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°17/2026

Plan d'affectation communal

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

1. Historique

Par l'intermédiaire du Préavis 05/2023 le conseil communal approuvait une première version de la révision du plan d'affectation communal le 20 mars 2023. Après envoi du dossier à l'autorité cantonale, cette dernière notifiait, par courrier du 7 mars 2024, son intention de refuser l'approbation du plan arguant principalement d'un problème de surdimensionnement persistant de la zone à bâtir. Dans ce contexte, la Municipalité a remis l'intégralité de « l'ouvrage sur le métier » profitant au passage de changer de mandataire, constatant une incompatibilité quant à la méthodologie de travail vis-à-vis des exigences de l'Etat de Vaud. Tout en valorisant un maximum de réflexions effectuées dans le dossier original de 2023, cette nouvelle version du dossier se veut en adéquation stricte avec la législation cantonale et fédérale en la matière et cohérente avec le redimensionnement du plan directeur des zones d'activités, maximisant ainsi les chances d'aboutissement de la procédure.

Liste des abréviations

BF	Bien-fonds
DGE	Direction générale de l'environnement
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions
OPAM	Ordonnance sur la protection contre les accidents majeurs
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PDRZA	Plan directeur régional des zones d'activités
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
RPACom	Règlement du PACom
SPNP	Secteur de protection de la nature et du paysage
ZBP	Zones affectées à des besoins publics

2. Préambule

Le territoire communal est actuellement régi par le Plan général d'affectation de la Commune (plan des zones et règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions) entré en vigueur le 5 février 1986 et par de nombreux plans de quartier (PQ) ou plans partiels d'affectation (PPA).

La grande majorité de ces documents sont antérieurs aux révisions récentes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), sa loi d'application cantonale (LATC) et des planifications directrices, notamment la 4e révision du Plan directeur cantonal (PDCn4) et la mesure A11 de ce dernier, qui a trait au redimensionnement des zones à bâtir.

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

- Les législations fédérales et cantonales sur l'aménagement du territoire ont largement été modifiées. En effet, le cadre légal a fortement évolué avec l'entrée en vigueur de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée en mai 2014 et de la nouvelle Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) en

2018. Il faut en particulier, mentionner les évolutions en relation avec le dimensionnement des zones à bâtir, devant répondre impérativement aux besoins pour les 15 prochaines années et la prise en compte renforcée d'autres données territoriales, telles que la protection de la nature, des paysages, des cours et étendues d'eau et des sites construits ou encore la protection contre les dangers naturels.

- Le plan directeur cantonal (PDCn) de 2008 et ses adaptations successives de 2011, 2014 et 2018 ont renforcé les dispositions du développement territorial et cadré les principes de dimensionnement des zones à bâtir (mesure A11).
- Le plan directeur communal approuvé par le Conseil d'État le 30 octobre 2000.
- Le plan d'affectation cantonal N° 293 « site marécageux de la Vallée de Joux » approuvé le 15 avril 1998, qui a affecté un vaste périmètre de la Commune.
- De nombreux plans spéciaux ont été élaborés. Une partie de ces plans sont complètement réalisés ou sont devenus obsolètes.
- Le nombre d'habitants et l'importance du tissu économique ont fortement évolué et influencent les demandes quantitatives et qualitatives.

La révision du Plan d'affectation communal (PACom) (précédemment appelé PGA) et de son règlement permet notamment :

- de prendre en compte les objectifs et les mesures des documents de planification de rang supérieur et notamment la 4e révision du PDCn ;
- d'intégrer les dispositions des directives cantonales sur la prévention des dangers naturels du 18 juin 2014 ;
- d'intégrer les dispositions de l'ordonnance sur la protection des eaux du 28 octobre 1998 concernant l'espace réservé aux cours d'eau ;
- d'aborder la question de la disponibilité des terrains et de la taxe sur la plus-value introduite par la révision de la LATC entrée en vigueur le 1er septembre 2018 ;
- de protéger et valoriser le patrimoine naturel et culturel communal.

3. Objet du préavis

Le présent préavis a pour but, l'adoption par le Conseil communal (au terme de la procédure LATC selon les art. 34 à 43) des objets suivants tels que soumis à l'enquête publique :

- les plans composant le plan d'affectation communal (PACom) ;
- le règlement du plan d'affectation (RPACom) ;
- les plans de constatation de la lisière forestière en limite de la zone à bâtir ;
- le projet de défrichement (entrée de la Combe des Amburnex).

Le PACom détermine les différentes affectations (zone à bâtir, zone agricole, zone industrielle, etc.) des parcelles situées sur le territoire communal.

Son règlement détermine quant à lui, les règles en matière de police des constructions, c'est-à-dire ce qu'il est possible, interdit ou conseillé de faire sur les parcelles constructibles. Il fixe par

exemple, la hauteur maximale des bâtiments, les dispositions en matière de protection des bâtiments à préserver ou encore, les dispositions en matière d'aménagements extérieurs.

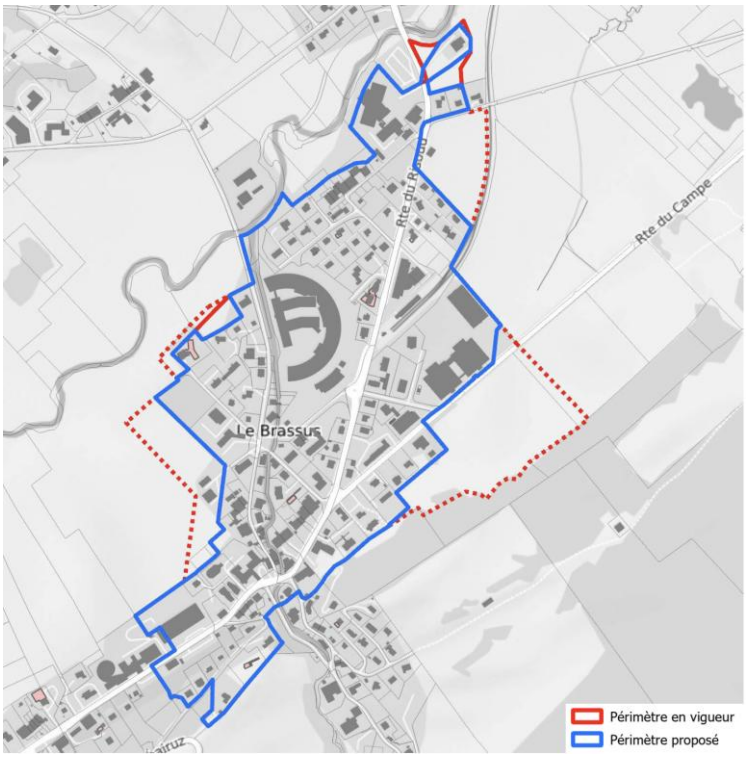
4. Contexte de la révision

Dimensionnement des zones à bâtir

Comme expliqué en préambule, le cadre légal a été soumis à une évolution importante avec la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT, 2014), la révision de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, 2018), ainsi que la 4e adaptation du plan directeur cantonal (PDCn4, 2018). Un des changements majeurs réside dans l'art. 15 LAT, qui stipule que « *Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes* » *(al.1)* et que « *Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites* » *(al.2).* La mise en œuvre de l'art. 15 LAT concernant le redimensionnement de la zone à bâtir est précisée dans le PDCn4, il s'agit notamment de concentrer la croissance démographique essentiellement dans les centres et réduire les zones à bâtir surdimensionnées, afin d'éviter le mitage du territoire.

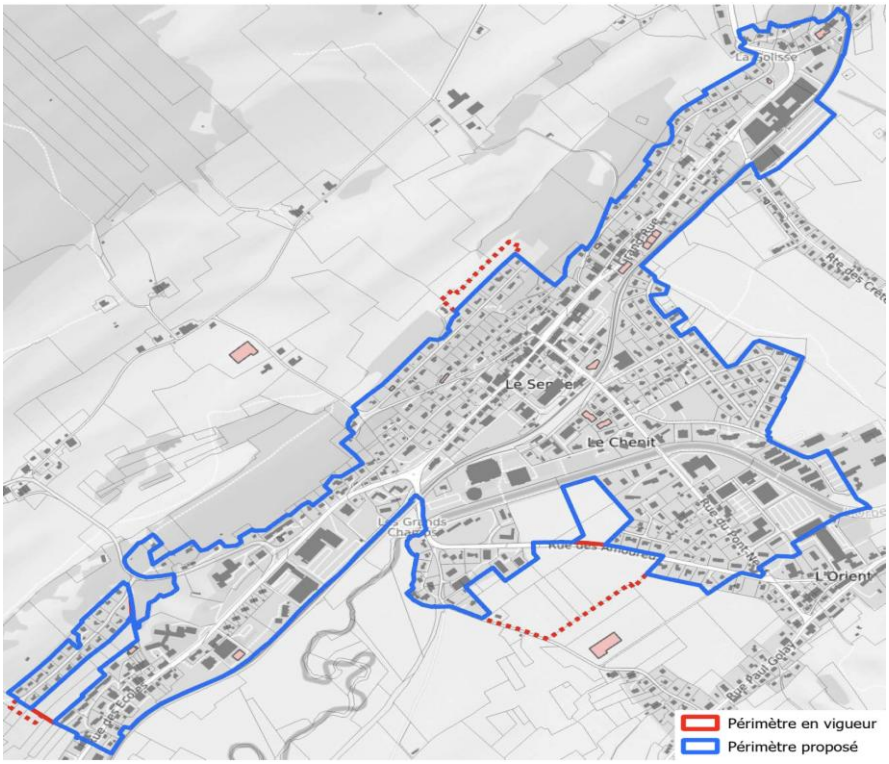
Les zones d'habitations et mixtes doivent être dimensionnées, afin d'accueillir les habitants et les emplois qui y sont prévus selon les perspectives démographiques. Elles sont correctement dimensionnées lorsque leur capacité d'accueil équivaut à la croissance maximale fixée par la mesure A11 du PDCn. Afin de respecter les perspectives de croissance démographique cantonale (mesure A11 PDCn), un taux de croissance démographique annuel maximal a été défini pour les Communes, selon leur statut dans l'armature urbaine. Conformément à la mesure A11 du PDCn4, la zone à bâtir du Chenit doit être redimensionnée, pour absorber une augmentation maximale de sa population, définie selon le type d'espace (centre ou hors centre). Un traitement différencié de ces secteurs a été nécessaire.

Figure 1 – Périmètre de centre du Brassus



Source : Urbaplan

Figure 2 – Périmètre de centre du Sentier



Source : Urbaplan

Le Chenit, qui comptait 2'688 habitants dans le périmètre de centre et 1'963 habitants hors centre fin 2015, peut donc théoriquement selon la mesure A11 voir sa population augmenter de 960 habitants dans le périmètre de centre et 309 habitants hors centre, pour atteindre 3'648 habitants dans le périmètre de centre et 2'272 habitants hors-centre, soit 5'920 « Traîne-Sachets » à l'échelle de l'entier de la Commune.

D'après le bilan des réserves en zone à bâtir, effectué dans le cadre de la révision, le Chenit dispose d'une surcapacité d'accueil de 1'246 habitants de centre et de 1820 habitants hors centre. Pour être conforme au cadre légal, la zone à bâtir de la Commune doit donc être redimensionnée. Ainsi, la révision du PACom a analysé les surfaces en zone à bâtir encore inexploitées, afin de rendre celles-ci conformes aux exigences cantonales, dans le cadre d'une stratégie de développement pour les 15 prochaines années.

Dimensionnement des zones d'activités

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

Les besoins et la stratégie de développement ont été évalués à l'échelle des trois Communes de la Vallée de Joux, dans le cadre du Plan directeur régional des zones d'activités (PDRZA), de manière à prendre en compte les potentiels des différents secteurs de la Vallée. Une répartition des surfaces a été définie pour chaque Commune, en fonction de la situation actuelle (zone affectée et entreprises présentes) et des potentiels de développement en prenant en compte les contraintes et avantages des sites. Le PDRZA distingue les sites d'activités stratégiques (SAS), les zones d'activités régionales (ZAR), les zones d'activités locales (ZAL). Pour plus de détails, se référer au PDRZA.

