



# MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Hôtel de Ville • Grand-Rue 31  
Case postale 128 • 1347 Le Sentier  
021 845 17 21 • municipalite@chenit.ch

Le Sentier, le 12 mai 2023

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

## **PREAVIS N°09/2023**

---

### **Plan d'affectation Centre Sportif**

---

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

#### **1. Introduction**

Le présent préavis a pour but d'approuver le plan d'affectation (PA) « Centre Sportif » en vue du changement d'affectation du périmètre. Son affectation passera d'une zone d'utilité publique, pour la partie Nord, et intermédiaire, pour la partie Sud, en zone de tourisme et de loisir selon l'article 15 de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Le plan de détail et le règlement, constituant les documents légaux pour le plan d'affectation, font partie intégrante du présent préavis.

L'objectif de ce nouveau PA est de permettre le développement et le regroupement des activités sportives de la Commune du Chenit, tout en assurant des transitions douces entre les installations sportives, les berges de l'Orbe et les quartiers d'habitation.

#### **2. Historique**

Le périmètre concerné accueille actuellement les équipements sportifs du Sentier, dont l'aménagement est défini par deux plans de quartier distincts et partiellement superposés : l'un approuvé le 15 mai 1987 et l'autre le 24 mai 1995. Face à l'évolution constante des besoins en équipements et la volonté de retrouver une cohérence des planifications, la Municipalité du Chenit et la Direction du Centre sportif de la Vallée de Joux (CSVJ) ont engagé, en 2017, la démarche de plan d'affectation permettant d'abroger ceux en vigueur.

En amont de la démarche, une coordination avec le CSVJ et différentes associations et clubs sportifs de la région a été menée afin d'identifier leurs besoins. Elle s'appuie notamment sur l'utilisation et l'état des infrastructures actuelles, l'augmentation des demandes des clubs et leur volonté de proposer de nouveaux types d'activités. Il en ressort que le potentiel des PQ en vigueur ne permet plus de répondre aux nombreuses demandes, actuelles et futures, en infrastructures sportives.

Une coordination a également été menée avec l'Association scolaire intercommunale de la Vallée de Joux, l'établissement primaire et secondaire et l'école technique pour s'assurer de la cohérence et de la complémentarité avec les infrastructures projetés Vers-Chez-Le Maître.

Sur cette base, une étude de faisabilité, mise au point en collaboration avec le CSVJ et la Commune, a permis d'identifier le potentiel constructible du PA et déterminer des implantations possibles pour les bâtiments et futurs terrains de sport.

Ces différentes démarches ont permis de dimensionner précisément le projet afin de répondre à une demande avérée et une vision réaliste de l'évolution du CSVJ.

### **3. Description du plan d'affectation**

#### **3.1 Affectations, densité et programme**

Le projet de PA offre une réelle opportunité à la Commune du Chenit d'augmenter les surfaces dédiées aux infrastructures sportives et d'avoir une seule planification réglementant la totalité du périmètre. Il permet ainsi à la fois :

- de maintenir les équipements existants, tels que la piscine ou la patinoire ;
- de répondre aux besoins croissants en installations sportives en permettant notamment l'implantation de nouvelles constructions ;
- de regrouper les infrastructures et favoriser les synergies entre les installations actuelles et futures ;
- de résoudre la problématique de la bulle de tennis ;
- de augmenter l'attractivité touristique régionale par les infrastructures de sport ;
- d'assurer des transitions de qualité entre les installations sportives, les berges de l'Orbe et les quartiers d'habitation ;
- de mettre à jour une planification obsolète.

Afin d'atteindre ces objectifs, le PA affecte la majeure partie du périmètre en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT (en rose sur le plan ci-dessous). La partie Nord du périmètre permettra le maintien de l'existant et l'implantation de nouveaux bâtiments en densifiant un secteur déjà construit. La partie Sud restera, en revanche, non bâtie et ne pourra accueillir que des terrains de sport.

Le PA affecte également une partie du périmètre en zone des eaux (en bleu sur le plan ci-dessous) et zone de verdure (en vert sur le plan ci-dessous), correspondant à l'espace réservé aux eaux. Ces nouvelles affectations assurent l'inconstructibilité de ces secteurs et permettent la préservation des abords de l'Orbe. Elles participent ainsi à la réalisation du projet cantonal de renaturation de ses berges.

