



COMMUNE DU CHENIT

RAPPORT EXPLICATIF SELON L'ART. 47 OAT SUR LE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL

Octobre 2021

Modifié suite à l'enquête publique

Auteur du plan :

Philippe Gmür, urbaniste FSU / REG A

P. Gmür Conseil et Développement Sàrl, ch. de Villardin 14, 1004 Lausanne

Table des matières

	Page
1. Introduction	1
2. Contexte général	1
3. Objectifs du nouveau plan d'affectation communal	4
3.1. Surfaces affectées à des zones d'habitat et mixtes d'habitat et d'emploi selon l'art 15 LAT)	4
3.2. Zones d'activités économiques selon l'art 15 LAT	7
3.3. Zones affectées à des besoins publics 15 LAT (ancienne zone d'utilité publique)	7
3.4. Zone agricole 16 LAT et zone sylvo-pastorale 18 LAT	8
3.5. Aire forestière 18 LAT	8
3.6. Zone de protection de la nature et du paysage : Zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, zone agricole protégée 16 LAT et secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT	9
3.7. Zone ferroviaire 15 LAT	9
3.8. Zone des eaux 17 LAT	10
3.9. Zone de desserte 15 LAT	10
3.10. Zone de verdure 15 LAT	10
3.11. Plan d'affectation cantonal N° 293 « site marécageux de la Vallée de Joux »	10
3.12. Plans spéciaux	10
3.13. Secteur des sports d'hiver 18 LAT	12
3.14. Zones de protection des eaux	12
3.15. Zone intermédiaire	12
4. Adaptation du règlement	12
5. Description des modifications principales par secteur	15
6. Justification du projet	18
7. Conformité avec les objectifs d'aménagement du territoire	19
7.1. Législation sur l'aménagement du territoire (LAT) et plan directeur cantonal	19
7.1.1. Démographie et capacité d'accueil des zones d'habitation et mixtes	20
7.1.2. Développement économique	20
7.1.3. Conclusion	22
7.2. Plan directeur des rives du lac de Joux et du lac Brenet	22
7.3. Plan directeur communal (2000)	22
7.4. Protection de l'environnement et des sites construits	23
7.4.1. Degré de sensibilité au bruit	23
7.4.2. Espace réservé aux eaux	23
7.4.3. Aire forestière	24
7.4.4. Biotopes d'importance nationale	24
7.4.5. Inventaires de protection de la nature et du paysage	25
7.4.6. Site construit d'intérêt, voie historique et recensement architectural	26
7.4.7. Dangers naturels	27
7.4.8. Accidents majeurs	27
7.5. Equipements	27
7.6. Mixité des affectations	27
7.7. Disponibilité foncière	27
8. Plus-value	28
9. Concertation	31

1. Introduction

Conformément aux dispositions de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, le présent rapport est établi à l'attention des autorités compétentes et du public.

Il accompagne le dossier du projet de Plan d'affectation communal et de police des constructions et son règlement, mais ne fait pas l'objet de l'enquête publique elle-même.

Le Plan général d'affectation (PGA) et son règlement (RPGA) sont entrés en vigueur le 5 février 1986.

L'évolution du contexte démographique et économique, comme l'évolution du cadre juridique dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'environnement ont conduit les autorités communales à adapter le plan d'affectation communal (anciennement PGA) et son règlement.

2. Le contexte général

La Commune du Chenit a une superficie de 9'919 ha dont 27,9% sont occupés par des surfaces agricoles, 67,2% de surfaces soumises au régime forestier (forêts et pâturages boisés), 3,2% de surface de construction et d'infrastructures et 1,7% de surfaces improductives (lacs et cours d'eau).

La population s'élevait à 4'612 habitants (au 31.12.2017) et accueillait 5'624 emplois (recensement fédéral des entreprises, 2016) dont 1,3% dans le secteur primaire (agriculture, sylviculture), 73,7% dans le secteur secondaire (71,4% dans l'industrie et artisanat et 2,3% dans la construction) et 25,0% dans le secteur tertiaire).

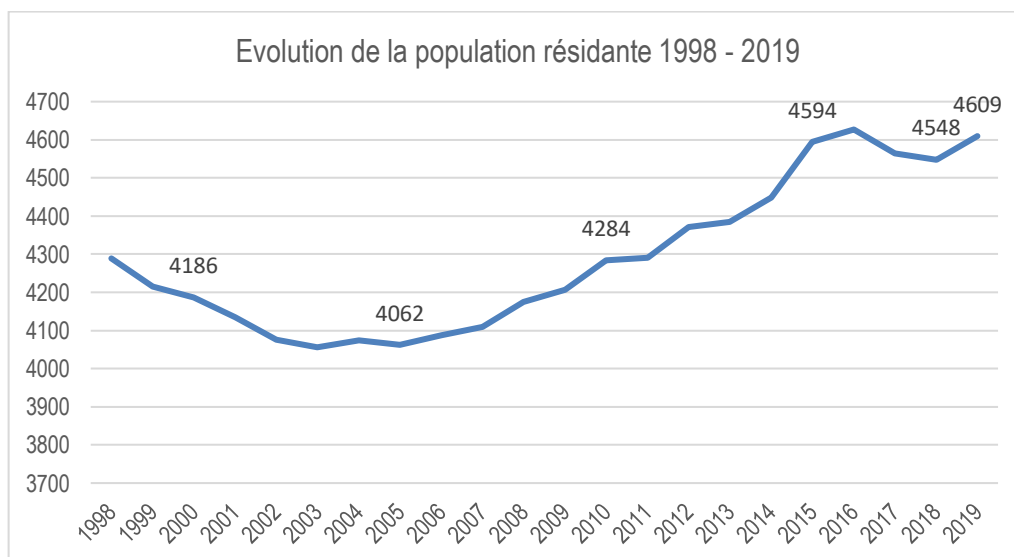


Fig. 1 Evolution de la population résidente 1995 – 2019

Après une chute du nombre d'habitants entre 1994 et 2004 (suite de la crise horlogère), la croissance démographique a repris pour retrouver le même niveau en 2011 et se poursuivre. Une part du

fléchissement dans ces dernières années est liée à un ralentissement de la croissance des emplois et par les blocages des projets en lien avec la mise en œuvre de la LAT.

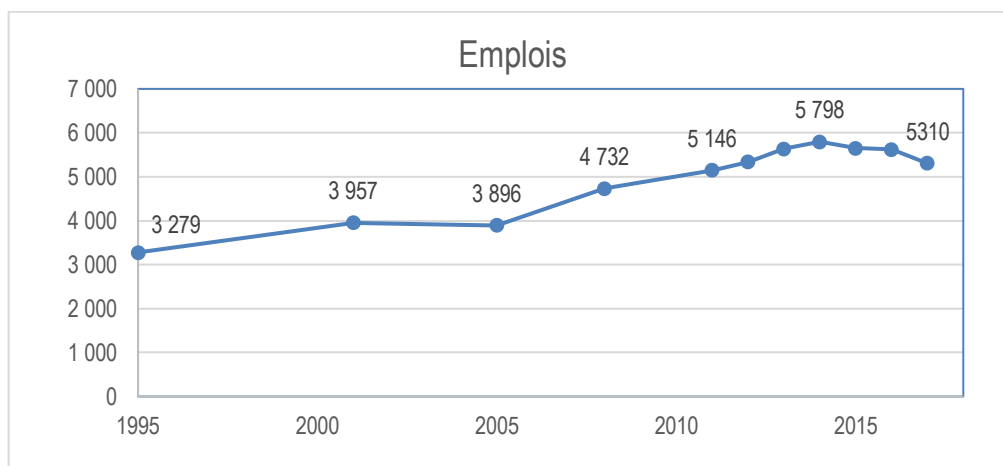


Fig. 2 Evolution des emplois 1995 - 2017

La croissance de l'emploi est forte depuis 1995. L'activité horlogère et de la microtechnique connaît toutefois des vagues liées à des éléments conjoncturels mondiaux.

Avec 76 emplois pour 100 habitants en 1995, la commune avait déjà un taux élevé (la moyenne cantonale oscille entre 52 et 55 emplois pour 100 habitants). Depuis 2008, le taux emploi par habitant est le double de la moyenne cantonale et cette tendance continue à s'accroître.

Le nombre de pendulaire (majoritairement transfrontalier) est donc très important.

	Emplois	Habitants	Emploi/habitant
1995	3'279	4'341	0.76
2001	3'957	4'074	0.97
2005	3'896	4'083	0.95
2008	4'732	4'206	1.13
2011	5'146	4'329	1.19
2012	5'341	4'386	1.22
2013	5'636	4'389	1.28
2014	5'798	4'532	1.28
2015	5'649	4'651	1.21
2016	5'624	4'679	1.20
2017	5'310	4'612	1.15

Les perspectives se basent sur une poursuite de cette progression. On prévoit à l'échelle de la Vallée de Joux, une progression d'env. 45% du nombre d'emplois d'ici à 2036. La répartition des futurs emplois entre les communes n'étant pas homogène, l'augmentation devrait être encore plus forte sur la commune du Chenit (développement d'un pôle stratégique important et projets d'agrandissement de plusieurs entreprises de grande taille déjà connus)

La commune du Chenit est composée de 4 villages (Le Sentier, Le Brassus, L'Orient et le Solliat) et de plusieurs hameaux organisés dans la vallée et sur le vallon supérieur situé entre la vallée de l'Orbe et la forêt du Risoud.

Le Sentier et le Brassus sont considérés comme centre d'importance régionale en deux secteurs par le Plan directeur cantonal.

Trois secteurs sont actuellement intégrés dans le périmètre de centre sous réserve d'une planification.

Deux secteurs sont pleinement intégrés dans le centre, à savoir les Ordon Sud et le Trési, car ils sont identifiés comme site d'activités stratégiques d'importance cantonale dans le Plan directeur régional des zones d'activités.

Le site au Nord-Ouest du Brassus (entre les collèges du Brassus et le site marécageux) n'est pas intégré dans le périmètre de centre car il est maintenu en zone agricole.

