

# COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

---

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION ■ "A LA TONNAZ 2"

**rapport justificatif selon l'article 47 OAT**

---



**GEA valotton et chanard SA**  
architectes - urbanistes FSU  
rue de bourg 28  
CP6326 1002 Lausanne  
tél + 41 21 310 01 40  
fax + 41 21 310 01 49  
info@geapartners.ch  
www.geapartners.ch

08061 AR/FG

3\_rapports/  
Tonnaz\_47OAT\_v3\_EP.indd

## **SCEAUX ET SIGNATURES**

---

**Approuvé par la Municipalité de Château-d'Oex** dans sa séance du 19 mai 2011

Le Syndic : Jean-Jacques MOTTIER

La Secrétaire : Eliane MORIER

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



## SOMMAIRE

---

1	INTRODUCTION	1
1.1	Préambule.....	1
1.2	Contexte général.....	1
1.3	Dossier de défrichement .....	1
1.4	Eléments du dossier de planification.....	1
2	PERIMETRE DE L'INTERVENTION	2
2.1	Localisation du site.....	2
2.2	Etat foncier et servitudes.....	2
3	STATUT DU SOL ET VOCATIONS DU TERRITOIRE	4
3.1	Statut du sol .....	4
3.2	Plan directeur communal .....	5
4	COMPOSANTES DU SITE ET ETAT DES LIEUX	6
4.1	Vues du site .....	6
4.2	Lecture du site.....	8
4.3	Milieu naturel.....	9
4.4	Forêt.....	10
4.5	Dangers naturels.....	10
4.6	Protection contre le bruit .....	10
4.7	Protection des eaux .....	10
4.8	Patrimoine bâti et historique.....	10
4.9	Mobilité.....	11
5	PROJET	12
5.1	Concept d'aménagement .....	12
5.2	Programme .....	12
	Organisation du bâti .....	12
	Constructions .....	12
5.3	Mesures foncières.....	12

---

6	COMFORMITE AUX BUTS DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	14
6.1	Nécessité de légaliser .....	14
6.2	Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT) .....	14
6.3	Planification en vigueur .....	14
6.4	Protection du milieu naturel.....	14
6.5	Création et maintien du milieu bâti.....	15
6.6	Développement de la vie sociale et décentralisation .....	15
6.7	Maintien des sources d'approvisionnement .....	15
7	CONCERTATION ET INFORMATION	16

---

# 1 INTRODUCTION

---

## 1.1 Préambule

Le bureau GEA Vallotton et Chanard SA, architectes-urbanistes FSU, a été sollicité par Monsieur Gabriel Muriset, architecte - Chalet Design Sàrl à Rougemont - pour l'élaboration d'un nouveau plan d'affectation à l'endroit du lieu-dit "A la Tonnaz", à Gérignoz.

A noter que Monsieur Gabriel Muriset représente le Maître d'ouvrage, propriétaire de la parcelle cadastrale n° 2608 à Gérignoz.

Le présent rapport, rédigé à l'attention de l'autorité cantonale compétente, est établi conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (47OAT). Il apporte les éléments justificatifs du projet et accompagne le **plan partiel d'affectation (PPA) "A la Tonnaz 2"**, notamment lors de l'enquête publique.

## 1.2 Contexte général

Le secteur en question est actuellement en zone de plans spéciaux et en zone agricole selon le plan d'extension du 19 septembre 1980. Le plan spécial concerné est le plan de quartier "A la Tonnaz", approuvé par le Conseil d'Etat le 11 juillet 1969. Ce plan définit deux surfaces constructibles, dont l'une a été réalisée. La parcelle est complétée par l'aménagement d'une piscine extérieure, d'un court de tennis et de 2 couverts en rondins.

Le potentiel constructible et le bâti existant ne correspondent pas aux attentes du nouveau propriétaire. En effet, ce dernier, tombé sous le charme des lieux et de l'environnement dans lequel s'inscrit la parcelle du plan de quartier "A la Tonnaz", souhaite accueillir en séjour son cercle familial et amical. Dès 2008, des démarches ont été entreprises pour permettre une réorganisation du bâti et une augmentation du potentiel constructible.

Les **investigations préliminaires**, menées dans le secteur de La Tonnaz, ont fait l'objet d'un rapport daté de février 2009. Ce document, établi à l'intention du Service du développement territorial (SDT), a reçu un **accueil positif de l'Etat de Vaud** qui a donné, dans son courrier du 15 juin 2009, un **préavis favorable à la poursuite du plan d'affectation**.

Le Plan partiel d'affectation "A la Tonnaz 2" concrétise dès lors les démarches de planification engagées.

## 1.3 Dossier de défrichement

L'accès au site fait actuellement partie de l'aire forestière. Son affectation à la zone à bâtir nécessite une autorisation de défricher selon l'art. 5 de la Loi fédérale sur les forêts (LFo). En conséquence, un **dossier de défrichement**, établi par le bureau EFA+C, accompagne le PPA.

## 1.4 Eléments du dossier de planification

Le dossier du PPA "A la Tonnaz 2" est constitué des documents suivants :

- le plan d'affectation (1:2'000), le plan de détail (1:1'000) et les coupes indicatives (1:500);
- le règlement;
- le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT;
- le dossier de défrichement.

## 2 PERIMETRE DE L'INTERVENTION

### 2.1 Localisation du site

Le secteur de la Tonnaz est situé en rive gauche de la Sarine, quelque peu à l'écart à l'Ouest du hameau de Gérignoz et se trouve partiellement enclavé dans la forêt. Sa desserte en cul-de-sac se greffe au réseau communal à la sortie du tunnel de Gérignoz.



échelle 1:25'000

### 2.2 Etat foncier et servitudes

Le périmètre du PPA inclut l'ensemble de la parcelle n°2608, propriété de Monsieur Leonidas Goulandris, ainsi qu'environ 400 m<sup>2</sup> sur les 2 ha de la parcelle communale n°1412.

