



L'Abbaye



Le Chenit



Le Lieu

Plan directeur régional des zones d'activités de la Vallée de Joux

Mandataire :

Philippe Gmür
P. Gmür Conseil et Développement Sàrl
Ch. de Villardin 14
1004 Lausanne

Mandants :

Municipalités des communes de l'Abbaye, du Chenit et du Lieu
Association pour le développement des activités économiques de la Vallée de Joux

Accompagnement du projet :

Municipalités des communes de l'Abbaye, du Chenit et du Lieu
Association pour le développement des activités économiques de la Vallée de Joux
Service de la promotion de l'économie et de l'innovation, division économie régionale
Direction générale du territoire et du logement, division sites et projets stratégiques

Table des matières

		page
I.	INTRODUCTION	3
I.1.	LE PLAN DIRECTEUR REGIONAL	4
I.2.	PERIMETRE DU PLAN	4
I.3.	OBJECTIFS	4
I.4.	REMARQUES PRELIMINAIRES	4
I.5.	DEFINITIONS	6
II.	RESUME DU DIAGNOSTIC	7
II.1.	DISPONIBILITE FONCIERE ACTUELLE	8
II.2.	EVOLUTION DES EMPLOIS	10
III.	STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT	12
III.1.	CROISSANCE PREVISIBLE DES EMPLOIS	13
III.2.	CLASSIFICATION DES ZONES D'ACTIVITES	17
III.3.	OPTIMISATION DE L'UTILISATION DES PARCELLES EN ZONE D'ACTIVITES	17
III.4.	RECONVERSION ET DEZONAGE DE ZONES D'ACTIVITES	19
III.5.	CREATION DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITES	19
III.6.	RESERVES POUR DES DEVELOPPEMENTS A LONG TERME	20
III.7.	BILAN DE LA STRATEGIE DE GESTION	21
III.8.	DISPONIBILITE FONCIERE	23
III.9.	CONDITIONS LIEES AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	25
IV.	MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE	27
V.	GOVERNANCE	29
VI.	PROCEDURE D'ADOPTION	31
VII.	MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE	33
VII.1.	FICHES PAR SECTEUR	33
	Commune de l'Abbaye	35
	Commune du Chenit	40
	Commune du Lieu	55
VII.2.	MESURES PARTICULIERES DE MISE EN OEUVRE	59
	a. Maîtrise de la mobilité	60
	b. Intégration de la préservation du patrimoine naturel dans le développement économique	60
	c. Disponibilité foncière	61
	d. Equipements	62
	e. Gouvernance	62
	Adoption et approbation	64
Annexe	Plan des zones d'activités	

I. INTRODUCTION

I.1. LE PLAN DIRECTEUR REGIONAL

Le Plan directeur régional est constitué de :

1. Diagnostic (document séparé annexé au présent document)
2. Stratégie de développement
3. Volet opérationnel de mise en œuvre de la stratégie.

I.2. PERIMETRE DU PLAN

Le plan directeur intercommunal concerne les communes de l'Abbaye, du Chenit et du Lieu.

Ce périmètre correspond à celui de l'Association pour le développement des activités économiques de la Vallée de Joux, organisme régional de développement économique définie dans la ligne d'action D1 du Plan directeur cantonal.

Ce plan directeur est un plan sectoriel au sens de la législation sur l'aménagement du territoire. Il ne concerne que les surfaces vouées aux activités économiques.

I.3. OBJECTIFS

Le Plan directeur a pour objectifs :

- La mise à disposition d'une offre foncière correspondant aux besoins de l'économie aux horizons de planification de 2030 et 2040 ;
- Un usage rationnel et mesuré du sol dans le respect de la législation fédérale et cantonale.

La définition de la gouvernance permettant d'atteindre les objectifs mentionnés fait partie intégrante du plan directeur.

I.4. REMARQUES PRELIMINAIRES

1. L'activité économique de la Vallée de Joux est basée prioritairement sur la haute horlogerie et la microtechnique.

Cette activité a connu une période faste jusque dans les années 1970 à la Vallée de Joux et dans l'arc jurassien en général.

Entre la fin des années 70 et les années 90, une crise horlogère majeure a eu un impact important sur les entreprises, l'emploi et sur la population locale.

Depuis la fin des années 90, une reprise importante est en cours. Le nombre d'emplois a doublé en 20 ans et la valeur de la production a presque triplé.

Actuellement, la Vallée de Joux participe à 8 à 12% des exportations vaudoises, soit env. 1,5 Milliards d'exportation en 2018 (pour une population représentant moins de 1% de celle du canton de Vaud).

La structure de l'emploi est fortement tributaire de l'industrie horlogère de haut de gamme et de la microtechnique.

Les perspectives à moyen ou à long terme de ces activités motrices sont considérées comme bonnes par les évaluations extérieures neutres. Les entreprises continuent à investir dans leur développement. Des investissements en cours ou récemment achevés s'élèvent à près de 250 millions de CHF et des projets importants s'élevant à plusieurs centaines de millions sont déjà planifiés ou en cours de développement.

2. Les communes de la Vallée de Joux ont cherché à anticiper les besoins en terrains des entreprises par une politique foncière active. On peut par exemple mentionner la création du Village industriel au Sentier ou l'achat de terrains stratégiques pour le développement économique.

Les communes et l'association de développement économique soutiennent par ailleurs les projets de construction en soutenant ou en accompagnant les procédures d'affectation et d'obtention des permis de construire.

3. La modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de son ordonnance d'application (OAT), entrée en vigueur le 1er mai 2014, induit un besoin accru de définition des territoires affectés aux activités économiques dans une perspective d'utilisation mesurée et rationnelle du sol (art. 3 al. 3 LAT et art. 30a, al. 2 OAT).

Le Plan directeur cantonal du 31 janvier 2018 définit les axes de développement et de gestion des zones d'activités et industrielles. Ils se déclinent au niveau régional selon les principes suivants :

- Assurer une utilisation mesurée et rationnelle du sol ;
- Dimensionner les sites en fonction de l'évolution prévue des emplois à l'échelle régionale en prenant en compte le potentiel d'accueil existant et en favorisant la disponibilité des réserves ;
- Justifier les besoins pour l'extension ou la création de zones d'activités régionales et locales sur la base d'une analyse régionale ;
- Optimiser l'utilisation des zones d'activités existantes, en stimulant leur densification et la qualité de leurs aménagements ;
- Assurer une offre foncière effective et adaptée aux besoins basés sur les stratégies régionales de gestion des zones d'activités ;
- Sur la base d'une évaluation à l'échelle régionale, permettre le maintien, voire l'agrandissement d'entreprises compatibles avec le milieu villageois dans les zones d'activités locales ;
- Maintenir une offre adéquate pour le secteur secondaire ;
- Coordonner la localisation et la vocation des sites ;
- Assurer des réserves stratégiques d'importance cantonale et maîtriser leur utilisation ;
- Favoriser la disponibilité et une utilisation rationnelle des réserves ;
- Intégrer les conditions de conservation de la nature et du paysage ;
- Garantir des conditions d'accessibilité adaptées à la destination des zones d'activités et minimiser les nuisances ;
- Assurer une bonne desserte des sites par les transports publics et la mobilité douce.
- Favoriser une réflexion énergétique globale dans les processus de planification des pôles de développement ;
- Faciliter et soutenir la gestion opérationnelle des sites stratégiques, notamment par un accompagnement des démarches de planification et par la concrétisation des projets de construction
- Promouvoir une gouvernance efficiente, en misant sur le partenariat et en privilégiant la collaboration avec les structures existantes au niveau régional.

I.5. DEFINITIONS

Zones d'activités et zones industrielles

Par zones d'activités et zones industrielles, on entend les périmètres qui sont affectés prioritairement ou exclusivement aux activités de production ou de gestion économique (zones industrielles, zones d'activités artisanales et zones d'activités tertiaires selon NORMAT).

Les zones d'activité touristique et les zones d'intérêts publics avec des emplois (écoles, pôle santé, ...) ne sont par exemple pas concernées. Pour la suite de ce document, nous utiliserons le terme de zone d'activités.

Les sites d'activités stratégiques (SAS)

Les sites d'activités stratégiques (SAS) sont des zones d'activités répondent à un intérêt cantonal en contribuant de manière significative à l'accueil et à la création d'emplois dans le canton. Ils constituent le lieu d'accueil privilégié des établissements de recherche et développement et des entreprises de production actives dans les secteurs économiques prioritaires. Ils accueillent en priorité des entreprises dont la zone d'influence est cantonale, nationale ou internationale.

Ces sites d'activités stratégiques sont identifiés par le Canton dans le cadre de la politique des pôles de développement et intégrés dans la présente planification.

Les zones d'activités régionales (ZAR)

Les zones d'activités régionales (ZAR) répondent à un intérêt régional en contribuant à développer un tissu d'entreprises diversifiées dans la région. Elles constituent une offre régionale complémentaire aux sites d'activités stratégiques. Elles sont localisées prioritairement dans les centres régionaux, à l'exception des zones dont la vocation exige une localisation spécifique. Elles sont identifiées dans la présente planification.

Les zones d'activités locales (ZAL)

Les zones d'activités locales (ZAL) répondent à un intérêt communal en accueillant principalement des petites entreprises dont la zone d'influence est locale. Elles sont identifiées dans la présente planification.

Réserves mobilisables

Les réserves mobilisables sont constituées des parcelles et partie de parcelles non bâties qui peuvent être mobilisées tout de suite pour être construits. Elles ne sont actuellement pas occupées.

Réserves potentiellement mobilisables

Les réserves potentiellement mobilisables sont constituées des parcelles et secteurs non bâtis ou occupées par des surfaces annexes, tels que des parkings ou des dépôts, qui ne peuvent pas être mobilisés tout de suite pour être construits. Elles sont occupées et nécessitent des actions de gestion ou de planification pour libérer leur potentiel.

II. RESUME DU DIAGNOSTIC

Un diagnostic a été réalisé. Il porte sur l'analyse des surfaces actuellement affectées en zones d'activités et sur les besoins estimés aux horizons 2030 et 2040.

Ce diagnostic conduit aux résultats suivants :

II.1. DISPONIBILITE FONCIERE ACTUELLE

Répartition actuelle des surfaces de réserves en fonction de leurs niveaux hiérarchiques

	Type de zone	Surface selon les plans d'affectation m2	Surface utilisable actuellement m2	Surface de réserve mobilisable m2	Surface de réserve potentiellement mobilisable m2
L'Abbaye	Site d'activités stratégiques	9081	9081	1 292	1 292
	Zones d'activités régionales	38 723	32 541	4 133	4 428
	Zones d'activités locales	33 116	29 051	3 643	0
	Sans statut	9 655	172	0	0
	Total	90 574	70 844	9 068	5 720
Le Chenit	Site d'activités stratégiques	230 190	196 831	12 114	37 415
	Zones d'activités régionales	19 529	18 608	0	0
	Zones d'activités locales	45 573	41 756	0	0
	Sans statut	41 093	39 052	0	0
	Total	336 384	296 247	12 114	37 415
Le Lieu	Site d'activités stratégiques	26 317	24 850	3 356	2 230
	Zones d'activités régionales	7 489	4 650	4 650	0
	Zones d'activités locales	0	0	0	0
	Sans statut	0	0	0	0
	Total	33 806	29 500	8 006	2 230
Vallée de Joux	Site d'activités stratégiques	265 587	230 761	16 761	40 937
	Zones d'activités régionales	65 740	55 799	8 783	4 428
	Zones d'activités locales	78 688	70 807	3 643	0
	Sans statut	50 748	39 224	0	0
	Total	460 764	396 591	29 188	45 365

Tab. 1. Répartition actuelle des surfaces de zones d'activités

La différence entre les surfaces mentionnées pour les plans d'affectation et les surfaces utilisables actuellement découle de la non-prise en compte des surfaces suivantes :

1. Surfaces inutilisables en raison des conditions précises des plans d'affectation en vigueur (ex. zone mixtes, distances aux limites).