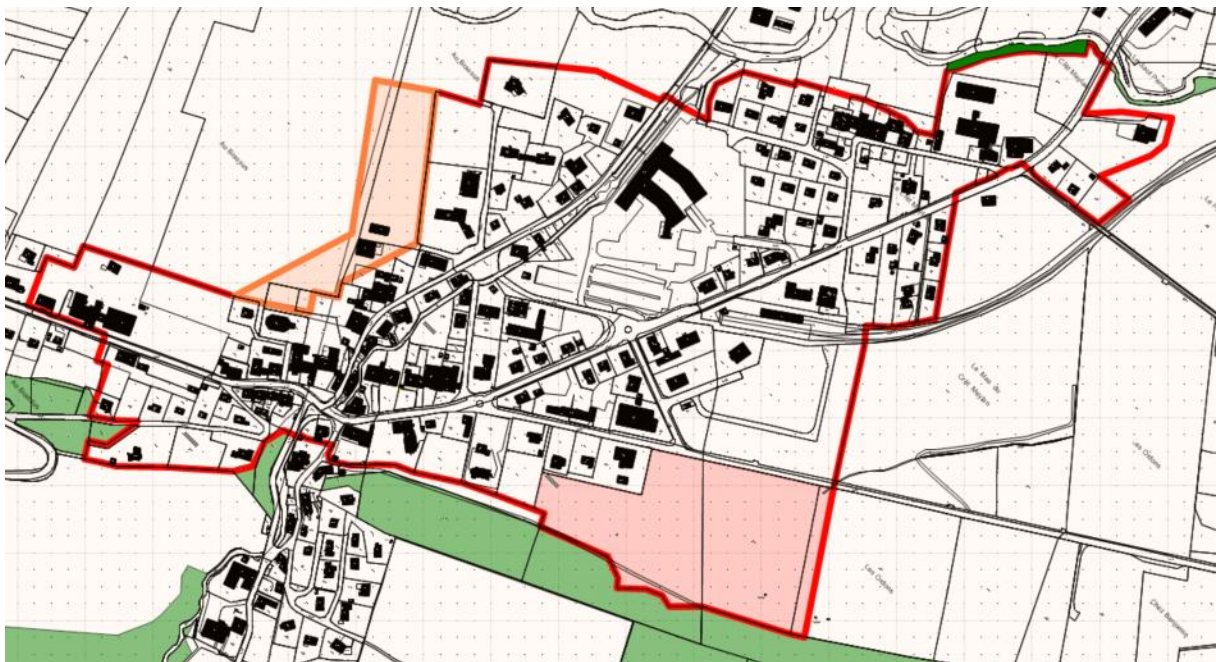


Fig. 1 Périmètre de centre du Brassus

- Secteur de périmètre de centre confirmé
- Secteur de périmètre de centre à confirmer

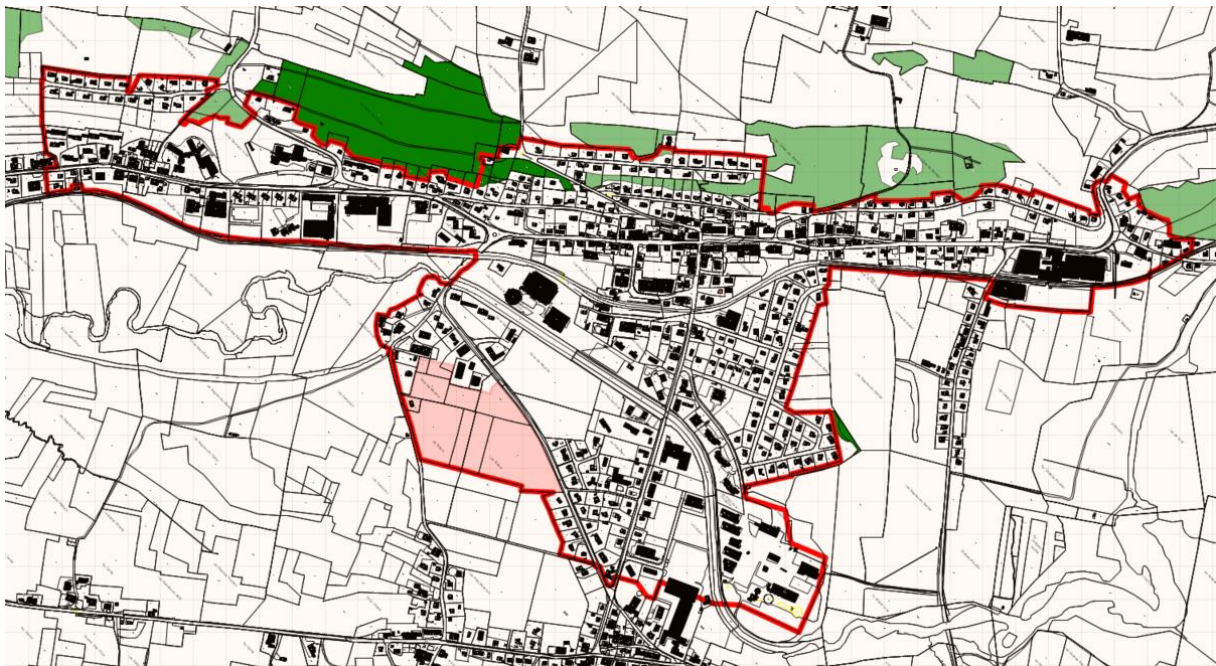


Fig. 2 Périmètre de centre du Sentier

- Secteur de périmètre de centre confirmé
- Secteur de périmètre de centre à confirmer

La commune est desservie en transports publics par :

- La ligne de chemin de fer (Travys) qui relie la Brassus aux réseaux régional, national et international (le réseau régional sera renforcé en 2012 lorsque la nouvelle gare du Day sera construite).
- Le réseau de bus de l'AVJ Le Pont – L'Abbaye – L'Orient – Le Sentier – Le Brassus.

En plus du Plan d'affectation communal, le territoire de la commune est soumis au Plan d'affectation cantonal (PAC) N° 293 « site marécageux de la Vallée de Joux » et à différents plans spéciaux (plans partiels d'affectation et plans de quartier).

3. Objectifs du nouveau plan d'affectation communal

Les objectifs principaux du nouveau plan d'affectation communal sont :

- Définition des surfaces affectées à l'habitation ou à des zones mixtes (habitat – emploi) en conformité avec les dispositions du Plan directeur cantonal.
- Définition des surfaces affectées aux zones industrielles et d'activités.
- Définition des surfaces affectées aux zones à affecter à des besoins publics.
- Définition des lisières forestières à proximité des zones à bâtir.
- Affectation des biotopes d'importance nationale et de leurs abords non compris dans le PAC N° 293.
- Affectation des périmètres liés aux activités touristiques et de loisirs

3.1. Surfaces affectées à des zones d'habitat et mixtes d'habitat et d'emploi selon l'art 15 LAT

L'entrée en vigueur de la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) en date du 1^{er} mai 2014 et l'approbation par le Conseil fédéral de la 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) le 31 janvier 2018 ont modifié les conditions d'affectation des zones à bâtir.

Ces documents imposent une adéquation entre le dimensionnement des zones à bâtir (capacité d'accueil en habitants) et les besoins définis par les perspectives de croissance de la population à l'horizon de 15 ans.

Le Plan directeur cantonal autorise un développement de +1,7% par année (année de référence 2015) dans le centre et de 0,75% par année en dehors du périmètre du centre.

La part des surfaces vouées aux activités à l'intérieur des zones mixtes est particulièrement importante sur la commune. La présence de nombreuses entreprises de petites tailles, en particulier des sous-traitants de l'horlogerie et de la microtechnique, explique cette situation.

Les communes de la Vallée de Joux ont établi, en collaboration avec la Direction générale du territoire et du logement et le Service de la promotion de l'économie et de l'innovation, une stratégie de développement et de gestion des zones d'activités et industrielles et du site stratégique de la Vallée de Joux.

Cette stratégie prend en compte les éléments principaux suivants :

- Les besoins des entreprises de taille moyenne (50 à 250 emplois) à grande (plus de 250 emplois) nécessitent le développement de nouvelles zones.
- Une part non négligeable des emplois, en particulier ceux des entreprises de petite taille, sont et doivent rester dans les zones mixtes des communes, pour autant que leurs conditions de travail le permettent, notamment sur les questions de nuisances pour le voisinage.

Les statistiques ne permettent pas une localisation précise des emplois. Une des raisons provient de l'importance des entreprises actives sur différents sites.

Selon les estimations, environ 3'700 emplois sont actifs dans des zones d'activités ou des zones d'utilité publique (écoles, hôpitaux, ...) et 2'000 emplois dans les zones mixtes ou d'habitation de la commune.

On admet généralement que les surfaces de travail des employés actifs dans le secteur secondaire occupent env. 100m², alors que les postes dans le secteur tertiaires occupent env. 50 m². C'est notamment le cas dans les normes VSS sur le stationnement.

Environ 70% des emplois sont actifs dans le secteur secondaire (3'987 emplois dans le secteur secondaire et 1'720 emplois dans le secteur tertiaire en 2014). Cela signifie que la surface moyenne par emploi est de 85 m² sur la commune du Chenit et que la surface occupée par les 2'000 emplois dans les zones mixtes et d'habitation représente environ 170'000 m² de surface brute de plancher.

La surface brute de plancher dévolue au logement s'élève à env. 230'000 m² (4600 habitants à 50 m²/hab.).

Sur cette base théorique, il faut donc s'attendre à un taux de mixité de 55% de surface brute de plancher dévolu au logement et 45% dévolu aux activités dans les zones mixtes de forte densité de la commune.

Dans les zones mixtes d'habitation, les activités moyennement gênantes en centre en zone de moyenne densité et non gênantes (ne produisant pas des nuisances importantes pour le voisinage) pour la faible densité sont autorisées. De nombreuses activités professionnelles sont ainsi présentes dans les zones mixtes de moyenne et de faible densité. Il s'agit en particulier des activités de soins, d'administration, d'artisanat non bruyant ou de petits commerces locaux. La part de surface de plancher de ces activités est estimé à 15% dans ces zones de moyenne et de faible densité.

Les réserves existantes dans la zone à bâtir dans le centre sont inférieures aux potentiels autorisés par le PDCn et sont trop importantes en dehors du périmètre de centre.

Une augmentation des potentiels dans le centre ou par sa densification est ainsi autorisée, alors qu'un redimensionnement par dézonage est requis pour le périmètre hors centre.

Critères de dézonage ou de conversion des parcelles

1. Parcelle non construite située en périmètre de protection de biotope d'importance nationale ;
2. Parcelle construite à affecter pour une autre utilisation (zone à affecter à des besoins publics ou zone d'activités).
3. Parcelle non construite dans un secteur important ou avec plusieurs parcelles non construites attenante à de la zone agricole, agricole protégée ou sylvo- pastorale, en dehors du centre et en dehors du territoire urbanisé et sans projet connu* ;
4. Parcelle non construite isolée attenante à de la zone agricole, agricole protégée ou sylvo- pastorale, en dehors du centre et en dehors du territoire urbanisé et sans projet connu* ;
5. Parcelle à vocation agricole en lien direct avec une exploitation agricole ;
6. Parcelle construite pour une résidence secondaire attenante à de la zone agricole, agricole protégée ou sylvo- pastorale, en dehors du centre et en dehors du territoire urbanisé ;
7. Parcelle non construite présentant un intérêt pour la mise en valeur de bâti inscrit à l'inventaire des monuments historiques ou à l'inventaire des sites construits d'importance nationale (conversion en zone de verdure) ;
8. Adaptation de zone à des limites naturelles ou à des limites de parcelles.

