



COMMUNE DE CHÂTEAU-D'OEX

Bâtiment communal | Grand Rue 67 | 1660 Château-d'Oex
Téléphone 026 924 22 00 | www.chateaudoex-admin.ch

Conseil communal
de et à
1660 Château-d'Oex

Château-d'Oex, le 5 août 2024
Greffe_0134_Préavis édités_lju

Préavis no 17/2024

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

OBJET DU PRÉAVIS

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal, conformément à l'article 42 de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après « LATC »), le plan d'affectation (ci-après « PA ») « Le Perrex » et son règlement.

PRÉAMBULE

Le projet de construction « Votre Cercle de Vie », présenté à la Municipalité pour la première fois en 2012, a été mis à l'enquête publique du 10 février 2024 au 10 mars 2024 inclus (CAMAC 197859).

L'affectation agricole ne permettant pas d'accueillir un projet à vocation principalement touristique, la Municipalité a mis à l'enquête un PA aux mêmes dates que l'enquête portant sur la construction.

48 oppositions ont été valablement formées contre le PA « Le Perrex » et le règlement y relatif.

Le Conseil communal étant compétent en matière d'adoption des plans d'affectation communaux, le présent préavis soumet à son vote l'approbation du PA et le traitement des oppositions.

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

Conformément à l'art. 52 al. 2 let. a LATC, l'art. 5 du règlement du PA prévoit :

- La mise à l'enquête du permis de construire pour le projet conforme à l'affectation de la zone sera déposée au plus tard dans les trois ans après la mise en vigueur du PA. La Municipalité peut prolonger ce délai de deux ans.
- Si ces conditions ne sont pas remplies ou que le permis de construire n'est pas délivré ou qu'il arrive à péremption et que la construction n'est pas réalisée, le périmètre du plan d'affectation « Le Perrex » est abrogé et retourne en zone agricole.
- Conformément aux conditions de la LATC, la Municipalité peut prolonger la validité du permis de construire d'une année si les circonstances le justifient.

Il découle de cette disposition que le PA sera automatiquement abrogé si le projet de construction mis à l'enquête ne se réalise pas.

PROJET EN BREF

« Votre Cercle de Vie » est un projet privé regroupant plusieurs constructions et activités sur le site soumis à la décision d'affectation. Les secteurs d'activité concernés sont l'hôtellerie-restauration, l'agriculture, la santé, l'éducation et l'organisation d'événements. Les plans et périmètres sont les suivants :

