

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 DES ZONES D'ACTIVITES	4
I.2.	PERIMETRE DU PLAN	4
I.3.	OBJECTIFS	4
I.4.	REMARQUES PRELIMINAIRES	5
I.5.	DEFINITIONS	7
II.	**RESUME DU DIAGNOSTIC**	**8**
II.1.	DISPONIBILITE FONCIERE ACTUELLE	9
II.2.	EVOLUTION DES EMPLOIS	11
III.	**STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT**	**13**
III.1.	ESTIMATION DE LA CROISSANCE DES EMPLOIS	14
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.	EXTENSION DE ZONES D'ACTIVITES, CREATION ET CONVERSION DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITES	19
III.6	DESCRIPTION DES OBJECTIFS GENERAUX DE GESTION DES DIFFERENTS SITES	20
III.7.	BILAN DE LA STRATEGIE DE GESTION	44
III.8.	DISPONIBILITE FONCIERE	45
III.9	CONDITIONS LIEES AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	47
IV.	**MISE EN ŒUVRE DE LA STRATEGIE**	**52**
V.	**GOUVERNANCE**	**54**
VI.	**PROCEDURE D'ADOPTION**	**56**
VII.	**MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE**	**58**
VII.1.	FICHES PAR SECTEUR	59
	Commune de l'Abbaye	60
	Commune du Chenit	65
	Commune du Lieu	81
VII.2.	MESURES PARTICULIERES DE MISE EN OEUVRE	85
	a. Maîtrise de la mobilité	86
	b. Intégration de la préservation du patrimoine naturel dans le développement économique	87
	c. Disponibilité foncière	87
	d. Equipements	88
	e. Gouvernance	88
	Adoption et approbation	**90**
Annexe	**Plan des zones d'activités**	

I. INTRODUCTION

I.1. LE PLAN DIRECTEUR REGIONAL DES ZONES D'ACTIVITÉS

Le Plan directeur régional des zones d'activités est un instrument de planification stratégique qui définit les intentions concernant le développement des zones d'activités économiques à des horizons de 15 à 20 ans.

Ce document stratégique répond à l'obligation définie à l'art. 30a de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) qui prescrit l'introduction par le canton d'un système de gestion des zones d'activités garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle.

Ayant délégué cette compétence aux régions et aux communes, le canton de Vaud a instauré un moratoire. Ce dernier suspend toute création, reconversion ou suppression de zones d'activités dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un plan directeur régional des zones d'activités économiques.

Le Plan directeur régional des zones d'activités constitue le cadre de référence pour les autorités cantonales et communales. Sa mise en œuvre nécessite toutefois une transcription dans les plans d'affectation communaux (PACom/PA de détail). Cette articulation entre vision régionale et planification locale assure non seulement la cohérence du développement territorial, mais aussi le respect des droits démocratiques de la population, qui pourra s'exprimer dans le cadre des enquêtes publiques de planifications communales.

Le Plan directeur régional des zones d'activités constitue une base pour les autorités cantonales et communales dans l'élaboration de leurs plans d'affectation.

Le Plan directeur régional des zones d'activités est réexaminé au moins tous les quinze ans. Cependant, il peut faire l'objet d'une révision anticipée en vertu du cadre légal cantonal et pour répondre aux nouvelles exigences du territoire si les circonstances évoluent de manière significative et que des besoins prépondérants le justifient.

Le Plan directeur régional des zones d'activités est constitué de :

1. Diagnostic
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 2036 et 2041 ;
- 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, un crise horlogère majeur 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 env. 10 % des exportations vaudoises, soit env. 1,5 Milliards d'exportation en 2024 (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.

4. Un premier Plan directeur régional des zones d'activités a été adopté par les communes en juin 2024, avant d'être approuvé par le Conseil d'État en avril 2025. Toutefois, ce projet a été contesté par voie de référendum sur la commune du Chenit. En septembre 2025, la population a rejeté le plan, exprimant des craintes majeures liées à la préservation des terres agricoles, à la saturation du réseau routier ainsi qu'à la pression sur les ressources en eau et la biodiversité.

   Le Plan directeur régional des zones d'activités constituant une obligation légale, les communes étaient contraintes de le réviser à la suite de ce rejet pour répondre aux exigences cantonales tout en intégrant les attentes locales.

   Entre janvier et mars 2026, une démarche participative a été mise en œuvre afin de cerner les préoccupations citoyennes et de construire collectivement un nouveau consensus.

   Cette démarche s'est focalisée sur quatre piliers essentiels :
   - L'insertion paysagère : une meilleure intégration des périmètres d'activités dans le paysage naturel.
   - **Le** contexte bâti : la cohérence architecturale et urbanistique.
   - L'accessibilité : la gestion de la mobilité et des flux routiers.
   - La gestion des ressources : la protection des ressources en eau et l'efficience énergétique.

   Les propositions issues de cette consultation ont fait l'objet d'un arbitrage politique.

   Les municipalités ont décidé d'intégrer ces critères de qualité, même si leur prise en compte peut conduire à limiter les potentiels de développement initiaux. Ce choix assume une réduction des surfaces d'activités au profit d'un développement plus durable et mieux accepté, quitte à s'écarter des estimations de besoins.

   Ce Plan directeur régional des zones d'activités adapté a fait l'objet d'une nouvelle procédure complète, à savoir : un examen préalable par les services cantonaux, suivi d'une nouvelle consultation

publique, une soumission du dossier pour adoption aux Conseils communaux des communes concernées, puis à une nouvelle approbation par le Canton en fin d'année 2026.

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 stratégiques de développement d'activités (SSDA)
Les sites stratégiques de développement d'activités (SSDA) 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 2036 et 2041.

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 mobilisables m2
L'Abbaye	Site d'activités stratégiques	9 081	9 081	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	33 769	29 463	8 006	2 230
	Zones d'activités régionales	0	0	0	0
	Zones d'activités locales	6014	6014	6014	0
	Sans statut	0	0	0	0
	Total	39783	35477	14020	2 230
Vallée de Joux	Site d'activités stratégiques	273 039	235 374	21 411	40 937
	Zones d'activités régionales	58 251	51 149	4 133	4 428
	Zones d'activités locales	84702	76821	9657	0
	Sans statut	50 748	39 224	0	0
	Total	466741	402568	35202	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.
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 stratégique de développement d'activités	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 stratégique de développement d'activités	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 stratégique de développement d'activités	8 006	66 (34)	2 230	33 (33)
	Zones d'activités régionales	0	0	0	0
	Zones d'activités locales	6 014	25 (25)	0	0
	Total	**140 20**	**91 (59)**	**2 230**	**33 (33)**
Vallée de Joux	Site stratégique de développement d'activités	21 411	170 (120)	40 937	175 (144)
	Zones d'activités régionales	4 133	16 (16)	4 428	12 (10)
	Zones d'activités locales	9 657	32 (32)	0	0
	Total	**35 202**	**218 (168)**	**45 365**	**187 (154)**

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. Elles sont utilisées en fonction des besoins de

croissance de chaque entreprise. 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
2020	733	6169	666	7568	6678
2021	726	6379	735	7840	6269
2022	754	6611	783	8148	7138
2023	654	6903	778	8335	7368

Tab 3. Evolution générale des emplois (OFS), STATENT 1995 – 2023
(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 2023, 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'apparait pas forcément dans les statistiques, notamment lorsque les différents sites sont situés sur une seule commune.

III. STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

III.1. ESTIMATION DE LA CROISSANCE DES EMPLOIS

III.1.1. Estimation de la croissance des emplois aux horizons 2041 et 2046

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	2023
Proportion emplois / habitant	70 %	85 %	88 %	105%	107 %	117 %	113 %

(la moyenne cantonale actuelle est de 42%)

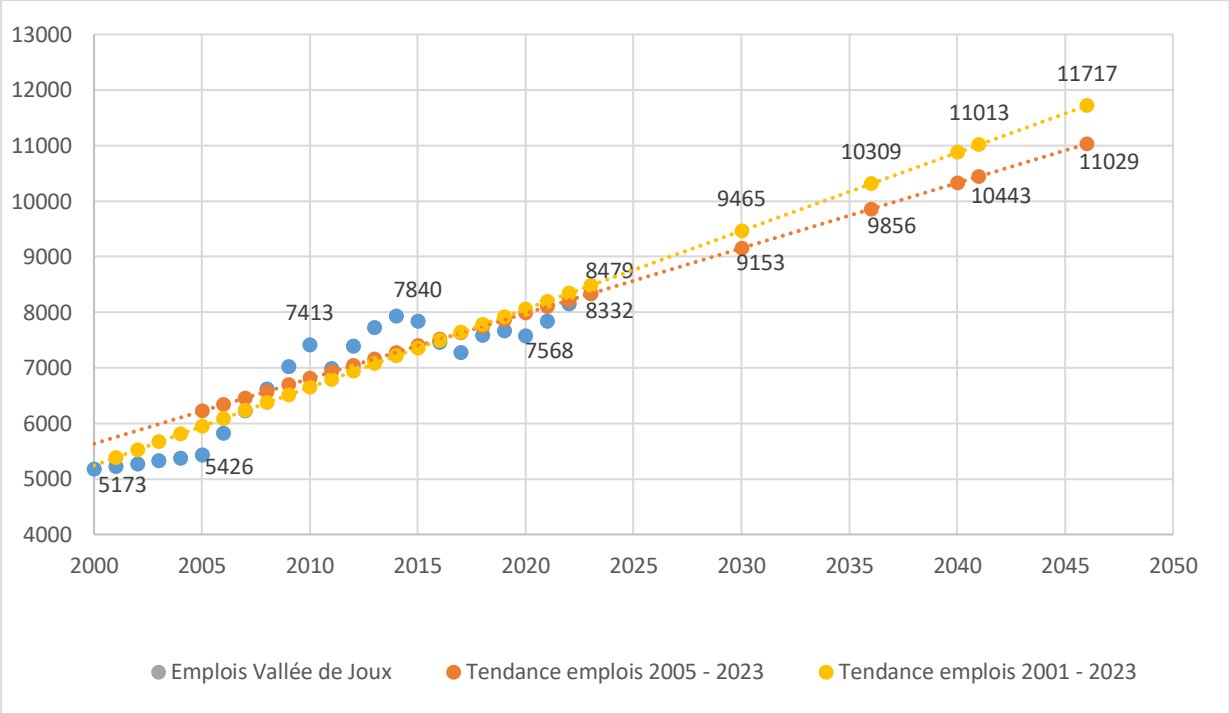


Fig. 2. Evolution des emplois (tendance linéaire projection à 2041 et 2046) (OFS), STATENT 1995 – 2023