* Un projet connu est un critère objectif de disponibilité du terrain au sens de la LAT qui justifie une analyse au cas par cas

Pour évaluer les possibilités de développement, la commune a conduit la démarche suivante :

1. Evaluation des potentiels d'accueil d'habitants dans le territoire urbanisé.
Cette évaluation conduit à un bilan de - 464 habitants dans le centre et de - 73 habitants hors centre. Cela signifie qu'un dimensionnement répondant aux besoins pour les 15 prochaines années passe par une utilisation de parcelles en dehors du territoire urbanisé ;
2. Prise en compte des changements d'affectation concernant des surfaces d'habitation (conversion de zone mixte d'habitation en zone d'activités, en zone à affecter à des besoins publics ou en zone de verdure, conversion de zone d'activités en zone mixte d'habitation) ;
3. Prise en compte des adaptations de zone à bâtir pour s'adapter à des limites de parcelles ou de nature de terrain ;
4. Evaluation des dézonages sur les parcelles non bâties en dehors du territoire urbanisé en dehors du périmètre de centre selon les critères mentionnés ci-dessus ;
5. Evaluation des potentiels de densification dans le périmètre de centre ;
6. Evaluation des parcelles où des projets de construction ont été développés.

Des mises en zones sont réalisées pour s'adapter à des limites de nature ou des limites de parcelles (démarche identique au critère 8 du dézonage ci-dessus) ou pour correspondre à l'utilisation réelle de parties de parcelles construites (parcelles 67 et 68 dans le périmètre de centre).

L'intensité d'utilisation des parcelles a été évaluée dans le secteur du centre. Une densification est prévue dans les zones de centre (passage d'une zone village B à une zone village A) et par une densité modérée Chez le Maître.

Le Vallon supérieur est caractérisé par la présence de plusieurs entités bâties (Le Solliat, Chez les Aubert, Derrière-la-Côte, Piguët Dessus, la Combe du Mousillon). Ces différentes entités sont affectées en zone de village C dans le nouveau plan d'affectation. Cette affectation permet d'assurer une cohérence par rapport aux autres villages de la commune, tout en prenant en compte les caractéristiques paysagères du vallon.

3.2. Zones d'activités économiques selon l'art 15 LAT

De la même manière que pour les zones mixtes d'habitation, les zones d'activités doivent être dimensionnées pour répondre aux besoins estimés pour les emplois pour les 15 prochaines années.

La définition des surfaces nécessaires pour répondre aux besoins futurs est réalisée par une analyse de :

- La taille des entreprises (les entreprises de petite taille peuvent trouver place dans les zones mixtes ; dans une certaine mesure cela est aussi le cas des entreprises de taille moyenne. Les entreprises de taille importante doivent trouver place dans des zones spécifiques.
- L'évolution de la taille des entreprises. Un phénomène de concentration est en cours
- La densité des emplois dans les différentes zones
- Les relations entre les sites des entreprises existantes et leurs besoins de développement sur site.

Les besoins et la stratégie de développement ont été évalués à l'échelle des trois communes de la Vallée de Joux (Stratégie de développement et de gestion des zones d'activités et industrielles et du site stratégique d'importance cantonale de la Vallée de Joux, septembre 2018), de manière à prendre en compte les potentiels des différents secteurs de la Vallée.

La concentration des activités dans les grandes entreprises permet une densification plus importante des surfaces. Cependant, l'évolution des processus de fabrication peut nécessiter une augmentation des hauteurs des différents niveaux. Dans ce contexte, le nouveau plan d'affectation prévoit de passer de 3 types de zones d'activités à 4 avec une différenciation des volumétries et des hauteurs maximales admises.

Le plan d'affectation prévoit des nouvelles zones d'activités par conversion de zones mixtes, comme par exemple le site historique de l'entreprise Audemars Piguet à la route de France au Brassus ou le site de l'entreprise Bulgari au Sentier, le dézonage de zones d'activités non construites (partie de parcelles affectées en zone agricole ou en biotopes protégés et la reconversion de zones d'activités en zone affectées à des besoins publics (secteur communal de la Poissine (Les Saules) au Sentier et périmètre de l'Ecole technique de la Vallée de Joux).

3.3. Zones affectées à des besoins publics 15 LAT (ancienne zone d'utilité publique)

Le plan d'affectation différencie les différents types de zones par secteur, en précisant les vocations et les conditions constructives.

Pour les premières, la taille des constructions est définie par leur usage. Celles vouées au sport et loisirs

Le plan d'affectation fait passer :

- Le secteur communal des Saules (La Poissine) est converti de la zone d'activités à la zone affectée à des besoins publics vouée à des activités communales ou régionales. Il accueille la station d'épuration, l'installation de chauffage à distance du Sentier et différents bâtiments et surfaces liés aux activités communales (voirie, travaux, forêt, ...). **Le périmètre correspond à la surface déjà utilisée.**
- Le secteur de l'Ecole technique de la Vallée de Joux et les parcelles qui sont en relation avec elle passent de la zone d'activités et de la zone de centre de localité à la zone affectée à des besoins publics vouée aux activités scolaires ;
- Le secteur du Collège des Cytises passe de la zone de centre de localité à la zone affectée à des besoins publics vouée aux activités scolaires ;
- Le secteur de l'Espace horloger de la Vallée de Joux passe de la zone de centre de localité à la zone affectée à des besoins publics vouée au musée ;
- La parcelle N° 2066 au Crêt Meylan (Brassus) est une ancienne décharge qui passe de la zone d'activités à la zone affectée à des besoins publics vouée à du parking ;
- La parcelle 883 au Crêtets en nature de parking, mais affectée en zone de villas, est affectée en zone affectée à des besoins publics vouée à du parking : La parcelle 434 à la Golisse en nature de parking, mais affectée en zone de centre de localité, est affectée en zone affectée à des besoins publics vouée à du parking ;
- La partie Nord-Est de la parcelle 883 sur la route du Rocheray en nature de parking, mais affectée en zone intermédiaire, est affectée en zone affectée à des besoins publics vouée à du parking. A l'inverse la parcelle 805 actuellement en zone d'utilité publique est convertie en zone mixte de faible densité (maison individuelle **existante**) ;
- La délimitation de la zone affectée à des besoins publics est adaptée vers le captage-réservoir du Brassus (partie supérieure du lieu-dit Le Rocher).
- La zone affectée à des besoins publics de l'Ecole secondaire de la Vallée de Joux et de l'Hôpital de la Vallée de Joux (comprenant également un EMS) n'est pas pleinement occupée. Toutefois, elle n'est pas redimensionnée afin de conserver les réserves nécessaires pour les développements futurs.
- Les autres zones affectées à des besoins publics sont pleinement utilisées, **leurs surfaces sont maintenues** et leurs vocations précisées dans le plan d'affectation.

3.4. Zone agricole 16 LAT et zone sylvo-pastorale 18 LAT

Le plan d'affectation délimite la zone agricole et la zone sylvo- pastorale.

Conformément au droit en vigueur, les dispositions de la législation forestière sont applicables dans la zone sylvo- pastorale.

3.5. Aire forestière 18 LAT

Le plan d'affectation délimite l'aire forestière.

La délimitation en bordure de la zone à bâtir et à 10 mètres de celle-ci a fait l'objet d'une constatation formelle des lisières à l'échelle au 1 :2'000. La procédure d'adoption du plan d'affectation est couplée à la mise à l'enquête de la délimitation de la lisière forestière.

Le passage du secteur d'accueil de la combe des Amburnex en domaine public nécessite un défrichement (soustraction à la zone sylvo- pastorale. La procédure de défrichement est conduite parallèlement à l'affectation.

Les autres lisières sont figurées à titre indicatif.

3.6. Secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT

Les biotopes d'importance nationale situés en dehors du plan d'affectation cantonal N° 293 sont intégrés dans le plan d'affectation communal.

Les hauts-marais et les bas-marais sensibles sont soustraits à toute utilisation agricole et sont ainsi affectés en **secteur** de protection de la nature et du paysage 1 - 17 LAT.

En complément à la protection stricte des biotopes sensibles, deux types de **secteurs** complémentaires sont définies :

- Le secteur de protection de la nature et du paysage 2 – 17 LAT qui prévoit une utilisation agricole extensive et des restrictions concernant la modification des conditions hydriques pour les bas-marais. Elle recouvre les bas-marais peu sensibles, les prairies et pâturages secs et les zones-tampon trophique. Pour les prairies et pâturages secs, les zones-tampon sont figurées à titre indicatif ; elles seront définies avec précision dans le cadre des conventions d'utilisation négociées avec les exploitants agricoles.
- Le secteur de protection de la nature et du paysage **3** - 17 LAT qui prévoit des mesures de protection hydriques.

Les secteurs protégés situées sur les alpages ou en superposition avec l'aire forestière sont également soumis à la législation forestière.

Des conventions d'exploitation sont conclues entre le canton et les exploitants agricoles. Elles définissent les règles détaillées d'utilisation, les périmètres précis (pour les zones-tampon des prairies et pâturages secs) et les indemnités financières. Ces conventions sont actualisées régulièrement.

D'une manière générale, la restitution diffuse des eaux claires de qualité, lorsque cela est possible, permet de maintenir l'approvisionnement hydrique des marais à l'aval. Les résultats découlant des études sur les dangers naturels (potentialité globale d'infiltration dans les secteurs présentant un risque d'effondrement et un risque de glissement superficiel spontané) et les contraintes découlant de la protection des eaux limitent les possibilités d'infiltration. D'autres facteurs, tels que la hauteur de la nappe phréatique ou la pente, doivent être pris en compte.

Conformément aux dispositions de l'article 8 de l'Ordonnance sur la protection des sites marécageux, de l'Ordonnance sur la protection des hauts-marais et de l'article 8 de l'Ordonnance sur la protection des marais, la meilleure remise en état possible des objets déjà atteints doit être réalisée lorsque cela est possible.

3.7. Zone ferroviaire 15 LAT

La zone ferroviaire est exclusivement destinée à l'exploitation de la ligne de chemin de fer Travys et aux aménagements liés à cet usage.

Les constructions sont soumises à la Loi fédérale sur les chemins de fer.

3.8. Zone des eaux 17 LAT

Le domaine public des eaux est affecté en zone des eaux.

3.9. Zone de desserte 15 LAT et 18 LAT

Les domaines publics routiers sont affectés en zones de desserte. Les dispositions de la loi sur les routes s'y appliquent.

A noter que le secteur du parking du Pré de Bière, qui fait l'objet du projet de défrichement parallèlement, passe en zone de desserte 18 LAT.

3.10. Zone de verdure 15 LAT

La zone de verdure est destinée à des îlots de verdure, à des aménagements de jardin, tels que piscine ouverte, cabanon, couvert à grillades, plantages, et des places de jeux. L'aménagement de cheminements et de petites constructions est autorisé.

3.11. Plan d'affectation cantonal N° 293 « site marécageux de la Vallée de Joux »

Le Plan d'affectation cantonal N°293 approuvé le 15 avril 1998 a défini l'affectation du site marécageux d'importance nationale et des biotopes qui s'y trouvent.

Il concerne quelques secteurs en zone à bâtir qui sont soumis à des plans spéciaux. Ceux-ci ne sont pas modifiés par le présent projet.

Le Plan d'affectation cantonal, d'un niveau hiérarchique supérieur, s'applique directement et n'est pas concerné par le plan d'affectation communal.

3.12. Plans spéciaux

De nombreux plans spéciaux (anciennement plans partiel d'affectation et plans de quartier) ont été réalisés.

