquera de vérifier l'adéquation entre les charges induites par l'affectation et les charges prévues dans le plan général d'évacuation des eaux (PGEE). Les éventuelles adaptations nécessaires des infrastructures devront faire partie des mesures liées à l'affectation.

[Volet explicatif](#)

Demandes :

- Evaluer la capacité des infrastructures d'évacuation et de traitement des eaux polluées.
- Vérifier l'adéquation entre les charges induite par les propositions d'affectation et les charges prévues dans le plan général d'évacuation des eaux (PGEE).

Volet opérationnel

Demande :

- Les éventuelles adaptations nécessaires des infrastructures devront faire partie des mesures liées à l'affectation.

7. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) - ASSAINISSEMENT INDUSTRIEL (DGE-ASS/AI)

7.1 SITES POLLUÉS : CONFORME

Référence : Guilhem Chanson

T : 021 316 75 54

M : guilhem.chanson@vd.ch

Date du préavis : 11.05.2023

La DGE ASS/AI n'a pas de remarque à formuler

8. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODE) - DANGERS NATURELS (DGE-GEODE/DN)

Répondant : Nicolas Gendre

T: +41 21 316 47 94

M : nicolas.gendre@vd.ch

Date du préavis : [06.07.23]

8.1 DANGERS NATURELS : NON CONFORME À ANALYSER

La DGE UDN en charge du contrôle des aléas de glissements permanents et d'effondrements n'émet aucune remarque à ce sujet. En effet, les secteurs d'activités ne sont pas exposés à ces aléas.

La DGE-FORETS ajoute la remarque suivante : Les secteurs 1 à 10 et 12 se trouvent entièrement au sein du périmètre de dangers naturels. Le secteur 11 est partiellement inclus dans le périmètre de

dangers naturels. Les éventuelles autorisations spéciales en lien avec les dangers naturels sont de la compétence de l'ECA.

Volet opérationnel

Demandes :

- Dans le volet opérationnel, thématique « affectation » des plans d'actions des différentes mesures : indiquer que, lors de l'élaboration des plans d'affectation, la thématique des dangers naturels devra être approfondie et la problématique du ruissellement devra également être traitée pour chaque site.

Volet explicatif

La DGE-EAU-EH ajoute la demande suivante :

- Les dangers d'inondation et/ou de laves torrentielles auxquels sont soumis les secteurs 2 à 7 et le 10 ainsi que le 12 doivent être pris en compte dans les enjeux territoriaux.

9. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODE) - CARRIÈRES ET DÉPÔTS D'EXCAVATION (DGE-GEODE/CADE)

Répondant : Raphaël Yersin
T : 021 557 86 60
M : raphael.yersin@vd.ch
Date du préavis : 30.05.2023

9.1 CARRIÈRES : CONFORME

Aucune activité actuelle ou prévue n'entre dans le champ d'application de la loi cantonale sur les carrières (LCar), notamment, les stocks de matériaux minéraux ou terreux visibles sur les parcelles 1787, 1788, 1768 et DP13, dans le secteur 2 "Les Moulins", ni ceux visibles sur la parcelle 1561 du secteur 3 "Bois Bricod". Il revient donc à la DGTL, respectivement, à la section "Déchets" de la DGE-GEODE de se prononcer sur la conformité, et cas échéant, le maintien ou le développement de ces activités.

10. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODE) - GESTION DES DÉCHETS (DGE-GEODE/GD)

Répondant : Olivier Nigg
T : 021 316 75 76

M : olivier.nigg@vd.ch

Date du préavis : 09.05.2023

10.1 SYSTÈME DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉ : NON CONFORME À ANALYSER

La stratégie ne prévoit pas d'augmentation des activités liées à la gestion des déchets de chantier et de fait ne prévoit pas de conserver des surfaces pour y développer les tâches qui y sont dévolues. Pour rappel les installations de traitement et site de stockage de déchets sont soumis à autorisation du canton et doivent se situer dans des affectations adaptées. En l'occurrence, il n'est pas possible d'établir des installations de traitement et de stockage en dehors de zones industrielles ou artisanales.