Le PACom reprend les résultats de cette étude approfondie des besoins de la région et affecte les secteurs confirmés dans le cadre du PDRZA en réaffectant en principe, ceux qui n'ont pas été retenus. Aucune extension de zones d'activités n'est prévue dans le PACom. Le PACom, en conformité au PDRZA, prévoit :

- la reconversion de zones à bâtir en zones d'activités ;
- le dézonage et réaffectation d'anciennes zones d'activités ;
- la confirmation des zones d'activités existantes.

5. Présentation du dossier de PACom révisé

Périmètre de la révision

Le périmètre de la révision est représenté en plan. Certains plans partiels (PPA ou PQ) sont exclus de la révision en raison des spécificités qu'ils présentent. En conséquence, les planifications exclues du périmètre du PACom sont maintenues selon les dispositions en vigueur sur ces secteurs et ne sont pas concernées par le PACom et son règlement. Ils sont représentés en blanc sur le plan du PACom. Pour une liste détaillée des plans concernés, voir le chapitre 7.1 du rapport explicatif. A noter que le périmètre du PACom exclu une portion du secteur des Ordons Sud, secteur prévu selon le PDRZA pour une extension de la zone d'activités.

Dimensionnement des zones d'habitations

L'enjeu majeur de la révision du PACom du Chenit étant le redimensionnement de la zone à bâtir, hormis les mesures nécessaires à ce redimensionnement qui ont conduit à des changements d'affectation de certaines parcelles (voir plan des dézonages), le découpage des zones a peu évolué par rapport au PGA en vigueur.

Les dézonages ont été effectués conformément aux exigences du PDCn et sa mesure A11 et en particulier selon la fiche d'application « Traitement des zones à bâtir d'habitations et mixtes » de juin 2021 qui fixe les principes à appliquer.

Selon la fiche d'application « Traitement des zones à bâtir d'habitations et mixtes » de juin 2021, les cinq principes à mettre en œuvre pour assurer un redimensionnement de la zone à bâtir compatible avec la mesure A11 du PDCn 4 sont les suivants :

1. Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir en zone agricole. Celles-ci sont identifiées lors de la délimitation du territoire urbanisé et des noyaux largement bâtis de la Commune ;
2. Dans les petites zones à bâtir, commencer par dézoner les espaces non bâtis et selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si ce n'est pas le cas, la zone entière devra être affectée en zone agricole ;
3. Affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m^2 situés en milieu bâti. En effet, ces espaces représentent une surface suffisamment grande pour être sujets à une exploitation agricole. Ainsi, leur affectation en toute autre zone que celle agricole devra être justifiée ;
4. Mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides qu'il comprend, afin d'identifier les secteurs qui méritent d'être mis en valeur et les préserver par des mesures de redimensionnement. Les secteurs considérés par de telles mesures doivent bénéficier de qualités paysagères et patrimoniales définies (par exemple, les espaces publics, les vergers, les ensembles bâtis remarquables, les vues, etc.) ;
5. Assurer la disponibilité des terrains libres de construction sur le territoire communal et le cas échéant, affecter les parcelles concernées en conformité avec leur usage futur.

Selon cette fiche d'application, si l'application de toutes ces mesures ne permet pas de répondre aux exigences du plan directeur cantonal (PDCn), un surdimensionnement incompressible de la zone à bâtir d'habitation et mixte peut être accepté dans le projet de révision du plan d'affectation communal.

En application de ces principes, la stratégie de redimensionnement communale se présente de la manière suivante :

La principale mesure consiste au dézonage ou au changement d'affectation des franges urbaines. Les parcelles situées en frange de la zone à bâtir, en dehors du territoire urbanisé, qui sont en relation directe avec la zone agricole et peuvent être cultivées mécaniquement par l'agriculture ou pâturées, ont été dézonées en zone agricole. Ces parcelles sont effectivement mal situées et leur développement serait contraire aux principes de la LAT, particulièrement celui du développement vers l'intérieur du milieu bâti. Pour la majorité, ces parcelles sont identifiées via le territoire urbanisé (TU).

Deux situations font exception à cette règle. D'une part, certaines parcelles, situées hors du TU, mais directement le long d'un axe routier et/ou avec des zones constructibles adjacentes sur trois côtés, qualifiées de « dents creuses » et situées à proximité des emplois et des services (les dents creuses situées dans le vallon supérieur sont dézonées, car mal situées), sont maintenues en zone à bâtir. En effet, ces parcelles permettent de maintenir une zone à bâtir compacte et d'un seul tenant, ce qui va dans l'esprit de la LAT. Ces parcelles sont maintenues dans leur affectation actuelle. D'autre part, certaines parties de parcelles, déjà bâties, mais situées hors du TU, sont maintenues en zone à bâtir, afin de maintenir la continuité et la cohérence de la zone à bâtir et ne pas créer une limite de zones d'affectation en dents de scie.

De plus, les parcelles enclavées par l'aire forestière (BF 2391, 3254) ou les voies ferrées (BF 3275, 1656, 2912, 1655), donc sans lien direct avec la zone agricole, sont maintenues en zone à bâtir selon leur affectation actuelle. Dans la mesure où elles n'ont pas d'accès direct à la zone agricole, un dézonage n'est pas pertinent.

Selon cette stratégie de redimensionnement, la capacité d'accueil de la Commune est réduite à 928 habitants au sein du périmètre de centre (contre 1'246 selon le Plan des zones) et à 604 habitants hors-centre (contre 1'820 selon les planifications en vigueur). Ceci induit que le Chenit n'est plus surdimensionné au sein du périmètre de centre et présente même une réserve théorique de 32 habitants et que, malgré les efforts consentis, un surdimensionnement de 295 habitants hors-centre subsiste.

Figure 3 – Plan des dézonages (périmètres verts)



Source : Urbaplan

Modification du plan PACom

Le plan du PACom a été réalisé en conformité avec la directive cantonale de « normalisation des données de l'aménagement du territoire » (NORMAT-2) qui a pour but d'harmoniser la structuration des zones et de permettre l'échange de données numériques en matière d'affectation du sol. Les informations à fournir en plan, le graphisme (code-couleur) et la nomenclature des zones utilisées sont directement issus de la directive cantonale.

Le projet de PACom répartit l'affectation du territoire communal comme suit :

- 13 zones à bâtir selon l'art. 15 LAT ;
- 1 zone agricole selon l'art. 16 LAT ;
- 2 zones de protection selon l'art. 17 LAT ;
- 2 autres zones selon l'art. 18 LAT.

Les principales modifications sur le plan, en dehors des dézonages liés à la stratégie de redimensionnement expliqués ci-dessus, concernent les interventions suivantes :

- confirmation des zones centrales (anciennement zone des villages et hameaux A et B) et distinction en 3 secteurs :
    - zone centrale A pour le centre du Sentier avec un IUS de 1.5, hauteur de 12.5 m à la corniche ;
    - zone centrale B pour le centre du Brassus avec un IUS de 0.9, hauteur de 10.5 m à la corniche ;
    - zone centrale C correspond au solde des anciennes zones des villages et hameaux A et B étant donné le caractère moins dense de ces secteurs, un IUS de 0.5 a été défini et une hauteur maximale de 8.00 m ;

- confirmation, suppression et création de zones affectées à des besoins publics selon les besoins et les usages réels ;
- reconversion, dézonage et confirmation de zones d'activités selon les besoins et les usages réels. Densification générale des zones d'activités. Aucune nouvelle zone d'activité n'est créée dans le cadre du PACom ;
- densification modérée de la zone d'habitation à l'ouest de la zone d'activités " Le Crépon ";
- délimitation et affectation en zone de verdure B ou zone agricole de l'espace réservé aux eaux (ERE) des rivières et du lac ;
- affectation des domaines publics des eaux en zone des eaux ;
- affectation des domaines publics routiers en zone de desserte ;
- mise en place de secteurs de restrictions liés aux dangers naturels ;
- suppression et réaffectation de la zone intermédiaire en zone agricole ;
- délimitation de la lisière forestière à proximité des zones à bâtir ;
- protection des multiples biotopes présents sur le territoire communal via des secteurs de protection de la nature et du paysage (voir plan des contraintes) conformément aux demandes de la DGE ;
- création d'un secteur de protection du site bâti 17 LAT pour protéger les secteurs ISOS A et B (Le Sentier et Chez-les-Aubert) et pour les sites ISR (Le Brassus et Le Solliat) ;
- création d'un secteur superposé sport d'hiver 18 LAT pour les remontées mécaniques au Brassus ;
- identification des parcelles soumises à la garantie de la disponibilité des terrains selon l'art. 52 LATC ;
- introduction d'un secteur de restriction OPAM relatif au centre sportif de La Vallée de Joux SA (patinoire).

Dimensionnement des zones d'activités

Concernant le dimensionnement des zones d'activités, le PACom reprend les résultats de cette étude approfondie des besoins de la région et affecte les secteurs confirmés dans le cadre du PDRZA et réaffecte en principe, ceux qui n'ont pas été retenus. Aucune extension de zones d'activités n'est prévue dans le PACom. Le PACom, en conformité au PDRZA, prévoit :

- la reconversion de zones à bâtir en zones d'activités ;
- le dézonage et réaffectation d'anciennes zones d'activités ;
- la confirmation des zones d'activités existantes.

Dimensionnement des zones affectées à des besoins publics (ZBP)

Concernant le dimensionnement des zones affectées à des besoins publics (ZBP), le PACom prévoit :

- la confirmation de zones affectées à des besoins publics existantes ;
- la création de nouvelles zones affectées à des besoins publics ;
- le dézonage et la réaffectation d'anciennes zones affectées à des besoins publics.

Concernant la création de ZBP, le PACom affecte de nouvelles parcelles en ZBP pour mettre en conformité l'affectation et l'utilisation des parcelles. Il s'agit des cas suivants :

- BF 2214 : création d'une nouvelle zone affectée à des besoins publics (au lieu de zone des villages et hameaux A) sur la parcelle accueillant les prestations parascolaires (la Cantonette) ;
- BF 2066 : création d'une nouvelle ZBP (au lieu de zone d'activités) pour pérenniser le parking existant ;
- BF 1674 et 1722 : création d'une nouvelle ZBP (au lieu de zone de village et hameaux B) pour la réalisation d'infrastructures scolaires et cultuelles en réponse aux besoins de l'Association la Chrysalide ;
- BF 1653 et 1672 : création d'une nouvelle ZBP (au lieu de zone d'activités) pour les parcelles rattachées à l'École technique de la Vallée de Joux ;
- BF 2912 : création d'une nouvelle ZBP pour l'extension de l'École technique de la Vallée de Joux. L'École technique manque actuellement de surface. À ce jour, la section horlogère est à l'écart du reste de l'école et le site est dépourvu d'espaces extérieurs aménagés. Le projet prévoit la construction de 3 nouveaux bâtiments autour d'une place centrale ;
- BF 1296 : une nouvelle ZBP est créée sur cette parcelle (au lieu de zone des villages et hameaux A) pour le Collège des Cytises ;
- BF 1320 : une nouvelle ZBP est créée (au lieu de zone des villages et hameaux A) pour les activités socioculturelles du bâtiment de l'Essor ;
- BF 589 (partiel) : le secteur communal des Saules (La Poissine) est converti de la zone d'activités à ZBP. Ce secteur est destiné à des activités communales ; il accueille la déchetterie intercommunale, la station d'épuration, l'installation de chauffage à distance du Sentier et différents bâtiments et surfaces liés aux activités communales (voirie, travaux, forêts, etc.). Le périmètre correspond à la surface déjà affectée et utilisée ;
- BF 883 : création d'une SBP (au lieu de zone de villas et maisons familiales) pour le parking existant ;
- BF 434 : création d'une nouvelle ZBP (au lieu de zone des villages et hameaux A) pour un parking public existant ;
- BF 2918 : création d'une nouvelle ZBP pour le parking existant.

Modification du règlement RPACom

La révision du règlement a été l'occasion pour la Municipalité de mettre à jour et d'actualiser le règlement, tant au niveau de son contenu que de sa structure. Cette modification a été jugée nécessaire pour :

- réorganiser par thème, les règles applicables à toutes les zones et ajouter de nouvelles dispositions ;
- adapter les règles par zone au nouveau projet ;
- répondre aux nouvelles exigences du droit supérieur cantonal et fédéral ;
- intégrer les mesures relatives aux dangers naturels.