Chaque plan a fait l'objet d'un examen et certains d'entre eux largement mis en œuvre ou ayant perdu de leur pertinence sont abrogés et les conditions de construction définies dans le nouveau plan d'affectation.

Les plans suivants :

- Plan de quartier « Les Champs Plats » (1978),
- Plan partiel d'affectation « Chez Grand Joseph » (1992),
- Plan de quartier « Sous-la-Côte-des-Mollards » (2001) et
- Plan de quartier « A l'Orient » (1983)

sont partiellement dézonés dans leurs parties non construites et, pour les parties restantes intégrés dans les dispositions générales du plan d'affectation communal. Les plans sont donc abrogés.

Les plans suivants :

- Plan partiel d'affectation PPA « L'Arcadie - La Golisse » (1994),
- Plan partiel d'affectation « Chez les Meylan » (2002),
- Plan partiel d'affectation « Chez Jacob » (2007),
- Plan partiel d'affectation « Les Planches » (1989),
- Plan partiel d'affectation « Les Ordons » (2002) *

sont abrogés et leurs contenus intégrés dans le plan d'affectation communal.

* A noter que le PPA « Les Ordonns » a déjà été partiellement abrogé depuis l'entrée en vigueur du Plan partiel d'affectation « Ordonns Nord et est limité à la parcelle N° 2089.

Le Plan d'extension partiel « Chez Brinon » (1985) qui n'est plus conforme à la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire est abrogé.

Le Plan de quartier « Les Grands Champs » Le Sentier (1992 modifié en 2006) est partiellement abrogé dans sa partie Sud-Ouest qui est intégrée dans les dispositions générales du plan d'affectation communal.

Le Plan de quartier « Les Grands Champs » (1998) est partiellement abrogé dans sa partie Sud-Ouest qui est intégrée dans les dispositions générales du plan d'affectation communal.

Les plans suivants sont maintenus :

- PEP « Au Solliat créant une zone industrielle destinée à la construction d'une laiterie-porcherie » (1981)
Le plan prévoit des périmètres d'implantation encore d'actualité. Le plan est en grande partie construit.
- PQ « Le Sentier pour aménagement d'une zone d'installations sportives » (1987 modifié 1995)
Le plan prévoit des périmètres d'implantation encore d'actualité. Le plan est en grande partie construit. Il fait l'objet d'un projet de planification comprenant notamment une extension de périmètre.
- PPA « chemin des Vuarnes » (1988)
Le plan prévoit des périmètres d'implantation permettant l'intégration des constructions dans le site, encore d'actualité. Le plan est en partie construit.
- PPA « Les Grands Champs » (1988)
Le plan prévoit dans sa partie Nord-Est des périmètres d'implantation encore d'actualité. Le plan est en grande partie réalisé. Cette partie du plan est maintenue.
- PPA « Au Bas du Chenit » (1994 – modifié en 2005)
Le plan prévoit des périmètres d'implantation encore d'actualité. Le plan est en partie réalisé.
- PPA « Le Campe » (1999)
Le plan prévoit des périmètres d'implantation encore d'actualité. Le plan est en grande partie réalisé.
- PPA « du Crêt-chez-Berney » (2000)
Le plan prévoit des périmètres d'implantation encore d'actualité. Le plan est en grande partie réalisé.
- PPA « Les Saules » (2000)
Le plan prévoit des périmètres d'implantation encore d'actualité. Le plan est en grande partie réalisé.
- PPA Rivaboux 2 » (2012)
Le plan prévoit des périmètres d'implantation encore d'actualité. Le plan est réalisé.
- PPA « Le Rocheray » (2017)
Le plan est récent et sa réalisation a débuté.
- Plan d'affectation cantonal N° 293 « site marécageux de la vallée de Joux » (1998)
La mise à jour de ce plan relève de la compétence cantonale.
- Plan d'extraction de la carrière « Les Champs sous la Côte » (1999)
La mise à jour de ce plan relève de la compétence cantonale.

Les plans maintenus sont exclus du Plan d'affectation communal.

3.13. Secteur des sports d'hiver 18 LAT

Cette aire superposée à la zone agricole et à la zone sylvo- pastorale est destinée à l'exploitation et à l'entretien des infrastructures et aménagements nécessaires à la pratique des activités et sports de plein air 4 saisons.

Elle concerne les pistes de ski alpin ainsi que leurs équipements, Les pistes de VTT ainsi que leurs équipements, Les constructions de faible importance servant à l'exploitation ou l'entretien des pistes et à la pratique de sports estivaux et les aménagements de terrain et les interventions techniques de peu d'importance, en particulier le nivellement des pistes et l'épierrage ponctuel des pistes.

3.14. Zones de protection des eaux

Différentes zones S de protection des eaux se trouvent sur la commune. Dans ces secteurs, les dispositions fédérales et cantonales s'appliquent.

Les secteurs S1 et S2 sont inconstructibles, alors que la zone S3 est constructible sous conditions.

Des restrictions d'usage sont définies selon le type de zone.

Le plan reporte à titre indicatif les zones de protection des eaux S1, S2 et S3.

3.15. Zone intermédiaire

Depuis le 1^{er} septembre 2018, les zones intermédiaires n'existent plus. Les surfaces qui avaient une telle affectation ont été réaffectées soit en zone agricole soit en zone à bâtir.

4. Adaptation du règlement

Les dispositions règlementaires ont été retravaillées pour les adapter à l'évolution des législations fédérales et cantonales sur l'aménagement du territoire et aux autres législations et pour prendre en compte l'évolution des besoins de la population et des entreprises.

Par rapport aux dispositions actuellement en vigueur, les modifications significatives suivantes sont apportées :

- Dans la zone de village A, un secteur du centre du Sentier est identifié comme entité dont les rez-de-chaussée affectés aux commerces ou à des activités administratives pourvues de vitrines doivent en principe être maintenus. La Municipalité peut autoriser des dérogations pour les cas justifiés.
- Dans le Vallon supérieur, plusieurs entités bâties (Le Solliat, Chez les Aubert, Piguët Dessus, Combe Mousillon), forment des villages-rues caractéristiques de la Vallée de Joux, avec des densités qui les rattachent à la zone village C.
- La densité de la zone mixte d'habitation à très faible densité (ancienne zone de villas et de maisons familiales) n'a pas changé. Toute modification de la densité aurait impliqué, en application du plan directeur cantonal, la transformation en des zones plus denses non souhaitée.
- Quatre types de zones d'activités destinées aux entreprises industrielles et artisanales et aux entreprises du tertiaire, sont définies. Cela signifie qu'une catégorie de forte densité a été ajoutée (nouvelle zone d'activité A) avec un indice de masse de 6 m³ construits /m² de terrain en zone à bâtir. Les hauteurs maximales des bâtiments ont été adaptés.

- Des règles spécifiques ont été définies pour la zone à affecter à des besoins publics. destinée à des constructions et des installations d'intérêt général, tels que les administrations, les écoles, les lieux de culte, les hôpitaux, les sites de traitement des eaux ou des déchets, etc.

Dans le plan général d'affectation actuel, toute construction dans cette zone nécessitait l'élaboration préalable d'un plan spécial.

Dans le plan d'affectation communal, les zones sont définies avec différentes typologies d'utilisation. Dans chaque cas, l'utilisation et les dispositions constructives sont définies.

- Une zone ferroviaire, destinée aux voies ferrées et aux constructions et installations en lien avec l'activité ferroviaire, telles que les gares, arrêts, dépôts, quais et parking liés aux transports publics, est instaurée.
- Les dispositions concernant la zone agricole, à la zone sylvo- pastorale et à l'aire forestière sont adaptées aux législations actuelles.
- La zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT, destinée à assurer la conservation à long terme des biotopes protégés au sens de la législation sur la protection de la nature et soustrait à une utilisation agricole ou forestière, est instaurée Cette zone est inconstructible et non aménageable. Elle est soustraite à toute forme d'exploitation à l'exception des constructions, installations et modification de terrains servant à la protection et à la régénération des biotopes.
- La zone agricole protégée 16 LAT et le secteur de protection de la nature et du paysage 17 LAT complète le dispositif sur la zone de protection de la nature et du paysage pour assurer la protection des bas-marais, des zones-tampon des hauts-marais e des bas-marais et les prairies et pâturages secs d'importance nationale qui peuvent être exploités sous forme agricole ou forestière.
- Les degrés de sensibilité au bruit (DS) sont attribués aux différentes zones et aux plans spéciaux en vigueur où ils ne sont pas encore définis.
- Un secteur de sports d'hiver 18 LAT est instauré. Il s'agit d'une aire superposée à la zone agricole et à la zone sylvo- pastorale qui est destinée à l'exploitation et à l'entretien des infrastructures et aménagements nécessaires à la pratique des activités et sports de plein air 4 saisons (la terminologie du secteur correspond aux directives Normat).
- De manière à garantir une mixité appropriée des zones à bâtir, la Municipalité évalue les parts de surfaces brutes de planchers utiles occupée par de l'habitation et par des activités et des taux de surfaces d'habitation et d'activités sont définis (55% d'habitation et 45 % d'activités dans la zone mixtes de village et de 85% d'habitation et 15% d'activités dans la zone mixte de moyenne densité et dans la zone d'habitation de faible densité. Si le taux moyen d'habitation des zones dépasse de 10% le taux prévu, la Municipalité imposera des affectations spécifiques dans les nouvelles constructions pour atteindre le taux prévu.
- Tout projet de construction situé dans un secteur de danger naturel doit faire l'objet d'une expertise d'un spécialiste et être soumis au service cantonal en charge des dangers naturels, à l'exception à des projets concernant les dépendances de peu d'importance (Art. 39 RLATC) et les constructions et installations de minime importance (Art. 68a RLATC).
- Le coefficient d'utilisation du sol qui est le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain est maintenu comme indice d'utilisation du sol pour les zones mixtes et

d'habitations, alors que l'indice de masse qui est le rapport entre le volume bâti en-dessus du terrain déterminant et la surface constructible du terrain est utilisé pour les zones d'activités et industrielles.

- Les hauteurs des constructions sont mesurées à la façade ou à la tablette de l'acrotère par rapport à la cote moyenne du terrain naturel.
- Les distances entre les bâtiments et les limites de parcelles ou avec la zone agricole a été revue de manière à permettre une meilleure utilisation des parcelles (densité plus élevée) dans les secteurs mixtes et les zones d'activités pour les bâtiments de plus de 10 mètres.

Pour les bâtiments de moins de 10 mètres, la distance aux limites reste à 6,0 mètres.

Pour les bâtiments de plus de 10,0 mètres, la distance aux limites n'est plus équivalente à la hauteur, comme c'est le cas avec l'ancien PGA, mais devient égale à $6,00 \text{ m} + ((H - 10\text{m}))$.

Cela signifie concrètement

Hauteur (m)	Distance entre bâtiment et limite de parcelle	
	Disposition du PGA	Nouvelle disposition
6,0 à 10,0	6,0	6,0
12,0	12,0	8,0
15,0	15,0	11,0
18,0	18,0	14,0

La distance entre les bâtiments sur une même parcelle est fixée à 12,0 mètres.