En raison de l'avancée de la forêt et d'un boisement compensatoire, l'aire forestière dans et à proximité du périmètre du PPA a fait l'objet d'une nouvelle délimitation, sur la base des relevés effectués le 15 décembre 2009 et le 22 mars 2010.

La parcelle n°2608 est grevée par plusieurs servitudes sans incidences particulières :

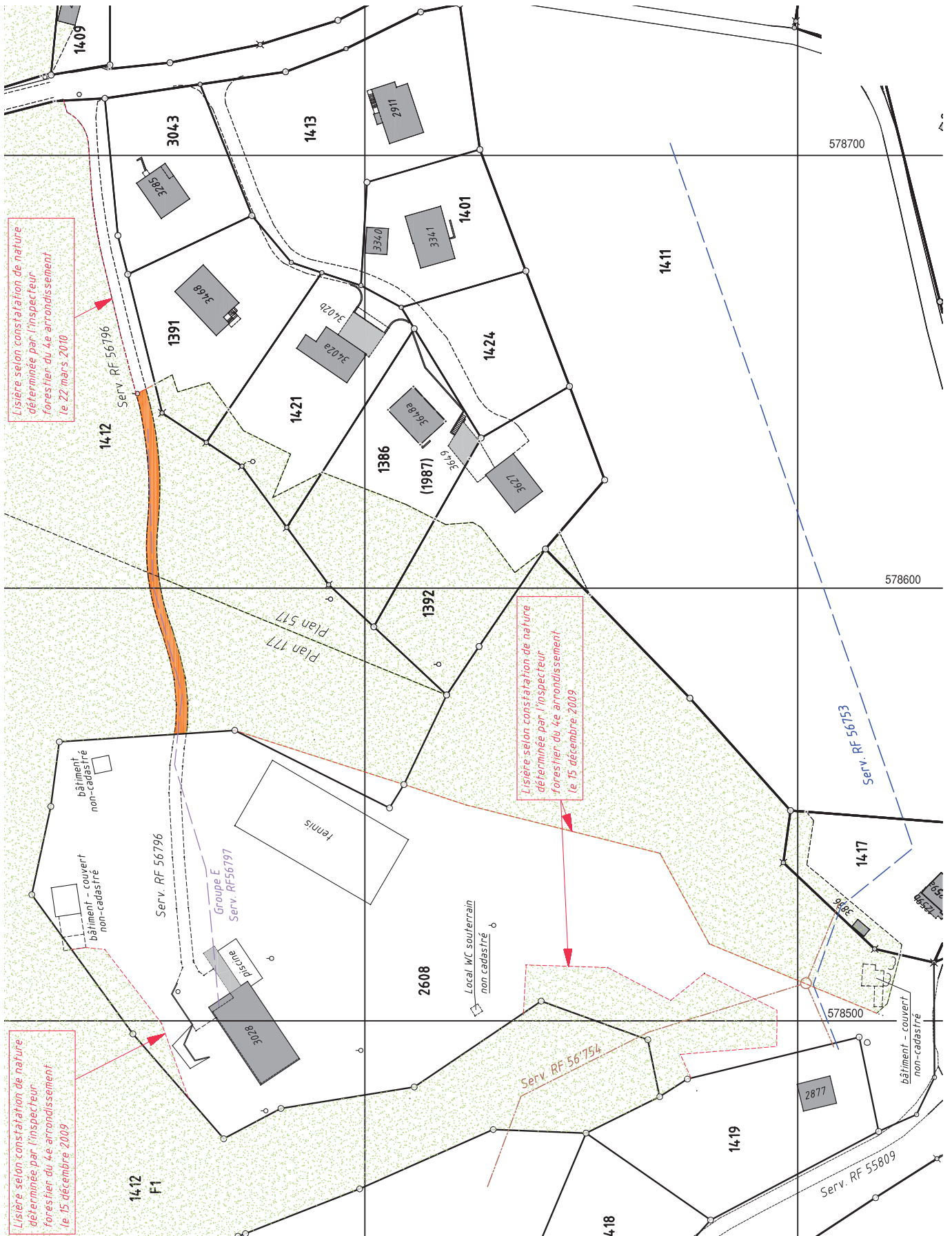
- n° 56'753 : canalisation(s) d'eau, en faveur des parcelles 1417 et 1419.
- n° 56'754 : canalisation(s) d'égouts, en faveur des parcelles 1417 et 1419 et à la charge des parcelles 1411 et 1412.
- n° 56'797 : canalisation(s) d'eau, d'égouts, d'électricité et de téléphone à la charge de la parcelle 1412.
- n° 55'809 : passage public à pied et pour tous véhicules, en faveur de la commune de Château-d'Oex.

La servitude n° 56'796 permet l'accès actuel au site en définissant un droit de passage à tous usages en faveur de la parcelle n°2608. Elle définit également un droit de passage "pour la desserte des forêts" en faveur de la commune.



