

Adoption du Plan d'affectation « Le Perrex »

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission chargée d'examiner le préavis municipal susmentionné s'est réunie une première fois le mercredi 21 août 2024 à la salle de la municipalité, en présence de Messieurs les Municipaux Maximilien Stauber et Pierre-François Mottier.

Elle était composée de Monsieur Maxime Lenoir, 1er membre, de Madame Sylviane Clot et de Messieurs Yves-Julien Delessert, David Clément, Pierre-Alain Gorgé, Philipp Böhringer et Valentin Mottier, rapporteur.

Maxime Lenoir prend la parole et salue la présence de Guy Henchoz, Président du Conseil, il remercie les deux municipaux de nous accueillir. Il mentionne ensuite le fait que ce préavis et le projet sur lequel il porte sont des sujets sensibles, qui divisent la population de la commune. Il fait part ensuite des documents pertinents à parcourir étant donné leur nombre important. Il y a notamment le rapport 47 OAT, le plan d'affectation et son règlement, le business plan du projet ainsi que la liste des oppositions.

Le président de la commission cède ensuite la parole aux Municipaux. Maximilien Stauber ne pense pas nécessaire de résumer l'entier du préavis car son texte est déjà très détaillé. Il décrit tout d'abord le rôle de cette commission qui est selon lui de prendre de la hauteur pour déterminer, à la place de la population, si ce projet est une bonne chose pour le Pays-d'Enhaut. Il est exclu de faire primer les questions personnelles et émotionnelles. Même au sein de la municipalité, on observe des divergences. Personne n'est 100% pour mais personne 100% contre, c'est une question difficile et un projet qui comporte des risques même s'il est bien construit.

Il attire l'attention de la commission sur la pesée d'intérêts du 47 OAT, les différentes étapes des procédures ainsi que les différentes oppositions qui sont au nombre de 48. La municipalité a décidé de préparer des réponses sous forme de « groupes d'arguments » plutôt que de préparer 48 réponses individuelles. Maximilien Stauber rappelle ensuite le but du préavis qui est d'adopter ou non le PA et son règlement. Il mentionne que le référendum populaire est possible et probable autant si le préavis est accepté que refusé. Il peut aussi y avoir des recours qui peuvent aller jusqu'au tribunal fédéral. On fait par exemple ici référence au sujet de la conformité du projet vis à vis du règlement de l'ISOS qui est détaillé dans les documents du préavis. Maximilien Stauber explique ensuite que le canton a insisté pour que la commune dépose la mise à l'enquête du PA en même temps que l'enquête pour la construction. Il différencie donc bien les deux questions qui sont dans un cas liées à l'affectation et de l'autre au permis de construire. Il est donc important de cadrer les débats et de ne pas discuter de l'esthétique des bâtiments ou plus globalement des aspects de construction.

Pierre-François Mottier consolide le fait qu'il faut prendre de la hauteur. Il souligne l'importance de ce préavis sur le projet, peu importe la décision. Le but est de représenter

Rapport sous embargo jusqu'à l'issue du Conseil communal du 12 septembre 2024

formellement le peuple avec des arguments clairs et appropriés pour favoriser ou non le projet. Il rend aussi attentif les conseillers que cette décision peut avoir des conséquences stratégiques sur le tourisme à Château-d'Oex.

Maxime Lenoir reprend la parole et précise que le PA est fait pour le projet. Il veut donc dire que si le préavis est accepté c'est un gros avantage pour lever les oppositions de la mise à l'enquête du projet.

À la suite de cette introduction très complète, une série de question-réponse entre conseillers et municipaux est résumée ci-dessous :

Q : Est-ce que toutes les oppositions doivent être levées pour commencer le projet ?

R : Pas forcément, certaines oppositions peuvent donner lieu à des adaptations et le porteur de projet devra modifier son projet. Il est évident que le traitement des oppositions dépend de leur contenu. Tous les opposants ont été convoqués et ceux qui se sont présentés ont été entendus. Des discussions ont été effectuées pour trouver des arrangements.

