MUNICIPALITÉ
DU CHENIT

CANTON DE VAUD

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

Le Sentier, le 14 octobre 2026

La Municipalité du Chenit
à son Conseil Communal

PREAVIS N°16/2026

Adoption du volet stratégique du Plan directeur régional des zones d'activités (PDRZA) de la Vallée de Joux

Monsieur le Président,

Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

Après neuf ans de travail, le Plan directeur régional des zones d'activités (PDRZA) est prêt à être adopté par les trois communes de la Vallée de Joux. Parce qu'il vise à développer l'emploi local et favoriser les entreprises du territoire, ce plan porte un véritable projet territorial.

Le Plan directeur régional des zones d'activités qui est soumis aux Conseils communaux fait suite au projet adopté en 2024 et qui a été annulé par le référendum de 2025 sur la commune du Chenit.

La disponibilité d'un bien foncier à même d'accueillir les activités économiques des entreprises est une condition centrale de la mise en œuvre de ce projet. Or, dans un territoire comme celui de la Vallée de Joux, le foncier économique de qualité est une denrée rare. Ainsi, au travers du Plan directeur régional des zones d'activités, les autorités communales assurent collectivement la répartition et la gestion intelligente du foncier économique sur l'ensemble de la Vallée de Joux.

1. Un travail concerté entre les communes, la région et le Canton

Le Plan directeur régional des zones d'activités de la Vallée de Joux fait partie du système cantonal de gestion des zones d'activités, imposé par la législation fédérale (art.30a, al.2 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)). Ce système permet de coordonner le développement de l'ensemble des zones d'activités et d'en assurer la gestion sur tout le territoire vaudois. L'objectif est de garantir que les zones d'activités légalisées répondent aux besoins avérés de l'économie pour les

vingt prochaines années, en garantissant une offre foncière effective et répartie judicieusement sur tout le territoire.

Suite au référendum, les trois communes ont procédé à une démarche participative ouverte à des représentants des différentes sensibilités concernées par ce projet.

La démarche a contribué à classer les secteurs de développement économiques du premier projet de PDRZA selon les qualificatifs suivants :

- Secteurs non contestés et à maintenir dans le PDRZA ;
- Secteurs contestés à sortir du PDRZA ;
- Secteurs où un arbitrage doit être effectué (avis divergents).

Sur la base des enseignements découlant de cette démarche, les trois communes ont validé les secteurs à maintenir ou à soustraire dans le PDRZA et ont procédé à un arbitrage pour les secteurs avec des avis divergents selon le résultat de la démarche participative.

L'Association pour le développement des activités économiques de la Vallée de Joux (ADAEV) a assuré la conduite du projet et la coordination de la démarche permettant l'établissement du PDRZA en collaboration avec les trois communes.

La démarche comprend quatre étapes importantes :

- le diagnostic. Le diagnostic du premier PDRZA a été maintenu, mais a été adapté au nouvel horizon de planification ;
- le volet stratégique ;
- le volet opérationnel ;
- la procédure d'approbation.

Après un examen préalable (du 3 juin 2026 au 3 août 2026) du Canton et adaptation du projet aux demandes des services cantonaux, le Plan directeur régional des zones d'activités a été mis en consultation publique du 9 septembre 2026 au 8 octobre 2026. Suite à l'analyse du résultat de la consultation, les trois municipalités ont adopté le PDRZA.
La procédure arrive donc à son terme, la dernière étape étant l'adoption du PDRZA au sens de l'art 16 et suivants de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) par les trois conseils communaux de la Vallée de Joux puis l'approbation par le Conseil d'Etat.