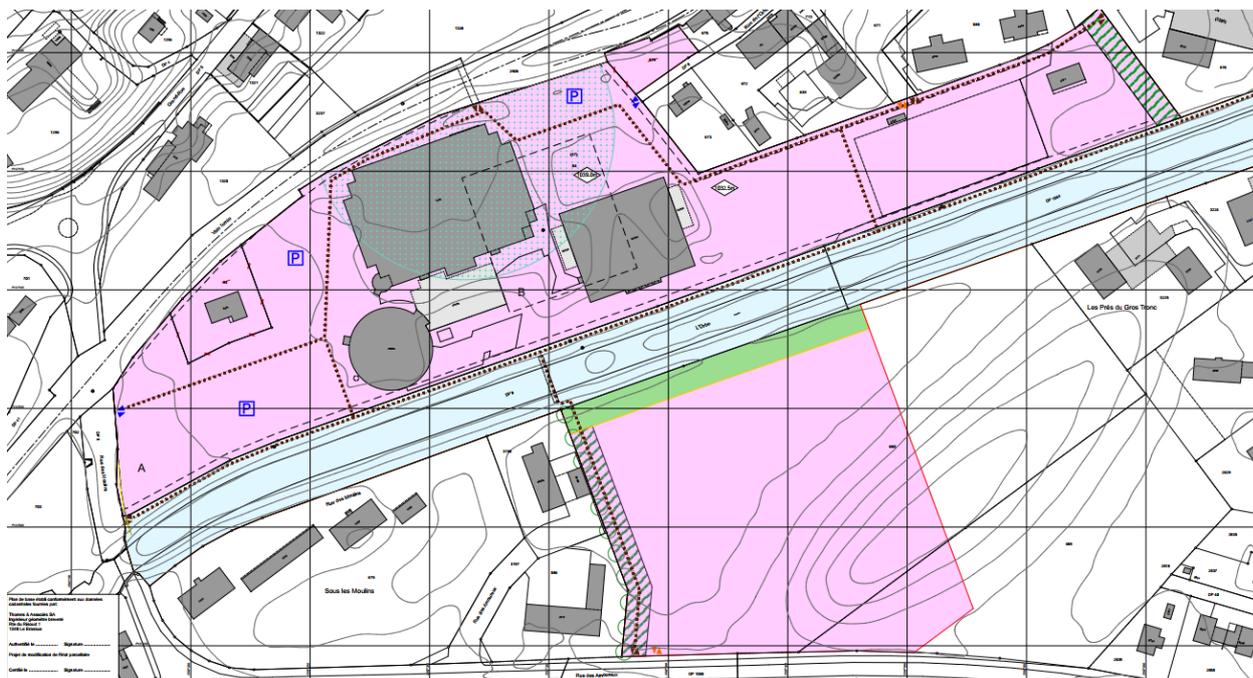


Fig. 1 : plan d'affectation du PA Centre Sportif

L'indisponibilité à l'échelle communale en surfaces permettant d'accueillir un terrain de football, ainsi que l'opportunité de regrouper les activités sportives, justifie la nécessité de l'extension de la zone à bâtir au sud de l'Orbe. Le PA réaffecte ainsi, au minimum nécessaire, une portion de zone intermédiaire en zone de tourisme et de loisirs 15 LAT.

Dans sa portion déjà constructible, le plan d'affectation permet un potentiel d'agrandissement d'environ 9'000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher, intégrant potentiellement une nouvelle salle polyvalente, des terrains de tennis couverts, des surfaces d'hébergement, de la restauration, etc. De plus, il est prévu l'aménagement de nouveaux terrains de sport extérieurs (terrains de tennis, terrain de football, terrains de volleyball, pump track, etc.). Cette programmation facilitera ainsi la synergie entre les activités sportives et l'hébergement lors de camp d'entraînements.