Q : Les initiants du projet ont contacté les opposants pour discuter avec eux. Est-ce que cette démarche est légale ?

R : Oui, libre aux opposants de donner suite à cette prise de contact. La municipalité a l'obligation de contacter tous les opposants. La seule différence est que les initiants ont contacté seulement les opposants à la mise à l'enquête et pas au plan d'affectation.

Q : Quels sont les conditions pour un référendum populaire ?

R : Cinq conseillers communaux doivent proposer le référendum immédiatement après le vote du préavis. Le conseil votera ensuite sur la réalisation ou non de ce référendum. Il faut donc un vote serré sur le préavis pour que ce soit envisageable.

Q/R : Les sujets du vote à bulletin secret et du huit clôt sont abordés. Le bureau sondera les partis pour voir si ces deux règles sont réellement nécessaires.

Q : Est-ce que le soutien du canton a été confirmé ou s'agit-il d'une promesse en cas d'acceptation du PA?

R : Il s'agit d'une promesse, premièrement en cas d'acceptation du PA mais aussi sous d'autres conditions. Un certain nombre d'autres partenaires attendent aussi la décision du conseil communal pour valider leur soutien.

Q : Comment sera traité ce préavis lors du conseil ? Doit-on traiter les points du règlement un par un ?

R : Il n'y a pas de règles à suivre mais ce n'est probablement pas très intéressant de reprendre le règlement point par point. Il serait plus intéressant de se positionner sur le projet et son changement d'affectation.

La commission décide de se positionner surtout sur les risques et opportunités que sur les aspects légaux cités dans le règlement.

Q : Peut-on prévoir un fond de démantèlement en cas de dysfonctionnement du projet ?

Rapport sous embargo jusqu'à l'issue du Conseil communal du 12 septembre 2024

R : Pas connaissance d'une telle pratique mais cela paraît un peu disproportionné pour un projet privé d'une telle ampleur.

Q : Qui a rédigé le règlement du plan d'affectation ?

R : Il a été rédigé par les porteurs de projet et la DGTL (Direction générale du territoire et du logement). Le canton et la municipalité ont ensuite demandé des adaptations. Un bureau d'aménagement Alpin a également été consulté afin de se positionner sur son contenu.

Maximilien Stauber revient ensuite sur les quelques risques principaux qu'il a identifiés dans ce projet :

- Nuisance lors des phases de chantier et d'exploitation
- Augmentation de la charge de trafic en considérant la situation actuelle à la limite.
- Aspects liés au financement ou à la rentabilité du projet et sa pérennité à long terme. Il y a des conséquences énormes sur la commune qui peuvent être autant positives si le projet fonctionne que négatives si cela ne marche pas. Le risque est d'arriver sur des arrêts de chantier ou des ruines de projet à la charge ou non de la commune. Comme expliqué dans le préavis, la commune ne peut pas dire actuellement si elle sera impliquée dans le futur. En effet, le projet n'a pas encore commencé et il n'y a pas actuellement de problèmes.

Il précise aussi qu'en cas d'acceptation du préavis, de nombreuses institutions, publiques ou encore financières, doivent analyser les conclusions et hypothèses des initiants avant d'apporter leur soutien/aval.

À la fin de cette première séance, certains conseiller souhaitent adresser quelques questions aux initiants pour mieux se rendre compte des risques du projet. Cela profitera aux autres conseillers communaux lors de la lecture de ce rapport. Un mail sera rédigé et une seconde séance sera organisée pour passer en revue les réponses et donner une conclusion au préavis. La présence des municipaux n'est, selon la commission, pas nécessaire. Ils seront néanmoins disponibles par téléphone ou mail en cas de questions supplémentaires.

29.08.2024 - Séance de commission n°2 :

Cette séance s'est déroulée à la petite salle du conseil communal le 29.08.2024 à 20.15. La commission telle que présentée au début de ce rapport était complète. On souligne et salue la présence, à nouveau, du Président Guy Henchoz.