2. Surfaces affectées mais non utilisables selon les critères actuels en raison de contraintes environnementales (ex. secteur de protection des eaux, nouveau levé de lisière forestière).
3. Surfaces utilisées à d'autres fins que l'activité et dont les communes ont d'ores et déjà prévu de les convertir (en particulier des zones d'utilité publiques) dans leurs nouveaux plans d'affectation.¹
4. Surfaces inutilisables actuellement.

Les surfaces « sans statut » sont des surfaces qui ont vocation à être dézonées ou converties dans une autre zone à bâtir.

Estimation des emplois potentiels dans les réserves en fonction de leurs niveaux hiérarchiques

	Type de zone	Surface de réserve mobilisable m2	Emplois estimés dans les réserves mobilisables (réserve entreprise)	Surface de réserve potentiellement mobilisables m2	Emplois estimés dans les réserves potentiellement mobilisables (réserve entreprise)
L'Abbaye	Site d'activités stratégiques	1 292	13 (13)	1 292	13 (13)
	Zones d'activités régionales	4 133	16 (16)	4 428	12 (10)
	Zones d'activités locales	3 643	7 (7)	0	0
	Total	9 068	36 (36)	5 720	25 (23)
Le Chenit	Site d'activités stratégiques	12 114	91 (73)	37 415	129 (98)
	Zones d'activités régionales	0	0	0	0
	Zones d'activités locales	0	0	0	0
	Total	12 114	91 (73)	37 415	129 (98)
Le Lieu	Site d'activités stratégiques	3 356	39 (34)	2 230	33 (33)
	Zones d'activités régionales	4 650	0	0	50 (23)
	Zones d'activités locales	0	0	0	0
	Total	8 006	39 (34)	2 230	83 (57)
Vallée de Joux	Site d'activités stratégiques	16 761	144 (120)	40 937	175 (144)
	Zones d'activités régionales	8 783	16 (16)	4 428	62 (33)
	Zones d'activités locales	3 643	7 (7)	0	0
	Total	29 188	167 (143)	45 365	237 (178)

Tab. 2. Répartition actuelle des emplois estimés dans les réserves des zones d'activités

*Les réserves d'entreprises sont des surfaces situées à proximité immédiate de constructions existantes et qui sont propriété des entreprises concernées.

Les emplois ont été estimés sur la base d'un indice de densité emplois/ha attribué à chaque parcelle.

Il faut mentionner que ces estimations ne prennent pas en compte les dézonages et les reconversions qui découleront d'une analyse globale du développement territorial des communes concernées.

Parmi les causes de reconversion, on peut mentionner par exemple la réaffectation en zone affectée à des besoins publics des parcelles utilisées par l'Ecole technique de la Vallée de Joux et de la parcelle occupée par les services communaux aux Saules ou la réaffectation en zone mixte pour les secteurs où une telle affectation semble opportune.

Avec des réserves mobilisables (donc directement utilisables) limitées à 167 emplois, on constate que la marge de manœuvre est extrêmement faible. Ce constat est encore accru lorsque l'on constate que ces réserves sont réparties sur 17 parcelles.

Les 237 emplois situés dans des réserves potentiellement mobilisables nécessitent des changements d'affectation ou des modifications importantes de l'organisation de leur utilisation.

II.2. EVOLUTION DES EMPLOIS

Evolution passée des emplois

	Emplois L'Abbaye	Emplois Le Chenit	Emplois le Lieu	Emplois Vallée de Joux	Equivalents temps plein Vallée de Joux
1995	582	3279	573	4434	4009
2001	553	3957	705	5215	4737
2005	930	3896	600	5426	4889
2008	1136	4732	750	6618	6072
2011	1130	5154	678	6982	6199
2012	1314	5397	700	7390	6569
2013	1376	5629	727	7723	6870
2014	1438	5785	721	7928	7069
2015	1457	5683	700	7840	7045
2016	1257	5601	597	7455	6640
2017	1349	5315	610	7274	6433
2018	671	6205	703	7579	6683
2019	758	6205	703	7666	6784

Tab 3. Evolution générale des emplois (OFS), STATENT 1995 – 2019

(La classification statistique des emplois a été modifiée en 2011)

Il faut mentionner que le taux d'activité d'env. 88 % est plus élevé que la moyenne cantonale qui est de 80%. Cela s'explique notamment par une part des emplois dans le secteur secondaire plus élevée à la Vallée de Joux ; ce secteur présentant un taux d'activité plus élevé que le tertiaire. L'évolution du nombre d'emplois a été accompagnée par une évolution des tailles des entreprises.

Si le nombre d'emplois dans les micro-entreprises (0 à 10 emplois) et dans les petites entreprises (10 à 50 emplois) est resté relativement stable entre 1995 et 2017, cela n'est pas le cas pour les moyennes et les grandes entreprises en forte augmentation.

Le nombre d'emplois dans les entreprises de taille moyenne (50 à 250 emplois) a diminué entre 1995 et 2005 et est à nouveau en augmentation depuis, avec une certaine stabilité depuis 2011. En fait, entre 1995 et 2005, une partie des entreprises de taille moyenne ont passé dans la catégorie de grande taille. Depuis

2005, la croissance du nombre d'emplois dans les grandes entreprises (plus de 250 emplois) a persisté en parallèle au développement des emplois dans les entreprises de taille moyenne.

Cette évolution s'explique notamment par le phénomène de concentration des entreprises qui a débuté suite à la crise des années 90. Cela a conduit à deux évolutions complémentaires qui ont eu des effets sur la structure des tailles des entreprises. D'une part, la création de grands groupes a permis de relancer l'économie horlogère avec à la clé une croissance des emplois et d'autre part, des fusions d'entreprises, à l'intérieur de grands groupes ou de manière indépendante, ont constitué des entités plus importantes.

Finalement, des regroupements de différents sites d'entreprise sur un site unique ont été réalisés afin de rationaliser la production. Ce processus n'apparaît pas forcément dans les statistiques, notamment lorsque les différents sites sont situés sur une seule commune.

III. STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

III.1. CROISSANCE PREVISIBLE DES EMPLOIS

III.1.1. Estimation de la croissance des emplois aux horizons 2030 et 2040

Contrairement à ce qui passe en général dans les estimations des tendances, celles-ci ne sont pas effectuées par secteurs d'activités. En effet, la part des emplois liés au secteur d'activités de la haute horlogerie et à la microtechnique est tellement prépondérante qu'elle domine l'ensemble des tendances.

La croissance très soutenue des emplois dans les dix dernières années à la Vallée de Joux (voir II.2.) conduit à des tendances très fortes.

On peut toutefois postuler que le rythme de cette croissance ne pourra probablement pas se poursuivre à une telle cadence sans prendre en considération l'évolution de la croissance des habitants.

Or, les perspectives de croissance des habitants ne suivent pas une tendance aussi soutenue que les tendances liées aux emplois. Cette différence s'explique entre autres par le fait que la croissance démographique est définie par le Plan directeur cantonal qui ne prend que très partiellement en compte les particularités de la Vallée de Joux.

Il faut toutefois constater que le rapport entre les emplois et les habitants évolue fortement depuis de nombreuses années :

	1995	2001	2005	2008	2011	2014
Proportion emplois / habitant	70 %	85 %	88 %	105%	107 %	117 %

(la moyenne cantonale actuelle est de 42%)

Le taux de 130 emplois/100 habitants a été atteint sur la commune du Chenit en 2013 et 2014, pour ensuite redescendre légèrement.

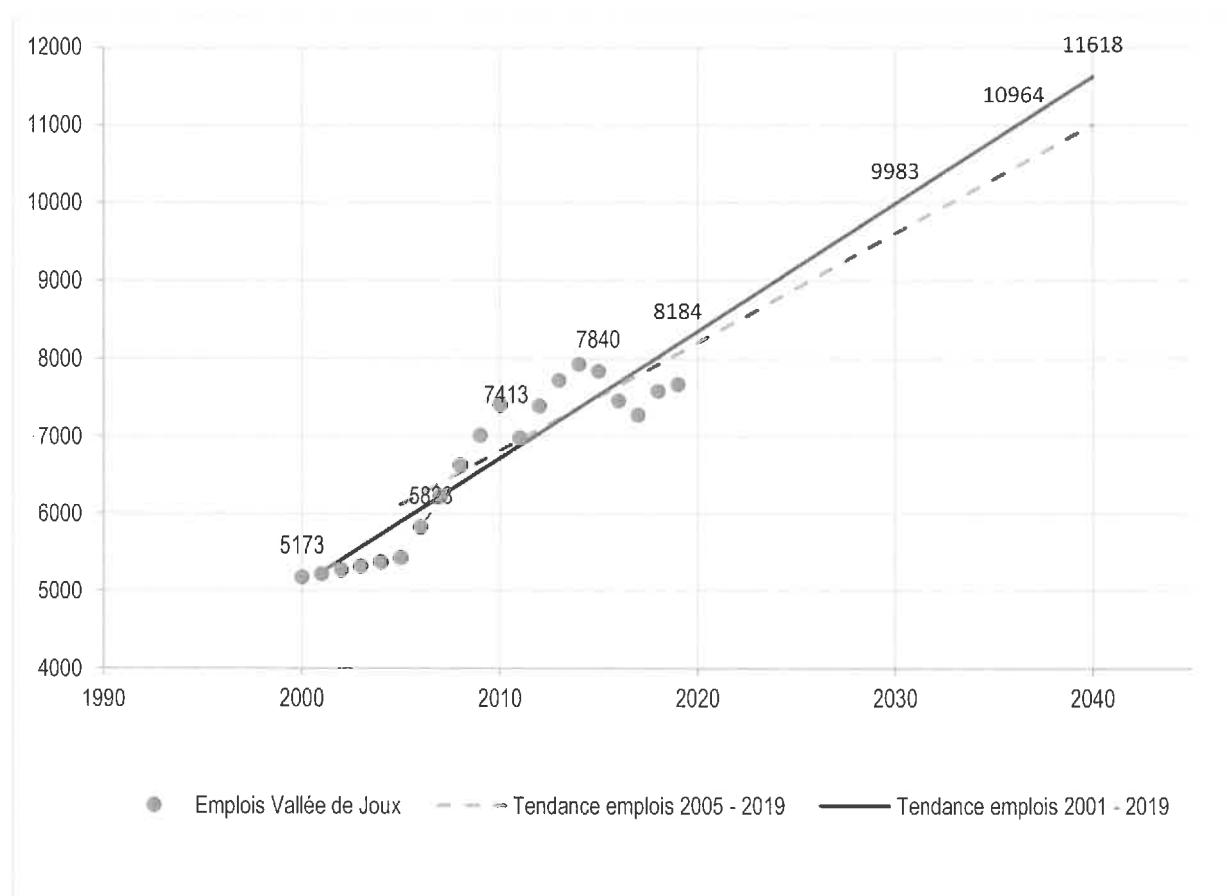


Fig. 2. Evolution des emplois (tendance linéaire) (OFS), STATENT 1995 – 2019

La perspective à 2040 selon la tendance 2001 – 2019 correspond à un taux de 1,3 emplois/habitants (le nombre d'habitants est estimé en fonction des perspectives définies dans le Plan directeur communal).