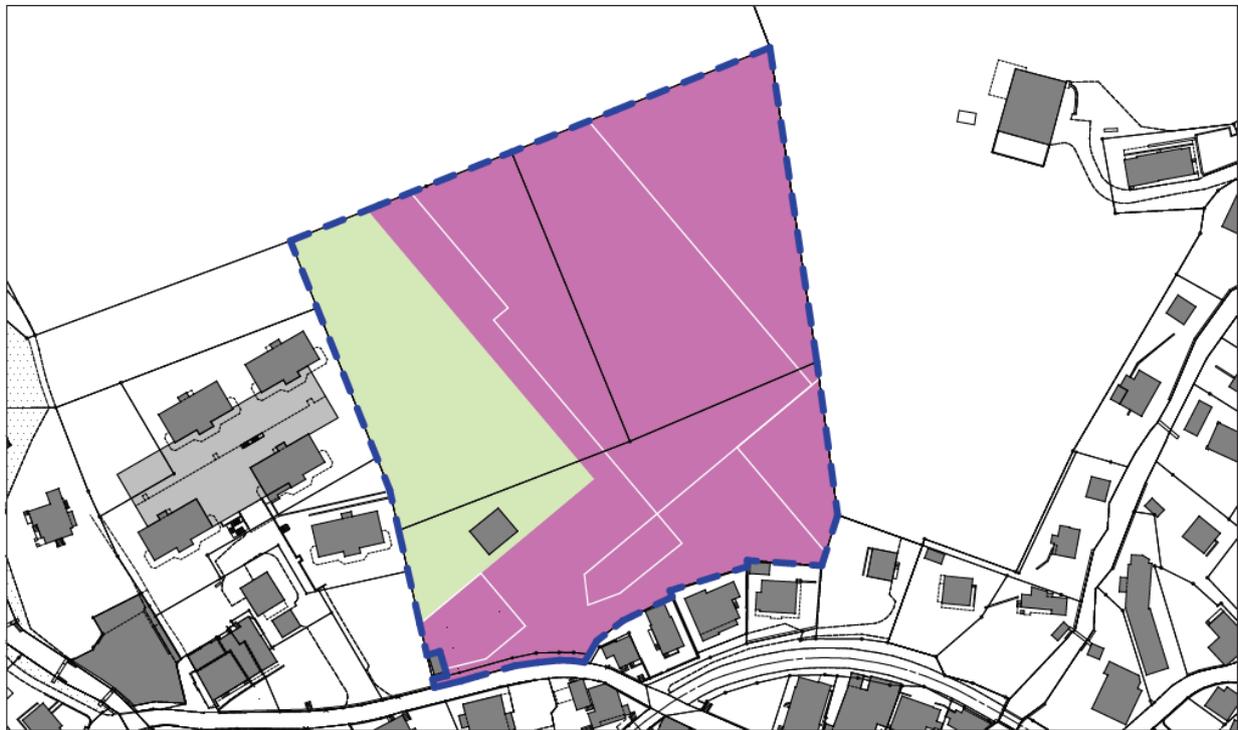
Plan de situation

1 : 10'000



Plan des affectations et périmètre du PA

1: 2000

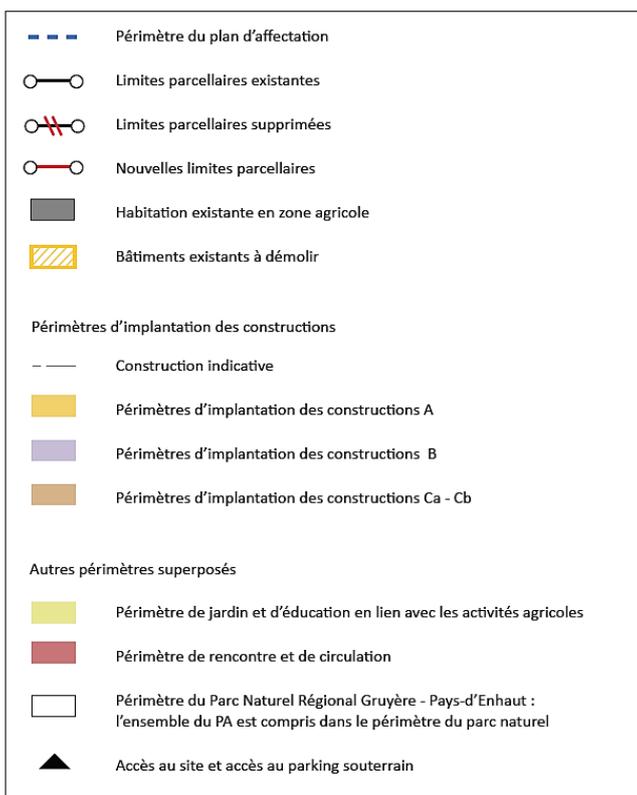


Zone de tourisme et de loisirs 15 LAT

Zone agricole 16 LAT

Périmètre du plan affectation

Légende des périmètres



Plan des périmètres

1: 500



Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

Comme l'indiquent les plans, le PA « Le Perrex » a pour objet d'affecter partiellement les parcelles n° 2757, 2758 et 2759 en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT.

Cette mesure est conforme à la planification supérieure, en particulier au Plan Directeur Régional touristique Alpes Vaudoises, qui en fait une mention explicite à la page 18 de son volet opérationnel : « [l]e projet parahôtelier de Votre Cercle de Vie vise à allier activité agricole, valorisation des produits agricoles (fromage) et une offre parahôtelière complète. La localisation exacte de ce projet devra faire l'objet d'une pesée d'intérêts au moment de l'établissement du plan d'affectation en tenant compte des contraintes propres au fonctionnement de l'exploitation agricole liée ».

La pesée des intérêts, comprenant un examen de la localisation du projet, figure aux pages 23 à 41 du rapport 47 OAT.

« Votre Cercle de Vie » prévoit 59 places de travail pour environ 38 EPT.

Pour plus de détails sur l'architecture, les activités et le business plan du projet, le rapport d'aménagement et ses annexes sont tenus à disposition du Conseil communal à l'adresse : <https://www.chateaudoex-admin.ch/assemblees>

PROCÉDURE

L'établissement d'un plan d'affectation communal est régi par les articles 34 et suivants de la LATC.

- Le 16 octobre 2018, le SDT a rendu l'examen préliminaire (art. 36 LATC), qui donnait la conclusion suivante :

« Au vu des éléments ci-dessus, nous sommes d'avis que le projet peut poursuivre la procédure ».

- Le 12 août 2021, la Municipalité a soumis le dossier à la DGTL pour examen préalable.
- Le 20 janvier 2023, la DGTL a rendu l'examen préalable (art. 37 LATC), qui comportait plusieurs demandes d'adaptation du projet, et concluait quant à la pesée des intérêts :

« À l'examen des intérêts en jeu et de la pondération mentionnée ci-dessus, la DGTL reconnaît que des intérêts importants, équivalents ou supérieurs à celui de la protection des objectifs de l'ISOS sont présents dans ce projet. Dans ce cadre, une pesée d'intérêts complète doit être effectuée par la Commune. Les facteurs de pondération des différents intérêts devront être exposés dans le rapport d'aménagement selon l'art.47 de l'OAT et, lors de la motivation de la décision communale, dans le préavis de la Municipalité et les propositions de réponse aux éventuelles oppositions. La Commune, dans le cadre de sa pesée d'intérêts, devra également tenir compte des remarques et observations de la population issues de l'enquête publique comme le propose le préavis du Parc. »

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

- La consultation publique au sens de l'art. 4 LAT s'est tenue en avril 2023, sous la forme d'une séance d'information organisée par la Municipalité à l'intention des habitants, puis de formulaires à remplir soit au guichet, soit par la voie électronique, permettant à toute personne intéressée de s'exprimer sur le projet au regard de cinq enjeux centraux : a) économie et tourisme ; b) culture et société ; c) paysage et milieu bâti ; d) accès et mobilité ; e) atteinte à l'environnement et aux lieux d'habitation.