Les membres de la commission ont pu prendre connaissance des réponses intéressantes des porteurs de projet. Les membres n'ont pu que constater la qualité de ces réponses et aucune autre question liée au projet n'est ressortie. Il est décidé de proposer ces questions en annexe du rapport pour ne pas allonger la lecture lors de la prochaine séance du conseil. Cela permettra de privilégier les débats.

Deux questions adressées au municipal Maximilien Stauber restent en suspens :

Q : Lors de notre rencontre de ce soir, nous avons évoqué l'article paru dans le journal du Pays-d'Enhaut de ce jeudi (29.08.2024) concernant la mise en doute d'un point de vue légal des

autorités communales. En cas de recours allant jusqu'au tribunal fédéral et en cas de victoire des opposants, y a-t-il une remise en question des autorités communales ? En d'autres termes, la commune est-elle susceptible de devoir engager un montant de prise en charge de frais de justice ?

R :

Concernant l'article du jour :

L'article est imprécis. La Confédération ne s'est pas prononcée par le biais de son administration. Il s'agit d'une commission extra-parlementaire qui a donné son avis sur l'atteinte à l'ISOS. Cet avis n'a pas force de loi, mais sert de guide à la décision aux autorités dans la pesée des intérêts. Cela est expliqué au point D1, pp. 8-9 du préavis.

Concernant la pesée des intérêts

L'autorité municipale a considéré que d'autres intérêts, en particulier économiques et touristiques, mais encore liés aux énergies renouvelables et au développement durable, l'emportaient sur l'atteinte à l'ISOS (pp. 15-17 du préavis). L'autorité cantonale a tenu un raisonnement similaire (bas de la p. 4 du préavis). Il va de soi que le Conseil communal peut faire une appréciation différente. Il va également de soi que des tribunaux pourraient ne pas suivre la Commune et le Canton en cas de recours.

Frais de justice

Comme pour tout recours, la Commune pourrait décider de se faire représenter par un avocat. Nous ne le faisons pas systématiquement, mais un cas aussi complexe appelle assez naturellement un tel appui. Si la Commune l'emporte, les frais devront être assumés par les recourants. Si ceux-ci l'emportent, la Commune supportera les frais. Il n'y a donc pas de risque sous l'angle de la responsabilité - les autorités communales sont libres de leurs appréciations politiques - et donc pas d'autre sanction que la prise en charge des frais et dépenses, qui est le lot habituel des parties perdantes en justice. Le cas du « Perrex » ne se distingue à cet égard pas d'autres procédures. Pour information, nous avons d'autres affaires judiciaires en cours. Toute la question est de savoir jusqu'où nous allons, spécialement lorsque nous engageons des frais d'avocat. La réponse est intimement liée à l'évaluation de nos chances de réussite.

Q : Est-ce que les oppositions au PA ont été étudiées par les services cantonaux au stade actuel, ou est-ce que c'est uniquement la commune qui les a traitées ? Si c'est que la commune, j'imagine que vous avez répondu avec l'aide d'un juriste vu les références aux divers articles de loi qui sont en référence ?

R :

Traitement des oppositions

Seule la Commune est compétente pour les oppositions à un PA communal. Le préavis est toutefois passé par la DGTL pour vérification. Des modifications ont été intégrées à la suite de leurs remarques.

Avis de spécialistes

Etant du métier, Maximilien Stauber a traité la base du dossier, avec l'appui d'un bureau d'aménagement spécialisé (Arcalpin). Nous avons fait vérifier le tout par Me Jacques Haldy,

Rapport sous embargo jusqu'à l'issue du Conseil communal du 12 septembre 2024

qui est l'un des plus éminents spécialistes vaudois de l'aménagement du territoire. Quelques remarques ont été faites ; les modifications ont été intégrées.