Il est important de préciser que :

- Une partie de l'augmentation des emplois se fera dans des zones mixtes (habitat – emplois) ou dans des zones affectées à des besoins publics.
- Les perspectives proposées sont basées sur une poursuite des tendances de croissances passées.

L'évolution de la croissance des emplois selon la tendance 2001 - 2019 laisse prévoir :

- **9'985 emplois en 2030 (+ 2'315 emplois par rapport à 2019)**
- **11'620 emplois en 2040 (+ 3'950 emplois par rapport à 2019)**

Cette estimation correspond à environ 8'885 emplois temps plein en 2030 et 10'340 emplois temps plein en 2040.

Sur la base des informations disponibles sur les perspectives d'emplois dans les entreprises qui travaillent sur des projets de construction, le nombre d'emplois devrait croître de manière plus importante. Par exemple, la Manufacture Audemars Piguet SA à elle-seule construit ou travaille sur des projets de constructions pour répondre à une croissance d'environ 230 % des emplois en zone d'activités économiques à l'horizon 2035 par rapport à 2020.

Les perspectives prises en compte doivent ainsi être considérées comme conservatrices.

Consolidation des projections futures

a. Analyse des permis de construire délivrés

Les permis de construire délivrés pour des nouvelles constructions en zone industrielles ou en zone artisanales concernent principalement des entreprises de plus de 250 emplois.

Font exception, les constructions réalisées dans la zone d'activité de Sur la Rose à l'Abbaye et dans le Village industriel au Chenit (VIC) ; ces deux sites ont d'ailleurs explicitement une vocation d'accueil d'entités de taille moyenne ou de petite taille. Cette vocation n'empêche pas la présence de grandes entreprises, soit directement avec des ateliers décentralisés, soit indirectement avec des sous-traitants.

Les entreprises de moins de 50 emplois se sont implantées dans les zones mixtes des villages ou dans les deux secteurs mentionnés ci-dessus. Il faut ainsi prévoir que certaines d'entre elles aient besoin à l'avenir d'aller dans des zones d'activités spécifiques, principalement en raison des surfaces nécessaires à leurs activités et des nuisances trop importantes qu'elles pourraient provoquer dans les villages.

b. Entretiens avec des responsables actifs dans le développement économique de la Vallée de Joux (experts)

III.1.2. Estimation de la croissance des emplois aux horizons 2030 et 2040 en relation avec la taille des entreprises

La croissance des emplois a été prioritairement réalisée dans des entreprises de plus de 50 emplois.

Font exception, les entreprises accueillies dans le Village industriel du Chenit (VIC) au Sentier et dans la zone d'activités de « Sur la Rose » à l'Abbaye. Ces deux sites ont d'ailleurs explicitement une vocation d'accueil d'entités de taille moyenne ou de petite taille. Cette vocation n'empêche pas la présence de grandes entreprises, soit directement avec des ateliers décentralisés, soit indirectement avec des sous-traitants.

Les entreprises de moins de 50 emplois devraient prioritairement se maintenir et se développer dans les zones mixtes (habitat - emploi) des communes (et dans des zones affectées à des besoins publics) et dans les zones d'activités régionales et locales, alors que les sites d'activités stratégiques accueilleront prioritairement les entreprises de plus de 50 emplois et les entreprises provoquant des nuisances non compatibles avec de l'habitat.

La répartition des emplois entre les zones d'activités et les autres zones ne devrait pas se modifier significativement. Il faut toutefois relever que des entreprises actuellement situées en zone mixte devront également pouvoir trouver de la place dans des zones d'activités régionales ou locales car elles produisent des nuisances ou ne peuvent pas se développer sur les sites où elles se trouvent.

Cela a déjà été le cas ces dernières années avec des entreprises, telles qu'un abattoir, une fromagerie, une ébénisterie, atelier de microtechnique (avec une part importante de déplacements), ...

S'agissant de projection d'éléments statistiques, une consolidation a été réalisée au niveau local. Une analyse des permis de construire délivrés et des entretiens avec des responsables actifs dans le développement économique de la Vallée de Joux (experts) ont été effectués.

Globalement ces démarches ont montré que les projections peuvent être considérées comme plausibles sur la base des éléments connus actuellement ou être trop conservatrices.

III.1.3. Estimation des besoins particuliers

Il faut par ailleurs mentionner qu'en plus des besoins quantitatifs, la stratégie doit prendre en compte les besoins spécifiques de la filière du bois et d'un site de traitement des matériaux de chantier.

Filière du bois

La filière bois concerne les activités :

1. Menuiserie, ébénisterie, agencement
2. Menuiserie, charpente, construction
3. Sciage du bois
4. Travaux forestiers, transports et bois de feu.

Les entreprises concernées par cette filière ne disposent d'aucunes réserves (ni réserves mobilisables, ni réserves potentiellement mobilisables) pour leur développement.

Une étude réalisée (Analyse des besoins fonciers de la filière bois dans l'Ouest vaudois (Wüest et Partner SA, janvier 2017)) a permis de définir les bases de réflexions en particulier pour la Vallée de Joux. Elle évalue les besoins fonciers globaux entre 7'950 et 16'200 m² (7'900 à 13'400 m² dans des bâtiments (à organisé sur 2 niveaux) et 4'000 à 9'500 m² hors bâtiments). Ils sont prioritairement nécessaires pour des entreprises de menuiserie, d'ébénisterie ou d'agencement.

La densité d'emplois à l'hectare dépend fortement du type précis d'activité (niveau de transformation du matériel brut). On peut estimer la fourchette d'emplois entre 30 et 50 emplois.

Vu la quantité d'emplois relativement faible, il est considéré qu'ils sont compris dans les prévisions globales des emplois à l'échelle de la Vallée de Joux.

Fromagerie régionale

Plusieurs fromageries envisagent une fusion dans la région. Un regroupement des fromageries du Lieu et du Brassus situées dans des zones mixtes sans possibilité de développement est en cours.

Cette fusion nécessitera la mise à disposition d'une surface pour la fromagerie et ses abords permettant d'accueillir les livraisons de lait tôt le matin et le soir. Les nuisances sonores seraient certainement trop importantes pour être implantées en zone mixte.

Un site au Nord-Est du village du Lieu est intégré dans le Plan directeur à cet effet.

Traitement des matériaux de chantier

Le traitement des matériaux de chantier concerne la gestion des matériaux et leur transformation éventuelle en produits pour une réutilisation (recyclage) ou pour leur stockage définitif (mise en décharge appropriée). Les matériaux de chantier concernés sont les matériaux de démolition (béton de démolition, briques, matériaux de démolition non triés, matériel non bitumineux de démolition de routes), les déchets plastiques des chantiers, les bois usagés de chantiers et des matériaux divers (fer et acier).

La transformation passe en particulier par le concassage d'une partie des matériaux. Cette activité génère ponctuellement des émissions de poussières (lors du concassage et lors du chargement des matériaux) et de bruit.

Actuellement, le traitement des matériaux est réalisé à la Vallée de Joux sur le site de la gravière des Champs-sous-la-Côte au Chenit et dans la zone d'activités de « Sur la Rose » à l'Abbaye.

Environ la moitié des matériaux traités aux Champs-sous-la Côte sont utilisés pour le remblaiement de la gravière.

Les Champs-sous-la Côte sont compris dans le site marécageux d'importance nationale protégé par le Plan d'affectation cantonal N° 293. A terme, son exploitation ne pourra pas être prolongée en raison des mesures de protection qui s'appliquent.

Le traitement réalisé dans la zone d'activité « Sur la Rose » n'est pas conforme aux dispositions du règlement du plan d'affectation en vigueur. Situé à proximité d'une zone d'habitation, les nuisances de cette activité sont problématiques.

Il s'agit de prévoir une alternative aux sites actuels.

Le traitement des matériaux de chantier évolue pour les raisons suivantes :

- Un pré-tri est de plus en plus réalisé directement sur les chantiers ;
- Les matériaux traités sont de plus en plus revalorisés (recyclés) ;
- La sensibilité de la population face aux nuisances liées au concassage augmente. Malgré les dispositifs techniques permettant de limiter la dispersion de poussières, notamment par brumisation, la proximité avec des zones résidentielles ou d'installations sensibles telles que les installations de précision de la microtechnique est de plus en plus problématique ;
- Le traitement de ces matériaux présente une plus-value économique relativement faible. Une optimisation de l'utilisation des machines et installations est nécessaire.

Une surface d'env. 4'000 m² à 5'000 m² doit être prévu. Aucun nouvel emploi n'est comptabilisé pour cette activité ; il s'agit d'un emploi à temps partiel intégré dans l'entreprise concernée.

Faute de pouvoir définir un emplacement approprié, cette activité économique indispensable dans le processus de développement des constructions, n'est pas traitée par le présent plan directeur.

III.2. CLASSIFICATION ET LOCALISATION DES ZONES D'ACTIVITES

La Vallée de Joux présente la particularité d'avoir des zones d'activités réparties dans de nombreux villages. Cette « dispersion » territoriale est en relation directe avec le développement historique des entreprises qui se sont implantées et développées dans les différents villages.

Il n'y a ainsi pas de correspondance directe entre les périmètres de centre et les sites d'activités stratégiques ou les zones d'activités régionales ou locales. Il s'agit prioritairement de prendre en compte les localisations des sites existants.

Cette situation particulière conduit à une détermination du statut hiérarchique pour chaque parcelle, avec pour conséquence un site d'activités stratégiques multipolaire.

Le plan présente les différents types de zone.

III.3. OPTIMISATION DE L'UTILISATION DES PARCELLES EN ZONE D'ACTIVITES

Une optimisation de l'utilisation des zones à bâtir est une condition de l'aménagement du territoire. Il s'agit d'utiliser au mieux les terrains, notamment en densifiant leur utilisation.

L'optimisation doit prendre en compte en particulier les types d'utilisation, la situation générale et les contraintes physiques des parcelles, les contraintes patrimoniales et environnementales, les équipements et la mobilité.

Les axes de développement sont déclinés en fonction des différentes situations territoriales et économiques.

III.3.1. Mobilisation des réserves

L'utilisation des réserves mobilisables stratégiques des entreprises ne dépend pas des dispositions de planification du territoire, mais de choix de développement économique d'entreprises d'importance stratégique.

La législation cantonale permet de garantir la disponibilité des parcelles (garantie d'une utilisation dans un horizon temporelle d'une planification (env. 15 ans)) par la fixation d'un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, par un déclassement du terrain concerné ou l'instauration de mesures fiscales (taxation progressive).

Les parcelles concernées ne sont pas en frange du territoire urbanisé et un dézonage n'aurait pas de cohérence territoriale.

Une taxation n'aura probablement peu d'effets sur les parcelles constituant des réserves stratégiques des entreprises ou des communes (surface destinée à une mise à disposition rapide pour des nouvelles entreprises).

Les réserves mobilisables les plus importantes sont des réserves d'entreprises. Une taxation n'aura probablement que peu d'effets sur leur valorisation.

➤ **L'augmentation de l'attractivité des surfaces de réserves mobilisables doit être privilégiée, en particulier par la densification des potentiels d'utilisation lorsque cela est possible dans un contexte plus global.**

Réserves potentiellement mobilisables

Les situations des réserves potentiellement mobilisables sont très variables.