Les réponses ont révélé des avis majoritairement favorables au projet (cf. pp. 34-38 du rapport 47 OAT).

- Le PA « Le Perrex » a été mis à l'enquête publique (art. 38 LATC) du 10 février 2024 au 10 mars 2024 inclus.
- 48 oppositions ont été valablement formées.
- Les opposants ont été reçus par une délégation de la Municipalité pour des séances de conciliation (art. 40 LATC) entre le 6 juin 2024 et le 2 juillet 2024.

MOTIFS D'OPPOSITION ET PROPOSITIONS DE RÉPONSES

48 oppositions ont été valablement formées contre le PA « Le Perrex » et le règlement y relatif. Au moment de la rédaction du préavis, une opposition a été retirée. D'autres pourraient l'être avant la séance du Conseil communal. Seules les oppositions n'ayant pas fait l'objet d'un retrait recevront une réponse de la Commune. Les oppositions à la construction (CAMAC 197859) ne sont pas traitées dans le présent préavis.

Les motifs d'opposition sont classés par thème ci-dessous. Pour chaque motif, une réponse est soumise à l'approbation du Conseil communal.

A. AFFECTATION

A1 : *Le PA « Le Perrex » est en conflit avec le nouveau PACom, lequel entraîne un dézonage de nombreuses parcelles.*

- Réponse de la Municipalité :

Le PACom découle de politiques fédérales et cantonales contraignant de nombreuses communes à revoir leurs zones constructibles à la baisse. Cette réduction concerne les zones affectées au logement, et non les zones affectées au tourisme. Ces dernières répondent pour le cas de Château-d'Oex au Plan Directeur Régional touristique Alpes Vaudoises, entré en vigueur en 2022. Le PDR prévoit pour notre Commune une possibilité de 610 lits à l'horizon 2035. Le PA « Le Perrex » est prévu dans ce total, qui admet également d'autres développements potentiels, tels que celui de la parcelle des Closels (cf. pp. 11 et 12 du rapport 47 OAT). Le PA « Le Perrex » n'a pas de conséquences sur le dimensionnement des zones affectées au logement. Les droits des propriétaires fonciers ne se verront pas lésés par son entrée en vigueur. Le PA « Le Perrex » ne porte pas atteinte à d'autres projets touristiques, au vu du potentiel encore inexploité sur d'autres parcelles affectées en zone touristique.

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

A2 : *Il n'est pas équitable que certains propriétaires obtiennent de la zone à bâtir alors que d'autres en perdent.*

- Réponse de la Municipalité :

La perte de zone à bâtir liée à l'adoption du nouveau PACom découle de politiques fédérales et cantonales. La Commune de Château-d'Oex, de même que de nombreuses autres communes, est contrainte de procéder à cette réduction. À l'inverse, le PA « Le Perrex » est aujourd'hui le seul projet permettant l'augmentation de la zone à bâtir, en l'occurrence pour une affectation touristique. Une logique « perdant-perdant » ne répondrait pas à l'intérêt public. Les propriétaires des parcelles concernées par le PA « Le Perrex » seront soumis à une taxe sur la plus-value conséquente en cas d'affectation en zone touristique. Enfin, l'entrée en vigueur du PA n'impliquera pas de compensation sous forme de dézonage auprès d'autres propriétaires.

A3 : *Le PA « Le Perrex » aurait pour conséquence la diminution des terres agricoles sur la Commune.*

- Réponse de la Municipalité :

S'il est juste de dire que l'adoption du PA « Le Perrex » entraînerait formellement une réduction de la zone agricole sur notre Commune, ce n'est pas entièrement vrai sous l'angle pratique : le projet « Votre Cercle de Vie » maintiendra une activité agricole d'une échelle similaire à l'exploitation actuelle. En outre, le PACom a pour but et effet le retour de surfaces importantes en zone agricole. Dans l'ensemble, les terres agricoles augmenteront donc les prochaines années sur notre Commune.

A4 : *Il est devenu difficile pour les agriculteurs d'obtenir des autorisations de construction, notamment pour l'ajout de logements dans leurs bâtiments. Comment expliquer cette différence de traitement ? N'importe quel agriculteur peut-il proposer un projet touristique et voir ses bâtiments passer en zone à bâtir ?*

- Réponse de la Municipalité :

S'agissant des constructions, les règles applicables hors-zone ne sont pas de compétence communale. S'agissant de l'affectation, on ne saurait admettre que le traitement soit inéquitable : toute personne développant un projet touristique sur une parcelle agricole et obtenant l'aval du canton bénéficierait d'un accompagnement de la Municipalité, qui n'a pas d'intérêt à bloquer les volontés entrepreneuriales.