Les prescriptions de protection incendie édictées par l'association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) et la loi sur les routes sont aux surplus applicables.

- Dans les zones mixtes d'habitation et d'activités, la pente des toitures est comprise entre 35 et 70%, mais la Municipalité peut autoriser des toitures plates aménagées en toiture terrasses engazonnées pour autant qu'elles s'intègrent harmonieusement à l'environnement construit et naturel.

Dans les zones d'activités, les toitures ont une pente comprise entre 35 et 70 % ou sont plates et aménagées en terrasses engazonnées non accessibles.

- En principe, la couverture des toits à pans est réalisée au moyen de tuiles, de tôles thermo laquées ou d'ardoises ou en matériaux d'aspect jugé équivalent. La Municipalité se réserve le droit d'imposer un choix de matériau.
- Les superstructures en toiture sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment.
- Les dispositions concernant les lucarnes sont définies. Elles sont plus larges que celles en vigueur actuellement.
- Pour les nouvelles constructions, transformations ou changement d'affectations, les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et les deux roues sont calculés selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.
- Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol.

L'utilisation active et passive des énergies renouvelables est encouragée.

Les installations solaires suffisamment adaptées aux toits au sens de la législation fédérale et qui ne portent pas d'atteinte majeure aux biens culturels d'importance nationale ou cantonale ne nécessitent pas d'autorisation.

Des installations solaires peuvent être aménagées sans autorisation sur des toitures plates dans les zones d'activités, les zones d'utilité publique et les zones mixtes pour autant que les dispositions du règlement d'affectation soient respectées et que ces installations ne portent pas d'atteinte majeure aux biens culturels d'importance nationale ou cantonale.

Les autres installations solaires, notamment les installations au sol, sont soumises à autorisation.

Pour apprécier la conformité des installations solaires, un dossier est transmis préalablement à la commune. Il contient un extrait du plan cadastral et un croquis ou un plan présentant l'installation.

Pour les nouvelles constructions et les transformations de construction comprenant le changement d'installation de chauffage, l'utilisation d'énergies renouvelables, en particulier le raccordement à un réseau de chauffage à distance doit dans la mesure du possible être privilégiée.

- Les arbres, bosquets et haies non soumis au régime forestier et de valeur sont inventoriés dans le plan communal de classement des arbres en application de la LPNMS. Ils doivent, dans la mesure du possible, être sauvegardés. La préservation des biotopes au sens de l'art 18 LPN doit être assurée. Toute construction ou intervention susceptible de toucher un biotope doit être autorisée préalablement à la Municipalité et au service cantonale en charge de la protection de la nature.

Le propriétaire plante au minimum un arbre d'essence majeure pour chaque tranche ou fraction de 250 m² de surface constructible de la parcelle. Les choix des essences se porte sur des essences indigènes et station. Lorsque la parcelle contient de la forêt ou est contigüe à celle-ci, l'obligation de plantation selon l'alinéa 4 n'est pas applicable.

- Les dispositions de police des constructions sont définies.
- Conformément au plan directeur cantonal, la gestion foncière des zones d'activités est définie.
- En conformité aux dispositions des lois fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire, la disponibilité foncière des parcelles non bâties est assurée par un système de taxation applicable en cas d'absence de construction dans un délai de 12 ans.
- Le plan des zones et le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 5 février 1986 et les plans spéciaux listés ci-dessous sont abrogés et les dispositions réglementaires qui s'y appliquent sont définies dans le nouveau plan et son règlement.

5. Description des modifications principales par secteur

5.1. Le Sentier (centre)

- Densification de la zone centrale : Passage du coefficient d'utilisation du sol de 0,6 à 0,8
- Principe de maintien des vitrines dans la Grand-Rue et à la rue de la Gare
- Affectation du secteur de l'entreprise Bulgari en zone d'activités.

5.2. La Golisse – route du Rocheray

- Modification de l'affectation dans la partie supérieure de la Golisse à la suite du levé de la lisière forestière
- Affectation du parking de la Golisse en zone à affecter à des besoins publics
- Délimitation de l'espace réservé aux eaux au bord du lac (3 parcelles en zone à bâtir concernées)
- Définition des zones affectées à des besoins publics dans le secteur de Vers le Lac, notamment le parking en amont de la plage du Rocheray

5.3. Les Crétêts

- Affectation du parking en zone à affecter à des besoins publics
- Dézonage de la parcelle non construite au sud du périmètre (partie de la parcelle 1190)
- Dézonage partiel de la zone affectée à des besoins publics pour le football a été redimensionnée en fonction de leur utilisation réelle.

5.4. Les Saules – La Poissine

- Passage du secteur communal de la zone d'activités à une zone à affecter à des besoins publics

5.5. Le Crépon - rue du Pont-Neuf

- Densification de la zone d'activité

5.6. Les Moulins – Le Trési

- Conversion du secteur en zone intermédiaire en zone agricole
A noter que le secteur entre la route des Amoureux et l'Orbe est concerné par l'étude du nouveau plan d'affectation du Centre sportif et que le secteur du Trési est concerné comme site d'importance stratégique dans le plan directeur régional des zones d'activités à affecter par un plan spécial)
- Affectation de la parcelle construite au Sud des Moulins (parcelle 590 à la route des Fontaines)

5.7. L'Orient

- Dézonage des parties non construites en bordure du Plan d'affectation cantonal (Nord de la rue Centrale et à l'Ouest de la rue de la Fontaine) ou attenantes à la zone agricole (Sud de la rue Centrale, au Nord et au Sud de la rue Paul-Golay)

5.8. Le Brassus (centre)

- Densification de la zone centrale : Passage du coefficient d'utilisation du sol de 0,6 à 0,8
- Affectation du Centre historique d'Audemars Piguet SA (Musée, usine, hôtel) en zone d'activités

5.9. Le Rocher

- Adaptation de la zone à affecter à des besoins publics sur les deux parkings existants
- Conversion en zone de verdure d'une parcelle non construite

5.10. Ouest du Brassus (après la route du Marchairuz)

- Dézonage de la partie supérieure non construite des secteurs de Sous la Côte des Mollards et de Chez les Lecoultre
- Adaptation ponctuelle de limites en bordure du Plan d'affectation cantonal

5.11. Nord du Brassus (place de la Lande – Orbe)

- Densification de la zone centrale : Passage du coefficient d'utilisation du sol de 0,6 à 0,8
- Affectation en zone à affecter à des besoins publics des toutes les écoles
- La délimitation de l'espace réservé aux eaux touche de nombreuses parcelles

- Conversion d'une ancienne décharge de la zone d'activités en zone à affecter à des besoins publics (parking) (parcelle 2066)
- Conversion de la partie non construite du secteur au Nord-Est de la route du Risoud (parcelle 2062)

5.12. Tribillet Sud

- Dézonage d'une petite partie de la parcelle 2188
- Le Sud du secteur est concerné par un risque d'inondation
- L'espace réservé aux eaux est reporté partiellement en rive droite de l'Orbe libre (non canalisé)

5.13. Tribillet

- Dézonage de la partie Est de la zone d'activités non construite et de la partie Est de la zone de faible densité (parcelle 2610)

5.14. Chez Jacob – Les Champs Plats – Saut Pernet – Piguet Dessous

- Dézonage des parcelles non construites attenantes à la zone agricole
- Affectation en zone à affecter à des besoins publics des parcelles de la Chapelle pour la réalisation d'infrastructures scolaires et culturelles

5.15. Chez le Maître – Chez les Golay – Les Ecureuils

- Densification : Passage du coefficient d'utilisation du sol de 0,6 à 0,8
- Conversion de la partie supérieure non construite du secteur des Ecureuils de la zone de faible densité à de la zone mixte de moyenne densité, comme c'est déjà le cas dans la partie inférieure

5.16. Ecole technique de la Vallée de Joux

- Conversion des parcelles rattachées à l'Ecole technique actuellement en zone de centre et en zone d'activités en zone à affecter à des besoins publics

5.17. Etablissement secondaire de la Vallée de Joux – Hôpital de la Vallée de Joux

- La zone à affecter à des besoins publics existante est confirmée. La partie inférieure du périmètre sous l'hôpital passe de la zone de verdure à la zone à affecter à des besoins publics

5.18. Stand de tir de Derrière la Côte

- La zone à affecter à des besoins publics est réduite à la partie fonctionnelle du stand de tir

5.19. Les Grands-Champs

- Densification de la zone d'activité
- La partie en zone d'activités du Plan de quartier des Grands-Champs est affectée par le plan d'affectation communal (abrogation partielle du plan de quartier)

5.20. La Rochette – Côte du Sentier

- Densification de la zone centrale : Passage du coefficient d'utilisation du sol de 0,6 à 0,8
- Adaptation des limites d'affectation au parcellaire et à la nature du sol, en particulier à la lisière forestière

5.21. La Combe du Moussillon

- Aucune modification (l'affectation a été adaptée en 2017)

5.22. Piguet Dessus

- Dézonage des parcelles non construites attenante à la zone agricole
- Conversion en zone de verdure de la partie non construite de la parcelle 386

5.23. Derrière la Côte – Chez les Aubert

- Dézonage des parcelles non construites attenantes à la zone agricole. Les parcelles 49 et 2344 qui font l'objet d'un projet de construction soumis l'enquête publique (bloqué par une zone réservée) sont maintenues en zone à bâtir
- Dézonage des parcelles en nature de résidences secondaires ou fonctionnellement rattachées à celles-ci en bordure du chemin des Aubert

5.24. Le Solliat

- Dézonage des parcelles non construites attenantes à la zone agricole
- Dézonage des parcelles utilisées à des fins agricoles rattachées à des exploitations agricoles
- Conversion des jardins du centre historique du Solliat en zone de verdure.

6. Justification du projet

Le Plan général d'affectation de la commune (plan des zones et le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions) en vigueur en février 1986.

Depuis cette date, les conditions d'aménagement du territoire de la commune ont fortement évolué :

- Les législations fédérales et cantonales sur l'aménagement du territoire ont largement été modifiées. Il faut en particulier mentionner les évolutions en relation avec le dimensionnement des zones à bâtir, maintenant impérativement comme devant répondre aux besoins pour les 15 prochaines années, et la prise en compte renforcée des autres données territoriales, telles que la protection de la nature, des paysages, des cours et étendues d'eau et des sites construits ou la protection contre les dangers naturels.
- Le plan directeur cantonal (PDCn) de 2008 et ses adaptations successives de 2011, 2014 et 2018 ont renforcé les dispositions du développement territorial.
- Le plan directeur des rives du lac de Joux et du lac Brenet a été approuvé le 15 mars 1998.
- Le plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat le 30 octobre 2000.
- Le plan d'affectation cantonal N° 293 « site marécageux de la Vallée de Joux » approuvé le 15 avril 1998 a affecté un vaste périmètre de la commune.
- De nombreux plans spéciaux ont été élaborés. Une partie de ces plans sont complètement réalisés ou sont devenus obsolètes.
- Le nombre d'habitants et l'importance du tissu économique ont fortement évolué et influencent les demandes quantitatives et qualitatives.

Le Plan général d'affectation ne répond plus aux conditions mentionnées ci-dessus.