2. Maintenir les emplois existants dans notre région et en accueillir de nouveaux

A l'échelle de la Vallée de Joux, il est estimé un besoin de 3'240 emplois supplémentaires (potentiel estimé statistiquement par rapport à la période 2001-2023) dans les zones d'activités économiques à l'horizon 2046. En cohérence avec les prévisions de croissance démographique, la capacité à accueillir ces emplois localement est essentielle pour assurer l'attractivité et la vitalité du territoire. Afin

de maintenir les emplois existants et d'en accueillir de nouveaux, tout en assurant un développement harmonieux et raisonné de la Vallée de Joux, le Plan directeur régional des zones d'activités a été établi selon les sept objectifs généraux suivants :

- Assurer la vitalité économique en corrélation avec la croissance démographique.
- Préserver la diversité et la richesse du tissu économique.
- Mobiliser les réserves pour accueillir des entreprises et des emplois.
- Localiser les activités avec une forte densité d'emplois à proximité des bonnes dessertes en transports publics ou à proximité d'entreprises existantes.
- Soutenir un développement économique de la Vallée de Joux en mettant en place parallèlement un plan de mobilité régional limitant autant que possible les impacts du trafic routier induit, en particulier pour la population.
- Réserver prioritairement les zones d'activités à l'accueil des entreprises ne pouvant pas s'implanter dans d'autres types de zones (zones mixtes).
- Assurer la bonne intégration des zones d'activités dans leur contexte environnemental, naturel, paysager et climatique.

Afin d'atteindre ces objectifs, le PDRZA identifie 32 zones d'activités réparties sur l'ensemble du territoire. Ces zones d'activités comprennent :

- 19 sites stratégiques de développement d'activités (dont deux créés par conversion de l'affectation, sites d'activités économiques existants affectés actuellement en zones mixtes) ;
- 3 zones d'activités régionales (dont 1 nouvelle et 1 avec une extension), ainsi que ;
- 10 zones d'activités locales.

Chacun de ces trois types de zone d'activités sert un objectif différent de la stratégie, à savoir :

- site stratégique de développement d'activités : site constituant une réserve foncière pour des entreprises d'intérêt cantonal (horlogerie et microtechnique) ;
- zone d'activités régionales : site constituant une réserve foncière d'intérêt régional ;
- zone d'activités locales : site d'intérêt communal favorisant le maintien du tissu économique existant dans les communes.

Le Plan directeur régional des zones d'activités vise en particulier l'amélioration de l'accueil des activités pour les différents types d'entreprises présentes à la Vallée de Joux. Ainsi, afin d'assurer une plus grande diversification à l'avenir, le territoire doit disposer de terrains disponibles, abordables et suffisamment grands. Ces réserves sont ou seront disponibles dans les zones d'activités et leurs extensions identifiées par le PDRZA. Les orientations choisies pour ces secteurs permettront de maintenir le tissu existant d'une part, et d'accueillir de nouvelles activités d'autre part.

Le Plan directeur régional des zones d'activités permet de prévoir une augmentation de 2161 emplois, ce qui répond théoriquement à 85% des besoins estimés 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.

Il est important de préciser que la disponibilité de ces différents sites dépend des plans d'affectations communaux (de l'ensemble de la commune ou spécifiques à un secteur). Le PDRZA n'a en effet pas valeur d'autorisation. S'agissant d'un plan directeur, il définit un cadre. Les procédures usuelles restent, quoi qu'il arrive, en vigueur, à savoir l'approbation de plans d'affectations locaux ainsi que l'octroi de permis de construire avec leurs lots de possibilités de recours et d'approbation des différentes instances.

Il est également important de spécifier que les entreprises ne pourront pas se développer hors des zones identifiées dans le PDRZA. Le plan permet donc de clairement encadrer le développement économique évitant ainsi qu'il soit uniquement régi par la loi du marché.

3. Zones d'activités identifiées

L'Abbaye

Selon le Plan directeur régional, la Commune accueille :

- 2 sites stratégiques de développement d'activités : Village de l'Abbaye (Breguet) et Les Bioux Nord (CHH) ;
- 1 zone d'activités régionales (Sur la Rose) qu'il est prévu d'étendre ;
- 3 zones d'activités locales (La Petite Corniche, Rue du Moulin– La Lionne, Bas des Bioux).
- 2 déclassements des zones d'activités existantes (Glacière du Pont et partie supérieure du Bas de Bioux).