Etat foncier, servitudes et relevé des lisières

sans échelle

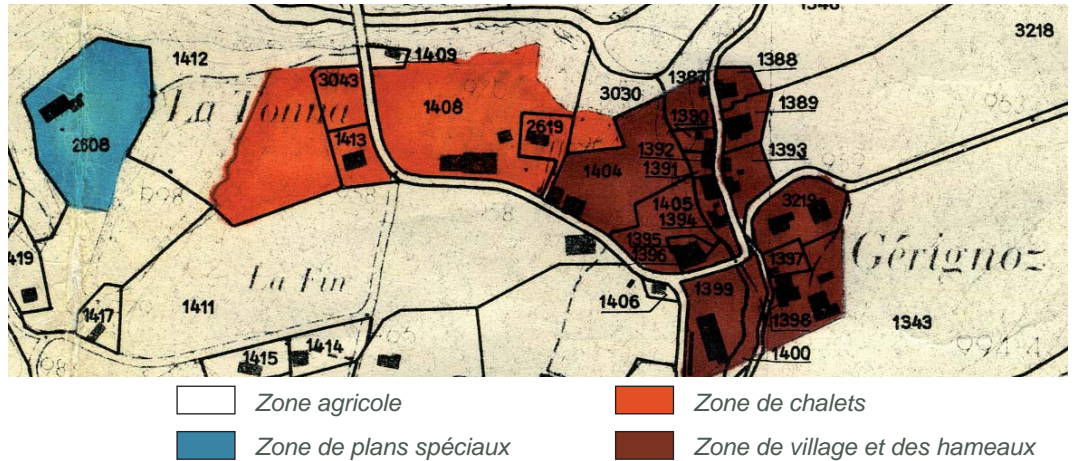


### 3 STATUT DU SOL ET VOCATIONS DU TERRITOIRE

#### 3.1 Statut du sol

L'affectation du sol est définie par le plan d'extension du 19 septembre 1980. Selon ce plan, le secteur "A La Tonnaz" est en partie en zone de plans spéciaux et en zone agricole.

##### Extrait du Plan d'extension du 19 septembre 1980



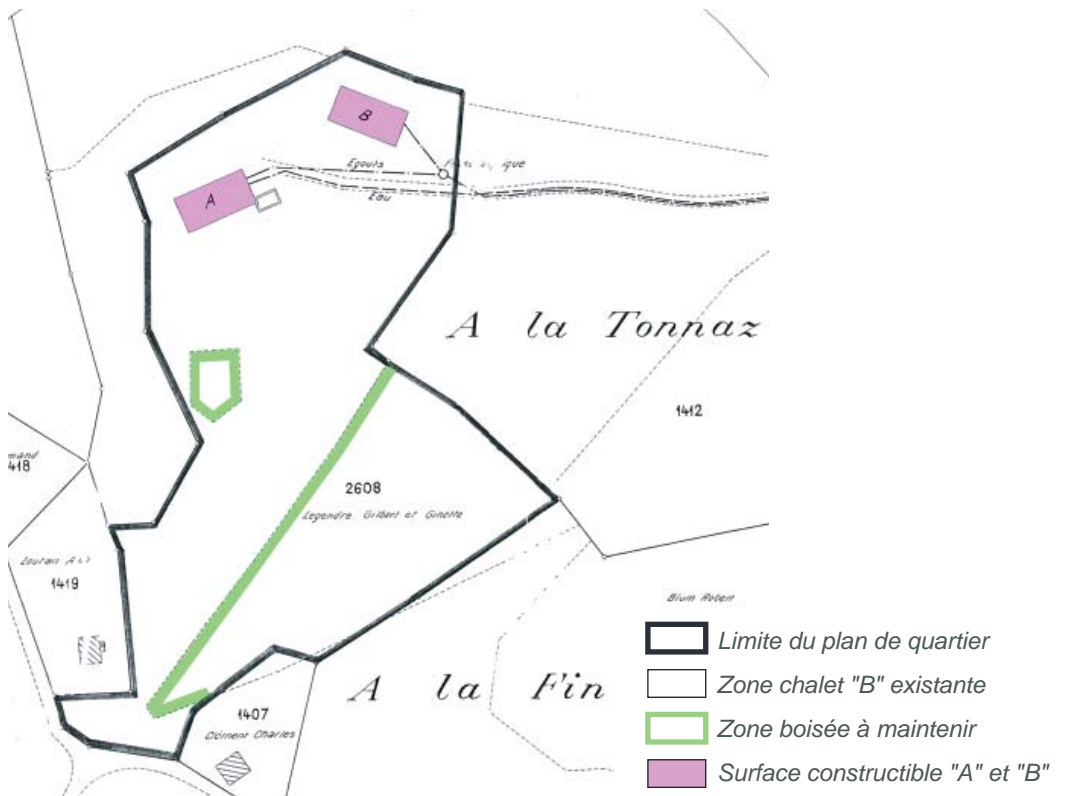
sans échelle



Au surplus, le plan de quartier (PQ) "A la Tonnaz", adopté par le Conseil d'Etat le 11 juillet 1969, définit deux surfaces constructibles (A et B) destinées à l'habitation individuelle. La surface B peut, conformément au règlement, être déplacée avec l'accord de la Municipalité. Les constructions sont limitées à un niveau habitable en plus du sous-sol entièrement ou partiellement enterré. Des toitures en terrasse et engazonnées sont exigées.

Toujours selon le règlement de ce PQ, les surfaces non constructibles doivent être maintenues en verdure et peuvent cependant accueillir des aménagements tels que voies d'accès, places de parc, piscine privée et autres ouvrages légers de jardin et sport privés. Ceux-ci doivent être traités dans le même esprit que les constructions et doivent faire l'objet d'un plan spécial qui doit être soumis à la Municipalité.