Les axes de mobilisations sont les suivants :

- **Adaptation des dispositions des plans d'affectation notamment par une augmentation de la densité d'utilisation de zones d'activités pour permettre une utilisation des réserves**
- **Adaptation des dispositions des plans d'affectation en particulier par une densification d'utilisation des zones d'activités pour augmenter l'attractivité des secteurs concernés ou pour répondre aux besoins des entreprises**
- **Proposer des alternatives pour certaines utilisations afin de permettre une meilleure utilisation des réserves (déplacement du site de traitement des matériaux de chantier, concentration des dépôts de génie civil, ...)**

- **Sensibiliser les propriétaires à une densification de l'utilisation de leur parcelle dans le cadre du plan d'affectation en vigueur (parking à plusieurs étages, dépôts sur plusieurs étages, mixité d'utilisation activité au rez-de-chaussée – administration et activités sans contraintes de poids à l'étage)**

Les mesures à mettre en œuvre pour garantir la disponibilité des réserves en lien avec les prescriptions légales (art. 51 et 52 LATC) sont traitées au chapitre III.8.

III.3.2. Densification des zones d'activités existantes

L'évolution des activités économiques, les conditions cadre de l'aménagement du territoire et les possibilités actuelles de la construction permettent d'envisager une densification des terrains déjà affectés en vue d'une meilleure utilisation du territoire et en respectant la situation générale des sites (relation avec le voisinage, protection du patrimoine naturel et construit, ...).

Les axes de la densification sont :

- **Adaptation des dispositions des plans d'affectation par une augmentation de la densité d'utilisation de zones d'activités sur la base des éléments suivants :**
 - **Définition du type d'utilisation prévu du secteur et de la densité qui lui correspond**
 - **Priorisation selon l'importance stratégique des zones (site d'activités stratégiques, régionales ou locales)**
 - **Evaluation des contraintes liées au voisinage et au patrimoine naturel et construit**
 - **Evaluation globale des impacts sur l'environnement, la mobilité et l'équipement**
 - **Evaluation de l'intérêt de la densification dans l'horizon de planification (15 à 20 ans)**

L'augmentation de la densité peut être obtenue par l'adaptation des indices de densité (indice d'occupation du sol, indice d'utilisation du sol, indice de masse), des dispositions sur la hauteur des constructions, sur les distances aux limites ou entre bâtiments ou sur les périmètres d'implantation.

Une meilleure utilisation des droits à bâtir existants sur une parcelle n'est pas considérée comme une densification, mais comme une utilisation d'une réserve existante.

III.4. RECONVERSION ET DEZONAGE DE ZONES D'ACTIVITES

L'examen des plans d'affectation conduit à dézoner des zones d'activités pour les raisons suivantes :

- Constatation de la lisère forestière
- Prise en compte de contraintes environnementales (protection de biotopes et de leurs zones tampons, zones de protection des eaux, site pollué).
- Utilisation impossible en raison des conditions topographiques ou de la forme inappropriée d'une parcelle.

L'examen des plans d'affectation conduit à reconvertir des zones d'activités dans d'autres zones à bâtir pour les raisons suivantes :

- Utilisation actuelle et future différente de celle de l'affectation (exemple : zones à affecter à des besoins publics ou en zones mixtes).

III.5. CREATION ET CONVERSION DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITES

Afin de satisfaire aux besoins estimés de développement à l'horizon 2030 et 2040, des nouvelles zones d'activités doivent être créées.

Les nouvelles zones concernent les sites d'activités stratégiques et les zones d'activités régionales.

Des nouvelles zones pour des activités locales ne peuvent être développées que pour des projets spécifiques et bien définis (affectation au fur et à mesure des besoins).

Les nouvelles zones sont articulées de la manière suivante :

- Création d'un pôle stratégique important permettant d'accueillir des programmes de construction de grande taille et d'importance stratégique au Trési, commune du Chenit ;
- Création d'une zone d'activités partiellement d'importance stratégique et partiellement d'importance régionale aux Ordon Sud, commune du Chenit ;
- Extension des zones d'activités stratégiques au Revers et à la Combe, commune du Lieu ;
- Conversion d'une zone mixte en site stratégique d'activités au Bonport aux Charbonnières, commune du Lieu (entreprises Valtronic et Dubois-Dépraz) ;
- Extension de zones d'activités régionales de « Sur la Rose », commune de l'Abbaye, pour les besoins d'importance régionale ;
- Création d'une zone d'activités locales au « Vivier », commune du Lieu pour accueillir une fromagerie ;
- Conversion de zones mixtes occupées par des entreprises en sites stratégiques d'activités au village de l'Abbaye (Breguet), au Rocher au Brassus (Blancpain, Piguet Frères Cie) et au village du Sentier au Nord de la Gare (Bulgari) ;
- Création d'une zone d'activités régionales à la Combe au sud de la halte des Charbonnières, commune du Lieu, à n'utiliser que lorsque les autres zones du même type seront utilisées sur la commune ou en cas de projet d'importance.

III.6. RESERVES POUR DES DEVELOPPEMENTS A LONG TERME

(au-delà de l'horizon de planification)

Un secteur de développement potentiel de zones d'activités a été identifié, mais présente des caractéristiques qui ne permettent pas de l'intégrer comme nouvelles zones d'activités intégrées dans l'horizon de planification considérée.

➤ Les Bioux Sud (parcelles à l'arrière de l'école des Bioux), commune de l'Abbaye :

Ce secteur est actuellement affecté en zone à bâtir de très faible densité. Il appartient à une entité en lien avec l'entreprise propriétaire dans le secteur des Bioux Nord (entreprise de microtechnique en relation avec la haute horlogerie d'importance stratégique cantonale).

En raison de la réorganisation de l'entreprise qui construit un nouveau site actuellement au Brassus, l'avenir des bâtiments à moyen terme devra être étudié. Le secteur des Bioux Sud pourrait être nécessaire au développement futur de l'ensemble du site.

Les réflexions de l'entreprise n'étant pas suffisamment avancées à ce stade, ce secteur doit être considérée comme une réserve à long terme.

Le statut de ce site pourrait être reconsidéré avant la fin de l'horizon de planification en compensation si des périmètres intégrés dans la stratégie ne peuvent pas se développer comme prévu ou si des besoins en relation avec l'entreprise situées aux Bioux Nord sont démontrés.

III.7. BILAN DE LA STRATEGIE DE GESTION

Le bilan s'établit ainsi pour les différents types de mesure :

Type de zone d'activités	Type de modification	Zones d'activités selon la stratégie m2	Emplois actuels	Emplois futurs	Différence emplois
SAS	affectation récente	40 589	405	1 379	974
ZAR	affectation récente	0	0	0	0
ZAL	affectation récente	0	0	0	0
SAS	nouvelle zone	99 857	0	1 817	1817
ZAR	nouvelle zone	35 895	0	220	220
ZAL	nouvelle zone	6 014	0	15	15
SAS	reconversion de zone à bâtir en zone d'activités	25 821	0	239	239
ZAR	reconversion de zone à bâtir en zone d'activités	0	0	0	0
ZAL	reconversion de zone à bâtir en zone d'activités	3 709	0	28	28
SAS	densification	96 134	260	878	618
ZAR	densification	0	0	0	0
ZAL	densification	0	0	0	0
SAS	maintien	122 306	383	467	84
ZAR	maintien	57 819	61	70	9
ZAL	maintien	74 497	7	12	5
SAS	nouvelle réserve à long terme	19 240	0	192	192
ZAR	nouvelle réserve à long terme	0	0	0	0
ZAL	nouvelle réserve à long terme	0	0	0	0
	dézonage de zone d'activités	0	21	0	-21
	conversion de zone d'activités (en une autre zone à bâtir)	0	173	0	-173
	Total à l'horizon de planification	567 641	1 310	5 123	3 814
	Total à long terme	586 881	1 310	5 316	4 006

Tab. 4. Types et effets des modifications selon la stratégie

Le bilan global s'établit ainsi :

Type de zone d'activités	Zones d'activités selon la stratégie m2	Emplois actuels	Emplois futurs	Différence emplois
Disponibilités à l'horizon de la planification				
SAS	384 706	1 048	4 779	3 731
ZAR	93714	61	290	229
ZAL	84 220	7	54	48
Disponibilités avec les réserves à long terme				
SAS	403 946	1048	4 972	3 924
ZAR	93714	61	290	229
ZAL	84 220	7	54	48

Tab. 5. Bilan des modifications selon le type de zone

Les bilans des emplois estimés avec une pleine utilisation des nouveaux emplois potentiels par rapport aux besoins s'établissent ainsi

A l'horizon 2030	emplois
Besoins estimés à 2030	2 315
Bilan estimé à 2030	1 693
A l'horizon 2040	emplois
Besoins estimés à 2040	3 950
Bilan estimé à 2040	58

Tab. 6. Bilan estimé aux horizons 2030 et 2040

Le bilan estimé avec une pleine utilisation des nouveaux emplois potentiels montre une disponibilité trop importante à l'horizon 2030 et une légère sur disponibilité à l'horizon 2040.

Ce bilan estimé ne prend pas en considération la temporalité effective des modifications proposées. La chronologie réelle des développements mentionnés pourrait modifier les bilans estimés aux deux horizons.

Comme déjà mentionné, les perspectives de plusieurs entreprises importantes de la Vallée de Joux laissent prévoir une croissance plus importante que les estimations basées sur les années passées.

III.8. DISPONIBILITE FONCIERE

La disponibilité foncière des terrains affectés est un élément important pour mettre en œuvre une utilisation mesurée du sol.

Ce constat général ne pose pas de problèmes particuliers actuellement étant donné la pénurie de surface disponible pour les entreprises à la Vallée de Joux. Par contre, l'affectation de terrains pour permettre les développements nécessaires pour une période de 15 ans rendra cette question pertinente.

L'art 15a LAT prévoit que :

- ¹ Les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'améliorations foncières telles que le remembrement de terrains
- ² Le droit cantonal prévoit que, si l'intérêt public le justifie, l'autorité compétente peut imposer un délai de construction et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal.

La disponibilité des terrains doit être juridiquement garantie (art. 15 al. 4 let d LAT).

L'art 51 LATC, adopté par le Grand Conseil le 17 avril 2018, est formulé de la manière suivante :

- ¹ La Commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.
- ² Pour assurer la disponibilité des terrains, la Commune peut :
 - a. Soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure. La municipalité peut prolonger le délai de deux ans.
 - b. Lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4.
 - c. Conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.
- ³ Si les terrains ne sont pas construits, se situent en dehors du territoire urbanisé et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur changement d'affectation.
- ⁴ Si des mesures fiscales sont appliquées par la commune au sens de l'alinéa 2 lettre b, le propriétaire, qui serait responsable de la non-construction de sa parcelle, doit s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation dont le montant est fixé par rapport à la valeur fiscale du terrain concerné, déterminée par une estimation datant de 5 ans au plus. Cette taxe est perçue dès la première année à l'échéance du délai de construction et correspond à un pour cent de la valeur fiscale la première année, puis augmentée de 0,5 pour cent les années suivantes. Le taux ne pourra excéder 5% de la valeur fiscale.

A l'exception du site du Trési, la plus grande partie des surfaces comprises dans le site d'activités stratégique sont en main des communes ou d'entreprises comme réserve de développement.

Dans les autres cas, le nombre de propriétaire est limité.

La réussite de la stratégie de gestion des zones d'activités dépend notamment de la volonté des propriétaires concernés de la mettre en œuvre. Dans ce contexte, la propriété des parcelles concernées, en particulier des nouvelles zones d'activités, est importante.