L'aire forestière est définie et protégée par la législation forestière. Elle doit figurer et être délimitée dans les plans d'affectation selon les directives cantonales. Ainsi, constatant la progression de la forêt située au contact de la zone à bâtir, un levé des lisières forestières est nécessaire selon la procédure cantonale. Celui-ci a été entrepris parallèlement à la révision du PACom en collaboration avec l'inspecteur forestier et un géomètre. Le PACom constitue le document formel de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci. Ces plans n'ont fait l'objet que d'une seule opposition qui a été retirée, à la suite de la séance de conciliation.

Défrichement

Le PACom prévoit de réaliser une zone de desserte au Pré de Bière (entrée de la Combe des Amburnex) pour légaliser le parking existant. Ce périmètre est un pâturage boisé affecté par le Plan général d'affectation en zone sylvopastorale, soumis à la législation forestière. La création de cette zone nécessite donc un défrichement. La demande de défrichement a été soumise à l'enquête publique avec le PACom. Ce défrichement n'a fait l'objet d'aucune remarque ou opposition.

6. Traitement des oppositions

Dans le délai de l'enquête publique, soit du 10 juin 2026 au 9 juillet 2026, le dossier a fait l'objet de 21 oppositions et d'1 remarque.

Soucieuse de trouver la meilleure issue possible pour ce dossier et conformément à la LATC, la Municipalité a entendu chaque personne s'étant manifestée au cours de séances de conciliation. Ces séances se sont déroulées en présence d'une délégation municipale, de l'ingénieur communal et de l'urbaniste en charge de la révision du PACom. L'avocat-conseil de la Commune a accompagné la délégation municipale lorsque cela était jugé nécessaire.

À l'issue de ces séances de conciliation deux oppositions parmi les 21 formulées ont été retirées. Ce sont donc 19 oppositions qui sont traitées dans ce préavis.

6.1. Opposition de Mme Danielle BERIZZI (BF 2039)

Résumé

L'opposante conteste le maintien de l'affectation en « zone de verdure » située de part et d'autre de la limite entre les parcelles 2039 et 2008. Elle craint que cette affectation limite les possibilités d'aménagement et exclue la réalisation de futurs agrandissements d'habitations.

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité précise que le projet de PACom ne crée pas une nouvelle contrainte. Le PACom confirme l'affectation en vigueur, qui figurait déjà de manière explicite comme zone de verdure au sein du Plan de quartier « Les Champs Plats » approuvé le 22 février 1978. La zone de verdure (désormais qualifiée de Zone de verdure A LAT) est donc historique et préexistante sur ce secteur.

Au vu des enjeux de redimensionnement de la zone à bâtir imposés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et le Plan directeur cantonal (mesure A11) – qui se traduisent par d'importants dézonages périphériques sur le reste de la Commune – il n'est pas envisageable de supprimer cette zone de verdure pour la rendre constructible à titre principal. Une telle affectation violerait le principe d'égalité de traitement à l'échelle communale et augmenterait indûment notre bilan des réserves de logements.

6.2. Opposition de Mme Monique YERSIN (BF 2008)

Résumé

L'opposante conteste le maintien de l'affectation en « zone de verdure » située de part et d'autre de la limite entre les parcelles 2039 et 2008. Elle craint que cette affectation limite les possibilités d'aménagement et exclue la réalisation de futurs agrandissements d'habitations.

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité précise que le projet de PACom ne crée pas une nouvelle contrainte. Le PACom confirme l'affectation en vigueur, qui figurait déjà de manière explicite comme zone de verdure au sein du Plan de quartier « Les Champs Plats » approuvé le 22 février 1978. La zone de verdure (désormais qualifiée de Zone de verdure A LAT) est donc historique et préexistante sur ce secteur.

Au vu des enjeux de redimensionnement de la zone à bâtir imposés par la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et le Plan directeur cantonal (mesure A11) – qui se traduisent par d'importants dézonages périphériques sur le reste de la Commune – il n'est pas envisageable de supprimer cette zone de verdure pour la rendre constructible à titre principal. Une telle affectation violerait le principe d'égalité de traitement à l'échelle communale et augmenterait indûment notre bilan des réserves de logements.

6.3. Opposition de M. Luc MAGNENAT et Mme Patricia WALTZ (BF 1031)

Résumé

Les opposants contestent formellement le maintien en zone constructible de la parcelle 1031 et sollicitent son déclassement en zone agricole. Les arguments invoqués sont les suivants.

- La faiblesse des perspectives de croissance démographique à L'Orient, qui ne justifierait pas de nouvelles constructions au détriment de la tranquillité du village, la densification devant se concentrer dans les centres.
- L'existence de graves dangers naturels, la parcelle ayant été récemment inondée et se situant au point de convergence du bassin de drainage du Mont-Tendre, avec des risques suspectés de poches d'eaux souterraines et de glissements de terrain.
- La destruction d'un espace public informel utilisé par la collectivité (« parking du téléski »), d'un îlot de fraîcheur arboré et d'une aire naturelle de jeux pour les enfants.
- L'insuffisance technique de l'accès routier actuel, limité à une servitude de passage de 3 mètres de large, incompatible avec le croisement de véhicules et le passage des services de secours.
- L'atteinte esthétique et la rupture de l'harmonie architecturale avec les bâtiments historiques protégés et classés des numéros 14, 16 et 18 de la Rue Centrale.
- L'augmentation du trafic automobile à proximité de l'école et de l'arrêt de bus, créant un danger pour la sécurité des écoliers.
- L'historique conflictuel du secteur, un projet de construction en 2021 ayant déjà suscité environ 50 oppositions.

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité a pris note de l'ensemble de ces arguments et apporte les explications suivantes :

- **Sur la stratégie de planification et la démographie** : la croissance démographique du PACom se base sur les données du plan directeur cantonal, en particulier de la mesure A11. Le redimensionnement s'est effectué sur la base de la fiche d'application cantonale. Le traitement de cette parcelle s'inscrit dans les principes de la mesure 1 de redimensionnement (Chap. 6.3.1 du R47). Les parcelles hors du territoire urbanisé (TU), mais situées à proximité des emplois et des services, ainsi que le long d'un axe routier et avec des zones constructibles adjacentes sur trois côtés, sont qualifiées de « dents creuses ». Selon ces critères appliqués sur tout le territoire communal dans le cadre de la révision, la parcelle 1031 est maintenue partiellement en zone à bâtir. De plus, une servitude est établie pour garantir l'accès à cette parcelle depuis la parcelle voisine 1037.

- **Sur les risques naturels** : selon les cartes cantonales géologiques et de dangers, la parcelle 1031 n'est pas répertoriée dans un secteur d'aléa d'inondation actif. Elle présente toutefois un danger faible de glissement de terrain spontané et est soumise à des risques de ruissellements. Pour parer à tout risque, le PACom superpose à ce secteur, un périmètre de restriction lié aux dangers naturels. Lors du dépôt de tout projet futur, des mesures constructives de protection strictes (gérées sous l'autorité de l'ECA et du RPACom) seront exigées pour sécuriser l'implantation.
- **Sur la destruction d'un espace public** : la parcelle 1031 ne constitue pas un espace public. Son maintien en zone est indépendant de l'utilisation du parking du téléski qui en mutualisera l'accès (voir point suivant). Les îlots arborés et l'aire naturelle de jeux pour les enfants, parcelle RF 1037, sont majoritairement conservés.
- **Sur l'accès routier** : l'accès est juridiquement garanti par une servitude de passage sur la parcelle voisine 1037. La conformité technique et sécuritaire de cette voie (y compris pour le croisement et l'accès des camions de pompiers), sera rigoureusement vérifiée et validée par les services techniques cantonaux et communaux lors de la mise à l'enquête publique du projet de construction.
- **Sur l'intégration architecturale et le patrimoine** : tout futur projet de construction sur cette parcelle, devra obligatoirement faire l'objet d'une étude d'intégration soignée. En application de l'art. 3.4 du RPACom, les exigences esthétiques seront maximales, pour assurer l'harmonie visuelle avec le site bâti de L'Orient et préserver la valeur patrimoniale des bâtiments historiques classés, voisins de la Rue Centrale.
- **Sur la sécurité routière et le trafic** : le potentiel constructible théorique d'environ 800 m² de surface de plancher sur cette parcelle, ne permet d'accueillir qu'une quinzaine d'habitants, ce qui génère un trafic estimé d'environ 8 places de stationnement (normes VSS). Ce flux très modéré est tout à fait compatible avec la sécurité routière du secteur scolaire et ne saurait saturer le réseau routier local. Ces éléments seront étudiés en détail au moment du permis de construire.

6.4. Opposition de Mmes et MM. Jean Charles ROCHAT, Jacques BIANCHI, Gaëlle FAVRE, Julia RINALDI, Fraction de Commune du Village du Brassus représentés par Me Marine HALDY (BF 2464, 3193, 2386, 2388)

Résumé

Les opposants contestent l'affectation en zone agricole 16 LAT de leurs terrains et l'abrogation du Plan de quartier (PQ) « Sous-la-Côte-des-Mollards ». Les arguments invoqués dans l'opposition et/ou discutés lors de la séance de conciliation sont les suivants :

- Les parcelles concernées sont entièrement équipées en eau, électricité et canalisations, prêtes à la construction et ne devraient, de ce fait, pas être dézonées.

- Les opposants relèvent les urbanités particulières de La Vallée et que les critères ne peuvent s'appliquer à ce contexte. Ils contestent la délimitation du territoire urbanisé et ajoutent que la Commune devrait militer pour une affectation en zone de verdure constructible, ce qui faciliterait la mise en zone à moyen terme.

- Les opposants soutiennent que le secteur « Sous-la-Côte-des-Mollards » constitue un milieu déjà fortement urbanisé en continuité de la Route de France (nombreuses villas construites) et ne peut être considéré comme une simple frange, au sens de la fiche d'application cantonale.

- Ils soutiennent que le déclassement de terrains équipés est contraire aux besoins futurs de la Vallée de Joux, qui crée de nombreux emplois et doit loger ses travailleurs à proximité pour limiter le trafic pendulaire.

- Les propriétaires privés ont consenti de lourds investissements financiers comme explicité ci-dessus.

- La route d'accès construite sur les parcelles 3193 et 2464 dessert de fait, la villa existante de la parcelle 3216. En vertu de la jurisprudence cantonale (notamment l'arrêt AC.2021.0350), une zone agricole ne peut pas abriter de route de desserte privée pour des habitations. Le déclassement en zone agricole de cette route la rendrait illicite.

- Le relief très pentu et la situation en pied de lisière forestière des parcelles 2464, 3193 et 2388 empêchent toute exploitation agricole rationnelle. De plus, la parcelle 3215 présente une surface inférieure à 1'000 m² et se trouve enclavée, la rendant totalement impropre à l'agriculture.

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité a pris note de l'ensemble de ces arguments et apporte les réponses suivantes :

- **Sur l'abrogation du Plan de quartier et la stratégie de redimensionnement :** la Commune du Chenit est surdimensionnée selon les méthodes cantonales de calcul, en particulier hors du périmètre de centre défini dans le plan directeur cantonal (PDCn). Ainsi, la révision du PACom doit analyser les surfaces en zone à bâtir encore inexploitées, afin de rendre celles-ci conformes aux exigences cantonales, dans le cadre

d'une stratégie de développement pour les 15 prochaines années. Selon le cadre légal supérieur, les zones d'habitations et mixtes doivent être dimensionnées afin d'accueillir les habitants et les emplois qui y sont prévus selon les perspectives démographiques. Elles sont correctement dimensionnées lorsque leur capacité d'accueil équivaut à la croissance maximale fixée par la mesure A11 du PDCn.

Les parcelles situées en frange de la zone à bâtir, en dehors du territoire urbanisé, qui sont éloignées des centres ou des emplois et en relation directe avec la zone agricole, ont été dézonées en zone agricole, conformément à la stratégie de redimensionnement exposée au chapitre 6.3 du rapport 47 OAT. Cette stratégie reprend les critères définis par le Canton dans sa fiche d'application et a fait l'objet de plusieurs coordinations avec le Canton. Ces parcelles sont effectivement mal situées et leur développement serait contraire aux principes de la LAT, particulièrement celui du développement vers l'intérieur du milieu bâti. Les parcelles en question sont situées hors du TU et entrent dans les critères définis par le Canton et appliqué à tout le territoire communal.