Le Chenit

Selon le Plan directeur régional, la Commune accueille :

- 14 sites stratégiques de développement d'activités (Crépon Sud, Crépon Nord, Ordons Nord, Route de la Gare – Les Ordons, Bas du Chenit, Crêt Meylan, gare du Brassus, Crêt Meylan Est, Grand Champ – rue G.-H. Piguet, Le Trési (zone existante) Les Saules (VIC), La Golisse et Le Rocher (Blancpain) et Nord de la gare du Sentier (Bulgari) ;
- 2 zones d'activités régionales (Le Rocheray et Ordons Sud) ;
- 6 zones d'activités locales (Rue Centrale – La Scie, Le Campe, route de France – Pont des Scies, Tribillet, Tribillet Sud, Les Grands Champs - La Golisse).

Le Plan directeur prévoit :

- 8 déclassements des zones d'activités existantes (Les Saules,partie en zone d'utilité publique), Le Pont-Neuf Ouest, Le bas du Marchairuz, Le Mas du Crêt Meylan, Crêt Meylan Ouest, Crêt Meylan Nord, Tribillet (partiel), Ecole technique de la Vallée de Joux).

Le Lieu

Selon le Plan directeur régional, la Commune accueille :

- 3 sites d'activités stratégiques (Ouest de la gare du Lieu, La Combe au Lieu, Bonport aux Charbonnières, conversion de l'affectation actuelle (zone village) et extension sur le parking existant sur la parcelle RF 797 ;
- 1 zone d'activités locales, parcelle (le Vivier).

4. Résultats de la consultation publique

Préalablement à la consultation publique, une séance d'information publique s'est déroulée le 4 septembre 2026 à la salle du Casino au Brassus en présence de Mesdames les Conseillères d'Etat Christelle Luisier-Brodard et Nuria Gorrite, toutes deux en charge de ce dossier, ainsi que des Syndics et Municipaux responsables.

La consultation publique du PDRZA a eu lieu du 9 septembre au 8 octobre 2026 dans les trois communes.

Un rapport de consultation a été établi, comprenant une synthèse des remarques déposées ainsi que des réponses des Municipalités. Ce rapport est annexé au présent préavis.

Deux interventions ont été déposées.
Ces interventions portent sur des éléments précis concernant différents secteurs.
Une adaptation de la vocation future sur le secteur de la Glacière au Pont a été réalisée et précise que la parcelle qui accueille une station transformatrice sur la parcelle n°127 sera vouée à une zone d'utilité publique.
Des précisions concernant les contraintes environnementales sur le secteur CS1 (Le Crépon Sud), le secteur CS6 (Bas du Chenit), le secteur CL02 (Le Campe), le secteur CL03 (Route de France. Pont-des-Scies), le secteur CL05 (Tribillet Sud ont été intégrées dans les fiches par secteur de la mise en œuvre opérationnelle du PDRZA.
Ces adaptations ne modifient pas les bases du projet soumis à la consultation publique.

5. Procédure

Le Plan directeur régional des zones d'activités doit être adopté par les trois conseils communaux de la Vallée de Joux. Dès lors, un préavis identique est transmis à ces trois instances qui doivent le traiter chacune de manière indépendante.

Ce PDRZA est conçu comme un tout équilibré. C'est pour cette raison, mais également pour que les trois législatifs puissent prendre une décision sur les mêmes bases, qu'il n'est pas possible de faire un quelconque amendement, que ce soit sur le présent préavis ou sur le règlement. En d'autres termes, le présent préavis doit être adopté simultanément par les trois conseils communaux pour pouvoir entrer en vigueur. Si un seul devait le refuser, il le serait pour l'ensemble du territoire de la Vallée de Joux et les trois Exécutifs devraient revoir leur copie, en collaboration avec l'Etat de Vaud (le Conseil d'Etat devant valider une nouvelle version) avant de pouvoir le soumettre à nouveau aux trois Législatifs. Il en résulterait entre temps que la loi du marché continuerait à dicter l'évolution du tissu économique et industriel combier.