A5 : *Le projet devrait se faire sur une autre parcelle déjà affectée au tourisme, comme la parcelle des Closels.*

- Réponse de la Municipalité :

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

La parcelle des Closels (n° RF 4181) est nettement moins vaste (env. 2,25 ha) que le terrain exploité au Perrex (env. 15,7 ha). Cette surface ne permettrait pas d'accueillir l'établissement projeté, dont le concept entier repose sur l'idée de cohabitation entre ferme et clientèle touristique. Le séparer en plusieurs parcelles reviendrait à le vider de sa substance et à compliquer son exploitation.

A6 : *Il est nécessaire d'éviter le phénomène de spéculation immobilière. Qu'advient-il de l'affectation si le permis de construire n'est jamais délivré ? Ou si la construction ne démarre jamais ?*

- Réponse de la Municipalité :

En admettant que le PA entre en force mais que le permis de construire ne soit pas délivré : selon l'art. 5 du règlement du PA, l'ensemble du terrain revient en zone agricole. En admettant que le permis de construire soit délivré mais que la construction ne démarre jamais : selon l'art. 5 du règlement du PA, l'ensemble du terrain revient en zone agricole.

A7 : *L'affectation entraînerait la réduction des surfaces d'assolement.*

- Réponse de la Municipalité :

Il n'existe pas de surfaces d'assolement au Pays-d'Enhaut.

A8 : *L'affectation serait contraire au droit communal, cantonal ou fédéral.*

- Réponse de la Municipalité :

Les instances compétentes ont conclu que le projet n'entraînait pas de violation manifeste du droit de rang supérieur.

B. ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

B1 : *Au vu de la fréquentation affichée dans le business plan, une importante hausse du trafic routier est à prévoir, causant nuisances et embouteillages.*

- Réponse de la Municipalité :

De nombreux clients pourront se déplacer en train. Les cars disposent également de places en face de la gare, à quelques minutes à pied. Le nombre de places de parc (68) correspond au minimum de la norme VSS pour l'exploitation projetée. Cela dit, il est évident que le trafic routier sera accentué. Les chiffres relatifs à la fréquentation escomptée dans le *business plan* prévoient qu'environ 90 véhicules/jour, soit 180 passages, seront engendrés par l'activité de l'établissement sur les heures ouvrables (9h-22h). C'est bien sûr une moyenne : il existera des variations importantes en pratique. Actuellement, environ 750 véhicules/jour (9h- 22h) passent sur la route de la Villa-d'Oex. C'est environ un passage par minute. Les passages supplémentaires engendrés par le projet représentent ainsi environ 20% de charge supplémentaire.

Sans que cette proportion ne soit inquiétante, la Municipalité est attentive en particulier à la question du passage à niveau et des embouteillages que pourrait créer une fréquentation importante, notamment lors d'événements de grande échelle, dans le quartier des Bossons et sur la route de la Villa d'Oex. Des mesures seront prises quant aux horaires des événements en question pour éviter au mieux les recoupements avec les horaires du train. Relevons que la DGMR n'a pas exprimé de réserve au sujet de l'augmentation du trafic dans l'examen préalable effectué par le Canton (annexe XIV du rapport 47 OAT).

C. NUISANCES POUR LE VOISINAGE

C1 : *Le chantier engendrera des nuisances importantes pour les voisins.*

- Réponse de la Municipalité :

Il est indiscutable qu'un chantier d'une telle ampleur engendrera des nuisances pour le voisinage. Plusieurs mesures ont été discutées avec les propriétaires pour minimiser ces nuisances, telles que la réutilisation sur site des matériaux d'excavation et le strict respect des horaires de chantier.

C2 : *L'exploitation de l'établissement engendrera des nuisances importantes pour les voisins.*

- Réponse de la Municipalité :

Il est indiscutable que l'exploitation de l'établissement mis à l'enquête engendrera plus de nuisances pour le voisinage que l'actuelle ferme. Relevons cependant que les terrasses sont principalement orientées vers le sud et l'est. S'agissant des événements se déroulant en intérieur, une double paroi phonique est prévue du côté ouest. Quant aux événements se déroulant en extérieur et dépassant l'usage ordinaire, ils devront faire, comme partout ailleurs, l'objet d'une demande d'autorisation de manifestation par le biais du portail POCAMA. La Municipalité veillera à maintenir une cohabitation harmonieuse dans le quartier, étant entendu que le PA « Le Perrex » ne modifie pas le degré de sensibilité de la zone (degré III).

D. ATTEINTE À L'ISOS/AU PAYSAGE

D1 : *Les constructions prévues engendreront une atteinte à l'ISOS / au paysage.*

- Réponse de la Municipalité :

Dans son préavis du 30 mai 2022, la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage (CFNP) conclut que « [...] le changement d'affectation prévu et le projet de « Plan d'affectation Le Perrex » avec son règlement causeront une atteinte importante à l'objet ISOS » (annexe XV du rapport 47 OAT). Ce préavis se fonde sur la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN), qui prévoit à son art. 6 : « [l]'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates.