Le Plan de quartier « Sous-la-Côte-des-Mollards » (approuvé en 2001) n'a pas été réalisé depuis son approbation en 2001. Il constitue une réserve constructible surdimensionnée située en dehors du Territoire Urbanisé (TU) validé par le Canton et hors du périmètre de centre. Son déclassement est indispensable pour résorber la surcapacité d'accueil hors centre définie par la mesure A11 du PDCn. En l'espèce, toutes ces parcelles sont non construites (sous réserve d'une petite construction sur la parcelle 2386), relativement vastes (surface d'environ 2 ha) et en bordure de la zone agricole/forêt.

Concernant les zones de verdure, il est précisé qu'aucune justification ne permet de créer des zones de verdure dans ce secteur. Aucun besoin ou projet d'aménagement n'y est prévu. La zone de verdure ne correspond pas à l'utilisation actuelle et future de ces parcelles.

- **Sur l'équipement et les investissements consentis** : selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le fait qu'un terrain soit équipé ou que des investissements financiers importants aient été consentis par le passé pour réaliser des infrastructures, n'octroie aucun droit acquis au maintien de la zone constructible, lorsque les exigences de la LAT imposent un redimensionnement (cf. arrêt du TF 1C_54/2015 du 2 novembre 2015, consid. 4.2). Ces investissements pourront tout au plus être pris en considération dans le cadre d'une éventuelle demande d'indemnité pour expropriation matérielle (art. 5 al. 2 LAT), laquelle relève d'une procédure indépendante qui n'est pas liée à la présente adoption du PACom.

- **Sur la légalité de la route en zone agricole** : l'arrêt cantonal cité par les opposants (AC.2021.0350), pose pour principe, qu'aucune nouvelle installation d'équipement (chemin d'accès ou réseau) destinée à desservir des habitations ne peut être autorisée en zone agricole sur la base de l'art. 24 LAT. En l'espèce, la route de desserte existante traversant les parcelles 3193 et 2464 est déjà construite et a été légalement autorisée. Elle bénéficie pleinement de la garantie de la situation acquise (art. 80 LATC) pour continuer à desservir la villa existante de la parcelle 3216. La présence de la route n'empêche pas le dézonage pour se mettre en conformité au cadre légal supérieur. Le déclassement en zone agricole des parcelles adjacentes n'a aucun effet rétroactif sur la légalité de cette route, qui sera maintenue et reportée à titre indicatif sur le plan d'affectation.

- **Sur l'aptitude agricole des parcelles** : les parcelles en question sont d'ores et déjà aujourd'hui utilisées par l'agriculture (pâturage). En tout état de cause, le Tribunal fédéral a précisé qu'en matière de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation, il est indifférent qu'un bien-fonds dézoné ne se prête pas à une exploitation agricole intensive ou mécanisée (cf. arrêt du TF du 5 mai 2020, 1C_267/2019, consid. 3.3). La zone agricole abrite également des fonctions de pâturage extensif, de lisière paysagère et de protection de la nature. La petite surface de la parcelle 3215 n'y fait pas obstacle, son intégration à la zone agricole évitant le mitage du territoire.

6.5. Opposition de M. Jean Charles ROCHAT représenté par Me PERRET (BF 2464, 3215, 3193, 2386, 2388)

Résumé

L'opposant conteste l'affectation en zone agricole 16 LAT de ses terrains et l'abrogation du Plan de quartier (PQ) « Sous-la-Côte-des-Mollards ». Les arguments invoqués dans l'opposition et/ou discutés lors de la séance de conciliation sont les suivants :

- Les parcelles concernées sont entièrement équipées en eau, électricité et canalisations, prêtes à la construction et ne devraient de ce fait pas être dézonées.

- L'opposant relève les urbanités particulières de La Vallée et que les critères ne peuvent s'appliquer à ce contexte. Il conteste la délimitation du territoire urbanisé et ajoute que la Commune devrait militer pour une affectation en zone de verdure constructible, ce qui faciliterait la mise en zone à moyen terme.

- L'opposant soutient que le secteur « Sous-la-Côte-des-Mollards » constitue un milieu déjà fortement urbanisé en continuité de la Route de France (nombreuses villas construites) et ne peut être considéré comme une simple frange au sens de la fiche d'application cantonale.

- Il soutient que le déclassement de terrains équipés est contraire aux besoins futurs de la Vallée de Joux, qui crée de nombreux emplois et doit loger ses travailleurs à proximité pour limiter le trafic pendulaire.

- Le propriétaire privé a consenti de lourds investissements financiers comme explicité ci-dessus.

- La route d'accès construite sur les parcelles 3193 et 2464 dessert de fait la villa existante de la parcelle 3216. En vertu de la jurisprudence cantonale (notamment l'arrêt AC.2021.0350), une zone agricole ne peut pas abriter de route de desserte privée pour des habitations. Le déclassement en zone agricole de cette route la rendrait illicite.

- Le relief très pentu et la situation en pied de lisière forestière des parcelles 2464, 3193 et 2388 empêchent toute exploitation agricole rationnelle. De plus, la parcelle 3215 présente une surface inférieure à 1'000 m² et se trouve enclavée, la rendant totalement impropre à l'agriculture.

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité a pris note de l'ensemble de ces arguments et apporte les réponses suivantes :

- **Sur l'abrogation du Plan de quartier et la stratégie de redimensionnement :** la Commune du Chenit est surdimensionnée selon les méthodes de calcul cantonales, en particulier hors du périmètre de centre défini dans le plan directeur cantonal (PDCn). Ainsi, la révision du PACom doit analyser les surfaces en zone à bâtir encore inexploitées, afin de rendre celles-ci conformes aux exigences cantonales, dans le cadre d'une stratégie de développement pour les 15 prochaines années. Selon le cadre légal supérieur, les zones d'habitations et mixtes doivent être dimensionnées afin d'accueillir les habitants et les emplois qui y sont prévus selon les perspectives

démographiques. Elles sont correctement dimensionnées lorsque leur capacité d'accueil équivaut à la croissance maximale fixée par la mesure A11 du PDCn.

Les parcelles situées en frange de la zone à bâtir, en dehors du territoire urbanisé, qui sont éloignées des centres ou des emplois et en relation directe avec la zone agricole ont été dézonées en zone agricole, conformément à la stratégie de redimensionnement exposée au chapitre 6.3 du rapport 47 OAT. Cette stratégie reprend les critères définis par le Canton dans sa fiche d'application et a fait l'objet de plusieurs coordinations avec le Canton. Ces parcelles sont effectivement mal situées et leur développement serait contraire aux principes de la LAT, particulièrement celui du développement vers l'intérieur du milieu bâti. Les parcelles en question sont situées hors du TU et entrent dans les critères définis par le Canton et appliqué à tout le territoire communal.

Le Plan de quartier « Sous-la-Côte-des-Mollards » (approuvé en 2001) n'a pas été réalisé depuis son approbation en 2001. Il constitue une réserve constructible surdimensionnée située en dehors du Territoire Urbanisé (TU) validé par le Canton et hors du périmètre de centre. Son déclassement est indispensable pour résorber la surcapacité d'accueil hors centre définie par la mesure A11 du PDCn. En l'espèce, toutes ces parcelles sont non construites (sous réserve d'une petite construction sur la parcelle 2386), relativement vastes (surface d'environ 2 ha) et en bordure de la zone agricole/forêt.

Concernant les zones de verdure, il est précisé qu'aucune justification ne permet de créer des zones de verdure dans ce secteur. Aucun besoin ou projet d'aménagement n'y est prévu. La zone de verdure ne correspond pas à l'utilisation actuelle et future de ces parcelles.

- **Sur l'équipement et les investissements consentis** : selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le fait qu'un terrain soit équipé ou que des investissements financiers importants aient été consentis par le passé pour réaliser des infrastructures, n'octroie aucun droit acquis au maintien de la zone constructible lorsque les exigences de la LAT imposent un redimensionnement (cf. arrêt du TF 1C_54/2015 du 2 novembre 2015, consid. 4.2). Ces investissements pourront tout au plus, être pris en considération dans le cadre d'une éventuelle demande d'indemnité pour expropriation matérielle (art. 5 al. 2 LAT), laquelle relève d'une procédure indépendante qui n'est pas liée à la présente adoption du PACom.

- **Sur la légalité de la route en zone agricole** : l'arrêt cantonal cité par l'opposant (AC.2021.0350) pose pour principe, qu'aucune nouvelle installation d'équipement (chemin d'accès ou réseau) destinée à desservir des habitations ne peut être autorisée en zone agricole sur la base de l'art. 24 LAT. En l'espèce, la route de desserte existante traversant les parcelles 3193 et 2464 est déjà construite et a été légalement autorisée. Elle bénéficie pleinement de la garantie de la situation acquise (art. 80 LATC) pour continuer à desservir la villa existante de la parcelle 3216. La présence de la route n'empêche pas le dézonage pour se mettre en conformité au cadre légal supérieur. Le déclassement en zone agricole des parcelles adjacentes n'a aucun effet rétroactif sur la légalité de cette route, qui sera maintenue et reportée à titre indicatif sur le plan d'affectation.

- **Sur l'aptitude agricole des parcelles** : les parcelles en question sont d'ores et déjà aujourd'hui utilisées par l'agriculture (pâturage). En tout état de cause, le Tribunal

fédéral a précisé qu'en matière de redimensionnement de la zone à bâtir d'habitation, il est indifférent qu'un bien-fonds dézoné ne se prête pas à une exploitation agricole intensive ou mécanisée (cf. arrêt du TF du 5 mai 2020, 1C_267/2019, consid. 3.3). La zone agricole abrite également des fonctions de pâturage extensif, de lisière paysagère et de protection de la nature. La petite surface de la parcelle 3215 n'y fait pas obstacle, son intégration à la zone agricole évitant le mitage du territoire.

6.6. Opposition de M. Dominique WEIBEL et Mme Brigitte KULL représentés par Me KELLER (BF 3241)

Résumé

Les opposants contestent le déclassement en zone agricole (ZA) de la parcelle 3241 (située au lieu-dit « Sous chez Isaac Capt » dans le secteur « Derrière la Côte / Chez les Aubert »). Les arguments soulevés dans l'opposition écrite sont les suivants :

- **Inclusion dans le Territoire Urbanisé (TU)** : les opposants font valoir que la parcelle 3241, acquise en 2014, est aménagée comme jardin d'agrément de la villa sise sur la parcelle voisine 3242 dont ils sont également propriétaires. Ils soutiennent que le quartier de « Chez les Aubert » forme un territoire urbanisé de plus de trente bâtiments et que, selon les directives cantonales de la Fiche d'application de la DGTL de février 2019, un terrain attenant aménagé en jardin doit être inclus dans le pourtour du Territoire Urbanisé.
- **Création d'une zone isolée non réglementaire** : les opposants arguent que la parcelle 3241 constitue une liaison entre le village historique à l'est et les développements plus récents à l'ouest. L'exclusion de la parcelle 3241 créerait un morcellement artificiel de la zone à bâtir et laisserait subsister une petite zone à bâtir isolée de seulement huit bâtiments, ce qui serait contraire aux exigences de planification du droit fédéral.
- **Horizon de planification et quotas** : les opposants contestent l'horizon de planification à 15 ans (2036) défini par le PACom, qu'ils estiment trop court et pénalisant. Ils sollicitent un allongement de cet horizon à 25 ans (2051), ce qui permettrait d'augmenter le quota d'habitants alloué à la Commune et de maintenir le terrain en zone centrale C 15 LAT.
- **Proposition d'affectation en zone de verdure** : dans un esprit de conciliation, Me KELLER propose à la Commune de revoir l'affectation de cette parcelle en zone de verdure, ce qui serait un moindre mal par rapport à la zone agricole.