##### Extrait du Plan de quartier "A la Tonnaz"



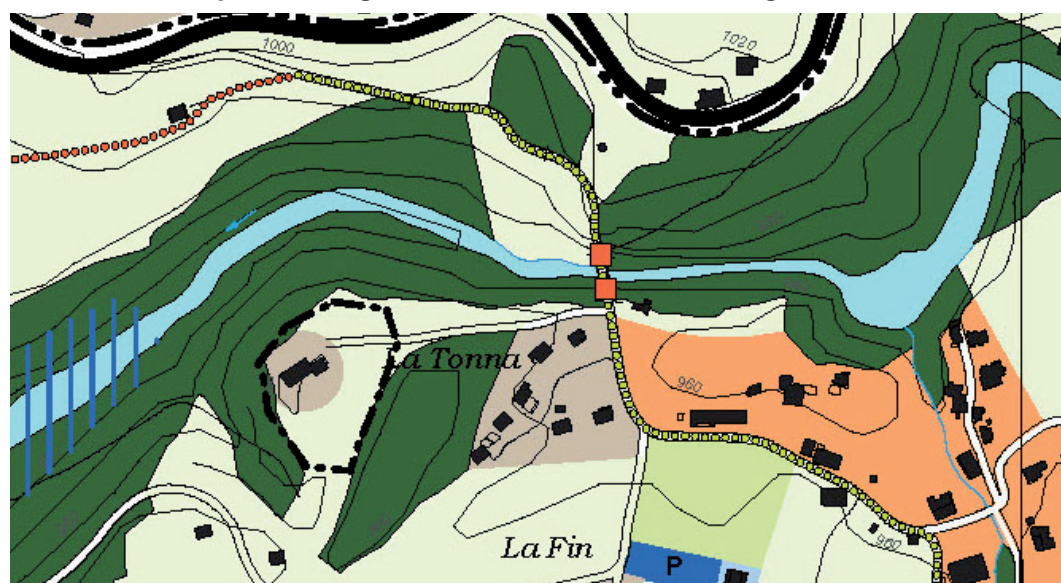
sans échelle



### 3.2 Plan directeur communal















Le plan directeur communal (PDCom), approuvé par le Conseil d'Etat en date du 3 février 2010, confirme l'établissement d'un plan spécial sur le secteur de La Tonnaz, en l'occurrence l'adaptation du plan de quartier existant. Il y est par ailleurs défini de compléter le secteur urbanisé.

Extrait du concept d'aménagement de Château-d'Oex - Gérignoz



sans échelle

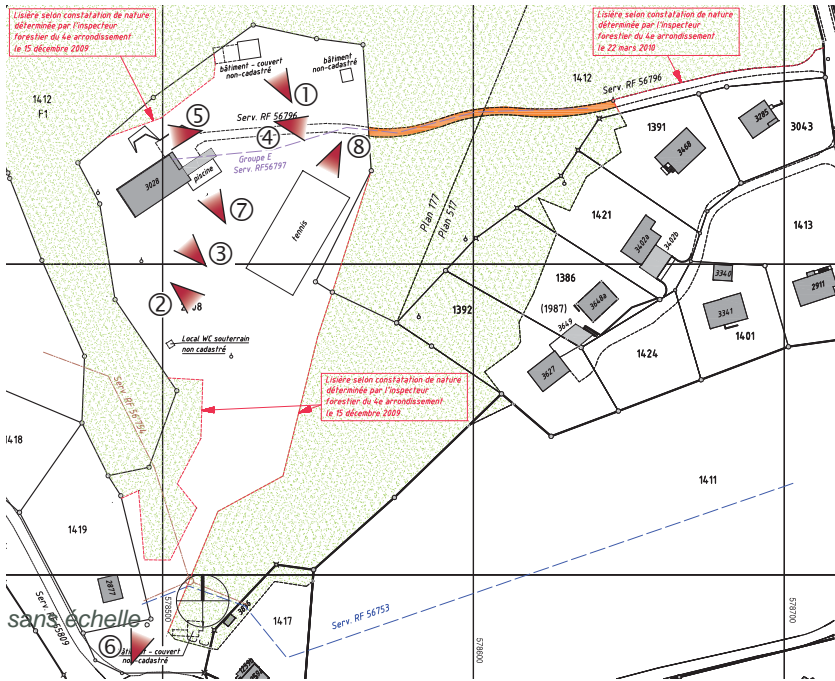


- |   |   |  |
|---|---|--|
|  | Centre de village, hameau                                       | → à préserver (qualité du bâti)                    |
|   |   | → à renforcer, à densifier                         |
|   |   | → assurer la mixité des vocations                  |
|  | Secteur urbanisé  | → à compléter                                      |
|  | Secteur devant faire l'objet d'un plan spécial                  |  |
|  | Equipements publics existants                                   | → à compléter, à réorganiser                       |
|   |   | → <b>P</b> à maintenir                             |
|  | Territoire agro-pastoral et habitat traditionnellement dispersé | → respecter les qualités paysagères                |
|   |   | → préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti |
|  | Territoire forestier  | → assurer l'entretien des forêts et des pâturages  |
|  | Milieux naturels  | → à protéger plus spécifiquement                   |
|   |   | → référence au PPA de la zone alluviale            |
|  | Espace de dégagement  | → à garantir, définir des mesures de gestion       |
|  | Rivières, plans d'eau   |  |
|  | Gorges de Gérignoz  | → valoriser les particularités géologiques         |
|  | Réseau principal  |  |
|  | Ligne du MOB  |  |
|  | Intersection route / MOB  | → à sécuriser                                      |
|  | Liaison piétonne  | → existante (chemin de randonnée pédestre)         |
|   |   | → à créer  |

## 4 COMPOSANTES DU SITE ET ETAT DES LIEUX

### 4.1 Vues du site

#### Localisation des vues



L'abri en rondins.



Le parc s'ouvrant sur des dégagements remarquables.



La construction existante bordant le parc.