La perspective à 2041 et à 2046 selon la tendance 2001 – 2023 correspond à un taux de 1,15 emplois/habitants (le nombre d'habitants est estimé en fonction des perspectives définies dans le Plan directeur communal actuel).

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 - 2023 laisse prévoir :

- **11'013 emplois en 2041 (+ 2'535 emplois par rapport à 2023)**
- **11'717 emplois en 2046 (+ 3'240 emplois par rapport à 2023)**

Cette estimation correspond à environ 9'295 emplois temps plein en 2041 et 9'815 emplois temps plein en 2046.

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

III.1.2. Croissance des emplois 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 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 située en zone mixte devront également pouvoir trouver de la place dans des zones d'activités régionales ou locales lorsqu'elles génèrent des nuisances importantes ou ne peuvent pas se développer sur les sites où elles se trouvent faute de place.

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'aucune réserve (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 11'900 et 22'900 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.

Traitement des matériaux de chantier

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.

Ce choix découle d'un arbitrage nécessaire entre la nécessité de finaliser rapidement la planification directrice régionale de gestion des zones d'activités et l'impossibilité technique de définir, dans les délais impartis, un emplacement approprié pour cette activité.

L'échéance de fin 2026 pour l'adoption du PDRZA est impérative. La finalisation concomitante des Plans d'affectation communaux (PACom) des communes du Chenit, de l'Abbaye et du Lieu dépend étroitement de cette entrée en vigueur. Par ailleurs, la fin des législatures actuelles impose un calendrier strict que tout report, motivé par des études complémentaires pour identifier un site de traitement des matériaux de chantier, viendrait compromettre. Un tel retard aurait pour effet de paralyser l'ensemble des projets de développement économique et d'aménagement sur le territoire, alors même que le PDRZA arrive à son terme sur toutes les autres thématiques.

De plus, le moratoire imposé par le Plan directeur cantonal (PDCn) sur les zones d'activités interdit toute création, reconversion ou suppression tant qu'une stratégie régionale globale n'est pas adoptée.

En conséquence, la problématique du traitement des matériaux de chantier fera l'objet d'un volet d'examen spécifique ultérieur. Dès qu'un site aura été identifié par des études ad hoc, la procédure d'addenda au PDRZA ainsi que l'adaptation corrélative des PACom concernés seront engagées. Cette démarche s'appuiera sur les articles 21 et 27 de la LATC, la caractérisation du site de traitement des matériaux de chantier constituant alors un "changement notable de circonstances". Cette approche garantit tant le respect du principe de la stabilité des plans que la prise en compte rigoureuse des exigences environnementales et économiques à venir.

III.1.4. Pesée des intérêts et limitation de la croissance des surfaces mises à dispositions pour les développements futurs.

L'acceptation du référendum communal sur la Commune du Chenit et la démarche participative qui a suivi ont montré un souhait qu'une pesée des intérêts plus poussée soit réalisée au stade du Plan directeur régional des zones d'activités sur les nouvelles surfaces ou les extensions de périmètres affectés en zone d'activités.

Les critères suivants ont été pris en considération :

- Privilégier les développements sur l'intérieur des zones déjà affectées par une utilisation des réserves existantes (utilisation des droits octroyés par les planifications existantes) ou par une densification des

constructions au travers d'adaptation des plans d'affectation existants, en prenant en compte l'environnement naturel et construit des différents sites ;

- Limiter les développements sur les périmètres ne présentant pas une accessibilité suffisante ou provoquant des nuisances acoustiques liées au trafic trop important ;
- Prendre en considération les besoins de développement d'entreprises déjà présentes sur les différents sites.

L'arbitrage découlant de la pesée des intérêts conduit à une limitation des potentiels de développement des zones d'activités économiques, en particulier en termes de création de nouvelles zones.

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 stratégique de développement d'activités 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 temporel 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 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 stratégique de développement d'activités, 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. EXTENSION DE ZONES D'ACTIVITES, CREATION ET CONVERSION DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITES

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

Ces extensions concernent des sites d'activités stratégiques et des zones d'activités régionales.

Les secteurs concernés sont articulés de la manière suivante :

- Extension du site stratégique d'activités à la Combe, commune du Lieu ;
- Extension du site stratégique d'activités de Bonport aux Charbonnières, commune du Lieu
- Extension de zones d'activités régionales de « Sur la Rose », commune de l'Abbaye ;
- Création d'une zone d'activités régionales aux Ordons Sud, commune du Chenit ;
- 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) et au Bonport aux Charbonnières, commune du Lieu (entreprises Valtronic et Dubois-Dépraz).

La destination des zones sera précisée en tenant en compte les types d'activités et les relations avec le voisinage.

III.6. DESCRIPTION DES OBJECTIFS GENERAUX DE GESTION DES DIFFERENTS SITES

Comme plusieurs principes d'utilisation peuvent être attendus sur un seul site, un descriptif par secteur est présenté :

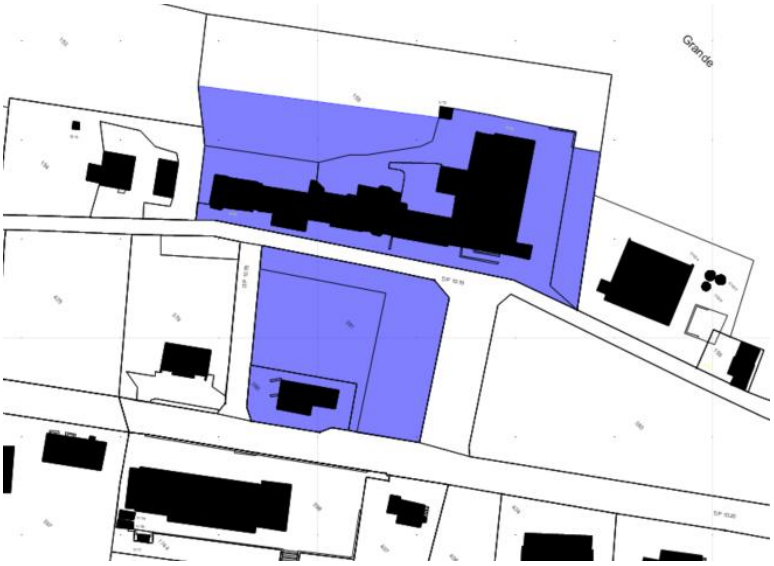
Commune de l'Abbaye

a. Site stratégique de développement d'activités

Secteur AS1	**L'Abbaye Village (entreprise Breguet)**
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation et affectation de la parcelle 721 (au Sud de la place du Four en zone d'activités)

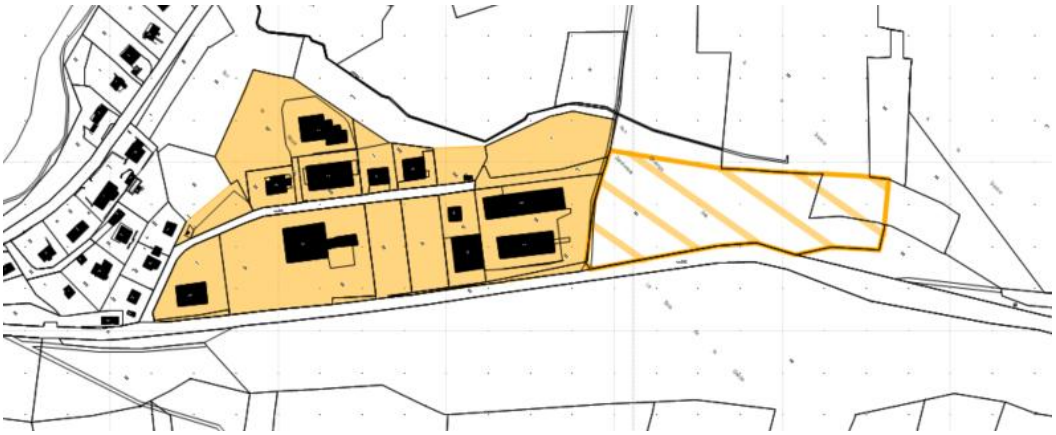


Secteur AS2	**Les Bioux Nord (entreprise CHH Microtechnique SA)**
Objectif principal d'utilisation	Mobilisation des réserves et réalisation d'un plan d'affectation pour donner une vision globale du développement du site