Position et explications de la Municipalité :

La Municipalité a pris note de l'ensemble de ces arguments et apporte les réponses suivantes :

- **Concernant l'inclusion dans le TU et le dézonage :** pour rappel, la Commune du Chenit est surdimensionnée selon les méthodes de calcul cantonales, en particulier hors du périmètre de centre défini dans le plan directeur cantonal (PDCn). Ainsi, la révision du PACom doit analyser les surfaces en zone à bâtir encore inexploitées, afin de rendre celles-ci conformes aux exigences cantonales, dans le cadre d'une stratégie de développement pour les 15 prochaines années. Selon le cadre légal supérieur, les zones d'habitations et mixtes doivent être dimensionnées afin d'accueillir les habitants et les emplois qui y sont prévus selon les perspectives démographiques. Elles sont correctement dimensionnées lorsque leur capacité d'accueil équivaut à la croissance maximale fixée par la mesure A11 du PDCn.

  Les parcelles situées en frange de la zone à bâtir, en dehors du territoire urbanisé, qui sont éloignées des centres ou des emplois et en relation directe avec la zone agricole ont été dézonées en zone agricole, conformément à la stratégie de redimensionnement exposée au chapitre 6.3 du rapport 47 OAT. Cette stratégie reprend les critères définis par le Canton dans sa fiche d'application et a fait l'objet de plusieurs coordinations avec le Canton. Ces parcelles sont effectivement mal situées et leur développement serait contraire aux principes de la LAT, particulièrement celui du développement vers

l'intérieur du milieu bâti. Les parcelles en question sont situées hors du TU et entrent dans les critères définis par le Canton et appliqué à tout le territoire communal.

La parcelle 3241 constitue une dent creuse le long du chemin Derrière la Côte. Conformément à la stratégie de redimensionnement, les dents creuses situées dans le vallon supérieur sont dézonées. Ces parcelles sont effectivement mal situées et leur développement serait contraire aux principes de la LAT, particulièrement celui du développement vers l'intérieur du milieu bâti.

Le TU a été établi selon la fiche d'application cantonale « Comment délimiter le territoire urbanisé ? ». Selon l'ortho photo et une visite sur place, il apparaît que la parcelle 3241 ne correspond pas au jardin de la parcelle 3242 ; aucun aménagement n'est présent sur la parcelle, celle-ci est fauchée au même titre que les parcelles voisines en zone agricole. Seule la présence d'une clôture en bois est à constater.

De plus, le secteur de « Chez les Aubert » est classé à l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS). Le Rapport 47 OAT (p. 43) indique explicitement que, pour préserver la structure paysagère ouverte, caractéristique de ce site historique (périmètre environnant PE I), toutes les parcelles non bâties formant des « dents creuses » ont été exclues de la zone à bâtir.

- **Concernant la création d'une zone isolée non réglementaire** : le maintien de petites zones à bâtir existantes n'est pas contraire au droit fédéral ou à la fiche d'application cantonale. Extrait de la fiche d'application « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ? » : « *Traiter les petites zones à bâtir isolées (noyaux bâtis comprenant entre 1 et 10 bâtiments), en commençant par réduire la zone à bâtir afin que celle-ci soit calée au plus près des constructions existantes. Selon le résultat, analyser s'il est pertinent ou non de maintenir le bâti en zone à bâtir. Si tel n'est pas le cas, la zone entière doit être affectée en zone agricole. Si toutefois le maintien de la zone à bâtir est inévitable, ce dernier sera admis pour autant que les réserves soient réduites au maximum étant donné que ce type de zone est non conforme à la LAT* »

- **Concernant l'horizon de planification** : la Municipalité rappelle que l'horizon de planification de 15 ans (fixé à 2036) est une règle légale impérative et d'ordre public découlant directement de l'art. 15 al. 1 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). La Commune ne dispose d'aucune marge d'appréciation pour étendre unilatéralement cet horizon à 25 ans dans le but de conserver des réserves foncières résidentielles surdimensionnées hors du centre.

- **Concernant la proposition de compromis et l'affectation en zone de verdure** : la Municipalité a étudié la proposition. Au vu des éléments mentionnés ci-dessus, la Municipalité estime qu'une affectation en zone de verdure de cette parcelle n'est pas envisageable. Comme explicité ci-dessus, les dents creuses du territoire urbanisé ont été traitées de manière identique pour tout le vallon supérieur. Une affectation en zone de verdure de l'ensemble des dents creuses ne peut être acceptée par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Pour cette raison, la Municipalité ne peut entrer en matière et décide de maintenir l'affectation en zone agricole de toutes les dents creuses éloignées des centres et des emplois, notamment pour des raisons d'égalité de traitement et de conformité au cadre légal supérieur.

6.7. Opposition de Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise Sàrl et Salt Mobile SA représentés par Me KRONBICHLER

Résumé

Les sociétés opposantes contestent la conformité de l'art. 3.9 du RPACom au droit supérieur s'agissant des conditions d'implantation et d'intégration des antennes de téléphonie mobile. Les arguments invoqués dans l'opposition écrite et discutés en séance sont les suivants :

- **Sur les contraintes d'intégration (art. 3.9 al. 2)** : pour les opposantes, cette disposition se heurte à plusieurs égards aux exigences du droit fédéral.

  Premièrement, il n'est que très rarement possible d'installer des antennes de téléphonie mobile à l'intérieur des constructions, par exemple, dissimulées dans un clocher. Exiger des opérateurs d'analyser cette possibilité en priorité complique inutilement leur tâche.

  Deuxièmement, les opérateurs cherchent de leur propre initiative à limiter la dimension de leurs installations au minimum nécessaire d'un point de vue technique, en visant toujours la meilleure intégration possible, tout en composant avec les limites techniques liées à l'architecture des bâtiments et à la propagation des ondes. Or, l'exigence cumulative de placer l'antenne contre d'autres éléments émergents en toiture, soit contre des éléments susceptibles de constituer des obstacles à la diffusion du rayonnement, est propre à empêcher le fonctionnement correct de l'installation.

  Enfin, l'obligation de regrouper les antennes aurait pour effet d'en diminuer fortement la puissance maximale admise, ce qui a également été jugé comme contraire au droit fédéral.

  Les opposantes demandent la suppression de ces exigences.

- **Sur la pesée des intérêts et la démonstration du site approprié (art. 3.9 al. 3)** : les opposantes soutiennent que la planification des réseaux et le choix des emplacements appropriés relèvent de la compétence exclusive des opérateurs titulaires d'une concession fédérale. Selon elles, le rôle de la Commune doit se limiter à délivrer un permis de construire (autorisation de police) lorsque les conditions légales sont réunies, sans pouvoir se substituer aux opérateurs par une pesée d'intérêts ou exiger des études de variantes disproportionnées. Les opposantes relèvent que la démonstration du site le plus approprié nécessite des études supplémentaires et crée une inégalité de traitement entre une autorisation standard et une antenne mobile.

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité a pris note de l'ensemble de ces arguments et apporte les explications suivantes :

- **Concernant l'installation d'antennes (art. 3.9 al. 2)** : l'art. 3.9 al. 2 pose un cadre général pour toutes les antennes extérieures (radio, télévision, téléphonie générale) axé sur l'intégration architecturale, tandis que l'al. 3 traite spécifiquement des critères de localisation propres aux réseaux de téléphonie mobile.

Dans le cadre de leurs compétences propres en matière d'aménagement du territoire et des constructions, les Communes et les Cantons peuvent prendre des mesures d'aménagement et adopter des dispositions également en ce qui concerne les antennes pour la téléphonie mobile. En ce domaine, les installations de téléphonie mobile n'ont en principe pas à faire l'objet d'une planification spéciale ; elles doivent en priorité être érigées en zone constructible, conformément au principe de la séparation entre les zones constructibles et non constructibles (arrêt CDAP du 30.01.2024 AC.2023.0131, consid. 5a).

Dans ce contexte, les installations de téléphonie mobile peuvent être soumises aux dispositions cantonales ou communales d'esthétique ou d'intégration.

Ces normes doivent toutefois être appliquées dans les limites du droit supérieur, en particulier du droit fédéral de l'environnement et des télécommunications. Elles ne peuvent notamment pas violer les intérêts publics que consacre la législation sur les télécommunications et doivent tenir compte de l'intérêt à disposer d'un réseau de téléphonie mobile de bonne qualité et d'une concurrence efficace entre les fournisseurs de téléphonie mobile. En particulier, l'application des normes d'esthétique ou de protection des sites ne peut rendre impossible ou compliquer à l'excès, la réalisation de l'obligation de couverture qui incombe à l'opérateur en vertu du droit fédéral (arrêt du Tribunal fédéral 1C_371/2020 du 9 février 2021 consid. 3.2 et les références citées).

Les réglementations cantonales ou communales ne doivent ainsi pas être trop restrictives, en ce sens qu'elles ne doivent pas exclure presque complètement toute installation de téléphonie mobile en zone constructible (TF 1C_318/2011 du 8 novembre 2011 consid. 7 ; arrêt de la CDAP du 30.01.2024 AC.2023.0131, consid. 5b).

Si les objectifs de la législation en matière de télécommunications sont respectés, il est en principe notamment possible que la planification locale édicte des prescriptions qui poursuivent d'autres intérêts que ceux de la protection de l'environnement, comme par exemple, la préservation du caractère d'un quartier ou de la qualité de son habitat (arrêt de la CDAP du 30.01.2024 AC.2023.0131, consid. 5b).

En l'espèce, les exigences d'intégration de l'art. 3.9 al. 2 visent uniquement à réduire au maximum l'impact visuel des installations, sans pour autant bloquer le déploiement technologique. Elles ne constituent donc pas une restriction disproportionnée pour les opérateurs et n'excluent en aucun cas, toute installation de téléphonie mobile en zone constructible.

De plus, l'obligation de rechercher une intégration soignée ou une implantation préférentielle à l'intérieur, s'inspire directement de l'article-type (al. 5) de la fiche d'application de la DGTL (« Comment intégrer les installations de téléphonie mobile dans un projet de planification ? ») : « *L'impact esthétique des installations de téléphonie mobile est réduit au maximum. Dans la mesure du possible, elles sont installées à l'intérieur des constructions ou intégrées aux sites existants ou aux superstructures existantes.* ».

La disposition est donc conforme au droit supérieur et à la jurisprudence.

- **Concernant la pesée des intérêts et l'obligation de démontrer qu'il s'agit d'un site approprié (art. 3.9 al. 3)** : le règlement demande d'implanter les antennes extérieures dans les secteurs apparaissant comme les plus appropriés après une pesée globale des

intérêts (protection du paysage, des sites construits et couverture du réseau). Il est précisé que cette pesée d'intérêts et l'étude simplifiée de variantes d'implantation incombent à l'opérateur lui-même au moment de l'élaboration du projet. L'exigence d'une étude démontrant que le site est approprié n'a pas pour but de substituer l'appréciation de la Commune à la planification technique de l'opérateur. Il s'agit de s'assurer, lors du dépôt de la demande, que l'intégration paysagère et la protection du milieu bâti ont été dûment prises en considération, conformément aux principes de l'aménagement du territoire et à la jurisprudence. La mise à disposition de ces études permet également à la Commune, de mieux faire comprendre la décision à la population et rendre possible le développement des projets. Cette disposition est donc parfaitement justifiée.

6.7.1. Opposition de Pro Natura Vaud

Résumé

Le texte de l'opposition se concentre sur deux axes.