Volet stratégique et volet opérationnel

Demande :

- Ces réflexions doivent transparaître dans le document soumis pour préavis aux différents services ce qui n'est semble-t-il pas le cas. Notamment si des choix stratégiques doivent être réalisés et que des solutions locales ne sont pas envisageables, notamment l'utilisation des sites en dehors du canton.

11. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODE) - PROTECTION DES SOLS (DGE-GEODE/SOLS)

Répondant : François Fullemann

T : +4121 316 74 26

M : francois.fullemann@vd.ch

Date du préavis : 09.05.2023

11.1 PROTECTION DES SOLS : CONFORME.

La DGE-GEODE/Sols n'a pas de remarque à formuler à ce stade de la procédure de planification.

12. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS ET DÉCHETS (DGE-GEODE) – EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODE/HG)

Répondant : Thierry Lavanchy

T : 0213167543

M : thierry.lavanchy@vd.ch

Date du préavis : 26.05.2023

12.1 EAUX SOUTERRAINES : NON CONFORME À ANALYSER

Volet stratégique (document n° 1) et volet opérationnel (document n° 2)

L'établissement de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) du district du Pays-d'Enhaut ne prend pas en considération les contraintes en matière de protection des eaux souterraines. En particulier, il est fait aucunement mention de contraintes en lien avec la préservation des ressources en eau potable dans les mesures de gestion.

La zone d'activités locales (ZAL) - Secteur n° 12 « Rougemont Gare » (parcelles n° 272, 273, 665, 666, 1116 et 1371 de la commune de Rougemont) concerne les zones S1, S2 et S3 de protection des eaux de la source des Fontaines, alimentant le réseau communal de distribution d'eau potable.

Les zones S1 et S2 de protection des eaux sont légalement strictement inconstructibles. La zone S3 demeure constructible pour de l'habitation sous réserve des profondeurs d'excavation, évaluées de cas en cas en fonction des conditions hydrogéologiques locales, et de la sécurisation des équipements. Dans le cas présent, les parcelles sises en zone S3 de protection des eaux se situent à faible distance et directement à l'amont du captage. La faisabilité d'excavation sur ce site semble a priori inadmissible et demeure dans tous les cas soumis à une autorisation spéciale au sens de l'art. 120 LATC sur la base d'une évaluation hydrogéologique circonstanciée. Dans tous les cas, l'implantation d'activités industrielles ou artisanales polluantes pour les eaux est interdite en zone S3 de protection des eaux.

La zone d'activités locales (ZAL) - Secteur n° 1 « Rossinière Gare » (parcelles n° 95, 97, 260 et 722 de la commune de Rossinière), la zone d'activités régionale (ZAR) - Secteur n° 2 « Les Moulins » (parcelles n° 1726, 1750, 1756, 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 et 4321 de la commune de Château-d'Oex), la zone d'activités locales (ZAL) - Secteur n° 3 « Bois Bricod » (parcelles n° 1561 et 2775 de la commune de Château-d'Oex) et la zone d'activités locales (ZAL) - Secteur n° 4 « L'Étivaz » (parcelles n° 2290, 2292, 2293, 2311, 4342 et 4316 de la commune de Château-d'Oex) se situent en secteur Au de protection des eaux.

Le secteur Au de protection des eaux implique des contraintes en matière d'aménagement. Il y est notamment interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine (OEaux, al. 2 du point 211 de l'Annexe 4) ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol. Les installations de stockage de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises aux articles 22 à 25 de la LEaux, aux articles 32 et 32a de l'OEaux, ainsi qu'à son annexe 4 chiffres 211.

Demandes :

- Corriger les rapports et ses annexes en supprimant la partie en zones S1 et S2 de protection des eaux de la zone d'activités locales (ZAL) - Secteur n° 12 « Rougemont Gare » (partie Sud des parcelles n° 272, 666 et 1116 de la commune de Rougemont) en cohérence avec la modification de l'affectation, qui a été formellement exigée lors de l'examen préalable de la révision du plan d'affectation communal concerné.