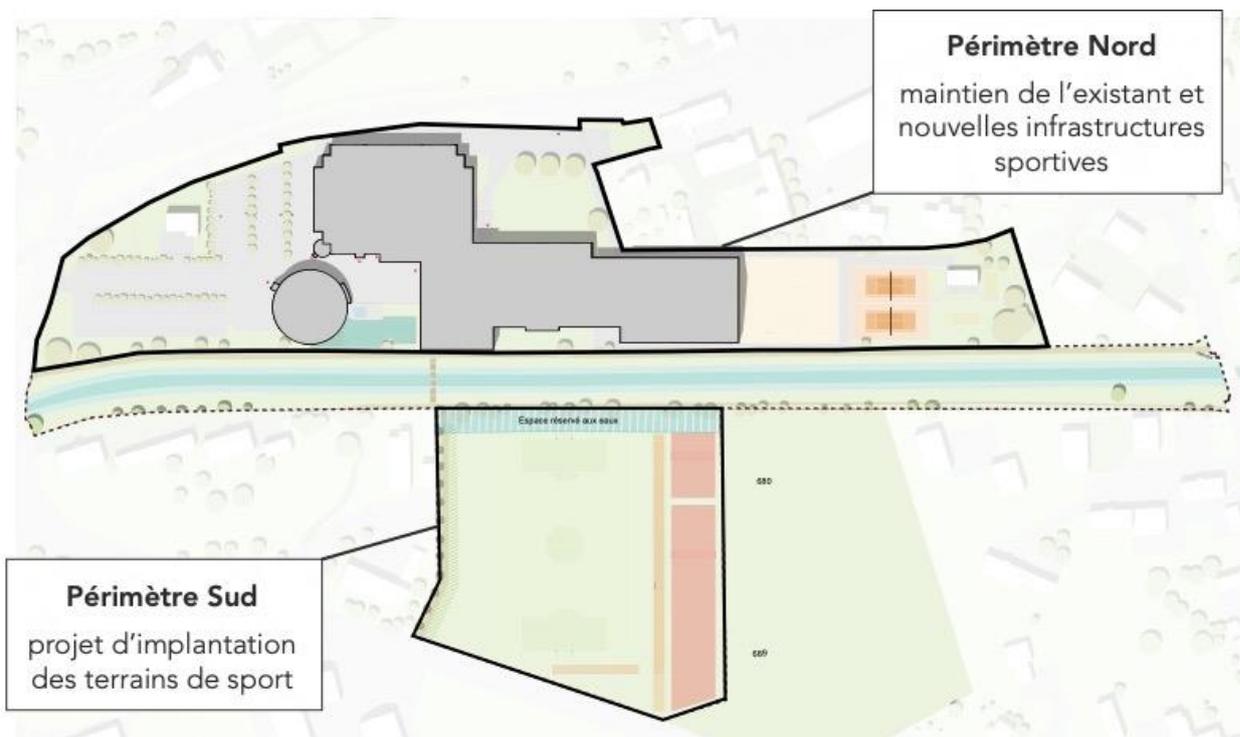


Fig. 2 : masterplan illustratif

Le potentiel constructible est défini par un indice d'occupation du sol maximal de 0.6 et des altitudes maximales des constructions déterminées sur le plan d'affectation. Ainsi, le PA permet de garder une grande flexibilité dans la réalisation du projet, répondant à l'évolution des besoins futurs.

### 3.2 Aménagements extérieurs

Les aménagements extérieurs sont définis d'une manière globale sur l'ensemble du périmètre, donnant une vision d'ensemble et unitaire pour tous les espaces non construits. Ils sont destinés à offrir des dégagements de qualité aux nouvelles constructions et à assurer le bon fonctionnement du site. L'accent est mis sur le caractère naturel des aménagements, notamment par leur gestion extensive, hormis pour les infrastructures sportives extérieures (terrain de football, piste de saut, etc.).

Des périmètres de transition paysagère d'une largeur de 10 mètres sont destinés à accueillir des espaces verts afin d'assurer la transition entre les surfaces dédiées aux activités sportives et les habitations voisines.

Au Sud de l'Orbe, une zone de verdure d'une largeur de 11 mètres accompagne l'espace réservé aux eaux. Elle est destinée à accueillir des espaces verts assurant la transition entre la surface dédiée aux activités sportives et les berges de l'Orbe. Cet espace est à caractère végétal et non construit, et sera mis à disposition du Canton en vue d'une renaturation des berges de l'Orbe.

### 3.3 Mobilité

#### *Véhicules individuels motorisés*

L'accès pour les véhicules individuels motorisés s'effectue via les rues des Moulins et de l'Orbe, respectivement à l'Ouest et à l'Est du site. Cette desserte permet aux véhicules individuels motorisés (particuliers, employés, livraisons) d'accéder uniquement aux parkings et aux espaces prévus pour les livraisons et interdit le trafic de transit à travers le périmètre au profit de la mobilité douce (piétons et vélos).