- **Demandes de zones de verdure** : Pro Natura relève certaines parcelles qui présentent une arborisation intéressante qui devrait être protégée dans la mesure du possible par une zone de verdure. De ce point de vue, la parcelle 3113 (campus de la Vallée) présente un intérêt particulier.
- **Propositions de complément au règlement** :
  - Art. 3.7 (couverture des toitures) : ajouter « les toitures plates non-utilisées comme terrasse doivent être végétalisées, y compris entre et sous des panneaux photovoltaïques, en respectant au minimum la norme SIA 312 « toitures végétalisées ».
  - Art. 3.27 (arbres, plantations et biotopes), ajouts suivants :
    « La Municipalité veille à ce que les propriétaires combattent les plantes exotiques envahissantes qui présentent un danger pour la santé ou la biodiversité.
    Elle incite les propriétaires à remplacer leurs haies de laurelles ou de thuyas par des haies vives indigènes.
    La végétalisation des façades, particulièrement celles aveugles, au moyen de plantes grimpantes indigènes plantées de plain-pied est incitée.
    Les installations extérieures sont réalisées de manière à éviter les dangers pour la petite faune. Des grillages sont installés au-dessus des bouches d'évacuation des eaux de surface. »
  - Art. 3.29 (éclairage extérieur), ajouts suivants :
    « L'extérieur des bâtiments doit être éclairé de manière parcimonieuse et ciblée, dans le respect des normes SIA 586 491.
    L'éclairage privé doit être en principe éteint entre 22h00 et 6h00. L'éclairage temporaire est autorisé s'il est activé par un système de détection de présence, avec des températures de couleurs inférieures au 2700 Kelvin.
    L'éclairage clignotant, intermittent ou mouvant, comme les images vidéo, est interdit à l'exception des signalisations routières ou lors de manifestations dûment autorisées. »
  - Art. 3.31 (avifaune nicheuse) : ajouter « les surfaces transparentes ou réfléchissantes des bâtiments, jardins d'hiver, couverts à vélos, etc., doivent être conçues de manière à éviter des collisions d'oiseaux ».

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité a pris note de l'ensemble de ces arguments et apporte les explications suivantes.

- **Concernant les demandes de zones de verdure** : l'art. 3.2 du RPACom impose de prendre en compte la présence du patrimoine arboré lors de l'implantation d'une construction nouvelle.

  Concernant le cas spécifique de la parcelle 3113, le plan du projet de Campus maintient la bande boisée sise sur cette parcelle et ajoute des plantations.

- **Concernant les propositions de complément au règlement**
    - Art. 3.7 (couverture des toitures) : la formulation existante ne dispense pas la végétalisation des toitures plates en cas de présence de panneaux solaires. Le seul cas qui dispense l'installation de panneaux solaires est la présence d'une terrasse aménagée. Aucune précision à cet article n'est nécessaire.
    - Art. 3.27 (arbres, plantations et biotopes) : le PACom et son règlement définissent des dispositions d'aménagement du territoire et de police de construction. Il ne s'agit pas d'un outil de lutte contre les espèces envahissantes. La Commune précise qu'elle incite et subventionne déjà l'arrachage et le remplacement des haies de laurelles et thuya notamment. Concernant la petite faune, l'art. 3.13 du RPACom interdit tout obstacle empêchant leur déplacement.
    - Art. 3.29 (éclairage extérieur) : concernant l'éclairage extérieur, l'art. 3.29 définit que « L'éclairage extérieur doit être limité au maximum, efficace énergétiquement selon les normes en vigueur et réduire au maximum la pollution lumineuse, en particulier l'éclairage dirigé vers le haut. ». Les précisions proposées ne paraissent pas nécessaires. De plus, les horaires d'éclairage ne peuvent pas être traités dans le cadre du règlement de plan d'affectation.
    - Art. 3.31 (avifaune nicheuse) : le service technique s'engage à être attentif à ce point lors du traitement des permis de construire.

6.8. Opposition de Criscimmo Sàrl (BF 2201 et 2216)

Résumé

L'opposant conteste l'affectation en zone centrale C et invoque la violation du principe de la bonne foi, car il a développé un projet de construction concret en concertation étroite avec les services de la Commune, projet pour lequel il a obtenu un préavis municipal favorable en mai 2026, juste avant la mise à l'enquête du projet de PACom. Il demande a minima, de prévoir une mesure transitoire ou dérogatoire pour les parcelles 2201 et 2216 garantissant le maintien des droits à bâtir sur lesquels le préavis de février/mai 2026 s'est fondé.

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité prend acte des déclarations de l'opposant et confirme que conformément au principe de la protection de la bonne foi, elle ne remettra pas en cause le préavis émis en mai 2026 sur le projet soumis et soutiendra le projet en question.

6.9. Opposition de la Société Electrique de la Vallée de Joux SA (BF 3213, 1963, 42, 3249, 2825, 3301, 1458)

Résumé

La SEVJ conteste plusieurs changements ou maintiens d'affectations et des problématiques liées à la distance à l'aire forestière jugés trop restrictifs pour la pérennité et l'entretien de ses infrastructures de distribution électrique régionales. Les points soulevés sont les suivants :

- **Parcelle 3213 (Piguet Dessus) :** l'opposante conteste le déclassement de cette parcelle de la zone constructible (ancienne zone des villages et hameaux B) vers la zone agricole (ZA), craignant que cela n'entrave l'exploitation et surtout des éventuels agrandissements de la station technique existante.
- **Parcelle 1963 (Champs Plats) :** l'opposante conteste également le passage en zone agricole de cette parcelle, affectée comme une voie d'accès publique selon le plan de quartier « Les Champs Plats ».
- **Parcelle 42 (Crêtets) :** la SEVJ demande que cette parcelle soit affectée en Zone de besoins publics (ZBP) plutôt qu'en zone d'habitation de très faible densité.
- **Parcelles 3249 (Chez Brinon) et 2825 (Rocher) :** l'opposante s'inquiète du fait que ses stations de distribution existantes se retrouvent situées dans la bande inconstructible des 10 mètres par rapport à la lisière forestière, ce qui pourrait gêner de futurs travaux de modernisation ou d'entretien.
- **Parcelle 3301 (Combe du Moussillon) :** la SEVJ demande l'intégration complète de sa parcelle dans la zone d'habitation (zone centrale) au lieu du maintien d'une majeure partie en zone agricole.
- **Parcelle 1458 (Crépon) :** l'opposante demande la réaffectation de cette parcelle (actuellement projetée en zone d'habitation de moyenne densité) en « zone d'activités économiques » afin de correspondre à sa vocation technique et administrative réelle.

Position et explications de la Municipalité

Position et explications de la Municipalité : la Municipalité prend acte des déclarations de l'opposante et apporte les clarifications suivantes concernant la portée de ses décisions.

- **Concernant la parcelle 3213 (Piguet Dessus)** : la Municipalité reconnaît qu'une erreur matérielle de transcription s'est produite lors de l'élaboration des plans.

  Il ressort cependant du reste du dossier qu'il n'a jamais été question d'affecter la parcelle 3213 à la zone agricole. En particulier :

  - Le rapport 47 OAT ne fait pas état du dézonage de cette parcelle.
  - Elle est située en second rang et elle est construite.
  - Elle fait partie de l'ensemble du groupe de parcelles affectées à la Zone centrale C (beige clair).
  - Ce dézonage indu n'a pas été pris en compte dans le calcul du redimensionnement de la zone à bâtir.

  Il s'agit donc d'une pure erreur d'inadvertance (*lapsus calami*). Il est dès lors possible de procéder à cette rectification d'office, sans passer par une enquête complémentaire (arrêt de la CDAP du 12 décembre 2024, AC.2024.0074, consid. 2).

Il est proposé au Conseil communal de corriger cette erreur de plume en modifiant la couleur de la parcelle sur le PACom pour qu'elle reste affectée en Zone centrale C (couleur beige).

- **Concernant la parcelle 1963 (Champs Plats)** : cette parcelle consistant en une voie d'accès publique (au sens du Plan de quartier « Les Champs Plats » désormais abrogé), l'affecter en zone centrale constructible n'aurait pas de sens, au vu des exigences de redimensionnement et de ses affectations et utilisations actuelles. S'agissant d'une installation existante d'utilité publique imposée par sa destination, elle bénéficie de la garantie de la situation acquise (art. 80 LATC), évitant ainsi le besoin de modifier la limite de zone.
- **Concernant la parcelle 42 (Crêtets)** : la Municipalité confirme le maintien de cette parcelle en zone d'habitation de très faible densité (15 LAT). Sur le plan juridique, l'affectation en Zone de besoins publics (ZBP) est en principe réservée à des terrains sous propriété publique (communale, cantonale ou fédérale). En tout état de cause, une telle affectation ne se justifie pas en l'espèce.
- **Concernant la parcelle 3249 (Chez Brinon)** : la station technique se situe effectivement dans la bande de recul de 10 mètres par rapport à la lisière de la forêt en zone agricole. La délimitation de la lisière forestière est une donnée physique de base non modifiable, qui s'impose à la planification communale (loi cantonale forestière). L'installation existante bénéficie de la garantie de la situation acquise (art. 80 LATC).
- **Concernant la parcelle 2825 (Rocher)** : la Municipalité précise que, dès lors que la station technique jouxte directement une aire forestière silvopastorale et non une lisière de forêt dense fermée, la restriction de la bande inconstructible de 10 mètres ne s'applique pas à cet emplacement.
- **Concernant la parcelle 3301 (Combe du Moussillon)** : cette parcelle étant historiquement et actuellement classée en grande majorité en zone agricole, le PACom se borne à maintenir la limite de zone existante. Étendre la zone à bâtir centrale sur la partie agricole de ce terrain, serait contraire aux objectifs stricts de réduction des zones surdimensionnées imposés par le Canton.
- **Concernant la parcelle 1458 (Crépon)** : la Municipalité décide de ne pas entrer en matière sur la demande de réaffectation de ce terrain en zone d'activités économiques et confirme son maintien en zone d'habitation de moyenne densité. Elle précise que cette affectation n'a aucune incidence négative sur l'exploitation, l'entretien ou la sécurité de la sous-station existante, la conformité de l'ouvrage technique demeurant pleinement garantie quel que soit le régime de zone (zone d'habitation de moyenne densité ou zone d'activités économiques).

6.10. Opposition de Mme et M. Christiane et Jean-Jacques LIENGME (BF 91, 49, 3244 et 323)

Résumé

Les opposants contestent l'affectation en zone agricole (ZA) des parcelles 49, 3244 et 323 (situées au secteur « Derrière la Côte / Chez les Aubert »), qui étaient colloquées en zone constructible (zone des villages et hameaux B) dans le PGA de 1986. Leurs griefs et arguments s'articulent autour des axes suivants :

- **Historique et attachement profond au projet** : les opposants expliquent qu'ils portent ce projet de construction de deux habitations individuelles (destinées à leur fille Solène Liengme et son compagnon Christophe Pointaire) depuis 2014. Un préprojet concret a été développé au printemps 2017 par le bureau d'architectes Daris-Lépine et avait reçu l'aval et l'accord de principe de la Commune. Le terrain (parcelle 3244) a d'ailleurs été acquis formellement le 1er mai 2017 au prix de la zone à bâtir (CHF 100.00/m²) sur la base de ces assurances de constructibilité. Les démarches en vue d'une mise à l'enquête publique officielle avaient été initiées en 2018 afin d'y habiter.
- **Situation locale et arguments de proximité** : les opposants font valoir que la parcelle 3244 est déjà partiellement aménagée et occupée par quelques places de stationnement le long de la route. Selon eux, ces terrains forment une « dent creuse » évidente entre la rue, la parcelle de la famille Wenger et la parcelle 323 et devraient de ce fait, rester en zone constructible. De plus, ils soulignent que la situation géographique de leurs terrains est idéale pour du logement, se situant à seulement 5 minutes à vélo du futur Campus de la Vallée de Joux.
- **Sentiment d'abandon** : les opposants expriment leur déception et un sentiment d'abandon de la part des autorités communales. Ils rappellent avoir agi en toute transparence, de bonne foi et avec le soutien constant de la Commune pendant des années, pour se retrouver aujourd'hui lourdement pénalisés par un dézonage qu'ils n'ont pas pu anticiper.
- **Incohérence et rupture d'égalité de traitement** : les opposants estiment qu'il y a une inégalité de traitement par rapport à d'autres parcelles du secteur :
    - La parcelle voisine 260 (pourtant en bordure de zone agricole et occupée par des garages) reste en zone constructible.
    - Les opposants demandent pourquoi les jardins situés sur les parcelles 87, 321 et 83 restent colloqués en zone à bâtir alors que leurs propres terrains sont déclassés.
- **Prétention à une indemnisation** : les opposants demandent si la Commune prévoit un dédommagement équitable pour la perte de valeur vénale de leurs terrains. Ils posent formellement la question suivante à consigner au procès-verbal : faut-il faire recours contre le PACom pour pouvoir prétendre à une indemnisation financière (expropriation matérielle) ?