En résumé, le dossier est solide du point de vue juridique, et la procédure a été respectée. Cela n'empêche pas qu'un tribunal donne raison aux opposants, considérant par exemple que la protection de l'inventaire fédéral l'emporte sur les autres intérêts dont la liste figure en haut de la page 16 du préavis. Il serait donc hasardeux d'évaluer à ce stade les chances de gagner en justice. Le Municipal Stauber peut toutefois affirmer que la Municipalité ne compte pas engager des frais disproportionnés, puisqu'elle ne l'a pas fait jusqu'à présent, et que le projet demeure essentiellement un projet privé.

À l'issue de ces discussions, la commission effectue un tour de table pour sonder les membres. On sent que les avis ne sont pas tranchés pour tous les conseillers et que beaucoup de doutes résident, chose normale dans un projet peu commun tel que celui-ci. La commission souhaite souligner l'importance, pour les conseillers communaux, de se pencher sur les questions suivantes avant de prendre leur décision :

- Pérennité du projet sur le long terme.
- Retombée positive ou négative sur la commune en cas de succès/échec (autant en phase de construction qu'en phase d'exploitation).
- Impact de la décision du PA sur le projet (Facilitation de la levée des opposition VS arrêt du projet).
- Les oppositions et leurs réponses par la municipalité.
- Aspect privé du projet VS Intérêt public du projet.
- Les arguments émotionnels et subjectifs qui **ne seront pas considérés dans le débat**.

La commission tient aussi à féliciter la municipalité pour la préparation de ce préavis très complet qui a dû représenter une grosse charge de travail.

En conclusion, les membres de la Commission vous recommandent à la majorité (5 POUR, 2 CONTRE) d'accepter le décide du préavis no 17/2024.

Le rapporteur
Valentin Mottier

**En Annexe se trouvent les questions-réponses avec les porteurs de projet*

Annexe : Questions de la commission aux porteurs de projet

Q : *Le business plan date de 2021, les besoins en financement également. Pourriez-vous mettre à jour ces chiffres (de financement) ou les estimer avec la hausse des prix que nous connaissons ? Quelle est l'incertitude de ces chiffres en phase d'avant-projet ? 10-20% ? Pourriez-vous absorber un dépassement d'un tel pourcentage ? Cette question nous paraît importante étant donné que la majorité du projet est à l'état de « pilote » ce qui rend les coûts de réalisation très incertains selon nous.*

R : Augmentation des coûts de construction :

L'augmentation des coûts de construction liée à la hausse des prix ont été pris en considération dans le budget de construction et dans le business plan. Cette augmentation est uniquement couverte par des montants à fond-perdu qui n'engendrent pas de crédit ou de remboursement. Ceci est important, afin de ne pas modifier le budget de fonctionnement et de ne pas créer de charges financières supplémentaires qui auraient eu un impact négatif sur la viabilité, lors de la mise en service du site.

Budget de construction :

Le budget de construction a été réalisé par le Groupe Grisoni. Le budget prend en compte les spécificités des coûts liés au projet de construction de Votre Cercle de Vie. Un plafond est garanti pour les coûts de construction, en accord avec l'entreprise générale Grisoni.

État de projet "pilote" :

Le projet dans son ensemble est considéré en tant que projet "pionnier" et en tant que projet "emblématique" par le Canton de Vaud, car il n'existe pas d'équivalent en Suisse, à notre connaissance. Cependant, le projet n'est pas à considérer en tant que projet "pilote", car les infrastructures techniques ainsi que les techniques de construction qui permettent au bâtiment de fonctionner sont des éléments déjà existants sur d'autres sites et ayant fait preuve de leur bon fonctionnement (station individuelle de biogaz (www.guh-energie.ch), lombric filtre (<https://vuna.ch>), toiture végétalisée arrondie (<https://zinco.ch/fr>), béton de terre (www.pittet-artisans.ch), construction en éléments en bois massif (<https://holz100.ch>), etc.). Les coûts de ces infrastructures sont connus, comme par exemple pour le système d'installation individuelle de biogaz qui a été construit plus d'une vingtaine de fois en Suisse et dont les coûts de construction et d'exploitation sont maîtrisés.