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle suivant laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception, que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation ». Le PA « Le Perrex » se trouve dans le périmètre de l'ISOS 4730. Il est donc soumis à cette disposition. La Municipalité (p. 41 du rapport 47 OAT) et le Canton (pp. 4-6 de l'annexe XIV du rapport 47 OAT) ont admis l'existence d'une telle atteinte. Selon l'art. 7 LPN, l'expertise de la CFNP « [...] constitue une des bases dont dispose l'autorité de décision pour procéder à la pesée de tous les intérêts en présence ». Dans leur pesée respective des intérêts en présence, la Municipalité et le Canton ont considéré que des intérêts importants équivalents ou supérieurs à celui de la protection des objectifs de l'ISOS étaient présents dans ce projet (p. 41 du rapport 47 OAT, p. 6 de l'annexe XIV du rapport 47 OAT). Il est renvoyé à cet égard au chapitre du présent préavis sur la pesée des intérêts.

E. UTILISATION DE FONDS PUBLICS

E1 : *Un financement communal est-il prévu pour ce projet ?*

- Réponse de la Municipalité :

Aucun subside communal n'a été demandé pour ce projet. Aucun cautionnement communal n'a été demandé pour ce projet. À la question de savoir ce que feraient les instances communales en cas de demande de soutien dans les années ou décennies à venir, il n'est pas possible de fournir une réponse aujourd'hui. Si le cas devait se produire, la Municipalité et le Conseil communal en fonction à ce moment se détermineront selon leur appréciation.

E2 : *Un financement cantonal est-il prévu pour ce projet ?*

- Réponse de la Municipalité :

Le canton a été sollicité pour un soutien financier. Il appartiendra aux instances concernées de se prononcer. S'il est vrai que les contribuables communaux sont également des contribuables cantonaux, il importe de se rappeler que les enveloppes budgétaires cantonales ne sont pas établies en fonction de projets régionaux spécifiques. En cas de refus du PA « Le Perrex », les fonds en question seront simplement affectés ailleurs.

F. ASPECTS ÉCONOMIQUES

F1 : *Que se passe-t-il si les fonds réunis sont insuffisants pour la construction ?*

- Réponse de la Municipalité :

Si les fonds sont insuffisants, la construction ne démarre pas. Selon l'art. 5 du règlement du PA, l'ensemble du terrain revient alors en zone agricole. Si les fonds sont réunis mais que les coûts augmentent en cours de chantier (p. ex. inflation des matériaux, imprévus géologiques, etc.), une marge existe. Si cette marge est dépassée, des fonds complémentaires devront être trouvés par les porteurs de projet.

Si ces fonds ne sont pas trouvés, le risque existe que le chantier commencé ne soit jamais achevé. Ce risque étant commun à tous les chantiers, la Municipalité ne considère pas qu'il fonde un refus d'affectation.

F2 : *Que se passe-t-il si la construction est achevée et l'activité démarre, mais qu'elle se révèle non viable ?*

- Réponse de la Municipalité :

Comme pour toute entreprise, des solutions devront être trouvées par les exploitants, respectivement les propriétaires. La Municipalité relève qu'elle n'a en principe pas pour rôle d'examiner la viabilité économique de projets dans le cadre de procédures liées à la construction ou à l'aménagement du territoire. Néanmoins, la Municipalité a effectué sa pesée des intérêts en mettant en avant les retombées économiques du projet pour la Commune (pp. 40-41 du rapport 47 OAT). Elle ne saurait donc faire l'économie d'une réflexion sur la viabilité économique. Ne disposant pas des compétences d'analyse nécessaire en matière de *business plan* pour un projet aussi complexe, elle se repose sur les analyses effectuées par la Société Suisse de Crédit Hôtelier et l'École Hôtelière de Lausanne, lesquelles donnent des conclusions positives (annexe XVI et annexe XIII du rapport 47 OAT). En sus, la Municipalité admet que de nombreux autres acteurs, notamment le Canton et des banques, devront se déterminer favorablement au sujet du *business plan* pour que le projet obtienne les fonds nécessaires à son démarrage. Les banques en particulier, rompues à l'exercice d'études de viabilité commerciale, n'accorderont de crédit qu'en cas d'analyse financière probante. En l'absence de fonds suffisants, le projet ne démarrera pas, et le terrain retournera en zone agricole selon l'art. 5 du règlement du PA. À l'inverse, l'obtention de la totalité des fonds permettra un certain optimisme quant à la viabilité économique du projet. La Municipalité relève en outre que la propriété des murs et la responsabilité de l'exploitation ont été juridiquement séparées, afin de répartir le risque et d'augmenter les chances de continuité d'activité. Il demeure néanmoins un risque économique comme pour toute entreprise, accentué ici sous l'angle communal par la difficulté de reconverter certaines des constructions prévues. La Municipalité considère que ce risque, principalement porté par les propriétaires et bailleurs de fonds, s'incline du point de vue communal devant les bénéfices escomptés pour la collectivité (emplois, tourisme, réputation) en cas de réussite.

F3 : *Le projet « Votre Cercle de Vie » fera concurrence à d'autres établissements et commerces du village.*

- Réponse de la Municipalité :

Il n'appartient pas aux communes de régler la concurrence. Cela étant, la Municipalité estime qu'une vision plus positive peut être adoptée, selon laquelle le projet attirera une clientèle qui profitera également aux autres acteurs locaux. Elle relève que plusieurs dizaines de ceux-ci ont transmis des lettres de soutien au projet (annexe XIII du rapport 47 OAT).