④  
*Accès principal*



⑤  
*Façade Nord-Ouest du bâtiment existant.*



⑥  
*Vue de l'accès secondaire depuis le Sud de la parcelle 2608.*



⑦  
*La piscine extérieure au pied de la construction existante.*



⑧  
*Le terrain multisports.*









## 4.2 Lecture du site

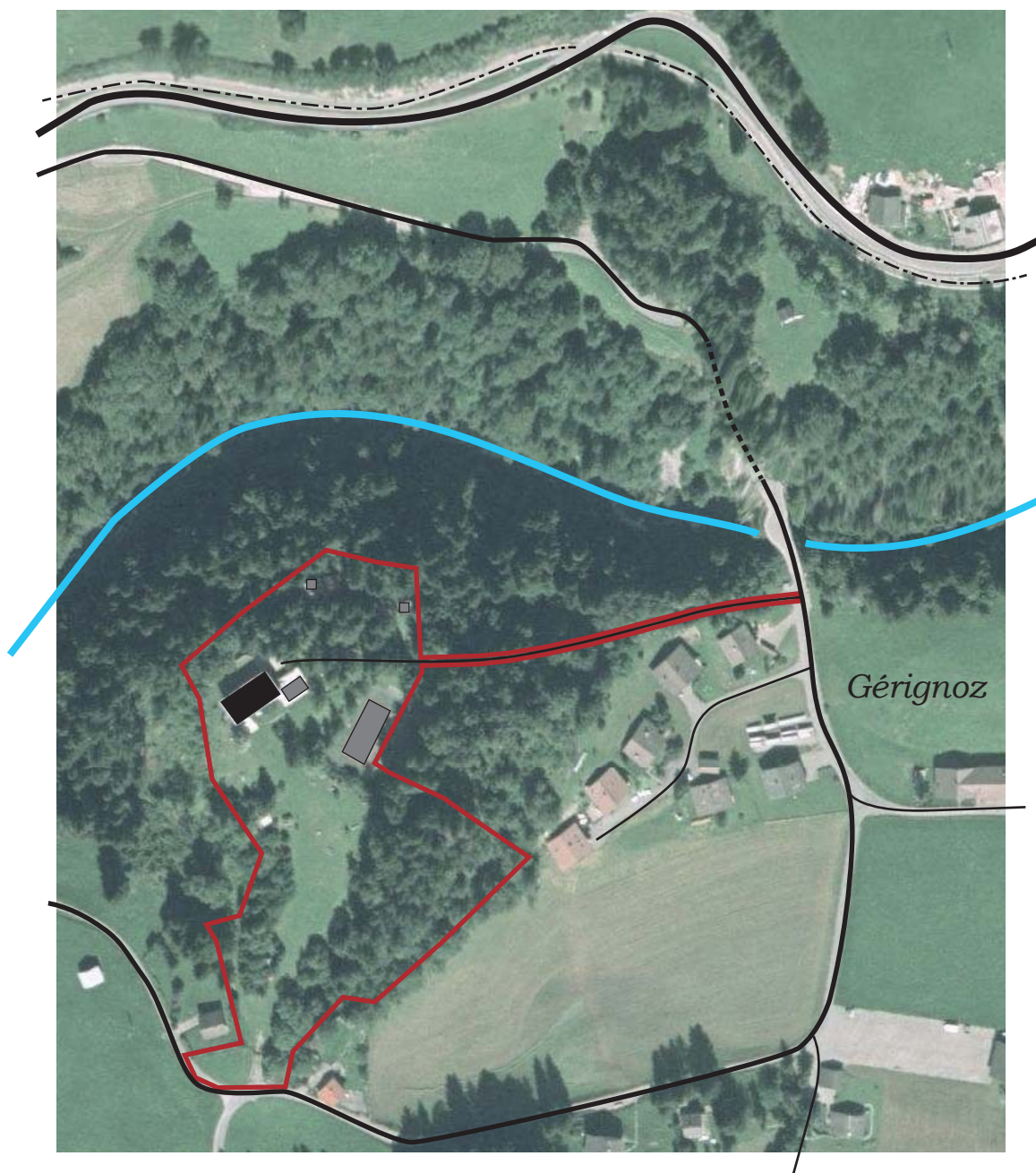
L'habitation existante s'adosse au massif boisé qui surplombe la Sarine. Cette implantation lui permet de s'ouvrir sur un vaste jardin aménagé, à l'atmosphère très reposante et orienté plein Sud.

Le bâtiment est organisé sur deux niveaux visibles en façade Nord-Ouest et un niveau visible en façade Sud-Est. La propriété est quasiment entièrement bordée de massifs boisés et forme une entité spatiale de qualité à la fois intrinsèque et en rapport au caractère des lieux.

Deux couverts en rondins se trouvent au Nord de la parcelle.

La propriété est rattachée au réseau routier de Gérignoz par une desserte se greffant au Nord-Est de la parcelle.

- |  |  |
|--|--|
|  <i>périmètre de l'intervention</i>                     |  <i>réseau principal</i>  |
|  <i>bâtiment existant</i>                               |  <i>réseau secondaire</i> |
|  <i>équipement existant (piscine, tennis, couverts)</i> |  <i>desserte</i>          |
|  <i>voie ferrée</i>                                     |  <i>rivière (Sarine)</i>  |



### 4.3 Milieu naturel

Aucun inventaire cantonal ou fédéral de protection de la nature et du paysage ne concerne le périmètre du PPA. Deux inventaires se situent néanmoins à proximité, à savoir :

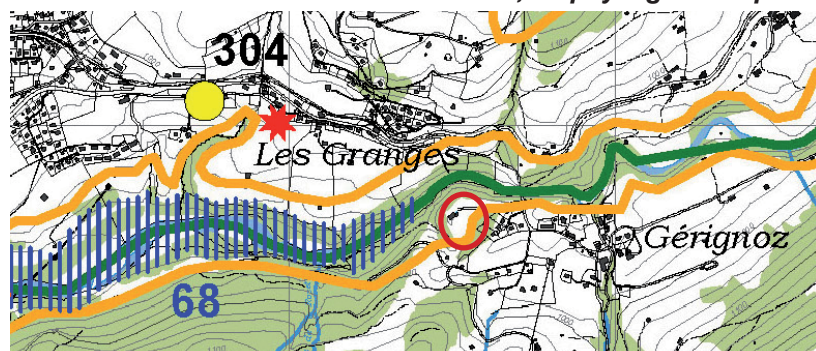
- Inventaire fédéral des zones alluviales d'importance nationale (IZA) : n° 68 "La Sarine près de Château-d'Oex";
- Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS) : n°201 "Cours de la Sarine".

Le cours de la Sarine et les forêts qui le bordent sont également mentionnés dans l'Inventaire des biotopes du canton de Vaud - commune de Château-d'Oex (1982). Le site du PPA est inclus dans le périmètre de ce biotope.

Les arbres du site ne figurent pas au plan communal de classement des arbres de 1975.