Le document *01 Mesures en faveur de la protection de l'environnement*, disponible sous le lien swiss transfer, décrit les différentes techniques et matériaux de constructions utilisés.

Q : *Pourriez-vous nous transmettre votre concept énergétique ? Ou en tout cas un résumé des sources en comparaison des besoins ?*

R : Vous trouverez sous le lien swiss transfer les documents liés au concept énergétique qui font partie des documents de mise à l'enquête publique pour le permis de construire. Le document *01 Mesures en faveur de la protection de l'environnement* explique le fonctionnement et la complémentarité des différentes sources d'énergie.

Q : *Avez-vous étudié un concept de circulation avec les différents types de véhicules et situation (Livraison, tracteur, camion) ?*

R : Expertise concept de mobilité :

Le service de la mobilité du Canton de Vaud a établi un préavis positif dans le cadre du PA. Cependant, une expertise supplémentaire du concept de mobilité a été réalisée suite à différentes conciliations qui ont eu lieu dans le cadre des oppositions au plan d'affectation. De plus, trois plans détaillent la situation actuelle et future de l'accès au site par la Route de la Villa d'Oex. Les plans montrent que la situation est améliorée, tant au niveau de la largeur de la route que du cône de vision à la sortie du site. Ces documents sont disponibles sous le lien swiss transfer : *03 Expertise mobilite UVB_ATE* et *04 Annexe Rte Villa-d'Oex*

Livraisons, camions, bus touristiques et tracteurs :

Les livraisons pour l'ensemble du site sont centralisées dans le bâtiment Planto, à côté du magasin bio. Elles ont lieu trois fois par semaine, entre 8h et 10h du matin. Ces plages horaires permettent d'éviter les heures de pointe. Les livraisons concernent principalement les produits du magasin bio et le restaurant, car la buanderie, par exemple, est intégrée au bâtiment Bovino et n'engendre pas de trafic de camions.

Les bus touristiques pour les visites de groupes n'ont pas accès au site. Une place de parc est prévue à cet effet, au centre du village, en face de la librairie. Cet emplacement est actuellement déjà utilisé par les différents cars touristiques amenant les visiteurs à Château-d'Oex.

L'ensemble des locaux agricoles et des animaux prennent place sur le site, ce qui réduit considérablement les déplacements avec les machines en dehors du site, par rapport à la situation actuelle. La circulation des machines agricoles est séparée des véhicules qui empruntent la route d'accès pour se rendre au garage souterrain.

Mobilité pendant la phase de chantier :

Lors de la construction, une part des matériaux d'excavation doit être évacuée, ce qui engendre du trafic de poids lourds. Cependant, une part importante de ces matériaux est stockée sur place et utilisée pour la construction (béton de terre, briques de terre crue, aménagements extérieurs, etc.). Ainsi, le nombre de déplacements est réduit, à la fois pour l'évacuation des matériaux que pour leur acheminement. De plus, la ferme actuelle sera démolie dès le début du chantier ce qui permet de libérer suffisamment de place pour l'accès et la manœuvre des machines de chantier sur le site, pendant la première phase des travaux. En outre, l'entrée au site est facilitée par l'élargissement du chemin d'accès depuis la route de la Villa d'Oex.

Q : *Avez-vous fait une étude sur les nuisances du projet (bruit, émissions de fumée par la centrale de cogénération, odeurs, trafic) ?*

R : Étude acoustique :

Une étude acoustique a été réalisée dans le cadre de l'enquête publique pour le permis de construire. Elle est disponible sous le lien swiss transfer.