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité a pris note de l'ensemble de ces arguments. Pleinement consciente de l'impact personnel et de la situation difficile de la famille Liengme, elle apporte les explications suivantes :

- **Sur le soutien historique et le blocage cantonal** : la Municipalité confirme avoir soutenu activement et de bonne foi le projet de construction de la famille Liengme dès ses prémices en 2017. Elle précise avoir tout essayé et entrepris de nombreuses démarches auprès du Canton (Département) pour défendre ce dossier. Malheureusement, la Commune s'est heurtée à l'instauration d'une zone réservée cantonale par la DGTL en 2018, mesure d'ordre supérieur qui a gelé toute possibilité de mise à l'enquête.
- **Sur la méthodologie cantonale de redimensionnement (Principe 1**) : pour rappel, la révision du PACom doit obligatoirement résorber le surdimensionnement des zones d'habitations hors centre imposé par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). La méthodologie cantonale applique un principe strict (Principe 1) : le dézonage systématique de toutes les parcelles non bâties situées en dehors du Territoire Urbanisé (TU) approuvé. Les parcelles 49, 3244 et 323 se situent hors du TU, dans le vallon supérieur, de sorte que leur affectation en zone agricole est une exigence légale non négociable à laquelle la Commune ne peut déroger. La proximité du futur Campus, bien que positive, ne permet pas de s'affranchir de cette limite du TU. À noter que la Commune a, à plusieurs reprises, tenté de maintenir ces parcelles en zone à bâtir, mais les prises de positions cantonales ont toujours été négatives.
- **Sur le sentiment d'inégalité de traitement** : la Commune précise avoir appliqué des critères stricts et de manière uniforme sur le territoire communal. L'ensemble des dents creuses situées dans le Vallon supérieur ont été dézonées, car étant mal situées, notamment en matière de transports publics.
    - **Concernant la parcelle 260** : elle abrite une construction cadastrée. Selon la directive cantonale, le bâti existant est maintenu dans le TU, tandis que les parcelles non bâties (dents creuses) sont dézonées.
    - **Concernant les parcelles 87, 321 et 83** : contrairement aux terrains des opposants, ces parcelles constituent les jardins privatifs directs d'habitations existantes situées juste de l'autre côté de la route. Selon les critères stricts de la fiche d'application du TU de la DGTL, ces espaces extérieurs attenants à vocation résidentielle directe doivent être maintenus dans la zone à bâtir.
- **Concernant la protection ISOS** : le secteur de « Chez les Aubert » est classé à l'inventaire fédéral ISOS d'importance nationale (périmètre environnant PE I, objectif de sauvegarde A). Cette contrainte fédérale impose d'exclure toutes les dents creuses non bâties (parcelles 237, 271, 288, 307, 311, 312, 313, 318, 323, 328, 329, 3241, ainsi que les parcelles 49 et 3244) afin de garantir la préservation paysagère de ce site historique ouvert.
- **Concernant l'indemnisation** : la demande d'indemnité pour expropriation matérielle (art. 5 al. 2 LAT) est une procédure distincte de celle de l'approbation du PACom et la demande doit être adressée au Canton. Il n'est pas nécessaire de faire recours contre le PACom pour formuler une telle demande.

6.11. Opposition de M. Christophe POINTAIRE et Mme Solène LIENGME (BF 91, 49, 3244 ET 323)

Résumé

Les opposants contestent plusieurs affectations en zone agricole (ZA) des parcelles 49, 3244 et 323 (situées au secteur « Derrière la Côte / Chez les Aubert »), qui étaient colloquées en zone constructible (zone des villages et hameaux B) dans le PGA de 1986. Leurs griefs et arguments s'articulent autour des axes suivants :

- **Historique et attachement profond au projet** : les opposants expliquent qu'ils portent ce projet de construction de deux habitations individuelles depuis 2014. Un préprojet concret a été développé au printemps 2017 par le bureau d'architectes Daris-Lépine et avait reçu l'aval et l'accord de principe de la Commune. Le terrain (parcelle 3244) a d'ailleurs été acquis formellement le 1er mai 2017 au prix de la zone à bâtir (CHF 100.00/m²) sur la base de ces assurances de constructibilité. Les démarches en vue d'une mise à l'enquête publique officielle avaient été initiées en 2018 afin d'y habiter.
- **Situation locale et arguments de proximité** : les opposants font valoir que la parcelle 3244 est déjà partiellement aménagée et occupée par quelques places de stationnement le long de la route. Selon eux, ces terrains forment une « dent creuse » évidente entre la rue, la parcelle de la famille Wenger et la parcelle 323, et devraient de ce fait rester en zone constructible. De plus, ils soulignent que la situation géographique de leurs terrains est idéale pour du logement, se situant à seulement 5 minutes à vélo du futur Campus de la Vallée de Joux.
- **Sentiment d'abandon** : les opposants expriment leur déception et un sentiment d'abandon de la part des autorités communales. Ils rappellent avoir agi en toute transparence, de bonne foi et avec le soutien constant de la Commune pendant des années, pour se retrouver aujourd'hui lourdement pénalisés par un dézonage qu'ils n'ont pas pu anticiper.
- **Incohérence et rupture d'égalité de traitement** : les opposants estiment qu'il y a une inégalité de traitement par rapport à d'autres parcelles du secteur.
    - La parcelle voisine 260 (pourtant en bordure de zone agricole et occupée par des garages) reste en zone constructible.
    - Les opposants demandent pourquoi les jardins situés sur les parcelles 87, 321 et 83 restent colloqués en zone à bâtir alors que leurs propres terrains sont déclassés.
- **Prétention à une indemnisation** : les opposants demandent si la Commune prévoit un dédommagement équitable pour la perte de valeur vénale de leurs terrains. Ils posent formellement la question suivante à consigner au procès-verbal : faut-il faire recours contre le PACom pour pouvoir prétendre à une indemnisation financière (expropriation matérielle) ?

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité a pris note de l'ensemble de ces arguments. Pleinement consciente de l'impact personnel et de la situation difficile de la famille Liengme, elle apporte les explications suivantes.

- **Sur le soutien historique et le blocage cantonal** : la Municipalité confirme avoir soutenu activement et de bonne foi le projet de construction de la famille Liengme dès ses prémices en 2017. Elle précise avoir tout essayé et entrepris de nombreuses démarches auprès du Canton (Département) pour défendre ce dossier. Malheureusement, la Commune s'est heurtée à l'instauration d'une zone réservée cantonale par la DGTL en 2018, mesure d'ordre supérieur qui a gelé toute possibilité de mise à l'enquête.
- **Sur la méthodologie cantonale de redimensionnement (Principe 1**) : pour rappel, la révision du PACom doit obligatoirement résorber le surdimensionnement des zones d'habitations hors centre imposé par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). La méthodologie cantonale applique un principe strict (Principe 1) : le dézonage systématique de toutes les parcelles non bâties situées en dehors du Territoire Urbanisé (TU) approuvé. Les parcelles 49, 3244 et 323 se situent hors du TU, dans le vallon supérieur, de sorte que leur affectation en zone agricole est une exigence légale non négociable, à laquelle la Commune ne peut déroger. La proximité du futur Campus, bien que positive, ne permet pas de s'affranchir de cette limite du TU. À noter que la Commune a tenté, à plusieurs reprises, de maintenir ces parcelles en zone à bâtir, mais les prises de positions cantonales ont toujours été négatives.
- **Sur le sentiment d'inégalité de traitement** : la Commune précise avoir appliqué des critères stricts et de manière uniforme sur le territoire communal. L'ensemble des dents creuses situées dans le Vallon supérieur ont été dézonées, car étant mal situées, notamment en matière de transports publics.
    - **Concernant la parcelle 260** : elle abrite une construction cadastrée. Selon la directive cantonale, le bâti existant est maintenu dans le TU, tandis que les parcelles non bâties (dents creuses) sont dézonées.
    - **Concernant les parcelles 87, 321 et 83** : contrairement aux terrains des opposants, ces parcelles constituent les jardins privatifs directs d'habitations existantes situées juste de l'autre côté de la route. Selon les critères stricts de la fiche d'application du TU de la DGTL, ces espaces extérieurs attenants à vocation résidentielle directe doivent être maintenus dans la zone à bâtir.
- **Concernant la protection ISOS** : le secteur de « Chez les Aubert » est classé à l'inventaire fédéral ISOS d'importance nationale (périmètre environnant PE I, objectif de sauvegarde A). Cette contrainte fédérale impose d'exclure toutes les dents creuses non bâties (parcelles 237, 271, 288, 307, 311, 312, 313, 318, 323, 328, 329, 3241, ainsi que les parcelles 49 et 3244) afin de garantir la préservation paysagère de ce site historique ouvert.
- **Concernant l'indemnisation** : la demande d'indemnité pour expropriation matérielle (art. 5 al. 2 LAT) est une procédure distincte de celle de l'approbation du PACom et la demande doit être adressée au Canton. Il n'est pas nécessaire de faire recours contre le PACom pour formuler une telle demande.

6.12. Opposition de Mme Samantha MANZONI (BF 2980)

Résumé

L'opposante conteste l'affectation de sa parcelle 2980 en zone de verdure A 15 LAT (inconstructible), alors que ce terrain était classé en zone constructible (zone des villages et hameaux B) sous l'ancien régime du PGA de 1986. Ses griefs s'articulent autour des axes suivants :

- **Contestation du ciblage de la parcelle** : l'opposante fait valoir que la parcelle 2980 constitue le jardin d'agrément attenant de sa maison d'habitation sise sur la parcelle voisine 1737. Elle ne comprend pas pourquoi sa parcelle a été ciblée en particulier pour être affectée en zone de verdure au titre de la mesure n°3 du Rapport 47 OAT (« Protection des secteurs qui méritent d'être mis en valeur »), estimant qu'il s'agit d'un jardin classique comme il en existe des centaines d'autres sur le territoire communal.
- **Caractère disproportionné et projet d'avenir (Tiny House)** : l'opposante qualifie cette mesure de déclassement incohérent. Elle souligne que son jardin est entièrement entretenu, équipé d'aménagements extérieurs de loisirs (jeux d'enfants) et abrite une dépendance de 40 m² (bâtiment ECA 3173) faisant office de hangar de stockage et de bricolage. Elle indique porter un projet concret visant à transformer cette dépendance existante en Tiny house résidentielle dans les années à venir, projet qui devient impossible sous le régime restrictif d'une zone de verdure.
- **Unité foncière et réunion parcellaire** : l'opposante soutient que ses deux parcelles (2980 et 1737) forment de fait un tout indivisible. Elle relève que, si elle avait procédé antérieurement à une réunion parcellaire administrative de ses deux terrains, son jardin serait resté colloqué en zone constructible, comme c'est le cas pour les parcelles voisines 1732 ou 1734.
- **Inégalité de traitement** : l'opposante dénonce un traitement discriminatoire et disproportionné par rapport à plusieurs autres parcelles de la Commune (notamment les parcelles 52, 513, 722, 1031, 2078/2079, 3311, 1018, 1176, 167 et 2388). Elle pointe tout particulièrement le cas de la parcelle voisine 2936, consistant en un vaste champ agricole libre de toute construction, qui est pourtant intégralement maintenue en zone constructible.

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité prend acte des déclarations de l'opposante et apporte les clarifications suivantes concernant la portée de ses décisions.

- Pour rappel, la révision du PACom doit impérativement mettre en œuvre la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir hors centre, exigée par le droit supérieur cantonal (mesure A11 du Plan directeur cantonal - PDCn). Dans ce cadre, toutes les franges et parcelles périphériques non construites en contact avec la campagne doivent être sorties de la zone constructible d'habitation. La parcelle 2980 se situe hors du périmètre du centre et est aujourd'hui libre de construction principale. En outre, le terrain n'est pas équipé car il ne bénéficie pas de route d'accès. Son affectation en Zone de verdure A est donc justifiée.
- Les parcelles ne forment pas « un tout ». Elles sont séparées tant du point de vue foncier que du point de vue de l'affectation.