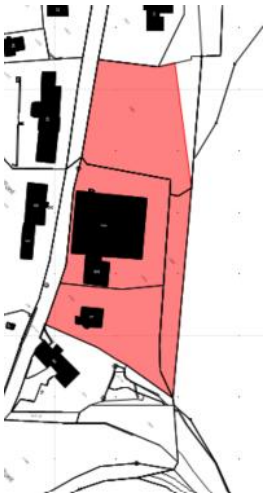
b. Zone d'activités régionales

Secteur AR1	Sur la Rose (entreprises diverses)
Objectif principal d'utilisation	Mobilisation des réserves et densification pour la partie déjà affectée et extension du site au Nord-Est en veillant à l'intégration du site dans son environnement bâti et paysager

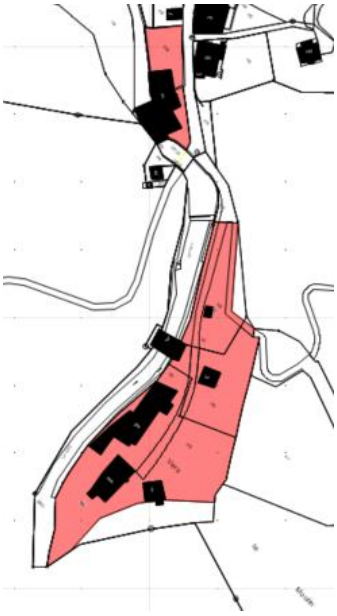


c. Zone d'activités locales

Secteur ALo1	Petite Corniche (Missimi Berney SA et parcelle voisine)
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation



Secteur ALo2	Rue du Moulin – La Lionne (entreprises diverses)
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation



Secteur ALo3	Bas de Bioux Sud (AVJ et autres entreprises diverses)
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation (avec une petite réduction du périmètre (voir ci-après))



d. Dézonage et conversion

Secteur	**Glacière du Pont**
Objectif	Dézonage en raison de la protection des eaux et des éléments du patrimoine naturel (IFP et IMNS) et de l'accessibilité restreinte Conversion en zone d'utilité publique de la parcelle 127



Secteur	**Bas de Bioux Sud**
Objectif	Dézonage d'une partie de la parcelle n° 78 car inutilisable pour des activités



Commune du Chenit

a. Site stratégique de développement d'activités

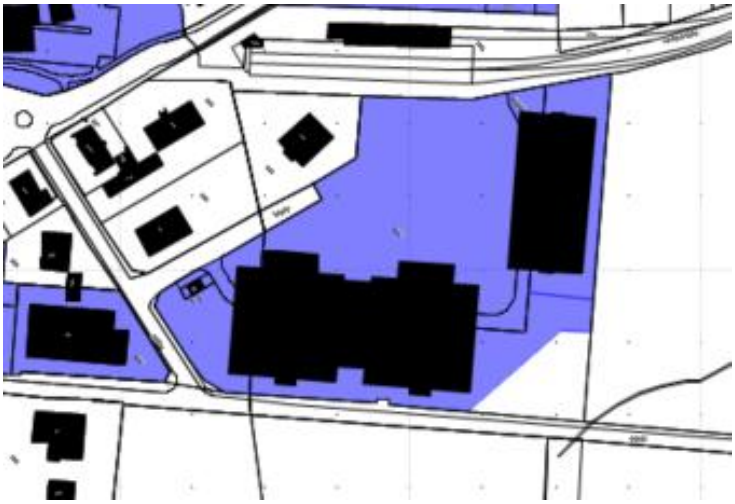
Secteur CS 1	**Le Crépon Sud (Breguet)**
Objectif principal d'utilisation	Densification de l'utilisation par un plan d'affectation



Secteur CS 2	**Le Crépon « Nord » (entreprises diverses)**
Objectif principal d'utilisation	Utilisation des réserves et densification de l'utilisation par un plan d'affectation



Secteur CS 3	**Les Ordons Nord (entreprise CHH Microtechnique SA)**
Objectif principal d'utilisation	Utilisation des réserves



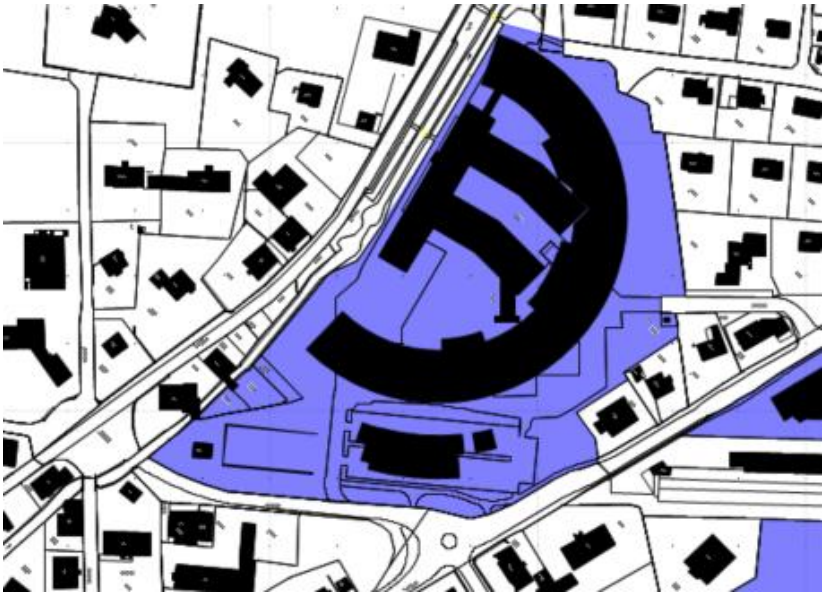
Secteur CS 4	**Route de la Gare – Ch. des Ordons (entreprise CHH Microtechnique SA)**
Objectif principal d'utilisation	Utilisation des réserves



Secteur CS 6	**Le Bas du Chenit (La Pierrette SA – Vacheron Constantin SA et autre propriétaire)**
Objectif principal d'utilisation	Utilisation des réserves



Secteur CS 7	**Crêt Meylan (entreprise Audemars Piguet SA et autres propriétaires))**
Objectif principal d'utilisation	Utilisation des réserves



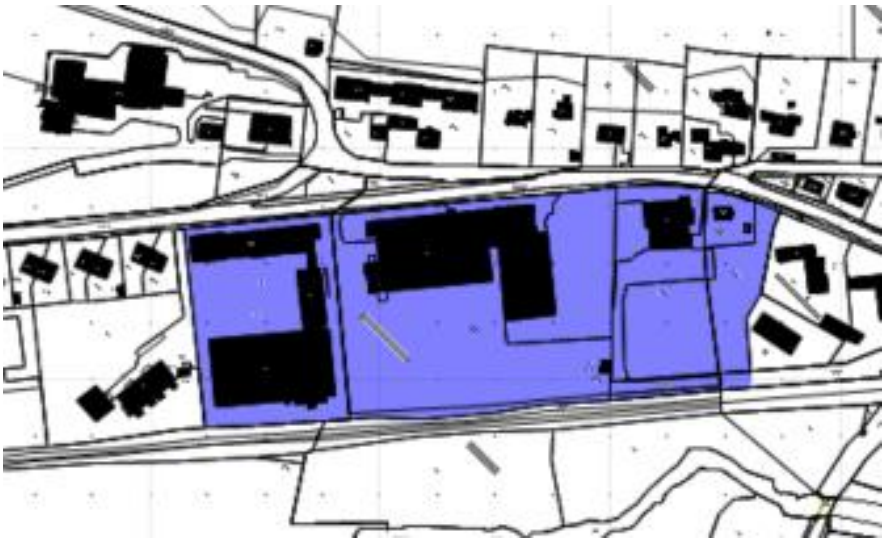
Secteur CS 8	**Gare du Brassus (entreprise Audemars Piguet SA)**
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation



Secteur CS 9	**Crêt Meylan Est (entreprise Acrotec SA (KIF Parechoc SA) et autres entreprises)**
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation



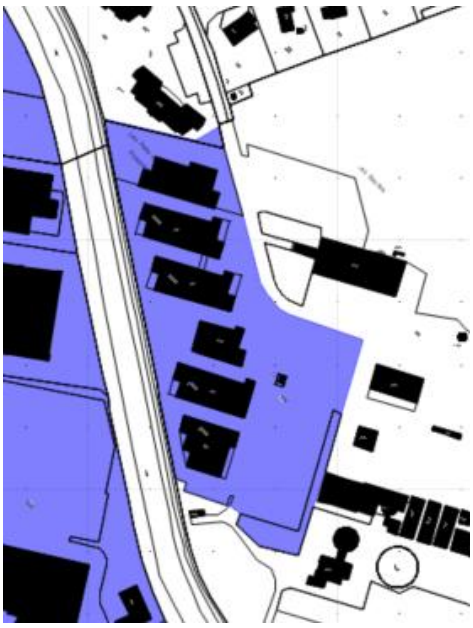
Secteur CS 10	**Les Grands Champs – rue Georges-Henri Piguet (entreprises Blancpain SA – Acrotec SA (STS SA) – Manufacture horlogère de la Vallée de Joux SA)**
Objectif principal d'utilisation	Densification de l'utilisation par un plan d'affectation