#### Extrait du PDCom

#### Carte des inventaires relatifs à la nature, au paysage et au patrimoine



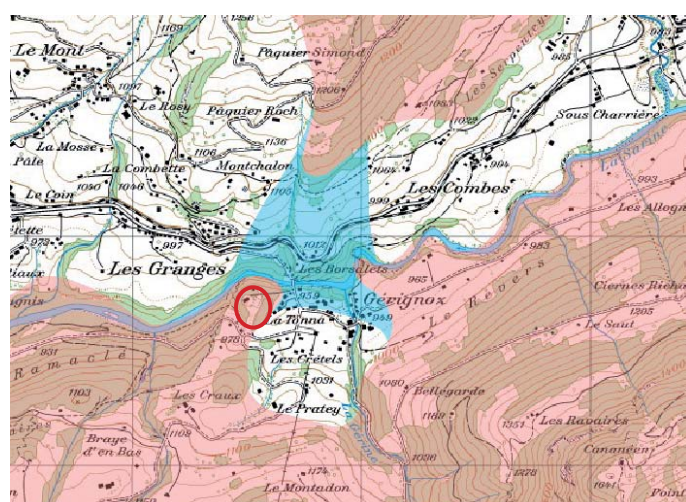
sans échelle



-  Secteur du PPA
-  Inventaire des zones alluviales d'importance nationale (IZA) n°68
-  Inventaire des monuments naturels et des sites (IMNS) n° 201
-  Inventaire des biotopes du canton de Vaud - commune de Château-d'Oex
-  Flore sur la liste rouge
-  Région archéologique n°304




Les "données de base faune-nature" (source geoplanet) mentionnent le secteur comme faisant partie d'un vaste réservoir de faune. A proximité, un corridor d'importance régionale permet à la faune de rejoindre la rive droite de la Sarine.

#### Données de base faune-nature



sans échelle



-  Secteur du PPA
-  Corridor d'importance régionale
-  Réservoir de faune

Sources: orthophoto sur [www.geoplanet.vd.ch](http://www.geoplanet.vd.ch)

#### 4.4 Forêt

Les limites de l'aire forestière comprise à l'intérieur et à proximité immédiate du périmètre du PPA ont fait l'objet de relevés (voir chapitre 2.2). Conformément à la Loi cantonale sur les forêts, un espace inconstructible de 10 m à la lisière (art. 5 al. 1 LVLFO) doit être respecté. Il est à noter que les nouvelles surfaces de forêt, au Sud-Ouest de la parcelle, correspondent pour partie à un secteur récemment boisé à titre de compensation d'un défrichement réalisé antérieurement.

L'affectation de l'accès actuellement soumis au régime forestier nécessite un défrichement de l'ordre de 200 m<sup>2</sup>.

#### 4.5 Dangers naturels

L'analyse des cartes indicatives montre qu'il y a un danger potentiel de glissements superficiels dans la partie Est du périmètre du PPA. Au vu de la situation sur le terrain (en forêt, aucun signe visible de glissement), le degré de danger peut être qualifié d'inexistant.

#### 4.6 Protection contre le bruit

Le PGA en vigueur attribue le degré de sensibilité (DS) III au site.

Actuellement, le site ne subit pas de nuisance sonore particulière. Le cadastre du bruit routier montre que les axes de circulation principaux sont suffisamment éloignés pour ne pas avoir d'effet significatif au niveau du site.

#### 4.7 Protection des eaux

Le site est intégralement situé en secteur A de protection des eaux.

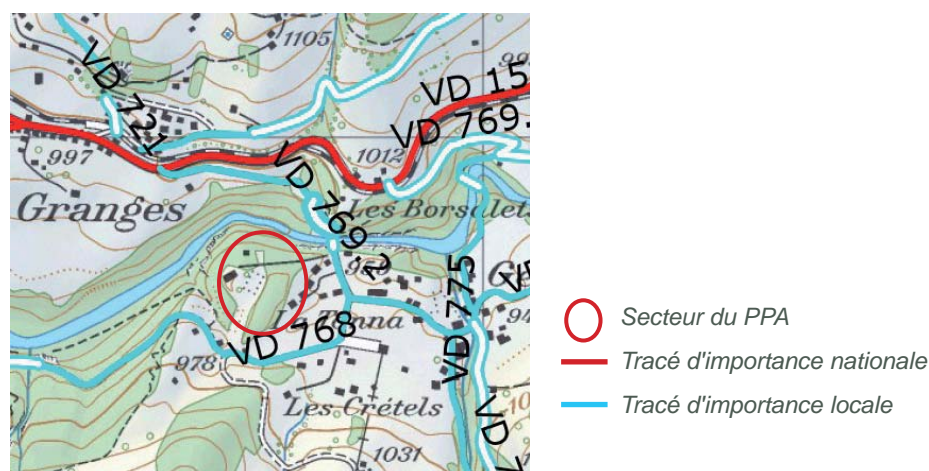
La station de pompage de Gérignoz (opérationnelle depuis 2009) permet de raccorder les nouvelles constructions au réseau communal d'évacuation des eaux usées. Il en est de même pour le bâtiment existant qui transitoirement bénéficie d'une autorisation spéciale du Département compétent pour déverser ses eaux usées dans la Sarine, après traitement dans une fosse de décantation.

#### 4.8 Patrimoine bâti et historique

Le bâtiment existant sur la parcelle n'est pas mentionné au Recensement architectural du canton de Vaud.

L'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) mentionne deux tracés d'importance locale bordant partiellement le périmètre du PPA.