G. RÈGLEMENT

G1 : *Les dimensions prévues pour le bâtiment principal sont trop importantes.*

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

- Réponse de la Municipalité :

Les considérations architecturales à proprement parler ne sont pas traitées comme des oppositions à l'affectation, mais comme des oppositions à la construction. Le règlement du PA prévoit toutefois des dimensions maximales, qui forment dès lors des objets valables d'opposition au PA. À cet égard, relevons en premier lieu que Château-d'Oex comporte de nombreux bâtiments de volumétrie importante : hôpital, EMS, Landi, Beauséjour, Rosat, ruraux récents, entre autres. Relevons en second lieu que lesdites dimensions sont en partie imposées par les seuils de rentabilité des différentes activités, notamment l'exploitation agricole et l'hôtellerie-restauration. Les considérations économiques, prioritaires pour la Municipalité, supposent que ces seuils soient atteints.

G2 : *L'article 1 du règlement du PA comporte une formulation trop large des buts, permettant l'exploitation d'un projet ne remplissant qu'un seul de ces buts (p. ex. usine de production de biogaz).*

- Réponse de la Municipalité :

Il est vrai que la formulation de l'art. 1 du règlement du PA présente une certaine ambiguïté. La Municipalité propose dès lors de l'amender comme suit :

- « Le plan d'affectation (PA) « Le Perrex » permet d'affecter les parcelles destinées à la réalisation d'un projet qui a pour butS : [...] »

G3 : *L'article 37 du règlement du PA devrait mentionner des dimensions maximales pour les dépendances, par exemple 40 m².*

- Réponse de la Municipalité :

Cette remarque est compréhensible. Poser une telle limite contreviendrait néanmoins à la mise à l'enquête de la construction, laquelle comporte des dépendances de dimensions sensiblement plus importantes que la proposition faite ici (notamment une cuisine extérieure de 110 m²). Plutôt qu'une limite fixe, qui serait trop élevée s'il fallait respecter les dimensions des dépendances déjà projetées, la Municipalité souhaite privilégier une approche souple ; étant entendu que toute construction future devra faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête.

H. DIVERS

Plusieurs griefs soulevés par des opposants au PA ne sont pas considérés par la Municipalité comme des motifs valables d'opposition à l'affectation. Ils ne font donc pas l'objet d'une réponse dans le cadre de la présente procédure.

Les griefs en cause sont les suivants :

- Considérations portant sur les pratiques agricoles : « *pas de la vraie agriculture* », « *bien-être animal pas respecté* », etc.

Observation : la Commune n'est pas l'autorité compétente en matière agricole. Les exploitants seront soumis aux mêmes normes et contrôles que toute autre exploitation.

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

- Considérations portant sur le marketing du projet : « *l'image de l'agriculture est utilisée pour vendre d'autres prestations* », etc.

Observation : la Commune n'a pas à se prononcer sur les éléments de marketing des entreprises établies sur son territoire. Cette question n'entre pas en jeu dans une décision d'affectation.

- Considérations écologiques : « *le projet n'est pas durable* », « *le projet portera atteinte à la biodiversité* », etc.

Observation : la Commune n'est pas l'autorité compétente en matière de biodiversité. La DGE-BIODIV a préavisé favorablement le PA.

- Considérations portant sur les conditions de travail du personnel : « *les salaires seront trop bas* », etc.

Observation : la Commune n'est pas l'autorité compétente en matière de surveillance du marché du travail. Des lois et des conventions collectives existent pour la branche, qui devront être appliquées comme ailleurs.

- Considérations portant sur les propriétaires

Observation : la Commune ne se prononce pas sur les personnes.

RÉPONSES AUX OPPOSANTS

Les oppositions sont listées en annexe du présent préavis. La Municipalité propose pour chacune les réponses suivantes :

Opposition n° 1 : soulève les motifs traités sous A6 et E1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 2 : soulève les motifs traités sous A1, B1, C2 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 3 : soulève les motifs traités sous A1, A3, B1 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 4 : soulève les motifs traités sous A1, A3, B1 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 5 : soulève les motifs traités sous A1, A3, B1 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 6 : soulève les motifs traités sous B1, C1, C2, G2 et G3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

Opposition n° 7 : soulève les motifs traités sous A3 et G1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 8 : soulève les motifs traités sous A3, B1, F2 et F3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 9 : soulève les motifs traités sous B1, D1 et F2 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 10 : soulève les motifs traités sous B1, E1 et F2 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 11 : soulève les motifs traités sous A6, C1 et F1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse

Opposition n° 12 : soulève les motifs traités sous B1, C1, C2, D1, E2, F1, F2 et G1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 13 : soulève les motifs traités sous A1, A2, A3, A4, A5 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 14 : soulève les motifs traités sous A1, B1, C1, C2, D1, E1, F1, F2 et G1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 15 : soulève les motifs traités sous A1, A2 et A3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 16 : soulève les motifs traités sous A1, A2 et A3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 17 : soulève les motifs traités sous A3 et F2 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 18 : soulève les motifs traités sous A3, F2 et F3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 19 : soulève les motifs traités sous A3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ce même point pour la réponse.