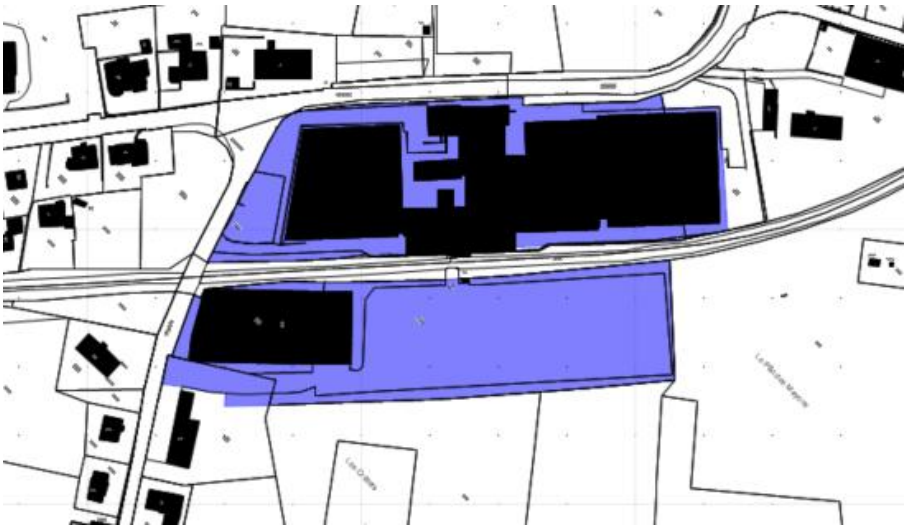
Secteur CS 11	**Le Trési**
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation actuelle



Secteur CS 13	**Les Saules (VIC) (entreprises diverses)**
Objectif principal d'utilisation	Densification de l'utilisation



Secteur CS 14	**La Golisse (entreprise Jaeger Lecoultre)**
Objectif principal d'utilisation	Utilisation des réserves



b. Zone d'activités régionales

Secteur CR 2	**Le Rocheray (halte) (entreprise Camandona - ex-Carlin SA)**
Objectif principal d'utilisation	Utilisation des réserves



Zone d'activités locales

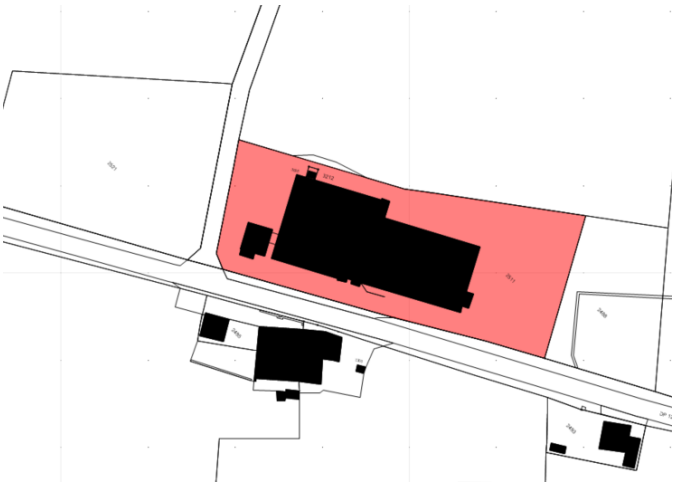
Secteur CLo 1	**Rue Centrale 48 - Ch. de la Scie**
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation (avec dézonage partiel de parcelles voisines (voir ci-après))



Secteur CLo 2	Le Campe (entreprise Menuiserie Bodenmann SA)
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation



Secteur CLo 3	Route de France – Pont-des-Scies (entreprise Menuiserie Etienne Berney SA)
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation



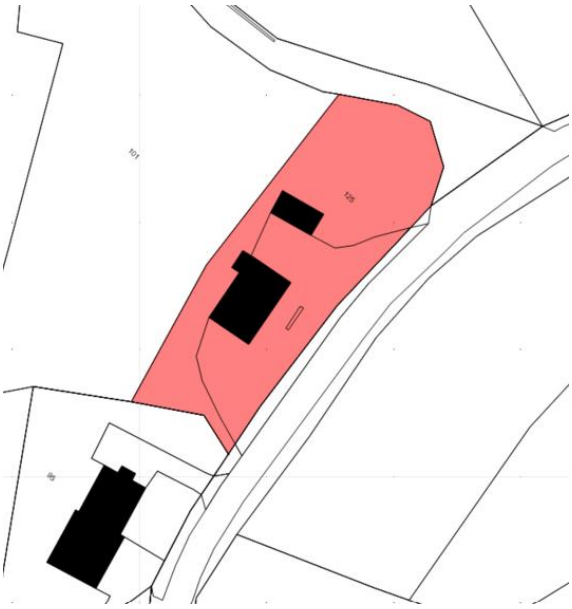
Secteur CLo 4	Tribillet (entreprises diverses)
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation (avec le dézonage de la parcelle 2610 (voir ci-après))



Secteur CLo 5	Tribillet Sud (entreprise Camandona – ex-Bianchi et fils SA)
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation

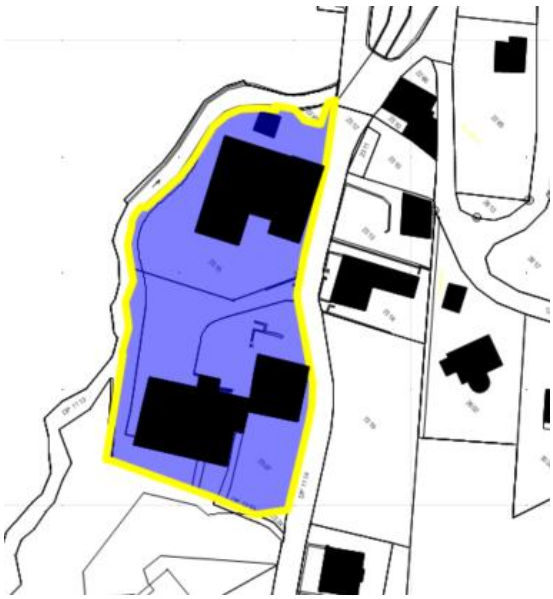


Secteur CLo 6	Les Grands Champs – La Golisse (entreprise A. Piguet)
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation (avec le dézonage de la parcelle voisine (voir ci-après))



c. Nouveaux sites d'activités stratégiques

Secteur CS 5	Le Rocher (Blancpain SA)
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation avec une affectation adéquate



Secteur CS 12	**Nord de la gare du Sentier (Bulgari SA)**
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation avec une affectation adéquate



e. Nouvelle zone d'activités régionales

Secteur CR 1	**Ordons Sud**
Objectif principal d'utilisation	Création d'une nouvelle zone par un plan d'affectation



f. Dézonage et conversion

Secteur	Rue Centrale 48 - Ch. de la Scie
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation (avec dézonage partiel de parcelles voisines (voir ci-après))



Secteur	Les Saules
Objectif principal d'utilisation	Conversion en zone d'utilité publique



Secteur	Le Pont-Neuf Ouest
Objectif principal d'utilisation	Conversion en zone mixte



Secteur	Bas du Marchairuz
Objectif principal d'utilisation	Conversion en zone mixte



Secteur	Mas du Crêt Meylan
Objectif principal d'utilisation	Conversion en zone de très faible densité, en zone de verdure et en zone ferroviaire



Secteur	Crêt Meylan Ouest
Objectif principal d'utilisation	Conversion en zone à bâtir et dézonage en zone de protection de la nature et du paysage



Secteur	Crêt Meylan Nord
Objectif principal d'utilisation	Conversion en zone d'utilité publique et en aire de verdure



Secteur	Ecole technique de la Vallée de Joux
Objectif principal d'utilisation	Conversion en zone d'utilité publique



Secteur	Tribillet
Objectif principal d'utilisation	Dézonage en zone agricole



Secteur	Crépon Sud
Objectif principal d'utilisation	Dézonage en zone agricole



Secteur	**Les Grands Champs – La Golisse (entreprise A. Piguet)**
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation (avec le dézonage de la parcelle voisine (voir ci-après))



Commune du Lieu

a. Site stratégique de développement d'activités

Secteur LS 1	Ouest de la gare du Lieu (entreprise Eaton)
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation existante



Secteur LS 2	La Combe (entreprise Dubois-Dépraz SA)
Objectif principal d'utilisation	Densification de l'utilisation, utilisation des réserves et extension du secteur par un plan d'affectation



Secteur LS 3	Bonport aux Charbonnières (entreprises Dubois-Dépraz SA et Valtronic SA)
Objectif principal d'utilisation	Maintien de l'utilisation (en relation avec une affectation adéquate de la parcelle 788 située de l'autre côté de la route (voir ci-après))



b. Zone d'activités locale

Secteur LLo 1	Le Vivier
Objectif principal d'utilisation	Utilisation du plan d'affectation récent



c. Conversion d'un site stratégique de développement d'activités

Secteur LS 3	**Bonport aux Charbonnières (entreprises Dubois-Dépraz SA et Valtronic SA)**
Objectif principal d'utilisation	Conversion de la zone mixte en zone d'activités conformément à son utilisation (en relation avec la parcelle 797 de l'autre côté de la route (voir ci-dessus))



d. Extension d'un site stratégique de développement d'activités

Secteur LS 3	**Bonport aux Charbonnières (entreprises Dubois-Dépraz SA et Valtronic SA)**
Objectif principal d'utilisation	Extension de la zone d'activités sur le site du parking actuel