Le projet propose une offre en stationnement permettant, d'une part, d'assurer une offre adéquate à la fréquentation actuelle effective, d'autre part, de répondre aux besoins en stationnement des nouveaux équipements. Ainsi, le calcul du besoin en places de stationnement, évalué par le bureau Team+, est estimé à 285 places pour l'ensemble du site. Celles-ci pourront s'implanter en surface, aux emplacements mentionnés sur le plan, ou en souterrain.

Dans le règlement du PA, le nombre de places de stationnement dans le parking Est est limité à son état actuel (27 places) et celles-ci sont destinées uniquement aux employés du CSVJ et aux personnes hébergées sur site. Ainsi, l'ensemble des places de stationnement dédiées aux usagers du Centre sont accessibles par la rue des Moulins. Ce principe vise à minimiser les impacts du trafic motorisé le long de la rue de l'Orbe, et à l'utiliser principalement en tant qu'accès au CSVJ par la mobilité douce. Cette artère ne subira ainsi aucune augmentation de trafic par rapport à l'état actuel.



Fig. 3 : principes de stationnement illustratifs

Le trafic journalier supplémentaire induit par les nouvelles infrastructures prévues par le plan d'affectation est évalué à 590 mouvements/jour, pour un trafic total évalué à 1'280 véhicules/jour. Le trafic supplémentaire ne posera pas de problème sur le fonctionnement du réseau routier environnant, notamment au giratoire situé au carrefour entre la route cantonale RC 84b et la rue des Moulins RC 88d, dont les taux de capacité utilisée ne dépasseront pas 28%.

#### *Transports publics*

Malgré la proximité de la gare ferroviaire et de l'arrêt de bus de ligne, le site reste relativement enclavé et bénéficie d'une desserte moyenne vers l'Arc lémanique. De même, il n'existe actuellement pas de desserte vers la France voisine ce qui induit des déplacements s'effectuant uniquement en transports individuels.

Cependant, un projet pour la nouvelle gare du Sentier est à l'étude, visant à améliorer la desserte du secteur. Une nouvelle offre pour des trains directs entre la Vallée-de-Joux et Lausanne a permis d'améliorer les liaisons régionales. De plus, dans le cadre de la mise en conformité à la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand), tous les quais de la gare seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### *Mobilité douce*

Comme actuellement, le site sera laissé à la libre circulation des piétons et vélos. Les berges de l'Orbe accueillent des liaisons de mobilité douce permettant aisément de traverser le site d'Est en Ouest. La passerelle permet de relier les parties Nord et Sud du site. En cas de constructions entre les bâtiments existants, il sera toujours possible d'accéder aux berges de l'Orbe en contournant les nouvelles constructions grâce à une nouvelle servitude de passage public.

Comme pour la moto, le besoin en stationnement pour les vélos est limité. Compte tenu de l'altitude de la Vallée de Joux, son utilisation en tant que moyen de transport pour accéder aux activités sportives est surtout envisagée durant l'été. Des places vélos sont aménagées en extérieur sur les parkings Est et Ouest du périmètre.