Micro-station individuelle de biogaz :

Le principe mis en œuvre pour la micro-station individuelle de biogaz se base sur le système digestif de la vache. C'est un procédé développé par un agriculteur suisse il y a plus de quarante ans, sous le nom de *Quh Energie* (www.quh-energie.ch). Il existe 27 installations en fonction, dont 25 en Suisse. 4 installations sont en cours de mise en service et 3 stations supplémentaires sont prévues d'ici la fin de l'année 2024. *Quh Energie* est l'entreprise qui construit le plus de stations individuelles de biogaz en Suisse. L'efficacité du système et son bon fonctionnement est prouvé et les stations existantes subissent chaque année des tests d'étanchéité. Aucune installation n'a démontré de déficit jusqu'à présent. La micro-station individuelle de biogaz est munie d'une cheminée d'un diamètre de 110mm qui rejette uniquement de la vapeur d'eau et du CO₂. Des tests périodiques concernant les émissions de CO₂ sont réalisés, comme pour tout autre chauffage. Les émissions du cogénérateur de la micro-station de biogaz ne sont pas supérieures à un chauffage à bois d'une maison individuelle. Plusieurs exploitations qui intègrent ce type de micro-station individuelle de biogaz se voient attribuer des subventions fédérales (entre 80 et 100 CHF par UGB) en lien avec le plan climat, car les émissions de méthane sont fortement réduites.

Les fosses, le fermenteur et le cogénérateur de l'installation individuelle de biogaz sont entièrement intégrés au sous-sol du bâtiment Bovino. Ces locaux ne sont pas visibles de l'extérieur et le fonctionnement de l'installation ne provoque pas d'émissions olfactives néfastes et permet même de les diminuer. En effet, l'absorption immédiate du lisier par le fermenteur évite les émanations de gaz dans l'écurie et le processus de décomposition des microorganismes par le fermenteur réduit conséquemment les odeurs lors de l'épandage du digestat.

Il est possible de contacter l'entreprise *Quh Energie* à tout moment pour obtenir plus de détails.

Finalement, selon les calculs actuels pour la production d'électricité et d'eau chaude, le fermenteur est uniquement alimenté par des engrais de ferme.

Q : Disposez-vous d'une analyse de rentabilité du projet complet ? Sinon peut-être pouvez-vous lister les grosses rentrées/dépenses qui vous permettent de dégager le bénéfice d'environ 1MCHF après stabilisation ?

R : Études de rentabilité :

Deux études de rentabilité ont été réalisées. La première étude a été réalisée par l'École Hôtelière de Lausanne ce qui a permis d'affiner certains points en collaboration avec des professionnels de l'hôtellerie. La lettre de la direction de l'EHL qui confirme la viabilité du site et la validation du business plan est disponible sous le lien swiss transfer et en annexe au dossier d'enquête du PA "Le Perrex", *Annexe XIII, Lettre de soutien*. La deuxième étude a été réalisée par la Société Suisse de Crédit Hôtelier. Cette dernière a pris en compte, en accord avec le Canton de Vaud, le scénario pessimiste du business plan, afin de limiter davantage encore les risques liés à la viabilité. Le rapport est disponible sous le lien swiss transfer et en annexe au dossier d'enquête du PA "Le Perrex", *Annexe XVI, Analyse viabilité économique, SCH*. Il est à noter que l'allocation de fonds cantonaux et fédéraux ainsi que les hypothèques bancaires sont soumises à une analyse particulièrement stricte par différentes instances quant à la rentabilité d'un projet.

Détail des charges et revenus :

Vous trouverez également sous le lien swiss transfer un document nommé *08 Comptes de résultat par DAS* qui détaille les charges et revenus par domaine d'activité. Les charges les plus importantes sont les loyers, les coûts du personnel et les charges de marketing et de fonctionnement. Si vous souhaitez plus de détails concernant ces chiffres, nous organisons volontiers une rencontre avec vous pour pouvoir vous donner les explications de vive voix, étant donné l'ampleur des documents. Vous trouverez sous le lien swiss transfer un document dénommé *09 Chiffres-clés et informations* qui permet d'avoir un aperçu rapide des principaux revenus, basés sur les chiffres de fréquentation ainsi que d'autres informations concernant la viabilité du projet.