Extrait de l'IVS

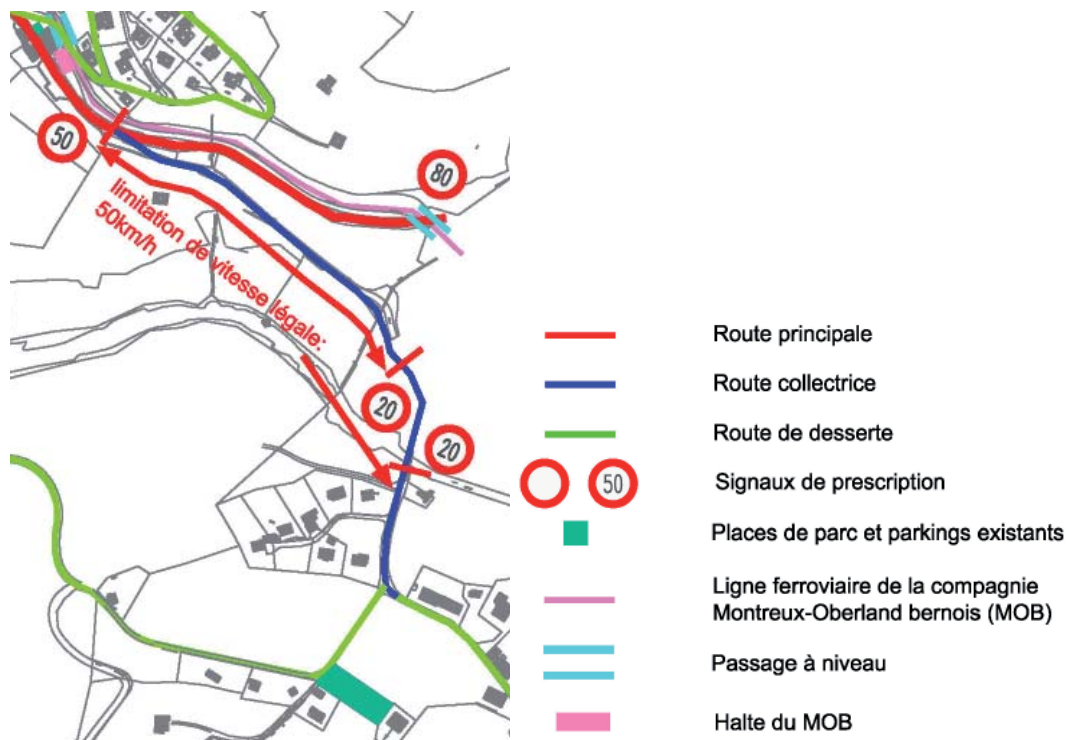




## 4.9 Mobilité

L'accès au site nécessite, depuis la route cantonale (N°702a), de prendre la route collectrice menant au hameau de Gérignoz. L'arrêt du MOB "La Palaz" est à environ 700 m. du site.

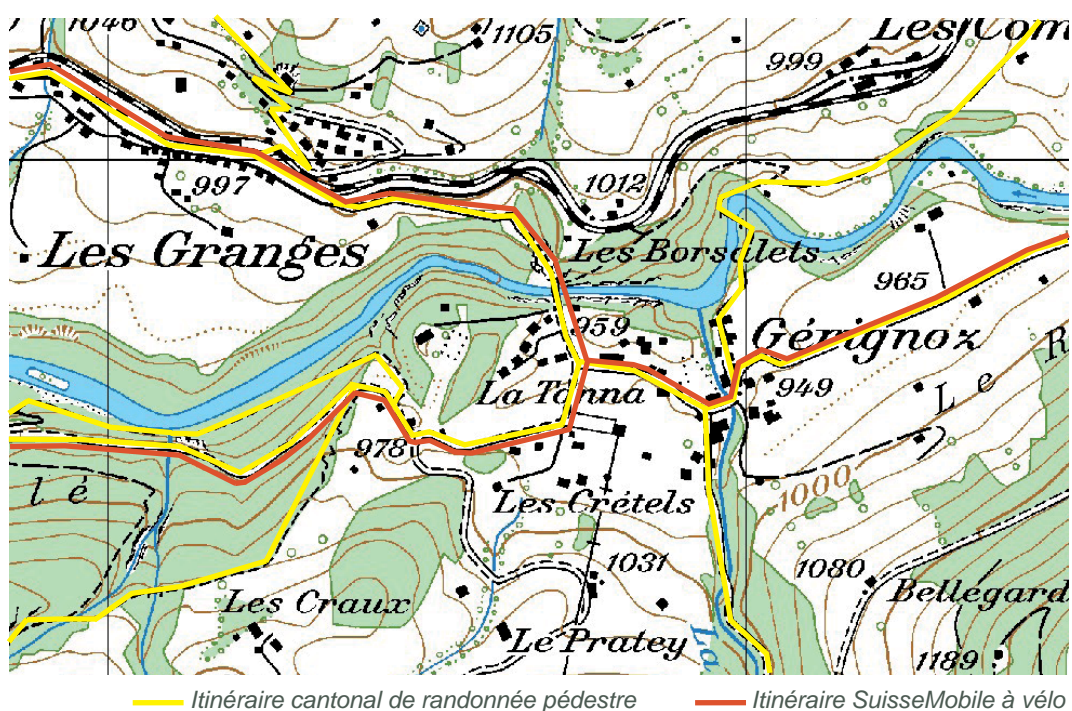
### Extrait du PDCom - Schéma de circulation



sans échelle



Un itinéraire cantonal de randonnée pédestre et un itinéraire SwissMobile à vélo passent à proximité du PPA.



sans échelle



### 5.1 Concept d'aménagement

Les principes d'aménagement sont les suivants:

- ① Le maintien d'un accès véhicules principal par le Nord de la parcelle. Un éventuel accès de service au Sud, depuis la collectrice existante.
- ② Des constructions organisées autour d'un espace jardin en "plateau" et bénéficiant de dégagements remarquables sur le paysage lointain. Le maintien et la transformation du bâtiment ECA n°3028 est possible.
- ③ Des constructions de service en entrée de parcelle (logement personnel, parking souterrain).
- ④ Une topographie naturelle respectée.
- ⑤ La suppression de constructions existantes à l'intérieur des 10 m. à la lisière.

### 5.2 Programme

#### Organisation du bâti

- des constructions organisées sur rez-de-chaussée, rez-de-chaussée + combles habitables, voire rez inférieur + rez supérieur + combles habitables.
- trois aires des constructions autorisant des surfaces de plancher déterminantes (Spd) de 1350, 1300 et 450 m<sup>2</sup>.
- un parking souterrain et/ou semi-enterré à l'entrée de la parcelle, répondant à l'application des normes VSS, en l'occurrence, un stationnement compris entre 30 et 35 places.