- Compléter les rapports en spécifiant les contraintes en matière de protection des eaux souterraines en fonction des bases légales fédérales en vigueur et réaliser une pesée des intérêts prenant en considération la préservation des ressources en eau potable pour les communes concernées. En particulier, il y a lieu de vérifier l'adéquation des différentes zones d'activités prévues en zone S3 de protection des eaux compte tenu de l'interdiction d'implanter des activités industrielles ou artisanales polluantes pour les eaux.

13. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION RESSOURCES EN EAU ET ÉCONOMIE HYDRAULIQUE (DGE-EAU) - ECONOMIE HYDRAULIQUE (DGE-EAU/EH)

Répondant : Céline Abdelhay
T : 021 316 18 49
M : celine.abdelhay@vd.ch
Date du préavis : 3.7.2023

13.1 ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX : NON CONFORME À ANALYSER

[Volet stratégique et volet opérationnel](#)

Secteur 2 -Les Moulins (Château d'Oex)

Les espaces réservés aux eaux du Flumy, de la Sarine et de la Torneresse sont respectés.

Demandes :

Secteur 2 – Les Moulins

- Prendre en compte, dans les enjeux territoriaux, les dangers d'inondation moyen, faible et résiduel auxquels est soumis le secteur 2 – Les Moulins.

Secteur 3 -Bois Bricod (Château d'Oex)

- Prendre en compte l'espace réservé aux eaux de la Sarine, de 15m depuis la limite cadastrale du DPEau. Il en résulte des surfaces non mobilisables au bord du cours d'eau.
- Prendre en compte, dans les enjeux territoriaux, les dangers d'inondation et laves torrentielles faibles auxquels est soumis la parcelle 2775.

Secteur 4 -Etivaz (Château d'Oex)

- Prendre en compte l'Espace Réservé aux Eaux de la Torneresse d'une largeur totale de 39m (parcelle 2290 et 2292) puis de 37m sur le secteur amont. Il en résulte des surfaces non mobilisables au bord du cours d'eau.

- Prendre en compte les dangers d'inondation moyen, faible et résiduel et ceux de laves torrentielles élevés et moyens auxquels est soumis ce site, soient pris en compte dans les enjeux territoriaux.

Secteur 5 -Les Monnaires (Château d'Oex)

- Prendre en compte l'espace réservé aux eaux du ruisseau des Bossons d'une largeur totale de 19,5m.
- Prendre en compte les dangers d'inondation et de lave torrentielles résiduel auxquels, dans les enjeux territoriaux.

Secteur 6 -Projet CAPE (Château d'Oex)

L'espace réservé aux eaux du ruisseau de Mont est pris en compte correctement.

- Prendre en compte les dangers d'inondation et de lave torrentielles résiduel, dans les enjeux territoriaux.

Secteur 7 -En Glacière (Château d'Oex)

L'espace réservé aux eaux du ruisseau des Merils sur les parcelles 105 et 106 est pris en compte correctement. Alors qu'à l'aval, l'espace réservé aux eaux du ruisseau du ruisseau des Merils d'une largeur totale de 17,5m sur les parcelles 4155 et 107 n'est pas pris en compte correctement.

- Prendre en compte les dangers d'inondation moyen, faible et résiduel auxquels est soumis l'entier de ce site, dans les enjeux territoriaux.

Secteur 10 -Les Scieries du Flendruz (Rougemont)

L'espace réservé aux eaux du Flendruz est bien respecté.

- Prendre en compte, les dangers d'inondation moyen, faible et résiduel auxquels, dans les enjeux territoriaux.

Secteur 12 -Rougemont gare (Rougemont)

L'espace réservé aux eaux du ruisseau de Combabelle est bien respecté.

- Prendre en compte, les dangers d'inondation faible et résiduel auxquels est soumis ce site, dans les enjeux territoriaux.