Opposition n° 20 : soulève les motifs traités sous A3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ce même point pour la réponse.

Opposition n° 21 : soulève les motifs traités sous B1, D1 et F2 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 22 : soulève les motifs traités sous C1, C2, D1, F2 et G1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

Opposition n° 23 : soulève les motifs traités sous A1, B1, C2, D1, E1, F1, F2 et G1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 24 : soulève les motifs traités sous A1, A2 et A3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 25 : soulève les motifs traités sous A4 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ce même point pour la réponse.

Opposition n° 26 : soulève les motifs traités sous A4 et A5 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 27 : soulève les motifs traités sous A1, A2, A3, A4, A5 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 28 : soulève les motifs traités sous A1 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 29 : soulève les motifs traités sous A1, A2, A3, A4, A5 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 30 : soulève les motifs traités sous A1, A2 et A3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 31 : soulève les motifs traités sous A1, A2 et A3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 32 : soulève les motifs traités sous A1, A7, A8, B1, C2 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 33 : soulève les motifs traités sous A1, A2 et A3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 34 : soulève les motifs traités sous A1, A2 et A3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 35 : soulève les motifs traités sous A1, A2, A3, A4, A5 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 36 : soulève les motifs traités sous A1, A2, A3, A4, A5 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 37 : soulève les motifs traités sous A4, A5, E1, E2, F2 et F3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 38 : soulève les motifs traités sous A4, B1 et F3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 39 : soulève les motifs traités sous D1 et G1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 40 : soulève les motifs traités sous A3, A6, B1, C2, D1, E1, E2, F2 et G1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 41 : soulève les motifs traités sous A1 et D1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 42 : soulève les motifs traités sous A1, A3, A7, A8, D1 et F2 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 43 : soulève les motifs traités sous A5, B1 et G1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 44 : soulève les motifs traités sous A3, B1, C2, E1, F1, F2 et G1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

Opposition n° 45 : soulève les motifs traités sous B1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ce même point pour la réponse.

Opposition n° 46 : soulève les motifs traités sous A3 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ce même point pour la réponse.

Opposition n° 47 : soulève les motifs traités sous A2, A4, B1, D1 et G1 du chapitre précédent ; il est renvoyé à ces mêmes points pour la réponse.

PESÉE DES INTÉRÊTS

La Municipalité a effectué une pesée des intérêts détaillée sur la base du rapport 47 OAT (pp. 23-41).

Elle a dans un premier temps examiné la pertinence du site retenu en comparaison à d'autres sites, relevant l'absence d'alternative crédible. Elle a ensuite étudié plusieurs variantes de distribution des volumes architecturaux, concluant à l'adéquation de la variante choisie. Elle s'est enfin livrée à la pesée des intérêts proprement dite, identifiant et appréciant les intérêts pertinents comme suit :

Rang	Intérêt
1.	Intérêt No 1.2 : organisation d'un milieu bâti favorable à la vie sociale et à des activités économiques judicieusement décentralisées
2.	Intérêt No 2.3 : sensibilisation de la population à la problématique du développement durable
3.	Intérêt No 1.4 : desserte appropriée par les transports publics
4.	Intérêt No 2.1 : protection des sites construits d'importance nationale
5.	Intérêt No 1.1 : protection des bases de la vie – en particulier le paysage
6.	Intérêt No 1.3 : protection des lieux d'habitation contre les atteintes
7.	Intérêt No 2.2 : utilisation adéquate des énergies renouvelables locales
8.	Intérêt No 3.1 : intérêt non pertinent - utilité personnelle ou intérêt financier du propriétaire des terrains

La pondération des intérêts listés a donné lieu aux conclusions suivantes :

A) Intérêts impactés de manière positive par le projet de zone à bâtir et son projet de construction, respectivement d'exploitation

- 1.2 - organisation d'un milieu bâti favorable à la vie sociale et à des activités économiques judicieusement décentralisées ;
- 2.3 - sensibilisation de la population à la problématique du développement durable ;
- 1.4 - desserte appropriée par les transports publics ;
- 2.2 - utilisation adéquate des énergies renouvelables locales.

Ces intérêts sont impactés de manière positive par le projet. La Commune a notamment pondéré avec une priorité élevée l'impact attendu sur l'économie locale. Faisant partie d'une région périphérique et de montagne, la collectivité publique est en droit, et se doit, de diversifier ses activités économiques en les orientant vers les besoins d'un public externe, en revalorisant les qualités agro-touristiques de son territoire, ceci afin d'augmenter les flux financiers entrant et d'améliorer l'économie locale.

B) Intérêts peu impactés par le projet de zone à bâtir et son projet de construction, respectivement d'exploitation

Une deuxième catégorie comprend les intérêts considérés comme peu impactés par la nouvelle zone à bâtir et son projet agro-touristique :

- 1.3 - protection des lieux d'habitation contre les atteintes ;
- 2.1 – protection des bases de la vie.