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
SSDA	affectation récente	44 154	405	1 432	1027
ZAR	affectation récente	0	0	0	0
ZAL	affectation récente	6 014	0	15	15
SSDA	nouvelle zone	14 712	0	197	197
ZAR	nouvelle zone	21240	0	70	70
ZAL	nouvelle zone	0	0	0	0
SSDA	reconversion de zone à bâtir en zone d'activités	8 868	0	112	112
ZAR	reconversion de zone à bâtir en zone d'activités	0	0	0	0
ZAL	reconversion de zone à bâtir en zone d'activités	0	0	0	0
SSDA	densification	96120	250	878	628
ZAR	densification	0	0	0	0
ZAL	densification	0	0	0	0
SSSDA	maintien	127860	502	601	99
ZAR	maintien	53 169	38	46	8
ZAL	maintien	74 858	7	12	5
	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	**446 995**	**1 396**	**3363**	**1967**

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 en 2023**	**Emplois futurs**	**Différence emplois**
Disponibilités à l'horizon de la planification				
SSDA	291713	1 158	3 220	2062
ZAR	74 409	38	116	79
ZAL	80 872	7	27	20

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 2041	
Besoins estimés	2534
Potentiel total selon la planification	2161
Bilan estimé	-373
A l'horizon 2046	
Besoins estimés	3238
Potentiel total selon la planification	2161
Bilan estimé	-1077

Tab. 6. Bilan estimé aux horizons 2041 et 2046

Le bilan estimé montre que la stratégie répond théoriquement à 85% des besoins estimées à l'horizon 2041 et à 67% à l'horizon 2046. Cela signifie qu'il existe un risque de délocalisation partielle des emplois ou de limitation de la croissance des entreprises lié à un manque de surfaces légalisées.

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 52 LATC prévoit les dispositions suivantes :

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.

La plus grande partie des surfaces comprises dans le site stratégique de développement d'activités 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 maitrise 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 maitrise 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 maitrise foncière à long terme en garantissant un revenu régulier.

Pour les nouvelles zones d'activités, les secteurs suivants sont concernés :
- Extension Nord-Est de la zone d'activité régionale de « Sur la Rose », commune de l'Abbaye
- Création d'une zone d'activités régionale aux « Ordons Sud », commune du Chenit.

- **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.

Ces conditions de développement sont reprises dans le cadre des mesures particulières de mise en œuvre de la stratégie de développement des zones d'activités (chap. VII.2 du présent document).

1. Mobilité

La situation périphérique et frontalière de la Vallée de Joux couplée à une proportion emplois/habitants élevée entraîne une part importante de travailleurs pendulaires.

Ces pendulaires proviennent de France voisine ou d'autres secteurs de Romandie.

Dans ce contexte, les déplacements sont aujourd'hui principalement assurés au moyen de trafic individuel motorisé (TIM). La part de TIM était estimée à environ 64% en 2022.

L'étude régionale de mobilité menée par le bureau Citec en 2022 a démontré la nécessité de réduire d'environ 25% la part de TIM pour accompagner le développement économique.

Pour ce faire différentes mesures ont été définies et sont décrites dans l'étude de mobilité.

Il est à noter que la liaison ferroviaire en direction de l'arc lémanique s'est considérablement améliorée. En effet la ligne RER Vevey - Le Brassus est maintenant opérée sans changement de train et la cadence à la demi-heure, grâce à la complémentarité du bus (ligne 613), est assurée quasiment toute la journée.

L'Association pour le développement de activités économiques de la Vallée de Joux (ADAEV), les communes, les entreprises et les instances cantonales et fédérales ont déjà réalisés des mesures ou travaillé sur des stratégies d'amélioration.

Les documents suivants décrivent les actions et mesures prises :
- Vallée de Joux – Etude de mobilité – 2022
- Canton de Vaud – Stratégie cantonale ferroviaire – Vision 2050 – 2024
- Canton de Vaud – Stratégie cantonale de promotion du vélo – Horizon 2035 – 2022
- Plan territorial intégré de coopération (PTIC) avec le Haut-Jura (Parc Naturel régional du Haut-Jura et ADAEV) - 2025 ;
- Plan territorial intégré de coopération (PTIC) avec le Haut-Doubs (Communauté de communes Lacs & Montagnes du Haut-Doubs et ADAEV) – 2025.

Sur cette base, les axes d'amélioration de la mobilité suivants sont à développer :

➢ Valoriser l'amélioration de l'accessibilité ferroviaire :

- La ligne RER Lausanne – Le Brassus est maintenant opérée sans changement de train et la cadence à la demi-heure, grâce à la complémentarité du bus (ligne 613), est assurée quasiment toute la journée.
- Des réflexions concernant le renforcement de la liaison ferroviaire de train-navette entre Pontarlier et Vallorbe par Labergement-Sainte-Marie.

➢ Valoriser les lignes de bus public

- Passage à la cadence à la demi-heure de la ligne de bus 690 (Le Pont – Les Bioux – Le Sentier - Le Brassus) ;

- Créer une ligne de bus entre la Cure / Les Rousses et le Brassus (avec un parking d'échange à la Cure).

  Cette action est intégrée dans le plan d'actions du projet « Plans Territoriaux Intégrés de Coopération (PTIC) » conduit avec le Haut-Jura.

- Créer une ligne de bus régionale transfrontalière entre Pontarlier et Vallorbe par Jougne

➢ Renforcer et mettre en place des navettes liées à des entreprises (avec des places partagées entre entreprises).

  - Plusieurs navettes interentreprises sont en place en provenance de Pontarlier, Mouthe, Morbier, Morez, Nyon et en direction de Plan-les-Ouates.

➢ Poursuivre la mise en œuvre des mesures concernant le covoiturage.

  - Malgré une baisse du covoiturage après la crise du COVID, les efforts des entreprises se poursuivent.
  - Des échanges avec les communes françaises concernant la réalisation de parkings d'échange pourrait favoriser cette modalité de mobilité.
  - Une piste de réflexion concernant l'organisation de covoiturage avec des minibus (van pooling) intra-entreprise (sans chauffeur professionnel). Cette réflexion est conduite à l'échelle de l'Arc jurassien, mais des entreprises ont commencé à les tester.

➢ Poursuivre le développement de la mobilité cyclable.

  - Le réseau structurant deux roues sur les deux côtés du Lac est en cours de finalisation ;
  - Entretien de la liaison cyclable entre Vallorbe / le Day et le Pont
  - Une réflexion sur la réalisation d'une liaison cyclable transfrontalière entre Le Brassus et La Cure / Les Rousses et une liaison cyclable entre Jougne et Vallorbe / Le Day est en cours.

➢ Imposer des plans de mobilité d'entreprises lors du dépôt de projet de construction pour les entreprises de plus de 200 emplois.

➢ Inciter les entreprises à favoriser l'électrification des bus, navettes et le transport de marchandise de manière à réduire les émissions de CO2.

➢ 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 et, dans la mesure du possible, renforcer la coopération interentreprise (p.ex. mutualisation de ressources / mesures).

Pour tout développement de l'offre sur territoire vaudois, il faut respecter les critères de l'OFT d'adéquation offre-demande et du degré minimal de couverture des charges par les recettes et faisabilité technique.

Pour toute création de nouvelle ligne sur territoire vaudois, il faut vérifier la non mise en concurrence avec une offre TRV déjà subventionnée ;

Pour toute nouvelle liaison ou renforcement de liaison transfrontalière, il faut vérifier auprès des Autorités organisatrices françaises de leurs volontés et de leur engagement à financer de tels développements.

2. Intégration paysagère et environnementale

Les périmètres des inventaires fédéraux et cantonaux de protection de la nature et du paysage couvrent 92% du territoire de la Vallée de Joux.

Il s'agit de l'Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance fédérales (IFP) (objet 1022) et de l'Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS) (objet 65).

De plus, les zones d'activités du Bas du Chenit (CS 6), du Campe (CLo 2) et de la route de France-Pont des Scies (CLo 3) sont également situés dans le site marécageux d'importance nationale (ISM) (objet 21). Ces périmètres ont fait l'objet de planifications spéciales dans le cadre de la mise sous protection du site marécageux.

L'extension des zones d'activités de Sur la Rose, commune de l'Abbaye (AR1) et de la Combe, commune du Lieu (LS2), sont situés dans le périmètre de l'inventaire de monuments naturels et des sites, comme les zones existantes (partiellement pour la partie existante du secteur de la Combe).

L'extension de la zone d'activités de Bonport (LS 3) est située dans les sites IFP et IMNS. L'extension porte sur l'affectation d'un parking existant.

L'extension du secteur de la Combe est prévue sur un pâturage boisé soumis à la législation forestière. Le projet de plan d'affectation devra ainsi comprendre une demande d'autorisation de défrichement accompagnée de mesures de compensation.