Mesures de gestion

La DGE-EAU-EH rappelle qu'en cas d'imperméabilisation de surfaces, il résulte une modification des écoulements d'eau pluviale, en quantité et en qualité. Les bases légales en vigueur (LEaux, OEaux) donnent les prescriptions et autorisations spéciales relatives à l'évacuation de ces nouveaux débits

d'eau claire à gérer. Il est rappelé que la priorité doit être donnée à la réinfiltration des eaux, devant le rejet au cours d'eau directement ou via un réseau d'évacuation, et que les bonnes pratiques consistent à limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.

14. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE (DGE-BIODIV)

Répondant : Guy Rochat

T : 021 557 82 13

M : guy.rochat@vd.ch

Date du préavis : 19.04.2023

14.1 MONUMENTS ET SITES NATURELS : CONFORME

14.2 INVENTAIRE NATUREL : NON CONFORME À ANALYSER

[Volet stratégique et Volet opérationnel](#)

Les éléments avec des valeurs naturelles élevées (milieux dignes de protection) sont absents de l'analyse. Selon le PDCn et de le PDRt Alpes vaudoises, les communes doivent préserver et valoriser les qualités naturelles présentes sur leur territoire.

Demande :

- Développer dans l'analyse par secteur la prise en compte des valeurs naturelles et prévoir les mesures de gestion qui s'imposent.

14.3 PARC NATUREL RÉGIONAL OU PÉRIURBAIN : NON CONFORME À ANALYSER

[Volet stratégique et Volet opérationnel](#)

Au vu de la mesure E12 du PDCn, les communes doivent prendre en compte les objectifs et les exigences du parc dans leurs plans d'aménagement dont celles mentionnées dans l'art. 20 OParcs.

Demandes :

- Développer la prise en compte de la préservation et de la valorisation de la nature du paysage.
- Dans les mesures de promotion de la préservation de l'environnement et de la biodiversité, mentionner la limitation de la pollution lumineuse.
- La mesure « préservation du paysage, de l'environnement et de la biodiversité » doit être appliquée et adaptée à chaque secteur en tenant compte des demandes faites ci-dessus et

aux points 2.1 et 2.3. Il y a lieu pour chaque secteur de prévoir une bonne intégration paysagère des bâtiments et/ou des mesures d'intégration complémentaire (p. ex. plantations) pour diminuer l'impact des zones d'activités.

14.4 TERRITOIRE D'INTÉRÊT BIOLOGIQUE ET RÉSEAUX ÉCOLOGIQUES : NON CONFORME À ANALYSER

Volet stratégique et Volet opérationnel

Selon la mesure E22 du PDCn, les régions définissent les mesures de planification en tenant compte des éléments et données disponibles au niveau régional afin d'intégrer au mieux le REC au sein de leur territoire. Le REC ne semble pas avoir été pris en compte dans les documents transmis.

Demandes :

- Développer la manière dont la présence de TIPB, de liaison biologique ou de corridor à faune sont pris en compte.
- Dans les secteurs potentiellement conflictuels, prévoir une mesure de gestion visant le maintien de la fonctionnalité d'un corridor ou d'une liaison biologique.

15. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION INSPECTION CANTONALE DES FORÊTS (DGE-FORET)

Répondant : Cédric Amacker
T : 021 316 61 63
M : cedric.amacker@vd.ch
Date du préavis : 08.06.2023

15.1 FORÊT : CONFORME

Volet opérationnel

Les 12 secteurs avec l'affectation actuelle et future sont présentés. Concernant les forêts, ces secteurs ont été adaptés aux délimitations effectuées dans le cadre de la révision des PACom des différentes communes. Les secteurs 2 et 5 appellent les remarques suivantes :

Secteur 2 : Des variantes d'accès sont indiquées pour ce secteur. La DGE-Forêt souligne que la variante passant par le DP1133 devrait être favorisée car cette dernière n'a aucune incidence sur l'aire forestière. La réalisation des deux autres variantes nécessiterait un dossier de défrichement, répondant aux exigences de l'art. 5 LFo. Une coordination en amont avec le service des forêts est souhaitée en cas de variante impactant l'aire forestière.