Dès lors, les principes suivants sont préconisés :

- **Mise en place d'une politique d'acquisition foncière communale (ou d'une structure sous maîtrise communale, comme c'est le cas par exemple pour le Village industriel du Chenit (VIC)) des parcelles stratégiques actuellement en propriété privée.**

Les communes peuvent soit mettre à disposition les terrains sous la forme de droits de superficie, soit revendre les parcelles au fur et à mesure des projets.

L'acquisition temporaire des terrains a pour intérêt d'assurer une maîtrise des projets concernés et de faciliter les réorganisations foncières (regroupement ou remembrement parcellaire) sans immobiliser à long terme les fonds financiers ; la mise à disposition des terrains sous forme de droits de superficie permet de conserver une maîtrise foncière à long terme en garantissant un revenu régulier.

Pour les nouvelles zones d'activités, les secteurs suivants sont concernés :

- Extension Nord de la zone d'activité régionale de « Sur la Rose », commune de l'Abbaye
- Création d'un site d'activités stratégique et d'une zone d'activités régionale aux « Ordon Sud » ;
- Création d'un site d'activités stratégique au « Le Trési », commune du Chenit
- Extension de la partie basse du site d'activités stratégique au « Revers », commune du Lieu ;
- Extension du secteur de la Combe au Lieu, commune du Lieu ;
-
- Création d'une zone d'activité locale au Vivier, commune du Lieu.

- **Lorsque l'acquisition n'est pas possible, il faut veiller à une adéquation du parcellaire avec les besoins de développement. Le cas échéant, il s'agit de restructurer la géométrie des parcelles pour faire concorder avec le projet d'utilisation. Il peut s'agir :**

- **d'une procédure de gré à gré (qui nécessite l'unanimité des propriétaires)**
- **de la création d'un Syndicat d'améliorations foncières (décision à la majorité des propriétaires).**

Le remaniement d'office (Syndicat d'améliorations foncières obligatoire) ne semble pas approprié pour les situations à la Vallée de Joux).

- **Les dispositions sur la disponibilité des parcelles d'habitation ou mixte prises dans les plans d'affectation communaux doivent être également être appliquées pour les zones d'activités.**

III.9. CONDITIONS LIEES AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le développement prévu au niveau régional est conséquent. Il est dès lors nécessaire de prévoir les conditions de son intégration.

1. Mobilité

Une part importante des employés sont des frontaliers et une part des employés suisses sont domiciliés sur la Côte et au Pied du Jura.

Dans ce contexte, la mobilité principale est assurée par des déplacements individuels motorisés (automobiles).

Les déplacements en transports publics restent peu importants en raison des horaires, des cadences des trains et des bus et des tracés des réseaux existants.

Les déplacements piétons sont généralement limités aux trajets de moins de 20 minutes. Les deux-roues, vélos, vélos électriques, moto sont localement pratiqués pendant la période estivale.

Il est opportun de limiter les trajets individuels motorisés pour des raisons environnementales et en raison de l'impact territorial des places de stationnement.

Dans ce contexte, il faut :

- Valoriser l'amélioration de l'accessibilité ferroviaire (ligne RER Lausanne – Le Brassus) ;
- Mettre en œuvre les mesures adoptées de l'étude de mobilité régionale, en particulier les mesures concernant le covoiturage ;
- Conduire une étude sur les parkings d'échanges (Vallée de Joux et régions contigües) ;
- Poursuivre les rencontres inter-entreprises permettant d'échanger sur les bonnes pratiques et sur l'organisation des actions conduites par les entreprises en matière de mobilité ;
- Imposer des plans de mobilité d'entreprises lors du dépôt de projet de construction pour les entreprises de plus de 200 emplois ;
- L'extension de la zone de « Sur la Rose », à l'Abbaye, est conditionnée à une densité moyenne (50 emplois/ha)
- L'extension de la zone de « La Combe » au Lieu est conditionnée à un besoin de l'entreprise déjà présente sur le site.

2. Intégration paysagère et environnementale

Les nouvelles zones d'activités sont généralement situées en dehors des périmètres des inventaires de protection de la nature et du paysage (qui couvrent 92% du territoire de la Vallée de Joux).

L'extension des zones d'activités de Sur la Rose, commune de l'Abbaye, et de la Combe, commune du Lieu, sont situées dans l'inventaire de monuments naturels et des sites, comme les zones existantes. La zone d'activités en réserve de la Gare des Charbonnières est également située dans cet inventaire.

D'une manière générale, les mesures suivantes doivent être prises en considération :

- Adapter les règles de constructions à l'environnement de la zone (hauteur des bâtiments, distance aux limites, densité) ;
- Prévoir des mesures de transition avec les périmètres de protection paysagère ;
- Lors d'atteinte à des biotopes ou au paysage, définir des mesures de compensation optimisant leurs effets sur l'environnement.

3. Protection contre les dangers naturels

Plusieurs périmètres sont concernés par des dangers naturels liés à des risques d'inondation ou à des risques d'effondrement

Ces risques sont considérés comme moyen ou faible. Toutefois, comme les activités de haute horlogerie et de microtechnique sont considérées comme sensibles, il y a lieu d'étudier les mesures permettant de limiter les risques (par exemple, entretien des cours d'eau) et prendre les mesures nécessaires pour éviter les dégâts en cas d'événement (réalisation de canaux de déviation des inondation, surélévation des entrées des constructions et mesures de confinement en cas de crue importante, réalisation de dalle permettant d'absorber un effondrement ponctuel du sol,...).

IV. MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE

La mise en œuvre de la stratégie dépend en particulier des mesures et actions communales dans les différentes zones d'activités existantes et dans les nouvelles zones. Celles-ci sont définies dans un document séparé qui précise les mesures à prendre dans les plans d'affectation et les mesures et actions spécifiques permettant de garantir une disponibilité foncière et une mise en œuvre concrète de la stratégie.

La réussite de la stratégie dépend de sa mise en œuvre dans les différents échelons institutionnels et privés. La coordination intercommunale prévue dans la stratégie est assurée par une structure d'évaluation et de préavis sur les futurs projets.

L'adoption de la stratégie engage les autorités qui l'ont signée pour les phases ultérieures d'autorisation. Elles prennent les mesures contraignantes, telles que les planifications d'affectation, et incitatives, telles que la promotion de la mobilité organisée au niveau régional.

Les entreprises sont informées de la stratégie et seront encouragées à la mettre en œuvre dans leurs projets.

Un suivi régulier de la mise en œuvre de la stratégie permettra d'évaluer son efficacité et si nécessaire, d'adapter les actions.

Le catalogue des mesures et actions fait l'objet d'un document séparé.

V. GOUVERNANCE

La stratégie de développement des zones d'activités est conçue au niveau régional. Elle entre par ailleurs dans le système général de gestion du canton en relation avec les dispositions fédérales concernant les zones à bâtir.

Les éléments principaux de sa mise en œuvre sont de la compétence des communes, en particulier pour les planifications d'affectation.

Dans ce contexte, il y a lieu de définir la gouvernance permettant de coordonner les activités et responsabilités des différents acteurs institutionnels.

En principe, les organes de gestion doivent être définis pour les différents types de zones d'activités (selon leurs importances hiérarchiques). Toutefois à l'échelle restreinte de la Vallée de Joux, il est opportun de limiter les structures de gestion et de s'appuyer sur ce qui existe.

L'organe de gestion des zones d'activités sera mis en place :

- 1 représentant municipal de chaque commune
- 1 représentant, en principe le directeur régional, de l'Association pour le développement des activités économiques de la Vallée de Joux (ADAEV)
- 1 représentant de la Direction générale du territoire et du logement, sites et projets stratégiques
- 1 représentant du Service de la promotion économique et de l'innovation – économie régionale

L'organe de gestion :

- Assure et coordonne la planification et la mise en œuvre opérationnelle des sites d'activités stratégiques et des zones d'activités d'importance régionale ;
- Prend les mesures nécessaires, en collaboration avec les communes, pour assurer une maîtrise foncière et une disponibilité des terrains. Il peut notamment préavisier la libération des étapes de développement de zones d'activités lorsque les plans d'affectation prévoient des développements échelonnés dans le temps ;
- Participe à l'information des entreprises et de la population sur la stratégie ;
- Renseigne l'observatoire cantonal des zones d'activités ;
- Met à jour les fiches de site.

Le directeur de l'ADAEV appuie l'organe de gestion.

Le Bureau technique mandaté par les communes territoriales (bureau intercommunal pour les permis de construire) exerce ses fonctions d'examen des projets à l'échelle de 3 communes pour les projets de construction. Il pourra saisir l'organe de gestion stratégique pour toute question liée à la mise en œuvre de la stratégie.

Les liens que l'ADAEV a développé avec les entreprises et les propriétaires fonciers sont maintenus et confirmés.

VI. PROCEDURE D'ADOPTION

Les dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985 (RSV 700.11) définit la procédure concernant les plans directeur régionaux.

I. Examen préalable

Le projet de plan directeur régional est soumis par les municipalités concernées à la Direction générale du territoire et du logement pour examen préalable.

Dans un délai de trois mois, un avis sur la légalité du projet et sur sa conformité au plan directeur cantonal est établi. Il indique, le cas échéant, à quelles dispositions légales ou du plan directeur cantonal le projet n'est pas conforme.

A la suite de l'examen préalable, plusieurs concertations ont eu lieu entre les communes, l'ADAEV et les services cantonaux.

II. Consultation publique

Les municipalités soumettent le plan à une consultation publique pendant trente jours au moins. Elles établissent et rendent public un rapport de consultation.

III. Adoption et approbation

La partie stratégique du plan (chapitres III à V) est adoptée par les conseils communaux des communes concernées.

La partie opérationnelle (document séparé) est adoptée par les municipalités des communes concernées.

Le plan est approuvé par le Conseil d'Etat. L'approbation lève le moratoire sur les nouvelles zones d'activités.

VII. MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

VII.1. FICHES PAR SECTEUR

Les fiches par secteur ont pour objectif de présenter la situation et les éléments de la mise en œuvre de la stratégie.