Par ailleurs, la mesure A11 du PDCn cantonal prescrit que les plans d'affectation doivent être révisés dans les 5 ans suivant l'adoption de sa 4^{ème} révision pour que les zones à bâtir correspondent aux besoins prévus dans les 15 ans.

7. Conformité avec les objectifs d'aménagement du territoire

7.1. Législation fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et plan directeur cantonal

Depuis l'entrée en vigueur de la modification de la LAT le 1^{er} mai 2014, les zones à bâtir doivent être définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

La 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018 a précisé les critères applicables pour respecter les dispositions découlant du droit fédéral.

La mesure A11 du PDCn définit le dimensionnement des zones à bâtir pour les zones d'habitations et mixtes selon les critères suivants :

- La croissance démographique dans les centres régionaux est fixée à 1,7% par année (sur la base de la population de 2015)
- La croissance démographique hors des centres est fixée à 0,75% par année (sur la base de la population de 2015).

La capacité d'accueil des zones à bâtir doit répondre aux besoins actuels et aux besoins liés à la croissance définie dans le PDCn.

La mesure B11 du PDCn définit le Sentier et le Brassus comme centre régional.

Cette délimitation prend en compte le niveau moyen à élevé des services (services hebdomadaires, pôles de compétence, fonction administrative) et la bonne accessibilité en transports publics.

La mesure D11 du PDCn mentionne qu'un site stratégique de développement économique est en cours de délimitation. Il sert à concentrer les entreprises dans des périmètres précis.

Le site stratégique a été défini par l'étude du « plan directeur régional de gestion des zones d'activités » traitée au point 6.3 ci-dessous.

Au vu de la particularité du tissu économique de la Vallée de Joux, avec des entreprises réparties sur plusieurs secteurs situés sur les 3 communes de la vallée de Joux, le site stratégique a pris une forme multipolaire comprenant les surfaces nécessaires au développement des entreprises de taille importantes (plus de 250 emplois) et d'un périmètre pour l'accueil des nouvelles entreprises de taille importante ou de bâtiments nécessaires au regroupement des emplois des entreprises de taille importante existante.

Les entreprises de taille moyenne ou de petite taille sont réparties dans des zones d'activités d'importance régionale ou dans la zone mixte.

Les mesures E11, E12, E21 à E25 du PDCn traitent des inventaires, du parc naturel régional, des données de bases constituées par les pôles cantonaux de biodiversité, du réseau écologique cantonal, des espaces réservés aux eaux, du réseau des lacs et cours d'eau et des rives de lac.

Le Plan d'affectation communal traite prioritairement des zones affectées en zone à bâtir. Les espaces réservés aux eaux et aux étendues d'eau et les biotopes attenants à des zones à bâtir sont définis.

Les éléments affectés (en dehors de la zone à bâtir) ont fait l'objets d'échanges avec la DGE-biodiversité.

Les éléments ci-dessous analysent la conformité du plan d'affectation aux dispositions légales citées :

7.1.1. Démographie et capacité d'accueil des zones à bâtir et mixtes

La population de la commune s'élevait à 4'341 habitants en 1995. Suite à la crise horlogère, la population baisse jusqu'en 2005. Depuis cette date, la croissance démographique reprend. En 2011, le nombre d'habitants retrouve le même niveau qu'en 1995.

En 2015 (année de référence du plan directeur cantonal), la commune accueille 4'614 habitants répartis en 2'667 habitants dans le périmètre du centre et 1'947 habitants en dehors du périmètre de centre.

Sur la base des potentiels octroyés par le PDCn à l'horizon de planification de 2036, la population pourrait atteindre 5'873 habitants répartis en 3'619 habitants dans le périmètre de centre (+ 952 habitants) et 2254 habitants en dehors du périmètre de centre (+ 304 habitants).

La capacité d'accueil selon le simulateur cantonal des zones à bâtir actuelle s'élèvent à 883 habitants potentiels dans le périmètre de centre et de 293 habitants potentiels hors du périmètre de centre (voir bilan en annexe). Ces chiffres prennent en compte un taux de mixité (répartition des surfaces de plancher habitant/emploi) de 55% - 45% dans les zones centrales et de 85% - 15% dans les zones mixtes de très faible densité.

Le plan d'affectation prend en compte les caractéristiques spécifiques de la commune, notamment, les limites d'une densification en lien avec la protection des sites bâtis et du patrimoine naturel, et maintient des potentiels d'urbanisation dans des secteurs traditionnellement construits.

Le dimensionnement des zones à bâtir hors du périmètre de centre est rendu conforme aux dispositions du Plan directeur cantonal. Le bilan est annexé.

7.1.2. Développement économique

La commune accueillait 3'279* emplois en 1995. En 2006, le cap des 4'000 emplois est dépassé et le nombre d'emplois correspond au nombre d'habitants. En 2011, on décompte plus de 5'000 emplois et en 2015, on décompte 5'794 emplois (pour 4'614 habitants).

Parallèlement à cette augmentation du nombre d'emplois, le développement économique est également caractérisé par une augmentation du nombre d'entreprises de grande taille (plus de 250 emplois) consécutif à une rationalisation du fonctionnement des entreprises (regroupement sur des sites uniques). En 1995, aucune entreprise n'accueille plus de 250 emplois. Depuis 2001, 40% à 45% des emplois se trouvent dans des entreprises de grande taille. Les développements actuels vont encore accentuer cette situation.

Il faut constater que le développement des usines de grandes de taille avait été relativement mal anticipé jusqu'à présent ; des planifications au coup par coup ont dû être réalisées.

Conformément aux dispositions de la LAT, une réflexion régionale a été conduite afin d'évaluer les besoins à l'horizon de planification (2036) et d'évaluer les capacités d'accueil des surfaces appropriées pour accueillir les futurs emplois (Plan directeur régional de gestion des zones d'activités de la Vallée de Joux). Cette réflexion a été conduite à l'échelle des 3 communes de la Vallée de Joux et une répartition des surfaces a été définie pour chaque commune en fonction de la situation actuelle (zone affectée et entreprises présentes) et des potentiels de développement en prenant en compte les contraintes et avantages des sites.

Concrètement pour la commune du Chenit, cela s'est concrétisé par :

- La confirmation que les entreprises de petite taille (1 à 50 emplois) et la plus grande partie des entreprises de taille moyenne (de 50 à 250 emplois) devaient rester dans des zones mixtes pour autant qu'elles ne génèrent pas des nuisances insupportables.
- La confirmation des planifications récentes ou en cours (Plan de quartier « La Golisse », Plan partiel d'affectation « Les Ordon Nord », Plan partiel d'affectation « Crêt Meylan »).
- Des potentiels de densification dans différents secteurs, traduits par des indices de masse supérieurs
- La création d'un pôle du site stratégique d'importance cantonale au Trési et aux Ordon Sud.

Ces éléments ont été concrétisés dans le nouveau plan d'affectation.

Les périmètres suivants sont considérés comme faisant partie du site stratégique d'importance cantonale :

- Nord de l'Orient (entreprise Breguet)
- Le Crépon
- Les Ordon Nord (PPA)
- Sud-Ouest des Ordon Nord (av. de la Gare 12, même entreprise que sur Ordon Nord)
- Les Ordon Sud (Plan d'affectation en cours d'étude)
- Le Rocher (sud du Brassus, entreprise Blancpain)
- Le Bas du Chenit (PPA)
- Secteur historique de l'entreprise Audemars Piguet à la route de France (musée et hôtel des Horlogers (en cours de construction) et le siège de l'entreprise)
- Le Crêt Meylan (Les Forges - entreprise Audemars Piguet (PPA)
- Nord de la gare du Brassus
- Le Crêt Meylan (nord) (entreprise KIF Parechoc)
- Secteur horloger des Grands Champs de la rue Georges-Henri Piguet (entreprises Blancpain – Kif Parechoc - Manufacture horlogère de la Vallée de Joux)
- Le Trési (nouveau secteur)
- Nord de la gare du Sentier (Bulgari)
- Les Saules (Village industriel du Chenit) (PPA)
- La Golisse (entreprise Jaeger Lecoultre) (PPA).

Le secteur du Rocheray (entreprise Carlin) et une partie du secteur des Ordon Sud en cours d'étude sont considérés comme zones d'activités d'importance régionale.

Les périmètres suivants sont considérés comme zones d'activités d'importance locale :

- L'Orient – ch. de la Scie
- Le Rocheray (entreprise Carlin SA)
- Le Campe (scierie) (PPA)
- Route de France – Pont-des-Scies (scierie) (PPA)
- Chez Tribillet
- Tribillet Sud
- Les Grands-Champs – La Golisse.

7.1.3. Conclusion

La politique communale en matière de logement, d'emplois et de prise en compte du cadre de vie (préservation des surfaces agricoles et forestières et des sites bâtis, niveaux de densification du bâti, équilibre de la mobilité) permet d'assurer une adéquation entre les surfaces affectées et les besoins prévisibles en termes d'habitation et d'activités économiques et respecte les principes et mesures du Plan directeur cantonal.

Le plan d'affectation communal n'affecte toutefois pas les nouveaux secteurs d'activités économiques des Ordon Sud et du Trési qui devront faire l'objet de plan d'affectation spécifiques.

7.2. Plan directeur des rives du lac de Joux et du lac Brenet

Le Plan directeur (régional) des rives du lac de Joux et du lac Brenet, approuvé le 15 avril 1998, définit des intentions concernant l'amarrage riverain des bateaux et les cheminements pédestres.

Après différents travaux d'approfondissement concernant les secteurs d'amarrages, situés dans le domaine public, il a été décidé de traiter cette question par des concessions.

Le cheminement pédestre prévu par le plan directeur a été réalisé.

7.3. Plan directeur communal (2000)

Ce document approuvé en 2000 a été élaboré alors que la population s'élevait à 4289 habitants (situation en 1998) et le nombre d'emplois à 3279 emplois (situation en 1995), alors qu'actuellement, on compte 4609 habitants (décembre 2019) et a perdu une partie de sa pertinence, en particulier dans le domaine de l'urbanisation devenu non conforme au Plan directeur cantonal de 2008 et ses adaptations ultérieures.

La croissance démographique et des emplois, estimée en sortie de la crise horlogère, a été plus importante que ce qui était prévu dans le plan directeur communal.

Les trois villages de la commune (Le Sentier, le Brassus et l'Orient⁹) étaient considérés à un même niveau. Le Plan directeur cantonal (PDCn) a défini les villages du Sentier et du Brassus comme centre d'importance régionale, alors que l'Orient est considéré comme hors centre.

Le développement des surfaces d'habitation autorisé dans le PDCn est plus important dans les centres (+ 1,7% habitants par année) que hors du centre (+ 0,75% habitants par année).