6. Mobilité, ressources et préservation du paysage

Le développement économique pose immanquablement la question de la limite de nos ressources. En effet, toute activité a besoin d'eau, d'électricité, de chaleur et génère de la mobilité. A ce jour, les 8'000 emplois sont considérés comme un équivalent d'env. 3'200 citoyens. En d'autres termes, la Vallée de Joux nécessite des ressources identiques à une ville de 10'200 citoyens, hors tissu économique. Les trois Municipalités sont totalement conscientes que les ressources naturelles ne sont pas infinies et qu'il est primordial, via différents outils, de cadrer les développements futurs. Le PDRZA est justement un de ces outils, au même titre que l'étude de mobilité[1] et le plan directeur de la mobilité active[2] , que le Plan directeur de distribution de l'eau (PDDE) ou encore que le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE), tous deux en cours de révision, pour ne citer que quelques exemples.

Les trois Exécutifs collaborent également sur les questions énergétiques, l'industrie étant un consommateur conséquent. Outre une volonté affichée via la SEVJ, entièrement en mains communales, de développer les énergies renouvelables (photovoltaïque privé, contracting, etc.), une planification énergétique territoriale (PET) pour l'ensemble de la Vallée de Joux est établie[3]. Cette dernière sera accompagnée de mesures concrètes qui permettront de limiter notre impact

[1] www.communeduchenit.ch/2022/05/05/etude-de-mobilite/

[2] www.communeduchenit.ch/vie-quotidienne/mobilite/plan-directeur-de-la-mobilite-active/

[3] www.communeduchenit.ch/services/bureau-technique/developpement-durable-et-energie-renouvelable/planification-energetique-territoriale/

environnemental tout en absorbant les développements à venir. Le développement autant que possible de centrales de chauffage à distance et des raccordements qui en découlent démontrent également cette volonté.

De plus, il est important de rappeler qu'entre l'ISOS, les marais (PAC 293), l'IFP et toutes les autres parcelles hors zone à bâtir, ce sont plus de 96% des surfaces combières qui ne seront jamais touchées, hors projet particulier qui ferait l'objet d'une pesée d'intérêt conséquente. Les trois Municipalité mettent un point d'honneur à respecter ces zones pour éviter de les dégrader afin de préserver le paysage qui fait de la Vallée de Joux ce qu'elle est.

A l'horizon de développement 15-20 ans (2041/2046), notre Vallée est en mesure d'absorber les développements prévus en maîtrisant les impacts identifiés dans les différents documents directeurs de planification cités précédemment. La mise en œuvre des mesures d'accompagnement associées sera de la responsabilité de tout un chacun que ce soit dans les milieux politiques, économiques ou sociétaux. Ces mêmes réflexions seront au centre des préoccupations de nos successeurs, de vos successeurs et des générations futures pour le développement de la seconde moitié du 21e siècle.

7. Conclusion

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n° 16/2026,

Ouï le rapport de la Commission d'étude,

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

1. décide d'adopter le volet stratégique du Plan directeur régional des zones d'activités intégrant les modifications apportées à la suite de la consultation publique.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic — Le Secrétaire

Olivier BAUDAT — Philippe RUPP

MUNICIPALITE DE CHENIT — CANTON DE VAUD — LIBERTÉ ET PATRIE

Séance du Conseil communal du 7 décembre 2026

Délégués municipaux : - M. Olivier BAUDAT, Syndic
- Mme Carole DUBOIS, Vice-Syndique

Autre délégué : - M. Laurent REYMONDIN, Directeur de l'ADAEV
- M. Philippe GMÜR, mandataire urbaniste

Annexes : - Rapport du Plan directeur régional des zones d'activités
- Plan du Plan directeur régional des zones d'activités
- Rapport de consultation