Fiche type

<u>Secteur</u>	Lieu-dit ou descriptif indicatif
<u>Parcelles</u>	N° selon le RF
<u>Surface utilisable future</u>	Surface en zone d'activités
<u>Réserve de nouveaux emplois</u>	Emplois potentiels après utilisation des futures conditions d'affectation
<u>Evolution des potentiels d'emplois</u>	Evolution des potentiels d'emplois induite par les futures affectations
<u>Affectation actuelle</u>	Selon le plan général d'affectation ou le plan spécial en vigueur
<u>Construction actuelle</u>	Etat du construit
<u>Accessibilité</u>	Accessibilité en transports publics (sur site = à moins de 100 mètres)
<u>Contraintes environnementales</u>	Inventaires fédéraux et cantonaux dans le domaine du paysage et de la biodiversité
<u>Planification future</u>	Proposition d'action pour les planifications d'affectation futures
<u>Remarque particulière</u>	Commentaire divers

Commune de l'Abbaye

a. Site d'activités stratégiques

Secteur AS1	L'Abbaye Village (entreprise Breguet)
Parcelles	714 et 721
Surface utilisable future	4'076 m ²
Réserve de nouveaux emplois	28
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone industrielle (parcelle 714) et zone mixte (parcelle 721)
Construction actuelle	Bâtiments industriels
Accessibilité	Arrêt TP bus sur site
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Confirmation de l'affectation pour la parcelle 714 et affectation en zone d'activités pour la parcelle 721 dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur AS2	Les Bioux Nord (entreprise CHH Microtechnique SA)
Parcelles	155 et 381
Surface utilisable future	9'161 m ²
Réserve de nouveaux emplois	26
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone industrielle du PGA
Constructions actuelles	Bâtiment industriel + bâtiment mixte
Accessibilité	Arrêt TP bus sur site
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Confirmation de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	La mobilisation des réserves dépend d'un projet de l'entreprise présente. Une réserve à long terme en lien avec ce site se trouve sur les Bioux Sud

b. Zone d'activités régionales

Secteur AR1	Sur la Rose (entreprises diverses)
Parcelles	758, 769, 770, 781, 787, 901, 909, 912, 913, 915, 917, 961, 1675, 1679, 1682, 1683, 1684, 1708, 1713 et 1758
Surface utilisable future	36'476 m ²
Réserve de nouveaux emplois	51
Evolution des potentiels d'emplois	14
Affectation actuelle	Zone d'activités du PPA
Construction actuelle	Bâtiments industriels
Accessibilité	Arrêt TP bus à 770 mètres
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IMNS
Planification future	Confirmation du plan d'affectation. Renforcer les dispositions concernant l'intégration des constructions lors de la modification du plan d'affectation. Extension du plan d'affectation sur les parcelles 929 et 930
Remarque particulière	Changement de l'utilisation de la parcelle N° 1679 (site de traitement des déchets de chantier) En lien avec extension à l'Est (part 929 et part 930)

c. Zone d'activités locales

Secteur ALo1	Petite Corniche (Missimi Berney SA et parcelle voisine)
Parcelles	1172 (1152, 1189 et 1399))
Surface utilisable future	7'294 m ²
Réserve de nouveaux emplois	7
Evolution des potentiels d'emplois	0
Potentiel de nouveaux emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités
Construction actuelle	Libre de construction (bâtiments industriels sur les parcelles 1152 et 1189)
Accessibilité	Gare à 555 mètres
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IMNS – forêt dans la partie supérieure
Planification future	Adaptation de l'affectation en fonction de la limite forestière dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur ALo2	Rue du Moulin – La Lionne (entreprises diverses)
Parcelles	326,355,835, 836, 864, 876, 881, 885
Surface utilisable future	7'524 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités
Construction actuelle	Parcelles entièrement construites ou utilisées selon les dispositions du plan d'affectation communal
Accessibilité	Arrêt TP à moins de 300 mètres
Contraintes environnementales	Contraintes liées au cours d'eau (La Lionne)
Planification future	Confirmation de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur ALo3	Bas de Bioux (AVJ et autres entreprises diverses)
Parcelles	Part 78, 85, 86, 87, 91, 93, 94 et part 1689,
Surface utilisable future	12'702 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités
Construction actuelle	Secteur construit. Sur la parcelle 85, des dépôts et places de stationnement liés à la Société des auto-transports de la Vallée de Joux (AVJ) sont présentes. Pas de construction sur la parcelle 78 et sur la partie de la parcelle 1689.
Accessibilité	Arrêt TP sur site
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Confirmation de l'affectation dans le Plan d'affectation communal Dézonage de la partie de la parcelle 78 (voir ci-dessous)
Remarque particulière	---

d. Nouvelle zone d'activités régionales

Secteur AR1	Sur la Rose (extension)
Parcelles	Part 929 et part 930
Surface utilisable future	14'000 m ²
Réserve de nouveaux emplois	70
Evolution des potentiels d'emplois	70
Affectation actuelle	Zone agricole
Construction actuelle	Non construit
Accessibilité	Pas d'accès aux TP
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IMNS. Intégrer des mesures d'intégration paysagère dans le futur plan d'affectation
Planification future	Extension du Plan d'affectation « Sur la Rose » avec une prévision de 50 emplois/ha
Remarque particulière	---

e. Réserve à long terme pour un site d'activités stratégiques

Secteur ARLT1	Les Bioux Sud
Parcelles	399, 400, 408, 410, 411 et 1688
Surface utilisable future	19'240 m ²
Réserve de nouveaux emplois	192
Evolution des potentiels d'emplois	192
Affectation actuelle	Zones d'habitation de faible densité et de très faible densité
Construction actuelle	Parcelles libres de construction
Accessibilité	Arrêt TP en bordure du secteur
Contraintes environnementales	Aucune contrainte particulière (sauf une pente moyenne) Proximité d'une école
Planification future	Il s'agit d'une réserve à long terme qui ne devrait être affectée que si un besoin est défini en relation avec le développement du site d'activités stratégiques des Bioux Nord.
Remarque particulière	---

f. Dézonage

Secteur	Glacière du Pont
Parcelles	127 et 1241
Surface utilisable future	0 m ² (- 6'179 m ²)
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Ancienne glacière utilisée comme atelier, petites dépendances
Accessibilité	
Contraintes environnementales	Secteur de protection des eaux S3 (en proximité directe avec le secteur S2) Inscrit à l'IFP et à l'IMNS. Proximité directe du périmètre de l'Arrêté de classement du Lac Brenet et ses environs (projet de décision de classement) Contraintes liées au cours d'eau (La Lionne)
Planification future	Dézonage (en zone de verdure) dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur	Bas de Bioux Sud
Parcelles	Partie de la parcelle n° 78
Surface utilisable future	0 m ² (-1'236 m ²)
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Pas de construction sur la parcelle 78
Accessibilité	Arrêt TP sur site
Contraintes environnementales	Néant (parcelle en surplomb de la parcelle 85)
Planification future	Dézonage en zone agricole de la partie de la parcelle 78 dans le plan d'affectation communal
Remarque particulière	Utilisation impossible de la parcelle pour des activités

Commune du Chenit

a. Site d'activités stratégiques

Secteur CS 1	Le Crépon Sud (Breguet)
Parcelles	649, 651, 652, 1390, 1478, 3115,
Surface utilisable future	30'832 m ²
Réserve de nouveaux emplois	219
Evolution des potentiels d'emplois	219
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Largement construit
Accessibilité	Arrêt TP à 200 mètres
Contraintes environnementales	Néant (sauf la proximité de l'Orbe canalisée)
Planification future	Densification du secteur dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur CS 2	Le Crépon « Nord » (entreprises diverses)
Parcelles	41, 64, 637, 638, 640, 641, 653, 3172
Surface utilisable future	22'417 m ²
Réserve de nouveaux emplois	72
Evolution des potentiels d'emplois	63
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Largement construit
Accessibilité	Gare du Sentier et arrêt de bus à 600 mètres
Contraintes environnementales	Néant (sauf la proximité de l'Orbe canalisée)
Planification future	Densification du secteur en deuxième rang dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur CS 3	Les Ordons Nord (entreprise CHH Microtechnique SA)
Parcelles	3185, 3186
Surface utilisable future	14'295 m ²
Réserve de nouveaux emplois	306
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités (PPA)
Construction actuelle	Construction en cours
Accessibilité	Gare du Brassus et arrêt TP à moins de 300 mètres
Contraintes environnementales	Contigu au site marécageux d'importance nationale Mesures d'intégration paysagère intégrées dans le Plan d'affectation
Planification future	Maintien du PPA
Remarque particulière	---

Secteur CS 4	Route de la Gare – Ch. des Ordons (entreprise CHH Microtechnique SA)
Parcelles	2109, part 2110, 3033
Surface utilisable future	4'813 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Largement construit
Accessibilité	Gare du Brassus et arrêt TP à moins de 300 mètres
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Maintien de l'affectation dans le plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur CS 7	Le Bas du Chenit (La Pierrette SA – Vacheron Constantin SA et autre propriétaire)
Parcelles	2456, 2486, 2518, 2526 et 3205,
Surface utilisable future	42'695 m ²
Réserve de nouveaux emplois	61
Evolution des potentiels d'emplois	36
Affectation actuelle	Zone d'activités (PPA)
Construction actuelle	Bâtiments industriels
Accessibilité	Arrêt TP sur site
Contraintes environnementales	Compris dans le site marécageux d'importance nationale Mesures d'intégration paysagère intégrées dans le Plan d'affectation (à renforcer en cas de nouvelle planification)
Planification future	Maintien de l'affectation
Remarque particulière	---

Secteur CS 8	Crêt Meylan (entreprise Audemars Piguet SA et autres propriétaires))
Parcelles	2129, 2139 et 2193
Surface utilisable future	41'908 m ²
Réserve de nouveaux emplois	1230
Evolution des potentiels d'emplois	925
Affectation actuelle	Zone d'activités
Construction actuelle	Bâtiment industriel
Accessibilité	Gare du Brassus et arrêt TP à 200 mètres
Contraintes environnementales	Néant (sauf la proximité du ruisseau du Brassus canalisé)
Planification future	Plan d'affectation récent
Remarque particulière	Construction en cours (en plus d'une construction existante)

Secteur CS 9	Gare du Brassus (entreprise Audemars Piguet SA)
Parcelles	2036
Surface utilisable future	4'422 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Projet de construction d'un parking en cours
Accessibilité	Gare du Brassus et arrêt TP sur site
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Maintien de l'affectation dans le plan d'affectation communal
Remarque particulière	La centrale du chauffage à bois (Brassus Bois) occupe une partie de la parcelle (DDP)

Secteur CS 10	Crêt Meylan Est (entreprise Acrotec SA (KIF Parechoc SA) et autres entreprises)
Parcelles	2181, 2182, 2185 et 2434
Surface utilisable future	14'185 m ²
Réserve de nouveaux emplois	23
Evolution des potentiels d'emplois	23
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Bâtiment industriel et artisanaux
Accessibilité	Gare du Brassus et arrêt de bus à 300 mètres
Contraintes environnementales	Forêt et cours de l'Orbe au Nord Bas-marais d'importance nationale à l'Ouest
Planification future	Maintien de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Remarques particulières	Construction en cours (en plus d'une construction existante) Adapter la zone suite au levé de lisière forestière

Secteur CS 11	Les Grands Champs – rue Georges-Henri Piguet (entreprises Blancpain SA – Acrotec SA (STS SA) – Manufacture horlogère de la Vallée de Joux SA)
Parcelles	1608, 1609, 1612, 1641 et 3177
Surface utilisable future	33'984 m ²
Réserve de nouveaux emplois	285
Evolution des potentiels d'emplois	255
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA et PPA
Construction actuelle	Bâtiments industriels
Accessibilité	Gare du Sentier à 600 mètres
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Densification du secteur dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur CS 14	Les Saules (VIC) (entreprises diverses)
Parcelles	589 et 1477
Surface utilisable future	14'011 m ²
Réserve de nouveaux emplois	83
Evolution des potentiels d'emplois	52
Affectation actuelle	Zone d'activités (PPA)
Construction actuelle	Bâtiments du village industriel
Accessibilité	Gare du Sentier et arrêt TP (bus) à 700 mètres
Contraintes environnementales	Néant (sauf la proximité de l'Orbe canalisée)
Planification future	Adaptation du Plan d'affectation pour augmenter la densité de la zone d'activités Conversion de la partie communale à l'Est (voir rubrique ci-dessous)
Remarque particulière	---