Secteur 5 : Pour le secteur à proximité de la Coop, le PPA « La Petite Ray » approuvé par le Conseil d'Etat le 16.02.1994 est en force. La DGE-Forêt signale que le cordon boisé figuré est soumis au régime forestier et a passablement évolué depuis. Un dossier de défrichement, à présenter dans le cadre de la révision du PACom en cours est nécessaire pour ce secteur, en vue d'une possible mise en conformité (cf. notre préavis lié à la demande préalable du PACom de Château-d'Oex).

Volet stratégique

Dans sa conclusion, le document précise une possible adaptation de la SRGZA en fonction de l'apparition d'un projet d'envergure lié à l'industrie du bois.

En plus d'un projet lié à l'industrie du bois, la DGE-FORET signale la nécessité de créer une place de stockage et valorisation des bois, couplé avec la construction d'un centre forestier. En effet, le Pays-d'Enhaut, dans sa configuration actuelle, ne dispose d'aucune surface « en forêt » permettant d'accueillir ni un parc à grume ni un tel centre.

Dans le contexte actuel, un fort développement de la filière bois est attendu (projets de chauffages à distance, valorisation de la matière première renouvelable...).

Au Pays-d'Enhaut, se pose également la question du stockage de matériaux issus du dragage des ruisseaux et rivières en cas de crues après des événements d'intempéries.

Le DGE-FORET regrette que ce document n'aborde pas la question d'une place de stockage dédiée aux graviers de charriage des rivières après intempéries, ce qui permettrait une meilleure gestion et revalorisation de ces matériaux. Ces matériaux ne peuvent être stockés ni en aire agricole, ni en aire forestière.

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

16. DGIP - DIVISION MONUMENTS ET SITES (DGIP-MS)

Répondante : Joy Guardado
T : 021 316 86 80
M : joy.guardado@vd.ch
Date du préavis : 06.04.2023

16.1 ISOS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Les trois communes de Rougemont, Château-d'Oex et Rossinière ont été identifiées par l'ISOS ainsi que le hameau de l'Etivaz. Certains secteurs se trouvent dans des périmètres avec des objectifs de sauvegarde maximale.

Volet stratégique

Demande :

- La Division Monuments et sites demande de justifier les besoins de maintenir ou de créer une affectation permettant les zones d'activités dans les périmètres ISOS encore libre de construction. Les possibilités de bâtir ne doivent pas être contraire aux objectifs et caractéristiques relevés par l'ISOS. Une pesée des intérêts doit être établie si les objectifs de sauvegarde ne sont pas atteints.

Volet opérationnel

Pas de remarque.

16.2 IVS : CONFORME

Pas de remarque.

16.3 RECENSEMENT ET OBJETS PROTÉGÉS : CONFORME

Pas de remarque.

17. DGIP - DIVISION ARCHÉOLOGIE CANTONALE (DGIP-ARCHE)

Répondante : Alice Vanetti

T : 021 316 74 72

M : alice.vanetti@vd.ch

Date du préavis : 29.05.2023

17.1 ARCHÉOLOGIE : CONFORME

Pas de remarque.

18. ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ÉLÉMENTS NATURELS (ECA) - PRÉVENTION DES INCENDIES ET DES ÉLÉMENTS NATURELS

Répondant : Guy Müller

T : 058 721 24 07

M : Guy.Mueller@eca-vaud.ch

Date du préavis : 27.04.2023

L'ECA renvoie au préavis de l'Unité des Dangers Naturels et n'a pas de remarque à formuler.

**DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AGRICULTURE, DE LA VITICULTURE ET DES AFFAIRES VÉTÉRINAIRES
(DGAV)**

**19. DGAV - DIRECTION DE LA VITICULTURE ET DE L'ÉCONOMIE RURALE – SECTEUR PROMOTION
ET STRUCTURES**

Répondant : Constant Pasquier

T : 021 316 97 63

M : constant.pasquier@vd.ch

Date du préavis : 02.05.2023

19.1 ZONE AGRICOLE : CONFORME

N'a pas de remarque à formuler.