Le Plan directeur communal prévoit les éléments d'urbanisme suivants :

- Développement d'un secteur stratégique mixte (habitat – emploi) aux Planches (en face du centre sportif) et aux Moulins (Le Trési)
Vu l'évolution des besoins, les objectifs de développement ont évolué. Le secteur des Planches fait l'objet d'un projet de sport (football) (extension du plan d'affectation du Centre sportif), alors que le secteur du Trési est maintenant voué à des activités économiques stratégiques (à traiter par un nouveau plan d'affectation).
- Deux pôles d'activités sont définis (les Saules et le Crêt Meylan – Les Forges). Ces deux secteurs ont été réalisés (une densification des constructions aux Forges est en cours).
- Quatre secteurs de développement pour de l'habitat sont prévus : Saut-Pernet, Les Côtes du Sentier (Haute Route), le secteur Sous-les-Côtes des Mollards et au Nord-Est du Crêtets. Les deux premiers secteurs ont été occupés (presqu'intégralement), alors qu'aucun développement n'a été réalisé entre

les Crétêts et le site marécageux et un développement restreint sous les Côtes des Mollards Le Plan d'affectation communal prévoit de dézoner ces deux derniers secteurs en zone agricole.

- Quatre secteurs de développement mixte (habitat artisanal) sont prévus aux Ordon Nord, aux Ordon Sud, au Nord-Ouest de l'église du Brassus et au Nord du Mas du Crêt Meylan.
La vocation des deux secteurs des Ordon a été réorientée vers de l'activité pure (PPA réalisé et plan d'affectation spécifique à l'étude), alors qu'aucun développement n'a été réalisé dans les deux autres secteurs ; ces derniers restent affectés en zone agricole dans le plan d'affectation communal.
- Trois secteurs d'extension des zones d'utilité publique sont prévus, en prolongement sud du terrain de football des Crétêts, au Centre sportif, et au Sud-Ouest de l'école du Brassus (rue des collèges).
Le centre sportif s'est développé et une nouvelle étape est en cours d'étude. A l'inverse, aucun développement n'est prévu à court terme dans les deux autres secteurs qui sont affectés en zone agricole dans le plan d'affectation communal.
- La densification et le renforcement des centres de village et les hameaux sont prévus.
La densification du Sentier et du Brassus est prévue, alors que la densification des autres secteurs n'est plus possible en raison des dispositions du plan directeur cantonal. Des dézonages sont même prévus en dehors des centres.
- Le plan directeur communal prévoit d'organiser les espaces extérieurs et le stationnement autour de la gare du Brassus. La gare a été démolie et déplacée de l'autre côté de la route du Risoud.

D'autres objectifs d'aménagement des espaces publics, de préservation de l'espace rural, de valorisation du patrimoine bâti et d'amélioration des réseaux de mobilité sont intégrés dans le plan directeur communal. Ces objectifs ont été mis en œuvre et seront poursuivis.

7.4. Protection de l'environnement et des sites construits

7.4.1. Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux exigences de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit, les degrés de sensibilités aux bruits (DS) sont attribués pour chacune des zones et pour les plans spéciaux en vigueur où cette attribution n'avait pas été réalisée.

7.4.2. Espaces réservés aux eaux

En application de l'art. 36a de la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) et de l'art. 41 a, b et c de l'Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux), l'espace nécessaire aux cours d'eau et aux étendues d'eau (ERE et EREE) garantit leurs fonctions naturelles, la protection contre les crues et leurs utilisations. Les cantons déterminent les espaces concernés et veillent à ce que les plans directeurs et les plans d'affectation prennent en compte l'ERE et l'EREE. Cet espace est inconstructible.

Les espaces réservés des cours d'eau du Brassus et de l'Orbe sont définis dans le plan d'affectation communal en fonction de la largeur des tronçons des cours d'eau.

L'espace réservé aux eaux en bordure du lac, d'une largeur de 15 mètres depuis la cote d'altitude de 1005 m, est compris dans le domaine public des eaux, dans de la zone agricole protégée, dans de la zone affectée à des besoins publics et de manière marginale (partie de deux parcelles) en zone mixte de faible densité.

A l'intérieur de ces espaces, aucune nouvelle construction n'est possible.

Comme c'est le cas pour les distances inconstructibles aux lisières forestières, ces espaces peuvent être prise en considération dans le calcul des indices d'utilisation du sol (coefficients d'utilisation du sol et indice de masse).

Les limites de ces espaces sont définies sur le plan,

7.4.3. Aire forestière

La délimitation des lisières forestières en bordure de la zone à bâtir ou à moins de 10 mètres de celle-ci a été réalisée. Ces délimitations suivent une procédure d'enquête publique parallèle à celle du présent projet.

La délimitation des autres aires forestière est indicative.

Un défrichement est réalisé pour la création d'une zone de desserte sur le Pré de Bière. Ce changement d'affectation permet de mettre en conformité, en matière d'affectation, le parking existant. Il permettra notamment à adapter le revêtement du sol pour faciliter son entretien et pour diminuer les risques pour les eaux souterraines. Ce défrichement suit une procédure d'enquête publique parallèle à celle du présent projet.

7.4.4. Biotopes d'importance nationale

Les biotopes d'importance nationale situés en dehors du Plan d'affectation cantonal sont affectés par le plan d'affectation communal.

Il s'agit des objets suivants :

Haut-marais d'importance nationale

- 32 La Thomassette
- 31 Derrière la Côte Sud-Ouest
- 30 Derrière la Côte Sud-Est
- 29 Le Pontet
- 38 Bois du Carre
- 701 Sèche de Gimel

Bas-marais d'importance nationale

- 503 La Thomassette
- 504 Derrière la Côte Sud-Ouest
- 505 Derrière la Côte Sud-Est
- 500 Le Pontet
- 506 Chez le Poisson
- 1486 Sèche de Gimel

Prairies et pâturages secs d'importance nationale

- 6345 La Thomassette
- 6011 Grands Crosets Dessous
- 6014 La Perrause
- 6381 Pré de Denens
- 6015 Petites Chaumilles
- 6382 Fontaine Froide
- 6024 Sèche des Amburnex

6027 Les Amburnex
6029 Pré-aux-Veaux
6311 Creux de l'Enfer

7.4.5. Inventaires de protection de la nature et du paysage

Inventaires fédéraux

La commune est concernée par les inventaires fédéraux :

- Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels

Les zones à bâtir du Plan d'affectation communal ne sont pas comprises dans cet inventaire, à l'exception de la zone d'utilité publique – secteur vert et de loisirs en bordure de la route du Rocheray et quelques bâtiments de petite taille à proximité (sans possibilités d'extension). Le périmètre de l'inventaire est ainsi affecté principalement en zone sylvo- pastorale et forestière, Il est aussi concerné par le Plan d'affectation cantonal qui est exclu du plan d'affectation communal.

- Inventaire fédéral des sites marécageux

Le site est intégralement compris dans le Plan d'affectation cantonal.

- Inventaire fédéral des hauts-marais

La majorité des hauts-marais sont compris dans le Plan d'affectation cantonal. Ceux situés en dehors de ce plan sont affectés en zone naturelle protégée.

- Inventaire fédéral des bas-marais

La majorité des bas-marais sont compris dans le Plan d'affectation cantonal. Ceux situés en dehors de ce plan sont affectés en zone agricole protégée.

- Inventaire fédéral des zones alluviales

La zone alluviale des Sagnes de la Burtignière est entièrement comprise dans le Plan d'affectation cantonal.

- Inventaire fédéral des prairies et pâturages secs

Les prairies et pâturages secs sont affectés en secteur de protection de la nature et du paysage 1.

Inventaire cantonal

La commune est concernée par l'inventaire cantonal des monuments naturels et des sites.

Les zones à bâtir entre la Golisse et le Rocheray sont comprises dans l'inventaire. En dehors d'adaptations techniques, aucune modification de la zone à bâtir n'est réalisée dans le plan d'affectation communal.

En dehors de ce secteur, les périmètres sont affectés en zone sylvo- pastorale, forestière ou agricole ou sont comprises dans le Plan d'affectation cantonal.

Vu l'étendue et la qualité des milieux naturels de la Vallée de Joux et de la commune du Chenit en particulier, plusieurs liaisons biologiques et territoires biologiques d'intérêt occupent le territoire.

Parc naturel régional

L'intégralité de la commune est comprise dans le périmètre du parc naturel régional.

La plus grande partie du périmètre est située en zone sylvo-pastorale. Les biotopes d'importance nationale sont protégés par le plan.

Le projet et la charte du parc ne prévoit aucun objectif dans la zone à bâtir, mais les principes d'intégration définis par le PACom contribueront à un développement intégré de la commune.

7.4.6. Site construit d'intérêt, voie historique et recensement architectural

Plusieurs secteurs sont inscrits dans l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale.

Secteurs d'importance nationale : Centre du Sentier (village rue) et Derrière La Côte (Chez les Aubert)



Fig. 3. Site construit d'importance nationale (ISOS)

En rouge : secteur de sauvegarde A

En orange : secteur de sauvegarde B

En jaune : secteur de sauvegarde C

En vert : échappée dans l'environnement

Les caractéristiques principales du centre du Sentier ne sont pas modifiées. L'ouverture sur les rez-de-chaussée est en principe maintenu par les dispositions réglementaires.

La densification d'utilisation (passage du CUS de 0,6 à 0,8 ne modifiera pas la silhouette de la Grand-Rue.

L'affectation du secteur de l'Arcadie et du groupe de constructions à la rue Georges-Henri-Piguet (ensemble entre l'ETVJ et l'usine Blancpain n'est pas modifiée.

Le caractère de village rue de Derrière la Côte est maintenu.

Le Centre du Brassus et Le Solliat sont des secteurs d'importance régionale : Le centre de l'Orient et Chez le Maître sont des secteurs d'importance locale.

Selon l'Inventaire fédérale des voies de communication historiques de Suisse (IVS), un tronçon de voie historique est d'importance nationale. Il s'agit du tronçon entre Le Marchairuz et Fontaine Froide.

Ce tronçon est protégé et est figuré sur le plan d'affectation.

Plusieurs routes et chemins sont d'importance régionale et locale.



Fig. 4. Tracé de la voie historique d'importance nationale

De nombreux bâtiments, plusieurs fontaines et deux ponts sont concernés par le recensement cantonal des monuments historiques. Plusieurs bâtiments sont inscrits à l'inventaire.

Ces éléments sont figurés sur le plan et les dispositions y relatives sont intégrées dans le règlement.

7.4.7. Dangers naturels

Plusieurs secteurs sont concernés par les dangers naturels, tels que des dangers d'inondation, des glissements de terrains, des chutes de pierres et des effondrements.

Une expertise a été réalisée par les bureaux BEG SA pour les risques géologiques (glissements, effondrement et chutes de blocs et de pierres) et EcoEng SA pour les risques d'inondation. Cette expertise est annexée.

Les secteurs de restrictions liés à des dangers naturels (parcelles ou parties de parcelles concernées par les dangers naturels) sont représentés sur le plan et les mesures sont traduites dans le règlement.

Les recommandations générales suivantes sont prescrites :

Dans les secteurs de restrictions liés aux dangers naturels, conformément aux objectifs de protection, les principes de protection sont les suivants :

- La sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des bâtiments doit être garantie.
- L'exposition au risque à l'extérieur des bâtiments doit être limitée.
- Le cas échéant, un concept de protection doit être mis en œuvre.
- Le projet doit tenir compte de l'éventuel report du danger sur les parcelles voisines.