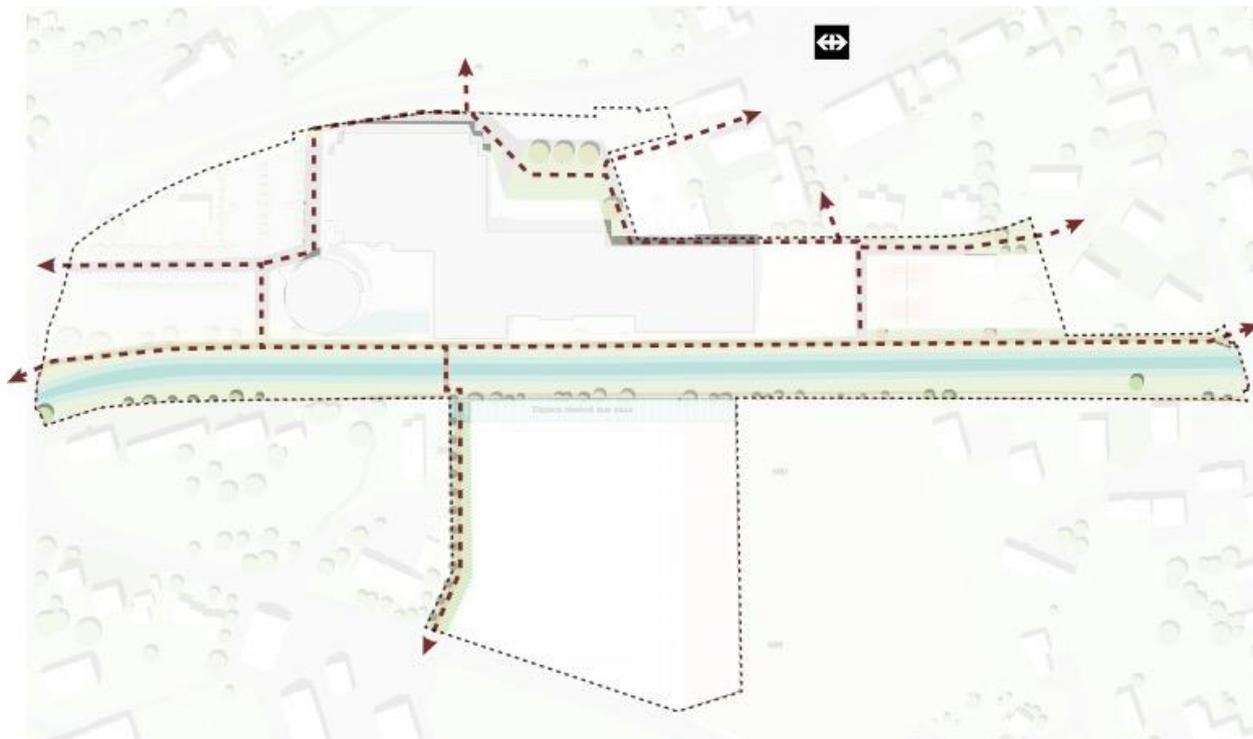


Fig. 4 : principe de liaisons de mobilité douce

#### 4. Procédures

L'établissement d'un plan d'affectation est régi par la procédure définie aux articles 34 et suivants de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

Ainsi, le projet de PA a été soumis à trois examens préliminaires du Canton successifs, en juillet et décembre 2017, ainsi qu'en novembre 2019. Une justification des besoins en installations sportives et capacités d'hébergement a dû être apportée, ainsi que de la nécessité d'extension de la zone à bâtir. A la suite de ces examens, l'accord préliminaire du Canton a été obtenu le 17 février 2020.

Le dossier de PA a ensuite été déposé à l'examen préalable des services cantonaux en mars 2021. A son retour, l'emprise de l'espace réservé aux eaux a dû être revue et des précisions ont été apportées quant au traitement des aménagements paysagers.

La servitude de passage public a été mise en place, assurant le principe des liaisons de mobilité douce. Des conventions prévoyant la mise en place de DDP en faveur du CSVJ ont été signées par les deux propriétaires de la partie Sud du périmètre, assurant ainsi la faisabilité foncière du projet.

Le projet de plan d'affectation a été soumis à l'enquête publique du 12 novembre au 11 décembre 2022. Une séance de présentation publique a eu lieu le 9 novembre 2022.

#### 5. Oppositions

Dans le délai de l'enquête publique, quatre oppositions et une lettre de remarques ont été adressées à la Municipalité. Une séance de conciliation a été dument convoquée avec chaque opposant en date du 6 mars 2023. Un des opposants (Mme Braga) ne s'est pas présenté à cette occasion.

A l'issue de la procédure sur les quatre oppositions :

- trois oppositions ont été retirées suite aux garanties données par la Municipalité ;
- une opposition a été maintenue et sera donc levée ci-après.

## **6. Levé de l'opposition de Mme Braga**

### *Objets de l'opposition*

- Nuisances sonores dues aux spectateurs du futur terrain de football et autres fêtards.
- Diminution de la valeur du bien immobilier de Mme Braga compte tenu de ces nuisances, alors que la tranquillité était un critère d'achat de son bien.
- Nuisances sonores déjà ressenties à cause de la proximité de la bulle de tennis existantes et des espaces utilisés pour les fêtes.

### *Réponse à l'opposition*

La question du bruit est la préoccupation principale de la Municipalité et du CSVJ. Le futur terrain de football sera utilisé pour les entraînements de foot et par les écoles, alors que les matches seront toujours organisés en priorité au terrain des Crêtets. De plus, il ne pourra pas y avoir de buvette fixe à proximité du terrain afin de limiter les nuisances. Les vestiaires, stationnement et buvette resteront sur la rive gauche de l'Orbe afin que les usagers restent dans ce secteur en dehors des entraînements. Enfin, une partie de la butte existante, située en dehors du périmètre du PA, sera maintenue, limitant ainsi les vues vers le terrain depuis les habitations.