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)

20. DGMR - DIVISION PLANIFICATION (DGMR-P)

Répondante : Véronique Rouge

T : 021 316 89 96

M : veronique.rouge@vd.ch

Date du préavis : 24.05.2023

20.1 SYSTÈME DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Lors de son examen intermédiaire rendu le 23.09.2022, la DGMR-P formulait quelques remarques sur la définition des activités tertiaires et les vocations proposées. Les remarques ci-après portent principalement sur l'évolution du volet stratégique et l'analyse du volet opérationnel.

Volet stratégique

a. Définition des activités tertiaires

L'examen intermédiaire demandait de définir de manière plus précise les différents types de tertiaire. Le rapport soumis à l'examen préalable contient désormais un objectif supplémentaire visant à « limiter la destination des ZA aux activités secondaires (industrielles et artisanales) et

tertiaires assimilables à des activités secondaires ». Toutefois, le rajout en page 16 de la phrase « Les activités tertiaires assimilables à des activités secondaires sont constituées des activités tertiaires qui ne peuvent trouver leur place dans les autres zones à bâtir » est sujette à interprétation.

Demande :

- Revoir la formulation de la phrase rajoutée en page 16, de la manière suivante : « 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 ».

b. Vocations proposées

Dans son examen intermédiaire, la DGMR-P relevait que des vocations proposées pour cinq secteurs devraient être supprimées ou limitées à l'existant. Les vocations présentées dans le rapport actuel sont dorénavant conformes, sous réserve de la révision de la formulation demandée au point ci-avant.

Volet opérationnel

Ce volet comprend notamment des mesures de planification et de gestion à mettre en œuvre par les communes et organes de gestion.

La DGMR-P considère par ailleurs que l'objectif de « promotion d'une mobilité durable » et en particulier l'incitation à l'usage du train pour les secteurs les plus proches d'une gare devrait apparaître comme principe général et inclure également le développement de la mobilité douce.

Demandes :

- Dans les fiches de mesures par secteur, la DGMR-P relève que l'en-tête des colonnes ne permet pas d'identifier le rôle de chaque intervenant. Il serait notamment important de définir clairement l'instance chargée de piloter la mesure. De même, la colonne mentionnant le service cantonal de référence devrait être intitulée « Service cantonal compétent ».
- Spécifiquement sur la fiche secteur n°11, mesure 2.3, la DGMR-P demande de remplacer « avec point de vente possible » par « avec point de vente directement lié à l'activité principale ».

20.2 REMARQUES DE DÉTAIL

Volet stratégique

Demandes :

- p. 6 avant-dernière ligne : supprimer « pour examen intermédiaire. »
- p. 11 : Plan directeur cantonal VD, 4ème adaptation quater (11.11.2022)

21. DGMR - DIVISION FINANCES ET SUPPORT – ROUTES (DIRH/DGMR/FS)

Référence : Daniela Cabiddu
T : 021 316 70 57
M : daniela.cabiddu@vd.ch
Date du préavis : 23.05.2023

21.1 MOBILITÉ – ACCÈS : CONFORME

Pas de remarque à formuler.

SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)

22. SPEI - ECONOMIE RÉGIONALE

Répondante : Veronique Martrou
T : 021 316 60 12
M : veronique.martrou@vd.ch
Date du préavis : 13.06.2023

Le SPEI s'est coordonné avec la DGTL-DIP dans le cadre du préavis SRGZA.

23. SPEI - OFFICE DE LA CONSOMMATION – INSPECTION DES DENRÉES ALIMENTAIRES ET DES EAUX- DISTRIBUTION DE L'EAU (OFCO)

Répondant : Christophe Schwaar
T : 021 316 43 18
M : christophe.schwaar@vd.ch
Date du préavis : 24.05.2023

23.1 EQUIPEMENT : CONFORME

Pas de remarque à formuler.