Les recommandations constructives et d'exploitation sont prescrites :

De manière générale, les mesures suivantes sont à mettre en œuvre dans les zones de dangers géologiques :

- Proscrire les ouvrages d'infiltration (GPP, GSS et EFF)
- Maintenir le bon état des canalisations au niveau communal et parcellaire (GPP, GSS et EFF)
- Dans le cas de nouvelles constructions, réaliser une investigation géologique (GPP, GSS, CPB et EFF)
- Dans le cas de nouvelles constructions, concevoir les conduites d'eau enterrées de manière à résister aux mouvements différentiels du terrain (GPP, GSS et EFF)
- Dans le cas de nouvelles constructions, construire les bâtiments sur un radier général en béton armé relié à la dalle supérieure par des murs en béton armé (GPP, GSS et EFF).
- Dans les périmètres concernés par des risques liés à des glissements profonds permanents, des glissements superficiels spontanés ou par d'effondrement, l'infiltration des eaux est en principe proscrite sous réserve des autres intérêts en présence (marais à l'aval.).

Pour les dangers hydrologiques, les recommandations suivantes sont prescrites :

- Favoriser les écoulements dans des zones définies et protégées
- Surélever les sauts-de-loup et protéger les accès au sous-sol (garages souterrains, caves). S'adresser au canton ou à des spécialistes pour la définition de la cote de protection.
- Eviter le refoulement des canalisations
- Garantir l'étanchéité du bâtiment et considérer la poussée d'Archimède (cf. norme 261/1 SIA)
- Prévoir des voies d'évacuation sûres, ou des zones de rassemblement sûres à l'intérieur du bâtiment
- En cas de mesures mobiles ou d'exploitation, assurer la formation des responsables et l'entretien du matériel
- Se référer à la norme SIA 4002 pour le choix et le dimensionnement des mesures
- Privilégier les mesures de protection fixes en cas de nouvelle construction
- Ne pas prêter les parcelles environnantes
- Considérer l'aléa ruissellement

Le rapport contient des mesures de détail précisées par secteurs.

7.4.8. Accidents majeurs

L'installation de réfrigération de la patinoire du centre sportif fonctionne avec de l'ammoniac.

En cas de fuite de cette substance, un risque d'accident majeur existe.


Dans ce contexte, une étude a été réalisée par le bureau Ecoscan SA. Une note annexée au présent rapport présente la situation pour le périmètre du plan d'affectation communal.

Sont concernées les parcelles sur les parcelles 639, 672, 673, 675, 1278, 1283, 1286, 1288, 1289, 1290, 1291, 1294, 1297, 1320, 1321, 1322, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329 et 3237.

Bien que le risque soit peu élevé, des mesures devront être prises en cas de nouvelles constructions avec des logements ou des activités. Il s'agira d'évaluer les mesures à prendre sur les types d'aération et en cas de besoin sur des voies de fuite.

Extrait du plan



 Parcelle concernée par un risque d'accident majeur

7.5. Equipements

L'ensemble des zones à bâtir sont équipées. Le Plan général d'évacuation des eaux devra être révisé à la suite de l'approbation du plan d'affectation communal.

7.6. Mixité des affectations

Le taux de mixité des zones mixte jouent un rôle important dans l'évaluation de la conformité à l'art. 15 LAT sur le dimensionnement de la zone à bâtir, mais également pour maintenir une répartition adéquate des différentes utilisations.

Pour garantir les taux de mixité prévus à l'art. 22 du règlement, la Municipalité évalue les parts de surfaces brutes de planchers utiles occupée par de l'habitation et par des activités sur la base du Registre cantonal vaudois des bâtiments (RCB).

En cas de modification importante du taux dans un ou plusieurs types de zone mixte, la Municipalité imposera si nécessaire des mesures correctrices pour restreindre les utilisations sur-représentées.

7.7. Disponibilité foncière

L'article 52 de la Loi cantonal sur l'aménagement du territoire et des constructions prévoit différentes mesures permettant d'assurer la disponibilité des parcelles non bâties affectées en zone à bâtir.

Il s'agit soit :

- De fixer un délai court de 3 ans (prolongeable de 2 ans) pour réaliser une construction, avec une clause de retour automatique à la zone antérieure en cas de non-respect du délai. Cette disposition s'applique principalement pour les plans d'affectation réalisés pour un projet spécifique ;

- De fixer un délai de 7 à 12 ans pour réaliser une construction. En cas de non-respect du délai, la commune peut lancer une procédure de dézonage ou imposer une taxe incitative.

La Municipalité a décidé de prévoir une mesure liée à une taxe progressive et incitative perçue prélevée après un délai de 12 ans.

Les parcelles concernées sont les suivantes : 27, 41, 49, 82, 117, 400, 438, 441, 443, 452, 453, 511, 513, 587, 597, 664, 669, 679, 683, 685, 695, 708, 715, 721, 722, 810, 853, 862, 998, 1031, 1050, 1090, 1091, 1150, 1152, 1161, 1202, 1224, 1238, 1290, 1292, 1296, 1314, 1428, 1509, 1563, 1579, 1598, 1599, 1605, 1630, 1639, 1670, 1687, 1693, 1817, 1820, 1822, 1838, 1892, 1938, 2038, 2098, 2175, 2176, 2179, 2200, 2205, 2207, 2210, 2216, 2274, 2308, 2326, 2328, 2361, 2368, 2388, 2391, 2404, 2478, 2479, 2594, 2598, 2610, 2915, 2941, 2942, 2975, 2984, 2999, 3185, 3215, 3225, 3226, 3244 et 3254.

Lorsqu'une parcelle est partiellement en zone à bâtir, seule cette partie est concernée.

8. Plus-value

La législation cantonale en matière d'aménagement du territoire prévoit un prélèvement de 20% sur la plus-value découlant du classement d'une parcelle en zone à bâtir ou en zone spéciale ou d'un changement d'affectation ou d'autres modifications des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

La taxation de la plus-value est réalisée par le département en charge de l'aménagement du territoire.

Les dispositions des art. 64 à 70 LATC s'appliquent.

Les parcelles potentiellement concernées par cette taxation sont les suivantes :

Parcelles potentiellement concernées par la taxation dur la plus-value								
29	651	1159	1254	1425	2096	2224	2311	2483
34	652	1160	1255	1427	2097	2225	2312	2484
41	653	1161	1256	1428	2100	2226	2313	2899
43	659	1162	1257	1518	2102	2227	2314	2911
64	661	1163	1258	1526	2103	2228	2315	2930
75	662	1164	1260	1598	2104	2229	2321	2941
96	663	1165	1265	1599	2104	2231	2323	2965
294	664	1166	1266	1615	2108	2235	2326	2969
422	665	1166	1267	1616	2109	2236	2327	2970
423	666	1167	1268	1620	2111	2237	2328	2972
424	669	1169	1269	1656	2112	2238	2330	2988
426	670	1170	1270	1657	2113	2239	2345	2989
427	671	1192	1272	1676	2114	2240	2346	3026
428	672	1201	1273	1677	2115	2242	2348	3115
429	675	1202	1274	1678	2116	2243	2349	3158
430	707	1203	1275	1679	2117	2244	2350	3163
431	708	1204	1276	1680	2118	2260	2351	3168
434	709	1205	1277	1681	2119	2261	2352	3169
441	711	1206	1278	1682	2124	2262	2353	3172
443	712	1207	1280	1683	2125	2263	2354	3176
445	714	1208	1281	1685	2199	2264	2355	3206
446	715	1209	1282	1686	2201	2265	2356	3270
447	718	1210	1286	1688	2202	2270	2360	3276
448	719	1211	1288	1689	2203	2271	2361	3287
450	720	1213	1290	1690	2204	2275	2362	3290
451	721	1214	1291	1692	2205	2279	2363	
452	722	1216	1292	1693	2206	2281	2364	
453	796	1217	1294	1700	2207	2283	2365	
495	853	1218	1294	1701	2208	2284	2366	
511	854	1219	1297	1705	2209	2286	2368	
522	988	1220	1300	1754	2210	2287	2369	
590	1050	1221	1321	1755	2213	2288	2370	
611	1146	1222	1322	1756	2214	2289	2372	
627	1150	1223	1323	1757	2215	2290	2374	
636	1151	1230	1324	1759	2216	2291	2381	
637	1152	1240	1325	1760	2217	2292	2383	
638	1153	1241	1326	1938	2218	2293	2409	
639	1154	1242	1327	2078	2219	2297	2409	
640	1155	1243	1356	2079	2220	2298	2435	
641	1156	1245	1358	2093	2221	2307	2455	
649	1157	1248	1359	2095	2223	2310	2480	

9. Concertation

Le projet de plan d'affectation a été soumis à l'examen préalable des services cantonaux du 5 décembre 2019 au 11 septembre 2020, ainsi qu'à l'entreprise Travys SA pour le domaine ferroviaire.

La population a été invitée à une séance d'information publique le 26 octobre 2021.

Annexes :

- Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir (simulateur cantonal)
- Plan du territoire urbanisé
- Plan des réseaux de chauffage à distance (état actuel)
- Plan indicatif des zonages, dézonages et conversion de zones à bâtir
- Etude sur les dangers naturels (BEG SA et EcoEng SA, 2021)
- Rapport sur le risque d'accident majeur
- Dossier de défrichement

Bilan du dimensionnement de la zone à bâtir

A. Besoins

	Dans le centre		Hors du centre	
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 [Croissance annuelle en % de la pop. de référence]	1.70	1.70	0.75	0.75
Année de référence	2015	2015	2015	2015
Horizon de planification	2036	2036	2036	2036
Population				
Année de référence (31 décembre 2015)	2 667	2 667	1 947	1 947
Année du bilan (31 décembre 2016)	2 658	2 658	1 950	1 950
		+		+
Possibilité de développement allouée par la mesure A11 entre l'année de référence et l'horizon [habitants]	952	952	307	307
		+		+
Logements d'utilité publique (24 pour les communes avec centre et 12 pour les autres) [habitants]	0	0	0	0
		=		=
Population maximale à l'horizon de planification selon la mesure A11	3 619	3 619	2 254	2 254
Besoins au moment du bilan [habitants]	952	952	304	304

B. Capacités d'accueil au moment du bilan

	Dans le centre		Hors du centre	
Capacité des réserves représentées en vert sur la carte [habitants]	1 027	796	722	251
		+		+
Potentiel de densification des autres parcelles [habitants]	745	264	1 344	126
Pourcentage du potentiel de densification à utiliser [%]	33	33	33	33
Part du potentiel de densification comptabilisé à l'horizon de planification [habitants]	246	87	444	42
Capacité de développement hors de la zone à bâtir [habitants]			0	0
		=		=
Capacités d'accueil au moment du bilan [habitants]	1 273	883	1 166	293

C. Bilan

	Dans le centre		Hors du centre	
Etat de la capacité d'accueil par rapport aux besoins (sur-capacité si positif) [habitants]	321	-69	862	-11
Selon la formule: (Capacité d'accueil au moment du bilan) - (Besoins au moment du bilan).				