D'une manière générale, les mesures suivantes doivent être prises en considération dans les planifications d'affectation :

- Adapter les règles de constructions à l'environnement de la zone (hauteur des bâtiments, distance aux limites, densité) ;
- Prendre en compte les réseaux de chauffage à distance dans les planifications et favoriser les techniques de chauffage propre en dehors des périmètres des chauffages à distance ;
- 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 ;
- Lors de nouvelles planifications d'affectation et les modifications de plans d'affectation existants, il faut porter une attention particulière aux inventaires de protection de la nature et du paysage (site marécageux (ISM), IFP, IMNS). Dans les planifications et les projets de constructions, il faut porter une attention particulière aux mesures à prendre pour préserver les espèces rares ou menacées et pour lutter contre les plantes exotiques envahissantes.

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,…).

4. Protection de l'environnement construit

Plusieurs zones d'activités sont situées dans ou à proximité de périmètres inscrits à l'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale (ISOS) et plusieurs bâtiments industriels sont inscrits au recensement architectural cantonal des monuments historiques.

Plusieurs secteurs sont compris dans des sites construits d'importance régionale. Les données et objectifs définis sont des données de base à prendre en considération dans les études de planification et les projets de construction.

ISOS :
Les objectifs de préservation des sites sont définis selon leurs intérêts et leurs sensibilités patrimoniales. Ces objectifs sont définis dans les fiches des inventaires.

Les planifications d'affectation doivent définir les mesures à prendre pour assurer le respect des objectifs de l'ISOS dans le cadre d'une pesée de l'ensemble des intérêts. Plus l'objectif de sauvegarde est élevé plus les mesures à définir seront contraignantes.

L'affectation des sites concernés doit être réalisée en collaboration avec la direction cantonale compétente (DGIP – DMS).
:

- Les sites suivants présentent une sensibilité patrimoniale forte (SOS A/a) : CS 14 (partie ancienne de l'usine Jaeger Lecoultre) et LLo 1. Ces sites ont fait l'objet de planifications d'affectation récentes et les projets de constructions font l'objet de concertation avec la Direction compétente dans le cadre de leurs élaborations. ;
- Le site CS 10 (partie à l'aval des constructions existantes) présente une sensibilité patrimoniale moyenne (ISOS B/b) : CS 10 (échappée dans l'environnement.
- Les sites suivants présentent une sensibilité patrimoniale faible (ISOS C/c) : CS 10 (partie construite), CS 12 et CS 14 (ensemble).
- Les sites suivants sont recensés comme site construits d'importance régionale : ALo2, AS1, CS7, LS3 (partie ancienne de l'usine Valtronic et secteur de Dubois Dépraz) avec un objectif de sauvegarde A

Le site CS 5 (ancienne usine Blancpain au Rocher) est recensé avec un objectif de sauvegarde B.

Recensement

Des bâtiments recensés avec des notes 3 se trouvent sur les sites CS 10 (bâtiment Blancpain) et CS 14 (partie du bâtiment Jaeger Lecoultre). Pour ces bâtiments, un préavis de la DGIP – DMS doit être requis pour tout projet de construction.

Des bâtiments recensés avec des notes 4 se trouvent sur les sites ALo 2, AS 2, CS 5, CS 6 et CS 9. La protection de ces constructions est placée sous la responsabilité des communes.

IVS

Plusieurs tronçons de route sont recensés à l'inventaire des voies historiques comme objets d'importance régionale ou locale avec de la substance : AR 1 (Sur la Rose), CR1 (Ordons sud), CS 3 (Ordons Nord), CS 6 (Bas du Chenit) et CS 14 (La Golisse).

On veillera au principe de maintien de la substance de ces tronçons de voie historique dans les planifications d'affectation et dans les projets de constructions.

Au-delà de ces éléments patrimoniaux, la relation entre les périmètres de zone d'activités et les zones mixtes ou d'habitation est un élément sensible pour la population.

D'une manière générale, les mesures suivantes doivent être prises en considération dans les planifications d'affectation :

- Adapter les règles de constructions à l'environnement construit (hauteur des bâtiments, distance aux limites, densité, typologie des constructions) ;
- Prévoir des mesures de protection et de transition avec les périmètres de sites et objets inventoriés. Dans les planifications, on veillera à se concerter avec la DGIP – DMS pour définir les mesures à prendre ;

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 (chap. VII Mise en œuvre opérationnelle) 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 et avec les intérêts cantonaux prévue dans la stratégie est assurée par une structure de gestion opérationnelle des pôles qui procèdera à une évaluation sur les futurs projets avec des préavis à l'intention des Autorités décisionnelles (Municipalité ou Conseil communal).

L'adoption de la stratégie engage les autorités qui l'on 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.

Suite à l'approbation du Plan directeur régional des zones d'activités des zones d'activités, la mise en œuvre de la stratégie passera par les étapes suivantes :

- Etablissement de projet de plans d'affectation de détail ou de modifications de plans d'affectation communaux et de plans d'affectation de détail existants ;
- Mise à l'enquête publique des projets de plan d'affectation ;
- Adoption par les Conseils communaux, puis par le futur Conseil communal de la commune fusionnée ;
- Approbation des plans par le département cantonal en charge de l'aménagement du territoire ;
- Ouverture des voies de recours et de référendum ;
- Entrée en vigueur du plan d'affectation.

Suite à l'entrée en vigueur de ces planifications d'affectation, les projets de constructions suivront avec les étapes suivantes :

- Mise à l'enquête publique des projets de construction ;
- Délivrance des permis de construire par la Municipalité de la commune fusionnée.

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 et pour les permis de construire.

Dans ce contexte, il y a lieu de définir la gouvernance permettant de coordonner les activités et responsabilités des différents acteurs institutionnels, sous la forme d'un organe de gestion.

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

- 1 représentant municipal de chaque commune*
- 1 représentant 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

* La représentation du niveau communal sera redéfinie suite à la future fusion des communes.

L'organe de gestion :

- Assure et coordonne la planification régionale et la mise en œuvre opérationnelle des sites stratégiques de développement d'activités et des zones d'activités d'importance régionale ;
- Préavise les projets de planification d'affectation et les demandes de permis de construire.
- Prend les mesures nécessaires, en collaboration avec la future commune de la Vallée de Joux et le Canton, pour favoriser les mesures et les projets liés à la mobilité définis dans la stratégie.
- Prend les mesures nécessaires, en collaboration avec les communes, pour assurer une maîtrise foncière et une disponibilité des terrains. Il peut notamment préaviser 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.

L'ADAEV appuie l'organe de gestion.

Le Bureau technique des communes territoriales et à l'avenir de la commune fusionnée exerce ses fonctions d'examen des projets à l'échelle de la région 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 des zones d'activités 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 directeur régional des zones d'activités à une consultation publique pendant trente jours au moins. Elles établissent et rendent public un rapport de consultation.

III. Adoption et approbation

Sous réserve de changement législatif, la partie stratégique du plan (chapitres III à V) est adoptée par les conseils communaux des communes concernées.

La partie opérationnelle (chap. VII Mise en œuvre opérationnelle) est adoptée par les municipalités des communes concernées.

Le Plan directeur régional des zones d'activités est approuvé par le Conseil d'Etat.

Ouverture des voies référendaires

L'entrée en vigueur lève le moratoire sur les nouvelles zones d'activités.

La mise à jour du Plan directeur régional des zones d'activités suit la même procédure que celle mentionnée ci-dessus.

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

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

Abréviations

IFP = Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance fédérales (objet 1022)
IMNS = Inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (objets 64 et 65)
ISM = Site marécageux (objet 21)
ISOS = Inventaire des sites construits d'importance nationale
ISR = Recensement des sites construits d'importance régionale
IVS_R = Inventaire des voies historiques d'importance régionale (avec substance)

Commune de l'Abbaye

d. Site stratégique de développement d'activités

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	Risque d'inondation Secteur Au de protection des eaux Contraintes liées au cours d'eau (espace réservé aux eaux) La parcelle n° 714 est inscrite à l'IMNS (objet 75) et est recensée dans l'ISR
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
Conditions de développement	Définition des dispositions constructives adaptées pour le périmètre avec modification de l'affectation
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 ou définition d'un plan d'affectation spécifique
Conditions de développement	Définition d'une vision globale du secteur et de l'intégration du stationnement sur le site
Remarque particulière	La mobilisation des réserves dépend d'un projet de l'entreprise présente.

e. 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 et artisanaux
Accessibilité	Arrêt TP bus à 770 mètres
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IMNS (objet 75) La route cantonale est recensée comme IVS-R
Planification future	Confirmation du plan d'affectation. Extension du plan d'affectation sur les parcelles 929 et 930
Conditions de développement	Renforcer les dispositions concernant l'intégration des constructions au contexte bâti et paysager lors de la révision du plan d'affectation
Remarque particulière	---

f. 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	Bâtiments industriels sur les parcelles 1152 et 1189
Accessibilité	Gare à 555 mètres
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IMNS (objet 75) – forêt dans la partie supérieure
Planification future	Adaptation de l'affectation en fonction de la limite forestière dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	---
Remarque particulière	Adapter la zone suite au levé de lisière forestière

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	Aire forestière dans la partie supérieure Contraintes liées au cours d'eau (espace réservé aux eaux) Risque d'inondation Secteur Au de protection des eaux Secteur recensé comme ISR
Planification future	Confirmation de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	---
Remarque particulière	---