#### Constructions

Les constructions envisagées auront une expression architecturale traditionnelle et seront réalisées essentiellement en bois.

L'utilisation d'énergie renouvelable (capteurs solaires notamment ) est prévue dans le cadre du projet.

### 5.3 Mesures foncières

Les surfaces inscrites au registre foncier devront être adaptées aux nouvelles limites de la forêt une fois le PPA en vigueur (ce dernier étant le document formel de constatation de la nature forestière).

La servitude de passage existante (n°56796) est maintenue.

échelle 1:1'500



### 6.1 Nécessité de légaliser

La démarche de planification est motivée par la volonté du nouveau propriétaire de répondre à ses propres besoins de construction sur un site déjà affecté depuis 1969. En plus d'offrir des possibilités d'extension du bâti, cette démarche permet de clarifier la situation, notamment au niveau de l'accès, des limites de l'aire forestière et des constructions sises à moins de 10 m. de ces limites.

### 6.2 Démonstration de l'équipement du terrain (art. 19 LAT)

Selon l'aperçu de l'état de l'équipement (AEE) du 19 mars 2008, le site est équipé. La station de pompage de Gérignoz, située au pied de la desserte de la parcelle de M. Goulandris, est opérationnelle depuis 2009. Les futurs bâtiments y seront raccordés.

Les eaux claires seront infiltrées, si les conditions locales le permettent, et ne parviendront en aucun cas à la STEP communale.

### 6.3 Planification en vigueur

#### Plan directeur cantonal

N'apportant pas de modification majeure à la vocation actuelle du site, le PPA a un effet limité sur le territoire à l'échelle cantonale, en étendant le périmètre de la zone à bâtir existante et en augmentant son potentiel constructible. Ce PPA est en accord avec les mesures du PDCn découlant directement de la législation fédérale en vigueur (p. ex.: A32 Nuisances sonores). Les principales mesures applicables au présent projet sont :

- A11 Légalisation des zones à bâtir,
- C21 Constructions et installations dignes de protection,
- Fiche R02 Tourisme - Alpes vaudoises.

#### Plan directeur communal

L'établissement d'un nouveau plan d'aménagement va dans le sens du PDCom qui confirme l'établissement d'un plan spécial.

### 6.4 Protection du milieu naturel

Le périmètre du PPA ne présente pas un intérêt majeur pour la nature. Il fait partie d'un grand ensemble naturel de valeur qui n'est pas remis en question par les modestes extensions prévues par le projet. Ce dernier n'aura d'effet négatif notable ni sur le réservoir de faune, ni sur le corridor d'importance régionale, mentionnés dans les données de base faune-nature. Il est à noter que le règlement limite les nouvelles plantations aux essences indigènes et en station.

Le PPA est le plan formel de **constatation de la nature forestière**. Il fixe ainsi les limites de la forêt par rapport à la zone à bâtir.

La suppression de quelques constructions sises dans les 10 m. à la lisière, constitue une amélioration de la situation. Tandis que le modeste défrichement ne concerne qu'une surface de 200 m<sup>2</sup> dont l'emploi et l'état actuel correspondent à l'état aménagé. L'emploi de la desserte d'accès, pour les besoins de l'entretien et de la gestion de la forêt, n'est pas remis en cause puisque la servitude de passage existante est maintenue.

Les modifications survenues au niveau du réseau communal d'évacuation des eaux (nouvelle station de pompage) permettent de relier le bâtiment et les nouvelles constructions à ce réseau, évitant ainsi les déversements dans la Sarine d'eaux usées qui ont uniquement traversées une fosse de décantation.

Le secteur n'est pas concerné par les sites pollués.

---

## **6.5 Création et maintien du milieu bâti**

La modification du degré de sensibilité au bruit, passant d'un DS III à un DS II, est conforme à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). Il n'y a pas de source importante de bruit à proximité du PPA, ce qui permet le respect des nouvelles valeurs limites d'immissions induites par le changement de DS.

Lors de l'examen préalable du présent PPA par les Services de l'Etat, le SIPAL a demandé une réévaluation de la note du recensement architectural sur le bâtiment existant (ECA 3028). Selon les résultats de ces investigations, ledit bâtiment présente un intérêt local (et non pas régional ou cantonal), en regard de l'étude actuelle sur le recensement du patrimoine du XXe siècle. Par conséquent, il ne nécessite pas de mesure de protection contraignante.

Situé en limite du hameau de Gérignoz, le périmètre du PPA n'est concerné qu'indirectement par ce hameau d'importance régionale selon l'ISOS.

Le projet n'engendre aucune atteinte pour le patrimoine bâti et historique, notamment aux tracés inscrits à l'IVS.

Le projet vise à compléter le secteur "A la Tonnaz" par quelques constructions. Celles-ci formeront un ensemble homogène dans une entité paysagère bien délimitée par des massifs boisés et rattaché au réseau de circulation de Gérignoz.

## **6.6 Développement de la vie sociale et décentralisation**

Le projet n'a pas incidence sur la vitalité régionale et locale. Il est également sans effet sur les itinéraires piétons et cyclables à proximité.

## **6.7 Maintien des sources d'approvisionnement**

Le projet ne porte pas atteinte aux sources d'approvisionnement, ni aux infrastructures publiques.

## 7 CONCERTATION ET INFORMATION

---

Le présent PPA a été réalisé en concertation avec :

- la Municipalité de Château-d'Oex;
- le bureau technique communal de Château-d'Oex;
- le Service du développement territorial (SDT);
- M. Lüthi, inspecteur des forêts du 4<sup>ème</sup> arrondissement;
- M. Muriset, architecte représentant du Maître d'ouvrage;
- EFA+C Ingénieurs géomètres officiels SA;
- GEA Vallotton et Chanard SA, architectes-urbanistes.