Seul l'emplacement du terrain de football est sûr pour le moment, le besoin et l'emplacement des autres installations étant encore à préciser. En particulier, les emplacements du pump track et du skatepark seront réétudiés, en concertation avec La Scène, afin d'en limiter l'impact sonore et favoriser les interactions avec les infrastructures déjà en place. Dans ce sens, une attention particulière sera portée aux matériaux de revêtement de ces installations.

Enfin, le CSVJ s'est inscrit pour une phase de test avec mise à disposition d'un pump track éphémère durant quelques mois, afin de voir l'intérêt de la population pour ce type d'aménagement. Un test similaire sera organisé au Brassus durant l'été 2023. A noter cependant que les installations définitives sont moins bruyantes que les installations amovibles qui seront utilisées à cette occasion.

Les équipements sportifs seront conçus sur la base de ce qui précède et feront l'objet d'une demande de permis de construire avec une mise à l'enquête publique. L'implantation définitive du skate-park et du pump track sera notamment déterminée sur base des essais et des études de bruit préalablement menées.

### *Conclusion*

Considérant ce qui précède, l'opposition est levée.

## 7. Financement

Les premières démarches dans le cadre de ce projet ont débuté en 2017. Les différentes factures liées à ce Plan d'Affectation ont été payées au fur et à mesure par les liquidités courantes par les comptes de fonctionnement soit '411.3185 Aménagement du territoire - Etudes diverses', et par le compte de bilan '9141.92- 07/2017 - Financement Etudes projets d'infrastructure'. Dès lors, une partie de ces dépenses sont amorties.

Le détail se présente comme suit :

<b>Frais</b>	
Montant total dépensé de 2017 au 31.12.2022	CHF 208'500.62
Montant déjà amorti de 2017 au 31.12.2022	CHF -208'500.62
<b><i>Solde à amortir au 31.12.2022</i></b>	<b><i>CHF 0.00</i></b>
Factures à recevoir (estimation BTC)	CHF 28'000.00
Divers et imprévus	CHF 5'000.00
<b>Solde à amortir</b>	<b>CHF 33'000.00</b>

Le financement se fera par les liquidités courantes, et au besoin, par un recours à l'emprunt et ceci dans le cadre du plafond d'endettement de CHF 40'000'000.00 de la présente législature.

La dépense d'investissement sera comptabilisée à l'actif du bilan, dans les investissements du patrimoine administratif sous compte '9141.57 - 09/2023 Plan d'affectation Centre Sportif' et sera amorti en une seule fois par le compte de fonctionnement '230.3311 - Amortissement Etudes projets infrastructures & aménagements'.

## 8. Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n°09/2023 adopté en séance de Municipalité du 10 mai 2023

Où le rapport de la Commission d'étude,

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. Adopte le Plan d'affectation Centre Sportif et son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 12 novembre au 11 décembre 2022 ;
2. Adopte la proposition de réponse de la Municipalité à l'opposition formulée contre le PA Centre Sportif ;
3. Autorise la Municipalité de faire tout ce qui sera nécessaire ou requis pour l'approbation du Plan d'affectation et pour sa mise en vigueur.
4. Décide de porter le solde de cette dépense nette de CHF 33'000.00 à l'actif du bilan compte '9141.57 - 09/2023 Plan d'affectation du centre sportif' et de l'amortir en une fois par le compte de fonctionnement '230.3311 Amortissement Etudes projets infrastructures & aménagements'.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE  
Le Syndic Le Secrétaire



Olivier BAUDAT Philippe RUPP

Séance du Conseil communal du 26 juin 2023

**Délégués municipaux :**

- M. Olivier BAUDAT, Syndic
- Mme Carole DUBOIS, Municipale
- M. Bertrand MEYLAN, Municipal

**Autre délégué :**

- M. Arthur LESPAGNOL, Ingénieur communal

### Annexes au préavis

Annexes à adopter :

- 1-PA Centre sportif\_Plan
- 2-PA Centre sportif\_Reglement

*Ces annexes 1 et 2 sont consultables sur demande à l'administration communale*

Annexes à consulter :

- 3-PA Centre sportif\_Rapport explicatif 47 OAT et annexes
- 4-PA Centre sportif\_Plan de servitude
- 5-PA Centre sportif\_Examen préalable et réponse