Secteur CS 15	La Golisse (entreprise Jaeger Lecoultre)
Parcelles	23, 855, 862, 868, part 869, 1424
Surface utilisable future	21'900 m ²
Réserve de nouveaux emplois	207
Evolution des potentiels d'emplois	109
Affectation actuelle	Zone d'activités (PPA) et zone de village (part 855, part 868, part 869 et 1424)
Construction actuelle	Bâtiment industriel et abords
Accessibilité	Arrêt de bus sur site, halte de la Golisse à 250 mètres
Contraintes environnementales	Contigu au site marécageux d'importance nationale Mesures d'intégration paysagère intégrées dans le Plan d'affectation
Planification future	Plan d'affectation récent
Remarque particulière	---

b. Zone d'activités régionales

Secteur CR 2	Le Rocheray (halte) (entreprise Carlin SA)
Parcelles	339, 340 et 507
Surface utilisable future	7'360 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Bâtiment artisanal
Accessibilité	Halte du Rocheray sur site
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IFP et à l'IMNS Forêt contigüe
Planification future	Maintien de l'affectation dans le plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

c. Zone d'activités locales

Secteur CLo 1	Rue Centrale 48 - Ch. de la Scie
Parcelles	1008
Surface utilisable future	786 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Bâtiment artisanal mixte
Accessibilité	Arrêt TP à 35 mètres
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Maintien de l'affectation dans le plan d'affectation communal
Remarque particulière	Dézonage partiel des parcelles 1005, 1009 et 1012 dans le plan d'affectation communal

Secteur CLo 2	Le Campe (entreprise Menuiserie Bodenmann SA)
Parcelles	1995 et 1997
Surface utilisable future	4'325 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités (PPA)
Construction actuelle	Bâtiment artisanal (scierie)
Accessibilité	Arrêt TP sur site
Contraintes environnementales	Compris dans le site marécageux d'importance nationale Inscrit dans l'IFP
Planification future	Maintien de l'affectation
Remarque particulière	---

Secteur CLo 3	Route de France – Pont-des-Scies (entreprise Menuiserie Etienne Berney SA)
Parcelles	2511 et 3212,
Surface utilisable future	6'145 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités (PPA)
Construction actuelle	Bâtiment artisanal (scierie)
Accessibilité	Arrêt TP à 500 mètres
Contraintes environnementales	Compris dans le site marécageux d'importance nationale Inscrit dans l'IFP
Planification future	Maintien de l'affectation
Remarque particulière	---

Secteur CLo 4	Tribillet (entreprises diverses)
Parcelles	2601, 2604, 2605, 2606, 2611, 2618,2986, 3181, 3182 et 3279 (2610)
Surface utilisable future	18'866 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Bâtiments industriels et artisanaux
Accessibilité	Pas d'accessibilité en transports publics
Contraintes environnementales	Contigu au site marécageux d'importance nationale
Planification future	Maintien de l'affectation Dézonage de la parcelle 2610
Remarque particulière	Envisager une meilleure utilisation de la parcelle 3181

Secteur CLo 5	Tribillet Sud (entreprise Bianchi et fils SA)
Parcelles	2197 et 3154
Surface utilisable future	8'676 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Bâtiment artisanal et dépôt
Accessibilité	Pas d'accessibilité en transports publics
Contraintes environnementales	En bordure de l'Orbe
Planification future	Maintien de l'affectation dans le plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur CLo 6	Les Grands Champs – La Golisse (entreprise A. Piguët)
Parcelles	125
Surface utilisable future	4'813 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités (PPA)
Construction actuelle	Bâtiment artisanal
Accessibilité	Halte de la Golisse à 300 mètres
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Maintien de l'affectation dans le plan d'affectation communal
Remarque particulière	Dézonage de la parcelle N° 101

d. Nouveaux sites d'activités stratégiques

Secteur CS 6	Le Rocher (Blancpain SA)
Parcelles	2307 et 2315
Surface utilisable future	4'838 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone de village du PGA
Construction actuelle	Largement construit
Accessibilité	Gare du Brassus et arrêt TP à moins de 500 mètres
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Modification de l'affectation dans le plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur CS 12	Le Trési
Parcelles	96, 559, part 722, 723, part 724, 725, 726, 727, 728, 1421 et 1517
Affectation actuelle	Zone intermédiaire (zone d'activité sur les parcelles 722, partie de la parcelle 724, 1421 et 1517)
Surface utilisable future	63'576 m ²
Réserve de nouveaux emplois	906
Evolution des potentiels d'emplois	906
Construction actuelle	Construction sur les parcelles 722, 1421 et 1517
Accessibilité	Gare du Sentier et arrêt TP à 500 mètres
Contraintes environnementales	Contigu au site marécageux d'importance nationale Inscrit dans le périmètre de dégagement du site ISOS Mesures d'intégration paysagère à intégrer dans le Plan d'affectation
Planification future	Affectation en zone d'activités dans un plan d'affectation spécifique
Remarque particulière	Maitrise foncière communale ou d'une structure parapublique à mettre en place Libération d'étapes par la commission de gestion des zones d'activités (lorsqu'une étape ne permet plus de répondre aux besoins de l'économie)

Secteur CS 13	Nord de la gare du Sentier (Bulgari SA)
Parcelles	1282 et 1283
Surface utilisable future	3'248 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone de village du PGA
Construction actuelle	Largement construit
Accessibilité	Gare du Sentier et arrêt TP à moins de 300 mètres
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Modification de l'affectation dans le plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

e. Nouveau site d'activités stratégiques et de zone d'activités régionales

Secteur CS 5 – CR 1	Ordons Sud
Parcelles	2093, 2091 et 3187
Surface utilisable future	32'574 m ² en SAS – 10'000 m ² en ZAR
Réserve de nouveaux emplois	710 en SAS et 50 en ZAR
Evolution des potentiels d'emplois	710 en SAS et 50 en ZAR
Affectation actuelle	Zone agricole (3187) et zone de village (2093) du Plan général d'affectation
Construction actuelle	Bâtiment agricole (sans utilisation agricole) sur la parcelle 2093
Accessibilité	Gare du Brassus et arrêt TP à 300 mètres
Contraintes environnementales	Contigu au site marécageux d'importance nationale Mesures d'intégration paysagère à intégrer dans le Plan d'affectation Proche de l'église catholique du Brassus (note 2 à l'Inv. MH)
Planification future	Affectation en zone d'activités (SAS et ZAR) par un PA (en cours d'étude)
Remarque particulière	---

f. Dézoning et conversion

Secteur	Les Saules
Parcelles	589
Surface utilisable future	0 m ² (- 9'198 m ²)
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Installation d'utilité publique ou parapublique
Accessibilité	
Contraintes environnementales	Contigu au site marécageux d'importance nationale Néant
Planification future	Conversion en zone affectée à des besoins publics dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur	Le Pont-Neuf Ouest
Parcelles	687, 692 et 693
Surface utilisable future	0 m ² (- 1'420 m ²)
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Installation de nettoyage de véhicules, maison d'habitation
Accessibilité	
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Conversion en zone mixte dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur	Bas du Marchairuz
Parcelles	2381 et 2383
Surface utilisable future	0 m ² (- 1'815 m ²)
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Garage et bâtiments mixtes
Accessibilité	
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Conversion en zone mixte dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur	Mas du Crêt Meylan
Parcelles	Part 2078, 2079, part 2083, 2985 et 3184
Surface utilisable future	0 m ² (- 1'741 m ²)
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Non construit
Accessibilité	
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Conversion en zone de très faible densité (parcelles 2083 et 2985), en zone de verdure (parcelles 2078 et 2079) et en zone ferroviaire (3184) dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur	Crêt Meylan Ouest
Parcelles	2126, 2127, 2134, 2137 et 2911
Surface utilisable future	0 m ² (- 293 m ²)
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Non construit
Accessibilité	
Contraintes environnementales	Néant (bordure du ruisseau du Brassus)
Planification future	Affectation en secteur de protection de la nature et du paysage et en zone de verdure (2066) dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	

Secteur	Crêt Meylan Nord
Parcelles	2066, part 2169, part 2443 et part 3104
Surface utilisable future	0 m ² (- 4'548 m ²)
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Non construit
Accessibilité	
Contraintes environnementales	Marais d'importance nationale et site pollué (parcelle 2066)
Planification future	Conversion en secteur de protection de la nature et du paysage, en zone de verdure et en zone affectée à des besoins publics (2066) dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur	Tribillet
Parcelles	2610
Surface utilisable future	0 m ² (- 3'697 m ²)
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Non construit
Accessibilité	
Contraintes environnementales	
Planification future	Affectation en zone agricole dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	La parcelle ne se prête pas à la construction

Secteur	Ecole technique de la Vallée de Joux
Parcelles	1653, 1654, 1672 et 2912
Surface utilisable future	0 m ² (- 11'805 m ²)
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Bâtiments de formation
Accessibilité	Halte de train sur site
Contraintes environnementales	
Planification future	Conversion en zone affectée à des besoins publics dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Commune du Lieu

a. Site d'activités stratégiques

Secteur LS 1	Ouest de la gare du Lieu (entreprise Eaton)
Parcelles	383, 384 et 1037
Surface utilisable future	7'422 m ²
Réserve de nouveaux emplois	8
Evolution des potentiels d'emplois	3
Affectation actuelle	Zone d'activités du Plan général d'affectation
Construction actuelle	Bâtiments industriels sur 384 et 1037
Accessibilité	Gare du Lieu à 150 mètres
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Maintien de l'affectation dans le plan d'affectation communal
Remarque particulière	---

Secteur LS 2	La Combe (entreprise Dubois-Dépraz SA)
Parcelles	458, 1002, 1023 et 1024
Surface utilisable future	4'534 m ²
Réserve de nouveaux emplois	67
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités et aire de verdure (PPA)
Construction actuelle	Bâtiment industriel
Accessibilité	Gare du Lieu à 400 mètres
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IMNS
Planification future	Modification de l'affectation actuelle
Remarque particulière	En lien avec l'extension de la zone sur la parcelle 458 conditionnée aux besoins de l'entreprise présente

Secteur LS 3	Bonport aux Charbonnières (entreprises Dubois-Dépraz SA et Valtronic SA)
Parcelles	796 et 797
Surface utilisable future	4'984 m ²
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités (796 et 797) du Plan général d'affectation
Construction actuelle	Bâtiments industriels
Accessibilité	Pas d'accès en TP
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IFP et à l'IMNS
Planification future	Maintien de l'affectation
Remarque particulière	En lien avec l'affectation de la parcelle 788 en zone d'activités

b. Nouveau site d'activités stratégiques

Secteur LS 1	Ouest de la gare du Lieu – Le Revers (extension)
Parcelles	383
Surface utilisable future	7'510 m ²
Réserve de nouveaux emplois	75
Evolution des potentiels d'emplois	75
Affectation actuelle	Zone intermédiaire
Construction actuelle	Néant
Accessibilité	Gare du Lieu à 300 mètres
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Affectation en zone d'activités dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	En prolongement de la zone existante – La planification d'affectation définira les dispositions impératives en termes d'intégration et de limitation des nuisances pour les voisins.