Secteur ALo3	**Bas de Bioux Sud (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)
Conditions de développement	---
Remarque particulière	---

g. Extension d'une 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 (objet 75)
Planification future	Extension du Plan d'affectation « Sur la Rose » avec une prévision de 50 emplois/ha
Conditions de développement	Garantir des mesures d'intégration des constructions au contexte bâti et paysager Préserver le régime hydrique du bas-marais au Nord du périmètre Intégrer les contraintes liées à la proximité de l'aire forestière (hors périmètre) Favoriser l'accueil d'entreprises locales Garantir la mise à disposition des terrains Initier la politique d'acquisition foncière communale
Remarque particulière	---

h. 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	Zone de protection des eaux S3 (en proximité directe avec la zone de protection des eaux S2) Inscrit à l'IFP (objet 1022) et à l'IMNS (objet 75) Proximité directe du périmètre de la décision de classement du lac Brenet
Planification future	Dézonage et conversion de la parcelle 127 en zone d'utilité publique 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 stratégique de développement d'activités

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	Proximité de l'Orbe canalisée (espace réservé aux eaux) Proximité du site marécageux Risque d'inondation Secteur Au de protection des eaux
Planification future	Densification du secteur dans le Plan d'affectation communal ou par un plan d'affectation spécifique
Conditions de développement	Augmenter l'indice d'utilisation du sol pour valoriser les surfaces actuelles de stationnement Définir les conditions de stationnement (rationalisation / mutualisation)

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	Proximité de l'Orbe canalisée (espace réservé aux eaux) Risque d'inondation Secteur Au de protection des eaux
Planification future	Densification du secteur en deuxième rang dans le Plan d'affectation communal ou par un plan spécial
Conditions de développement	Augmenter l'indice d'utilisation du sol pour valoriser les surfaces actuelles de stationnement Définir les conditions de stationnement (rationalisation / mutualisation) Garantir des mesures d'intégration des constructions au contexte bâti et paysager Favoriser l'accueil d'entreprises et le développement d'entreprises présentes

	Garantir la mise à disposition des terrains
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 (objet ISM 21) Mesures d'intégration paysagère et de protection d'une zone humide intégrées dans le Plan d'affectation Risque d'inondation La route cantonale est recensée comme IVS-R
Planification future	Maintien du plan d'affectation spécifique
Conditions de développement	---
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	Risque d'inondation Secteur Au de protection des eaux La route cantonale est recensée comme IVS-R
Planification future	Maintien de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	---
Remarque particulière	---

Secteur CS 6	**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 (objet ISM 21) et dans l'IFP (objet 1022) Les contraintes liées au site marécageux doivent être intégrées dans toute nouvelle affectation Présence d'un bas-marais au nord du périmètre Mesures d'intégration paysagère intégrées dans le Plan d'affectation Risque d'inondation La route cantonale est recensée comme IVS-R
Planification future	Maintien de l'affectation
Conditions de développement	Renforcer les mesures d'intégration paysagère en cas de nouvelle planification
Remarque particulière	---

Secteur CS 7	**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	Proximité du ruisseau du Brassus canalisé (espace réservé aux eaux et secteur de protection de la nature) Risque d'inondation
Planification future	Plan d'affectation spécifique récent
Conditions de développement	Utiliser les droits existants
Remarque particulière	Construction en cours (en plus d'une construction existante)

Secteur CS 8	**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	Risque d'inondation
Planification future	Maintien de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	Utiliser les droits existants
Remarque particulière	La centrale du chauffage à bois (Brassus Bois) occupe une partie de la parcelle (DDP)

Secteur CS 9	**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	Aire forestière en bordure de l'Orbe Proximité de l'Orbe (espace réservé aux eaux) Bas-marais d'importance nationale à l'Ouest Risque d'inondation
Planification future	Maintien de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	---
Remarques particulières	Adapter la zone suite au levé de lisière forestière

Secteur CS 10	**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 ou par un plan d'affectation spécifique
Conditions de développement	Coordonner l'affectation avec les projets contigus (écoles, hôpital) Définir les conditions de stationnement (rationalisation / mutualisation) Garantir des mesures d'intégration des constructions au contexte bâti et paysager (présence de l'IFP (objet 1022) et du site marécageux (objet ISM 21) de l'autre côté de la voie de chemin de fer) Favoriser l'accueil d'entreprises et le développement des entreprises présentes Garantir la mise à disposition des terrains Prendre en considération l'ISOS
Remarque particulière	---

Secteur CS 11	**Le Trési**
Parcelles	Part 722, 1421, 1517 et 3300
Surface utilisable future	6'092 m^2
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités du PGA
Construction actuelle	Bâtiments du village industriel
Accessibilité	Gare du Sentier et arrêt TP (bus) à 700 mètres
Contraintes environnementales	Secteur Au de protection des eaux
Planification future	Adaptation du Plan d'affectation communal pour augmenter la densité de la zone d'activités
Conditions de développement	---
Remarque particulière	---

Secteur CS 13	**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	Proximité de l'Orbe canalisée (espace réservé aux eaux) Secteur Au de protection des eaux
Planification future	Adaptation du Plan d'affectation spécifique pour augmenter la densité de la zone d'activités
Conditions de développement	---
Remarque particulière	---

Secteur CS 14	**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 (objet ISM 21) et à l'IFP (objet 1022) Mesures d'intégration paysagère intégrées dans le Plan d'affectation Zone S3 de protection des eaux Prendre en considération l'ISOS La route cantonale est recensée comme IVS-R
Planification future	Plan d'affectation spécifique récent
Conditions de développement	Utilisation des réserves
Remarque particulière	---

b. Zone d'activités régionales

Secteur CR 2	**Le Rocheray (halte) (entreprise Camandona (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 (objet 1022) et à l'IMNS (objet 75) Intégrer les contraintes liées à la proximité de l'aire forestière (hors périmètre) Risque d'inondation Secteur Au de protection des eaux
Planification future	Maintien de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	---
Remarque particulière	---

e. 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	Risque de glissement de terrain
Planification future	Maintien de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	---
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 (objet ISM 21) Les contraintes liées au site marécageux doivent être intégrées dans toute nouvelle affectation Inscrit dans l'IFP (objet 1022) Risque de glissement de terrain
Planification future	Maintien de l'affectation
Conditions de développement	---
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 (objet ISM 21) Les contraintes liées au site marécageux doivent être intégrées dans toute nouvelle affectation Inscrit dans l'IFP (objet 1022)
Planification future	Maintien de l'affectation
Conditions de développement	---
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	Intégrer les contraintes liées à la proximité de l'aire forestière (hors périmètre) Contigu au site marécageux d'importance nationale (objet ISM 21) et de l'IFP (objet 1022) Secteur Au de protection des eaux
Planification future	Maintien de l'affectation dans le plan d'affectation communal Dézonage de la parcelle 2610
Conditions de développement	---
Remarque particulière	Envisager une meilleure utilisation de la parcelle 3181

Secteur CLo 5	**Tribillet Sud (entreprise Camandona (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	Intégrer les contraintes liées à la proximité de l'aire forestière (hors périmètre) Proximité de l'Orbe (espace réservé aux eaux) Proximité d'un bas-marais (objet 507) à l'aval et à l'Est Proximité du site marécageux (objet ISM 21) et de l'IFP (objet 1022) (de l'autre côté de la route)
Planification future	Maintien de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	---
Remarque particulière	---

Secteur CLo 6	**Les Grands Champs – La Golisse (entreprise A. Piguet)**
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	Secteur Au de protection des eaux
Planification future	Maintien de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	---
Remarque particulière	Dézonage de la parcelle N° 101

Nouveaux sites d'activités stratégiques

Secteur CS 5	**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	Intégrer les contraintes liées à la proximité de l'aire forestière (hors périmètre) Risque d'inondation Secteur Au de protection des eaux
Planification future	Modification de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	Prendre en compte l'espace réservé aux eaux
Remarque particulière	---

Secteur CS 12	**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	Prendre en considération l'ISOS
Planification future	Modification de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	---
Remarque particulière	---

e. Nouvelle de zone d'activités régionales

Secteur CR 1	**Ordons Sud**
Parcelles	3187 (partie)
Surface utilisable future	10'000 m2 en ZAR
Réserve de nouveaux emplois	50 en ZAR
Evolution des potentiels d'emplois	50 en ZAR
Affectation actuelle	Zone agricole
Construction actuelle	Non construit
Accessibilité	Gare du Brassus et arrêt TP à 300 mètres
Contraintes environnementales	En entrée du village
Planification future	Affectation en zone d'activités par un plan d'affectation spécifique
Conditions de développement	Garantir des mesures d'intégration des constructions au contexte bâti et paysager Améliorer l'accessibilité au secteur Favoriser l'accueil d'entreprises locales Garantir la mise à disposition des terrains Initier la politique d'acquisition foncière communale
Remarque particulière	---

f. Dézonage 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 (objet ISM 21) et à l'IFP (objet 1022) Secteur Au de protection des eaux
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	Secteur Au de protection des eaux
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 zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT et en zone de verdure 15 LAT (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	Proximité de l'Orbe (espace réservé aux eaux)
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	Dézonage 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 stratégique de développement d'activités