C) Intérêts impactés négativement par le projet de zone à bâtir et son projet de construction, respectivement d'exploitation

Enfin, la Commune considère qu'un intérêt pertinent se trouve impacté négativement de façon manifeste par la nouvelle zone à bâtir et par le projet ; à savoir la protection des sites construits d'importance nationale.

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

Après pesée des divers intérêts en présence, il ressort que celui-ci ne contrebalance pas décisivement les autres aspects examinés, dont en particulier le développement économique, nécessaire pour les habitants de la Commune, ainsi que le caractère modèle du projet en matière de sensibilisation aux enjeux du développement durable, notamment en lien avec les énergies renouvelables et une agriculture respectueuse de l'environnement – ces deux derniers aspects faisant l'objet de politiques fédérales significatives (cf. en particulier art. 73, 89 et 104 de la Constitution fédérale).

Au terme de sa réflexion, la Municipalité a conclu que la nouvelle zone à bâtir était conforme à la LAT et aux autres lois considérées, qu'elle répondait à un intérêt prépondérant et que sa localisation et sa réglementation respectaient le principe de proportionnalité.

Elle propose au Conseil communal de valider la pesée des intérêts effectuée dans le rapport 47 OAT.

CONCLUSIONS

En conclusion, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CHATEAU-D'ŒX

- vu le préavis municipal no 17/2024 du 5 août 2024
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide

- **d'adopter** le plan partiel d'affectation « Le Perrex » et son règlement, avec la modification suivante de ce dernier :
 - l'art. 1 est modifié comme suit : « Le plan d'affectation (PA) « Le Perrex » permet d'affecter les parcelles destinées à la réalisation d'un projet qui a pour but S : [...] »
- **de lever** les oppositions formulées lors de l'enquête publique et **d'adopter** les propositions de réponses aux oppositions ;
- **d'autoriser** la Municipalité à entreprendre toutes démarches relatives à l'approbation et à l'entrée en vigueur du plan partiel d'affectation « Le Perrex » ;
- **D'octroyer** à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toutes instances, dans le cadre de l'application ou de tout litige consécutif à l'adoption du plan partiel d'affectation « Le Perrex ».

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

Dans l'attente de votre décision, nous vous présentons, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Préavis approuvé par la Municipalité en séance du 7 août 2024.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

Eric Grandjean

Sophie Matthey

ANNEXE**Liste des oppositions au PA**

(biffé : oppositions retirées avant le Conseil communal du 12 09 2024)

N°	Date	Nom(s)
1	27.02.24	Daniel DEBONNEVILLE
2	26.02.24	Nicole et Alfredo TRASATTI-HUBER
3	01.03.24	Laure et Emmanuel ROUSSEAU
4	03.03.24	Marc-Antoine BORNET
5	03.03.24	Marcel et Catherine BORNET
6	05.03.24	Georges et Domenica CAVIEZEL
7	04.03.24	Andreas LUDI
8	06.03.24	Marianne et Gérald DUBUIS
9	06.03.24	Patricia VILLEMIN
10	06.03.24	Silvia VACCARIO et Jörg BRUNIECKI
11	06.03.24	Laurent EXCHAQUET
12	06.03.24	Sophie VERNET
13	08.03.24	Gilles RAYMOND
14	06.03.24	Annabelle et Vincent GRANDJEAN
15	06.03.24	Anne-Marie HENCHOZ
16	06.03.24	Liane AEBI
17	05.03.24	Michel MOTTIER
18	05.03.24	Eliane MERCIER-DAENZER
19	05.03.24	Toni LUDI
20	05.03.24	Sonia LUDI
21	06.03.24	Ghislaine SOMNOLET
22	09.03.24	Christine et Samuel ANSORGE
23	05 et 08.03.24	Tanya INGRAHAM
24	06.03.24	Rodolphe RYTER
25	08.03.24	Anne-Christine MORIER
26	08.03.24	Sophie HAUMONT
27	08.03.24	Emile et Ruth BROUILLET
28	11.03.24	François VAN DAM
29	08.03.24	Alexandre et Julie HENCHOZ
30	08.03.24	Lisa AEBI
31	06.03.24	Marie-France LEUBA
32	08.03.24	Brigitte et Lukas WYSS-EMCH
33	06.03.24	Anna HENCHOZ-DAENZER
34	06.03.24	Benoît PEVERELLI
35	08.03.24	Eliane MATTHEY
36	08.03.24	Georges et Diana ROSSIER
37	07.03.24	Jacqueline MOTTIER
38	07.03.24	Christine FUHRER <i>et al.</i>
39	11.03.24	Pro Natura Vaud
40	08.03.24	Kaspar WYSS
41	11.03.24	Gilbert VAN DAM

Adoption du plan d'affectation « Le Perrex »

42	05.03.24	Thierry et Diana ZEHNDER
43	01.03.24	Martine et René HENCHOZ
44	07.03.24	Marilyn JACOBY
45	08.03.24	Catherine et Charles A. FAVROD-COUNE et Thérèse ROCH
46	08.03.24	Marianne MOTTIER
47	01.03.24	Pierre YERSIN