



# MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Tél. 021 845 17 21  
Fax 021 845 17 35  
E-mail: [municipalite@chenit.ch](mailto:municipalite@chenit.ch)

**La Municipalité du Chenit  
à son Conseil Communal**

## PREAVIS N° 10 / 2022

---

**Objet:** Vente des parcelles RF 752 et RF 2'983 au chemin de la Halte du *Rocheray* au Sentier et achat de la route d'accès

---

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **But**

Ce préavis est le dernier présenté par la Municipalité afin de rendre conforme les parcelles ainsi que le domaine public de l'ancien plan de quartier du Rocheray datant de 1963 au nouveau plan de quartier accepté par le Conseil Communal en 2017. Pour ce faire il demande au Conseil Communal l'autorisation de vendre les parcelles RF 752 et RF 2'983 de respectivement 1'234 m<sup>2</sup> et de 859 m<sup>2</sup> aux propriétaires des parcelles voisines et de racheter la route d'accès. Cette route d'accès sera ensuite transférée au domaine public. La vente de ces parcelles ainsi que le rachat de la route d'accès, est conforme aux critères d'aménagement du territoire et de la loi en découlant et permet de finaliser un dossier qui a demandé pas moins de 8 ans de travail.

### **Contexte**

La portion concernée par la vente de nos parcelles permet de construire des villas individuelles ou mitoyennes, elle est un des derniers endroits sur notre Commune permettant ce type de construction. A noter qu'en l'état, la géométrie de nos parcelles ne permet en aucun cas de réaliser quoi que ce soit. Quant au chemin d'accès, son financement avait été effectué par un propriétaire foncier afin de pouvoir vendre ses parcelles, la Commune ne pouvant pas effectuer cette dépense tant que le plan de quartier du Rocheray n'était pas accepté.

## Historique

C'est en 2009 déjà, et afin de donner suite à la nécessaire remise à jour de certains plans de quartiers vieillissants mis en évidence par l'élaboration d'un nouveau PGA, que la Municipalité a entamé les démarches afin de revisiter de fond en comble le Plan de Quartier « Le Rocheray ». Pour ce faire, la Municipalité, engagée dans une réflexion globale lors de l'étude de son PGA futur, travail qu'elle avait initié en 2000 déjà, a donné mandat au bureau d'étude Technique Thorens et Associés SA, Ingénieur et géomètre officiel au Brassus pour son élaboration en étroite collaboration avec le bureau technique communal. Ce travail était devenu nécessaire vu l'obsolescence du règlement vieux de 46 ans. En effet le Plan de quartier avait été approuvé le 23 septembre 1963 par le Conseil Communal du Chenit.

Elaboré à l'époque où la Vallée de Joux était en plein développement économique, ce petit coin de paradis correspondait pleinement au besoin du moment et à l'accroissement du nombre d'habitants. Mais six ans plus tard la crise horlogère freina brusquement son essor et depuis peu de constructions ont été réalisées, si ce n'est des agrandissements de bâtiments existants, et plus récemment l'agrandissement de l'hôtel Bellevue afin d'obtenir plus de chambres.

Ce quartier proche du lac et d'une gare, est un endroit idéal afin d'y construire des villas. Depuis le début des années 2000, la population de la Commune augmente et pousse les propriétaires fonciers à valoriser leurs biens.

Partant du principe que deux ou trois ans seraient nécessaires pour faire accepter ce projet, et au vu de la demande pressante de propriétaires pour vendre leur terrain, la Commune a donné l'autorisation de construire trois villas sur ce site. Ces trois bâtiments ont été construits selon le règlement du plan de quartier de 1963 alors en vigueur. Mais il a fallu se rendre à l'évidence que la tâche serait rude. Ainsi, de la forêt a poussé sur certaines parcelles, modifiant de fait la lisière forestière, rendant certaines parcelles inconstructibles. De plus, les lois fédérales ont bien évidemment évolué et sont devenues beaucoup plus restrictives. L'optimisme de la Municipalité avait fondu comme neige au soleil, mais la volonté stratégique était restée intacte. Ce présent préavis est l'aboutissement logique afin de pouvoir concrétiser la construction de villas individuelles ou mitoyennes selon le règlement du Plan de Quartier.

### Pour mémoire

Ce nouveau plan a permis de construire plus densément. Pour ce faire, les limites de constructions ainsi que la typologie des bâtiments ont été revues. Il possède huit zones de constructions, possédant leurs règlements propres :

- Zone de villas et maisons familiales A1 ;
- Zone de villas et maisons familiales A2 ;
- *Zone de villas et maisons familiales B1 (concerné par ce préavis) ;*
- *Zone de villas et maisons familiales B2 (concerné par ce préavis) ;*
- Zone de camping ;
- Zone de l'hôtel ;
- Zone d'utilité publique ;
- Zone de verdure.

Chaque zone est définie par un périmètre d'implantation ainsi que de gabarits limitant le volume de construction. Cette manière de procéder permet d'intégrer dans le paysage des bâtiments qui ne se gêneront pas les uns les autres. De plus, le règlement optimise la densification, tout en gardant des espaces de verdure.

A noter, qu'afin d'améliorer les possibilités à bâtir et de permettre une extension possible de l'Hôtel Bellevue, une portion de la parcelle RF 770 a été transformée en zone de l'hôtel. Ceci permet aux propriétaires de vendre une partie de la parcelle pour l'hôtel en cas de nécessité.