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	Secteur Au de protection des eaux
Planification future	Maintien de l'affectation dans le Plan d'affectation communal
Conditions de développement	---
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 (objet 75) Secteur Au de la protection des eaux Aire forestière au Nord – Ouest du secteur
Planification future	Modification de l'affectation actuelle par un nouveau plan d'affectation spécifique
Conditions de développement	Augmenter la densité d'utilisation du site Garantir des mesures d'intégration des constructions au contexte bâti et paysager Le développement de cette zone sera conditionné au dépôt d'un 1er projet de construction dans un délai de 3 ans (prolongeable de 2 ans) après l'entrée en vigueur du Plan d'affectation
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 (partiel)
Surface utilisable future	4'395 m^2
Réserve de nouveaux emplois	0
Evolution des potentiels d'emplois	0
Affectation actuelle	Zone d'activités (796 et 797(partiel) du Plan général d'affectation
Construction actuelle	Bâtiments industriels
Accessibilité	Pas d'accès en TP
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IFP (objet 1022) et à l'IMNS (objet 75) Secteur Au de protection des eaux Intégrer les contraintes liées à la proximité de l'aire forestière (hors périmètre)
Planification future	Maintien de l'affectation dans le plan d'affectation communal
Conditions de développement	---
Remarque particulière	En lien avec l'affectation de la parcelle 788 et l'extension sur la parcelle 797 en zone d'activités

a. Zone d'activités locales

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	Plan d'affectation spécifique récent
Construction actuelle	Néant
Accessibilité	Gare du Lieu à 425 mètres
Contraintes environnementales	Secteur Au de protection des eaux Prendre en considération l'ISOS
Planification future	Maintien du Plan d'affectation spécifique récent
Conditions de développement	Le développement de cette zone est conditionné au dépôt d'un projet de construction avant le 18 décembre 2027 (délai prolongeable de 2 ans)
Remarque particulière	Zone destinée à une fromagerie régionale

c. Extension de site stratégique de développement d'activités

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 (objet 75) Secteur Au de protection des eaux
Planification future	Modification de l'affectation actuelle par un plan d'affectation spécifique
Conditions de développement	Conduire une procédure de défrichement intégrant notamment des mesures qualitatives de compensation Garantir des mesures d'intégration des constructions au contexte bâti et paysager Améliorer l'accessibilité au secteur Evaluer la possibilité d'infiltrer les eaux dans le cadre de l'étude du plan d'affectation
Remarque particulière	En lien avec la zone d'activités existante

Secteur LS 3	**Bonport aux Charbonnières (entreprise Dubois-Dépraz SA)**
Parcelles	788 et 797
Surface utilisable future	4'712 m^2
Réserve de nouveaux emplois	47
Evolution des potentiels d'emplois	47
Affectation actuelle	Zone de village du Plan général d'affectation pour la parcelle 788 et en zone de protection de la nature et du paysage du projet de Décision de classement du Lac Brenet et ses environs pour la partie de la parcelle 797
Construction actuelle	Bâtiment industriel (parcelle 788) et parking (part de la parcelle 797)
Accessibilité	Pas d'accès en TP
Contraintes environnementales	Inscrit à l'IFP (objet 1022) et à l'IMNS (objet 75) Contigu à la décision de classement du Lac Brenet Secteur Au de protection des eaux Intégrer les contraintes liées à la proximité de l'aire forestière (hors périmètre)
Planification future	Conversion en zone d'activités dans le Plan d'affectation communal ou un plan d'affectation spécifique L'extension sur la parcelle n° 797 consiste à affecter un parking existant
Conditions de développement	---
Remarque particulière	En lien avec la zone d'activités sur les parcelles 796 et 797 (part)

VII.2. MESURES PARTICULIERES DE MISE EN OEUVRE

a. Maîtrise de la mobilité

La situation périphérique et frontalière de la Vallée de Joux couplée à une proportion emplois/habitants élevée entraîne une part importante de travailleurs pendulaires.

Ces pendulaires proviennent de France voisine ou d'autres secteurs de Romandie.

Dans ce contexte, les déplacements sont aujourd'hui principalement assurés au moyen de trafic individuel motorisé (TIM). La part de TIM était estimée à environ 64% en 2022.

L'étude régionale de mobilité menée par le bureau Citec en 2022 a démontré la nécessité de réduire d'environ 25% la part de TIM pour accompagner le développement économique.

Pour ce faire différentes propositions de mesures ont été définies et sont décrites dans l'étude de mobilité.

Il est à noter que la liaison ferroviaire en direction de l'arc lémanique s'est considérablement améliorée. En effet la ligne RER Vevey - Le Brassus est maintenant opérée sans changement de train et la cadence à la demi-heure, grâce à la complémentarité du bus (ligne 613), est assurée quasiment toute la journée.

Dans ce contexte, les axes d'amélioration de la mobilité sont les suivants :

- **Valoriser l'amélioration de l'accessibilité ferroviaire :**

- La ligne RER Lausanne – Le Brassus est maintenant opérée sans changement de train et la cadence à la demi-heure est en train d'être mise en place ;
- Soutenir et accompagner les réflexions concernant une liaison ferroviaire de train-navette entre Pontarlier – Frasne – Vallorbe par l'ancien tunnel du Mont d'Or.

- **Favoriser les lignes de bus public sur les 3 communes et les nouvelles lignes transfrontalières avec des** parkings d'échange.

- **Mettre en place des navettes liées à des entreprises (avec des places partagées entre entreprises).**
  - Compléter les efforts des entreprises qui ont déjà mis en place ce type de navette en direction de Pontarlier, Mouthe, Morbier, Morez, Nyon et Plan-les-Ouates.

- **Poursuivre la mise en œuvre des mesures concernant le covoiturage.**
  - Poursuivre les discussions avec les instances françaises pour réaliser des parkings d'échange permettant de faciliter le covoiturage le plus en amont possible.
  - Soutenir l'organisation de covoiturage avec des minibus intra-entreprise (sans chauffeur professionnel) ;

- **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

- **Poursuivre le développement de la mobilité cyclable.**
  - Poursuivre la mise en place du réseau structurant deux roues sur les deux côtés du Lac ;
  - Vérifier que les normes VSS sur le stationnement des deux roues soient respectées ;
  - Soutenir et accompagner la réalisation d'une liaison cyclable entre Le Brassus et Bois d'Amont.

- **Imposer des plans de mobilité d'entreprises lors du dépôt de projet de construction pour les entreprises de plus de 200 emplois ;**
- **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.**

Pour tout développement de l'offre sur territoire vaudois, il faut respecter les critères de l'OFT d'adéquation offre-demande et du degré minimal de couverture des charges par les recettes et faisabilité technique.

Pour toute création de nouvelle ligne sur territoire vaudois, il faut vérifier la non mise en concurrence avec une offre TRV déjà subventionnée ;

Pour toute nouvelle liaison ou renforcement de liaison transfrontalière, il faut vérifier auprès des Autorités organisatrices françaises de leurs volontés et de leur engagement à financer de tels développements.

b. <u>Intégration de la préservation du patrimoine naturel dans le développement économique</u>

- **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
  - 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. <u>Disponibilité foncière</u>

- **Mise en place d'une politique d'acquisition foncière communale (ou d'une structure sous maitrise 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 maitrise 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 maitrise 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 des zones d'activités régionales de « Sur la Rose », commune de l'Abbaye et des « Ordons Sud », commune du Chenit

➢ **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).

➢ **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 un dimensionnement des infrastructures générales (STEP, approvisionnement en eaux claires, chauffage à distance, …) est indispensable.

➢ **Une solution pour assurer la gestion des matériaux d'excavation générés dans les projets de construction à l'échelle régionale est indispensable.**

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 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

***** La représentation du niveau communal sera redéfinie suite à la future fusion des communes.

L'organe de gestion :

- Assure et coordonne la planification régionale et la mise en œuvre opérationnelle des sites stratégiques de développement d'activités et des zones d'activités d'importance régionale ;
- Préavise les projets de planification d'affectation et les demandes de permis de construire.
- Prend les mesures nécessaires, en collaboration avec les communes et le Canton, pour favoriser les mesures et les projets liés à la mobilité définis dans la stratégie.
- Prend les mesures nécessaires, en collaboration avec les communes, pour assurer une maîtrise foncière et une disponibilité des terrains. Il peut notamment préaviser 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.

L'ADAEV appuie l'organe de gestion.

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.
- 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 9 septembre au 8 octobre 2026

Adoption par **:**

Municipalité de l'Abbaye dans sa séance du

Le Syndic	La Secrétaire municipale
M. Christophe Bifrare	Mme Sandra Leresche

Municipalité du Chenit dans sa séance du

Le Syndic	Le Secrétaire municipal
M. Olivier Baudat	M. Philippe Rupp

Municipalité du Lieu dans sa séance du

La Syndique	La Secrétaire municipale
Mme Sylvie Aubert Brühlmann	Mme Irène Darbellay

Adoption de la partie stratégique par :

Conseil communal de l'Abbaye dans sa séance du

La Présidente du Conseil communal	La Secrétaire du Conseil communal
Mme Pascale Meylan	Mme Aline Morel

Conseil communal du Chenit dans sa séance du

La Présidente du Conseil communal	La Secrétaire du Conseil communal
Mme Joelle Vuilloud	Mme Françoise Messer

Conseil communal du Lieu dans sa séance du

La Présidente du Conseil communal	Le Secrétaire du Conseil communal
Mme Caroline Penseyres	M. Jérémie Golay

Approuvé par le Conseil d'Etat :

Lausanne, le

La Présidente	Le Chancelier
Mme Christelle Luisier Brodard	M. Aurélien Buffat