Secteur LS 2	La Combe (extension)
Parcelles	458
Surface utilisable future	10'000 m ²
Réserve de nouveaux emplois	150
Evolution des potentiels d'emplois	150
Affectation actuelle	Zone agricole
Construction actuelle	Non construit
Accessibilité	Gare du Lieu à 600 mètres
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IMNS
Planification future	Modification du plan d'affectation en vigueur
Remarque particulière	En lien avec la zone d'activités existante

Secteur LS 3	Bonport aux Charbonnières (entreprises Dubois-Dépraz SA et Valtronic SA)
Parcelles	788
Surface utilisable future	4'107 m ²
Réserve de nouveaux emplois	41
Evolution des potentiels d'emplois	41
Affectation actuelle	Zone de village du Plan général d'affectation
Construction actuelle	Bâtiment industriel
Accessibilité	Pas d'accès en TP
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Conversion de la parcelle en zone d'activités dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	En lien avec la zone d'activités sur les parcelles 796 et 797

d Nouvelle zone d'activités régionales

Secteur LR 1	La Combe - Halte des Charbonnières
Parcelles	32
Surface utilisable future	15'000 m ²
Réserve de nouveaux emplois	150
Evolution des potentiels d'emplois	150
Affectation actuelle	Zone agricole
Construction actuelle	Parcelle libre de construction
Accessibilité	Halte des Charbonnières sur site
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IMNS. Intégrer des mesures paysagères dans la planification
Planification future	Il s'agit d'une réserve qui ne sera utilisée que lorsque les autres secteurs de même niveau seront utilisés sur la commune ou pour un projet d'importance. Affectation en zone d'activités dans le Plan d'affectation communal
Remarque particulière	L'accès en véhicule motorisé nécessite une adaptation du passage sur la voie de chemin de fer

Secteur LLo 1	Le Vivier
Parcelles	423
Surface utilisable future	6'014 m ²
Réserve de nouveaux emplois	15
Evolution des potentiels d'emplois	15
Affectation actuelle	Zone intermédiaire
Construction actuelle	Néant
Accessibilité	Gare du Lieu à 425 mètres
Contraintes environnementales	Néant
Planification future	Affectation par un plan d'affectation spécifique
Remarque particulière	Zone destinée à une fromagerie régionale

VII.2. MESURES PARTICULIERES DE MISE EN OEUVRE

a. Maîtrise de la mobilité

L'économie de la Vallée de Joux est particulièrement marquée par l'emploi de frontaliers et de personnes pendulaires.

Les perspectives de développer des logements permettant de réduire le pendularisme sont relativement faibles en raison des conditions imposées par le plan directeur cantonal (limitation des potentiels d'habitants dans les zones à bâtir). Dès lors, la maîtrise de la mobilité est un sujet majeur du développement économique.

- **Valoriser l'amélioration de l'accessibilité ferroviaire (ligne RER Lausanne – Le Brassus)**
 - Evaluer si des aménagements des horaires de travail peuvent favoriser l'usage du train (calage de l'horaire aux horaires du train).
- **Mettre en œuvre et poursuivre l'étude de mobilité régionale**
 - Etablir une vision globale de la mobilité professionnelle à l'échelle de la région
 - Définition des mesures prioritaires pour les parkings d'échanges (base de covoiturage ou plateforme multimodale (transport individuel – transports public ou collectif) à mettre en œuvre
 - Consolider et renforcer les échanges entre les communes, l'association économique régionale (ADAEV) et les entreprises.
- **Conduire une étude sur les parkings d'échanges (Vallée de Joux et régions contigües)**
 - Poursuivre les études sur les parkings d'échanges du Pied du Jura ou en France
 - Développement de parking centralisés interentreprises avec une desserte finale en transports collectifs
- **Poursuivre les rencontres inter-entreprises permettant d'échanger sur les bonnes pratiques et sur l'organisation des actions conduites par les entreprises**
 - Sensibiliser les employés aux problématiques de mobilité
 - Coordonner les mesures et actions des entreprises, notamment sur la politique de mise à disposition de places de stationnement (définition des critères d'attribution des places de stationnement, tarif de base de stationnement, tarifs privilégiés pour les voitures en covoiturage, ...)
 - Favoriser la mise en commun des solutions ayant trait à la mobilité (y compris en termes de financement des investissements sur les infrastructures et sur le fonctionnement des transports collectifs).
- **Imposer des plans de mobilité d'entreprises lors du dépôt de projet de construction pour les entreprises de plus de 200 emplois.**

b. Intégration de la préservation du patrimoine naturel dans le développement économique

- **Adapter les règles d'intégration des constructions à l'environnement de la zone (hauteur des bâtiments, distances aux limites, densité, qualité des façades, ...)**
 - Imposer les règles indispensables dans les plans d'affectation
 - Sensibiliser les entreprises sur les questions d'intégration dès le démarrage des études des projets ;
- **Prévoir des mesures de transition avec les périmètres de protection paysagère**
 - Intégrer les mesures de transition dans les plans d'affectation spéciaux
 - Intégrer des mesures d'intégration dans les permis de construire pour les périmètres définis dans les plans d'affectations communaux.

➤ **Lors d'atteinte à des biotopes ou au paysage, définir des mesures de compensation optimisant leurs effets sur l'environnement**

- Conseiller les entreprises pour le développement de leurs projets de constructions pour limiter les atteintes ;
- Définir une liste régionale agréée de mesures utilisables pour compenser des projets portant atteinte au paysage ou à la biodiversité.

c. Disponibilité foncière

➤ **Mise en place d'une politique d'acquisition foncière communale (ou d'une structure sous maîtrise communale, comme c'est le cas par exemple pour le Village industriel du Chenit (VIC)) des parcelles stratégiques actuellement en propriété privée**

Les conditions légales appropriées de réalisation de zones d'activités intercommunales n'existent pour l'instant pas dans le canton de Vaud.

Dans ce contexte, les communes peuvent développer une politique foncière d'acquisition de terrains pour les mettre à disposition des entreprises sous la forme de droits de superficie ou pour les revendre les parcelles au fur et à mesure des projets.

- L'acquisition temporaire des terrains a pour intérêt d'assurer une maîtrise des projets concernés et de faciliter les réorganisations foncières (regroupement ou remembrement parcellaire) sans immobiliser à long terme les fonds financiers ;
- La mise à disposition des terrains sous forme de droits de superficie permet de conserver une maîtrise foncière à long terme en garantissant un revenu régulier.

Le canton met à disposition différents outils de soutien pour faciliter le développement de cette politique foncière :

- Des aides à fonds perdu pour des études, à raison de 50% au plus du coût du projet (art. 22 LADE)
- Des prêts avec ou sans intérêts d'une durée maximale de 25 ans, et très exceptionnellement des aides à fonds perdu, à raison de 35% au plus du coût du projet pour l'achat, la réalisation, la rénovation et la transformation d'infrastructures économiques (art. 24 LADE)
- D'aides à fonds perdu destinées aux communes, visant à abaisser le prix de vente ou de location de terrains industriels, à raison de 10% au plus du coût de vente (art. 24a LADE).

A noter que les conditions actuelles du marché des prêts peuvent faciliter une politique d'acquisition foncière communale.

Pour les nouvelles zones d'activités, les secteurs suivants sont concernés :

- Extension Nord de « Sur la Rose », commune de l'Abbaye
- « Ordon Sud » et « Le Trési », commune du Chenit
- Extension de la partie basse du secteur du « Revers », commune du Lieu.

➤ **Lorsque l'acquisition n'est pas possible, il faut veiller à une adéquation du parcellaire avec les besoins de développement.**

Le cas échéant, il s'agit de restructurer la géométrie des parcelles pour la faire concorder avec le projet d'utilisation. Il peut s'agir :

- D'une procédure de gré à gré (qui nécessite l'unanimité des propriétaires)
- De la création d'un Syndicat d'améliorations foncières (décision à la majorité des propriétaires).

Le remaniement d'office (Syndicat d'améliorations foncières obligatoire) ne semble pas approprié pour les situations à la Vallée de Joux).

- **Les dispositions sur la disponibilité des parcelles d'habitation ou mixte prises dans les plans d'affectation communaux doivent être également être appliqués pour les zones d'activités.**

d. Equipements

- **Les importants développements prévus peuvent avoir des effets sur l'équipement général des communes.**

Une révision des plans généraux d'évacuation des eaux et une vérification du dimensionnement des infrastructures générales (STEP, approvisionnement en eaux claires, chauffage à distance, ...) peut s'avérer nécessaire.

- **Les matériaux d'excavation générés dans les projets de construction sont utilisés actuellement pour remblayer la gravière des Champs-sous-La Côte et de la carrière de Combe Noire.**

Les perspectives de développement devraient générer des volumes plus importants que ce qui peut être absorbé dans les deux sites mentionnés. Déjà aujourd'hui, une partie des matériaux doivent être acheminés dans des décharges en plaine, ce qui renchérit les coûts de construction et augmentent les charges environnementales liées aux transports.

L'ouverture d'une décharge régionale devrait être étudiée.

e. Gouvernance

Un organe de gestion des zones d'activités doit être mis en place.

Il devrait être constitué de :

- 1 représentant municipal de chaque commune
- 1 représentant, en principe le directeur de l'Association pour le développement des activités économiques de la Vallée de Joux (ADAEV)
- 1 représentant de la Direction générale du territoire et du logement, sites et projets stratégiques
- 1 représentant du Service de la promotion économique et de l'innovation – économie régionale

L'organe de gestion :

- Assure et coordonne la planification et la mise en œuvre opérationnelle des sites d'activités stratégiques et des zones d'activités d'importance régionale ;
- Prend les mesures nécessaires, en collaboration avec les communes, pour assurer une maîtrise foncière et une disponibilité des terrains. Il peut notamment préavisier la libération des étapes de développement de zones d'activités lorsque les plans d'affectation prévoient des développements échelonnés dans le temps ;
- Participe à l'information des entreprises et de la population sur la stratégie ;
- Renseigne l'observatoire cantonal des zones d'activités ;
- Met à jour les fiches de site.

Afin de permettre un fonctionnement adéquat de cette structure, il est nécessaire de :

- Réaliser un accord entre les parties (canton, communes, association économique régionale) précisant les modalités de fonctionnement et les compétences de décisions.

Cet accord est d'autant plus nécessaire que les compétences décisionnelles sont fixées par la législation, alors que les possibilités de délivrer des préavis ou d'intervenir sur les sites sont globalement liées à des bonnes pratiques ;

- Mettre à disposition une base de données permettant d'identifier les objectifs et mesures prévues pour chaque site, de documenter les événements sur chaque site (évolution de la planification, accords fonciers, projets de construction, disposition relative à une mobilité durable, ...) et d'assurer un suivi global de la gestion des zones d'activités.

La forme de cette base de données devrait être coordonnée avec celle qui sera mise en place par le canton à son échelle (éviter les doublons, les saisies à double et garantir que toutes les données y soient saisies sous une forme appropriée.

Mettre à disposition une base cartographique utilisable pour le suivi des sites et pour leur promotion.

Adoption et approbation

Soumis à la consultation publique du 20 mai au 19 juin 2023

Adoption par :

L'Abbaye, le 6 mai 2024

Municipalité de l'Abbaye :

M. Christophe Bifrare

Syndic

Mme Laetitia Nicod

Secrétaire municipale

Municipalité du Chenit :

Le Sentier, le 1^{er} mai 2024

M. Olivier Baudat

Syndic

M. Philippe Rupp

Secrétaire municipal

Municipalité du Lieu :

Le Lieu, le 6 mai 2024

M. Patrick Cotting

Syndic

Mme Irène Darbellay

Secrétaire municipale

Adoption de la partie stratégique par :

Conseil communal de l'Abbaye :

L'Abbaye, le 11 juin 2024

M. Hugues Vuilleumier

Président du Conseil communal

Mme Clémentine Bodenmann

Secrétaire du Conseil communal

Conseil communal du Chenit :

Le Sentier, le 24 juin 2024

M. Jan-Matti Keller

Président du Conseil communal

Mme Françoise Messer

Secrétaire du Conseil communal

Conseil communal du Lieu :

Le Lieu, le 18 juin 2024

Mme Caroline Penseyres

Présidente du Conseil communal

M. Jérémie Golay

Secrétaire du Conseil communal

Approuvé par le Conseil d'Etat :

Lausanne, le **30 AVR. 2025**

La Présidente

Mme Christelle Luisier Brodard



Le Chancelier

M. Michel Staffoni