### **Forêts**

Au fil des années la forêt a pris ses aises. La limite forestière a été revue. En effet les parcelles RF 773 et RF 774 ont été complètement envahies, ce qui les rend inconstructibles. Pour la parcelle RF 770, une grande partie est devenue également inconstructible, néanmoins elle reste encore importante, et ses possibilités à bâtir sont grandes. Pour la parcelle RF 765, une autorisation de défrichement a été obtenue. En compensation, un mur en pierres sèches a été réhabilité vers l'alpage de la Commune de Bise.

### **Compensations**

A bout touchant en fin 2013, c'était sans compter sur l'acceptation de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) Fédérale par le peuple. Ainsi son entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 stoppât net l'avancement des travaux. Des solutions de compensations ont dû être trouvées. Concernée par de telles mesures : la parcelle RF 765 qui avait vu de la forêt pousser sur sa surface (1'467 m<sup>2</sup>) a dû être compensée. Concrètement, il a fallu dézoner dans notre Commune pour garder globalement la même surface constructible.

### **Dossiers de compensations**

Lors de l'entrée en vigueur de la LAT fédérale, la Municipalité a étudié différentes pistes afin de trouver des compensations concernant le terrain à bâtir. Rapidement, elle décida de trouver sur son territoire des parcelles à dézoner. Ainsi, une modification du PGA a dû être effectuée. Son intitulé est : *Modification du plan général d'affectation « La Côte Chez Tribillet » « La Combe du Moussillon »*. Il s'agissait du même préavis n°6/2017.

Son but était d'affecter en zones inconstructibles des secteurs actuellement affectés en zone à bâtir. Cette manière de procéder a permis de finaliser le Plan de quartier du Rocheray ainsi que de mettre à disposition de suite les mètres carrés de terrains nécessaires à l'élaboration d'autres plans de quartiers en cours d'élaboration. Ces surfaces ainsi dézonées permettent à la Municipalité de travailler sur l'élaboration de son PaCom plus sereinement. A noter, que le service du développement territorial avait félicité la Municipalité pour avoir pris en mains de manière très professionnelle ce dossier complexe. Il faisait l'objet d'un des premiers dossiers de compensations soumis aux services de l'Etat.

Mis à l'enquête en même temps que le Plan de quartier du Rocheray, ce dossier n'avait pas fait l'objet d'opposition.





Feuille de plan	Parcelle	Propriétaire	Nom local	Nature et désign. des bât.	Vient de la parcelle	No ad hoc	Surfaces		Observations
							subdivision	par nature	
							m <sup>2</sup>	totale m <sup>2</sup>	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2040	2983	Commune du Chenit	Le Sentier Le Rocheray	Champ, pré, pâturage	2983	1	480		
				Champ, pré, pâturage	2984	4	29		
				Champ, pré, pâturage	752	7	56		
				Champ, pré, pâturage	762	10	37	602	
				(Forêt de 58 m <sup>2</sup> radiée)					
2040	2984	ROCHAT Mary-José	Le Sentier Le Rocheray	Champ, pré, pâturage	2983	2	388		
				Champ, pré, pâturage	2984	3	1 099		
				Champ, pré, pâturage	752	6	98		
				Champ, pré, pâturage	762	9	47	1 632	
2040	762	ROCHAT Mary-José	Le Sentier Le Rocheray <i>Chemin de la Halte 5</i>	Habitation et garage n° 2139	762				144
				Garage n° 2908	762				18
				Accès, place privée	762				29
				Jardin	752	5	188		
				Jardin	762	8	2 636		
				Jardin	765	14	6	2 830	
2040	764	ROCHAT Jean-Charles	Le Sentier Au Rocheray	Route, chemin	764		211		
				Route, chemin	762	11	168		
				Route, chemin	765	13	646	1 025	
2040	765	ROCHAT Jean-Charles	Le Sentier Au Rocheray	Champ, pré, pâturage	765	12		4 439	
				(Forêt de 1953 m <sup>2</sup> radiée)					

En termes de bilan et en tenant compte des conventions de l'époque, voici les montants en jeu :

Mary José Rochat achète à la Commune	CHF 51'430.-
Jean Charles Rochat achète à la Commune	CHF 150'500.-
Total recette Commune	CHF 201'930.-

Le rachat de la route cantonale correspond au montant des frais d'équipement à savoir un montant de CHF 206'076.15

### Conclusions

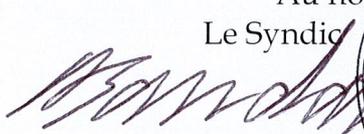
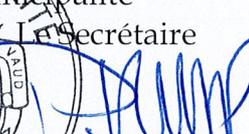
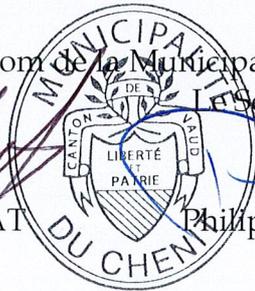
Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

#### LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n°10/2022

Oùï le rapport de la commission d'étude,  
Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. autorise la Municipalité à vendre les parcelles RF 752 et RF 2'983 en zone constructible de maisons familiales B1 et B2 pour un montant de CHF 201'930.- ;
2. autorise la Municipalité à acheter le chemin d'accès afin de l'attribuer au domaine public (DP) pour un montant de CHF 206'076.15 ;
3. décide de prélever le montant net de cette vente dans le compte n° 9289.39 *Fonds Achats et ventes de terrains* ;
4. donne tous pouvoirs à la Municipalité pour sa mise en œuvre et son application.

Au nom de la Municipalité  
Le Syndic  Le Secrétaire   
Olivier BAUDAT  Philippe RUPP

Délégués municipaux : - M. Olivier Baudat, Syndic  
- M. Stives Morand, Municipal