- S'agissant du principe de l'égalité de traitement, aucune des parcelles citées ne se trouve dans une situation comparable à la parcelle 2980.
    - Parcelle 52 : se situe à proximité immédiate du centre de l'Orient et jouxte l'une des plus importantes zones d'activité de la Commune ;
    - Parcelle 513 : se situe dans le périmètre de centre ;
    - Parcelle 722 :se situe dans le périmètre de centre et abrite déjà des habitations principales ;
    - Parcelle 1018 : abrite déjà des habitations principales et a été partiellement dézonée ;
    - Parcelle 1031 : est une dent creuse stratégique située à proximité des pôles d'emplois et des services. Elle n'est maintenue que partiellement en zone constructible ;
    - Parcelle 2078/2079 : sont directement à proximité de la gare dans le périmètre de centre ;
    - Parcelle 1176 est un cas particulier. En l'état, elle n'est pas constructible (distance aux limites)
    - Parcelle 167 : petite parcelle inconstructible par sa forme ;
    - Parcelle 2388 : a déjà fait l'objet d'un dézonage important ;
    - Parcelle 2936 : dent creuse partiellement bâtie qui assure la continuité et la cohérence de la zone constructible le long du domaine public routier.

6.13. Opposition de M. Yann MEYLAN

Résumé

L'opposant conteste le projet d'affectation dans son ensemble (plan, rapport explicatif et ses annexes). Ses griefs et arguments s'articulent autour des axes suivants :

- **Contestation de la méthodologie de planification** : l'opposant exprime ses doutes et critiques concernant la méthode cantonale d'évaluation du surdimensionnement des zones à bâtir. Il remet en question la pertinence des chiffres de croissance démographique alloués à la Vallée de Joux et estime que les quotas imposés ne correspondent pas au développement économique et industriel réel de la région.

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité apporte les précisions suivantes :

- **Concernant la méthodologie cantonale** : le calcul des capacités d'accueil de la zone à bâtir et le redimensionnement du territoire découlent directement de l'application de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). Les chiffres de croissance (1.7% en centre et 0.75% hors centre) ainsi que la formule de calcul des surfaces nécessaires à 15 ans sont strictement imposés par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). La Commune ne dispose d'aucune compétence réglementaire pour modifier ces paramètres ou appliquer une méthodologie alternative. Il est précisé que le PDCn et la méthodologie cantonale de dimensionnement des zones d'habitations sont conformes au droit supérieur et ont été validés par la Confédération et qu'aucune méthodologie fédérale n'existe en la matière. La Commune a mené de nombreuses coordinations et négociations avec le Canton sur le dimensionnement des zones à bâtir.

6.14. Opposition de Piguet Frères & Cie SA (BF 2174)

Résumé

La société opposante, Piguet Frères & Cie SA, est propriétaire de la parcelle 2174 (secteur Crêt-Meylan) ainsi que des immeubles d'habitations sis sur les parcelles voisines 2169 et 2170 (Crêt-Meylan 21 et 23), situés de l'autre côté de la route. Elle forme opposition au projet de PACom pour les motifs suivants :

- **Précision sur l'objet de l'opposition** : les opposants ont précisé que la démarche ne vise pas à contester le potentiel constructible ou la collocation résidentielle de sa parcelle 2174 (qui reste classée en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT).
- **Contestation de la « pastille rouge » (disponibilité des terrains)** : l'opposition porte spécifiquement sur l'attribution d'une « pastille rouge » de disponibilité des terrains sur la parcelle 2174 sur le plan du PACom. Les opposants font valoir que ce bien-fonds est déjà entièrement aménagé et exclusivement affecté comme parking de stationnement extérieur, au bénéfice des locataires des immeubles des parcelles 2169 et 2170. Cet aménagement constitue un élément indispensable au bon fonctionnement, à l'exploitation et à l'attractivité de ces logements, en offrant un nombre suffisant de places, dans un secteur où les possibilités de stationnement sont structurellement très limitées. Ils contestent donc que ce terrain soit réputé « libre et disponible » pour de nouveaux projets de constructions autonomes.
- **Craintes d'une remise en cause de l'usage** : les opposants redoutent que cette qualification de disponibilité théorique n'aboutisse à terme à des pressions ou à une obligation de bâtir, remettant ainsi en cause ces places de parc essentielles au fonctionnement de ses immeubles locatifs voisins.
- **Demande de zone de stationnement dédiée** : à titre de requête, la société demande que la parcelle 2174 conserve une affectation de zone spécifiquement destinée au stationnement, ou que le projet de PACom soit modifié de manière à garantir de façon pérenne le maintien de ces places de parc nécessaires.

Position et explications de la Municipalité

- **Contestation de la « pastille rouge » (disponibilité des terrains)** : fondé sur l'art. 15a LAT, l'art. 52 al. 1er LATC prévoit que la Commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle peut notamment imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7à 12 ans et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'al. 4. L'art. 21.2 RPACom est conforme à ces dispositions du droit supérieur. Selon les directives de la DGTL pour le calcul des réserves de zones à bâtir, toute parcelle non bâtie d'un seul tenant est par défaut considérée comme une réserve foncière disponible et sa disponibilité doit être assurée, raison pour laquelle une pastille rouge lui est assignée. La parcelle 2174 n'étant pas construite, il est conforme au droit supérieur qu'elle soit soumise à l'art. 21.1 RPACom et qu'un délai pour sa construction soit imposé sous peine d'une mesure fiscale.
- **Demande de zone de stationnement dédiée :** cette possibilité a été discutée lors de la séance de conciliation. Il serait possible d'éviter que la parcelle soit affectée au bilan des réserves foncières disponibles, en constituant une servitude d'usage de stationnement, grevant la parcelle 2174 à la fonction de parking en faveur des immeubles voisins. Les opposants ne se sont cependant pas manifestés en ce sens dans le délai imparti pour se déterminer sur le procès-verbal de séance de conciliation. Il y a donc lieu de partir du principe qu'ils renoncent à cette possibilité.

6.15. Opposition de Mmes et MM. Léa CLOUX, Elianne et Wilfred BERNEY, Billy, Luca et Timo ALLENSPACH, Sylvie GIOTTO et Olivier GOLAY (BF 1844, 1845 et 1846)

Résumé

Les opposants contestent le maintien de leurs parcelles en zone agricole 16 LAT. En se référant à leur demande formelle de réaffectation du quartier transmise à la Municipalité en date du 4 septembre 2025, leurs griefs s'articulent autour des axes suivants :

- **Absence de vocation agricole du quartier** : les opposants font valoir que les 4 bâtiments résidentiels qui composent le quartier du Bas de la Combe sont à vocation d'habitation exclusive et n'ont absolument aucun lien historique ou économique avec une activité agricole. De ce fait, ils estiment que la collocation en zone agricole est incohérente avec la réalité bâtie de leur secteur.
- **Entraves à l'entretien et à la rénovation** : les opposants s'inquiètent vivement des restrictions d'aménagement strictes liées à la zone agricole. Ils soulignent que cette affectation rend très difficile, voire réglementairement impossible, la réalisation de travaux d'entretien courants, d'agrandissements mineurs ou de travaux d'isolation thermique périphérique indispensables à l'entretien de leurs habitations.

Position et explications de la Municipalité

Tout en comprenant les préoccupations concrètes des propriétaires relatives à l'entretien de leurs habitations, la Municipalité apporte les explications suivantes :

- **Impossibilité légale d'extension de la zone à bâtir** : pour rappel, la révision du PACom doit obligatoirement résorber le surdimensionnement de la zone d'habitation de la Commune, en particulier dans le périmètre hors centre défini par le Plan directeur cantonal (PDCn). En vertu de l'art. 15 LAT et de la mesure A11 du PDCn, l'extension de la zone à bâtir d'habitation est strictement interdite hors du périmètre de centre ou du Territoire Urbanisé (TU) validé par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Le quartier du Bas de la Combe se situe en dehors de ce territoire urbanisé. Ces parcelles sont affectées en zone agricole de longue date (sous l'ancien PGA de 1986). Le projet de PACom confirme donc l'affectation existante. Affecter ces parcelles en zone d'habitation équivaudrait à créer une nouvelle petite zone à bâtir isolée, ce qui est contraire au droit supérieur fédéral.
- **Garantie de la situation acquise (art. 24c LAT)** : bien que colloqués en zone agricole, les bâtiments d'habitation existants bénéficient de la garantie de la situation acquise (situation de non-conformité à la destination de la zone, régie par l'art. 24c LAT). Le cadre légal permet d'effectuer des travaux d'entretien nécessaires, de rénovations intérieures et extérieures, d'isolation thermique périphérique (rénovation énergétique), ainsi que des transformations et agrandissements modérés de leurs logements dans les volumes existants. Pour plus de précision, il faut se référer au service cantonal compétent (domaine Hors zone à bâtir - DGTL-HZB).
  La Municipalité précise que l'octroi d'autorisations pour des travaux sur des bâtiments non conformes à la zone agricole (art. 24c LAT) relève de la compétence du service cantonal de l'aménagement (DGTL, via la centrale d'autorisation CAMAC). La Commune n'a pas la compétence de s'affranchir de ce cadre cantonal.

6.16. Opposition de M. Michel BODENMANN (BF 3281)

Résumé

L'opposant conteste l'affectation en zone agricole de la partie arrière de sa parcelle 3281 (située au lieu-dit « Sur le Crêt » à L'Orient). Il fait valoir que la configuration physique, la géométrie étroite et les dimensions restreintes de cette portion de terrain excluent toute possibilité d'exploitation agricole rationnelle ou mécanisée selon les standards de l'agriculture moderne. Selon lui, ce dézonage partiel n'apporte aucun bénéfice concret à l'activité agricole de la région ni à la préservation des terres cultivables, tout en limitant indûment les possibilités d'aménagement d'une future construction sur la partie de la parcelle qui est maintenue en zone à bâtir.

À titre de compromis, l'opposant sollicite l'affectation de la partie arrière de la parcelle en zone de verdure plutôt qu'en zone agricole. Cette affectation lui permettrait d'y réaliser des aménagements paysagers légers, tels que la création d'un jardin d'agrément, d'un potager, d'un verger ou encore l'installation d'un rucher, tout en garantissant un espace végétalisé favorable à la biodiversité locale.

Position et explications de la Municipalité

Pour rappel, la révision du PACom doit impérativement mettre en œuvre la stratégie de redimensionnement de la zone à bâtir hors centre exigée par le droit supérieur cantonal (mesure A11 du Plan directeur cantonal - PDCn). Dans ce cadre, toutes les franges et parcelles périphériques non construites en contact avec la campagne doivent être sorties de la zone constructible d'habitation.

Concernant l'usage du bien-fonds, la partie avant de la parcelle 3281 (environ 800 m²) est entièrement maintenue en zone constructible (zone centrale C), garantissant ainsi un droit de bâtir et d'aménagement. Seul le solde arrière non construit fait l'objet d'un retour à la zone agricole, conformément aux demandes cantonales. La présence du petit ruisseau en limite sud, bien qu'elle constitue une contrainte physique pour la mécanisation intensive, n'est pas incompatible avec une affectation en zone agricole 16 LAT, laquelle englobe également les cours d'eau, leurs zones tampons naturelles et les surfaces herbeuses extensives.

Concernant la demande d'une extension en zone de verdure pour réaliser un jardin, il n'est pas possible de créer une zone à bâtir hors du territoire urbanisé, ce qui ne serait pas accepté par le Canton. De plus, accorder une zone de verdure sur l'arrière de la parcelle 3281 violerait le principe d'égalité de traitement par rapport aux autres propriétaires de la Commune dont les dents creuses périphériques en frange agricole ont été dézonées de manière uniforme.

6.17. Opposition de M. Jean-Michel CUENNET (BF 2598)

Résumé

M. Jean-Michel CUENNET précise qu'il comprend la nécessité d'un effort collectif de réduction des zones à bâtir et confirme qu'il accepte sans opposition le dézonage partiel de sa parcelle 2610.

En revanche, concernant la parcelle 2598 (autrefois classée en zone des villages et hameaux B sous le PGA de 1986), il conteste le projet de déclassement partiel. Il fait valoir que ce terrain est encastré de deux côtés, bordé par le domaine public et entièrement équipé. Cumuler le dézonage de la parcelle 2610 avec celui de la parcelle 2598 fait peser sur un même propriétaire une charge financière particulièrement lourde et disproportionnée.

Il souligne la situation particulière de la parcelle, équipée, bordée par des voies publiques et intégrée dans un quartier bâti, ainsi que l'existence d'un projet de construction de deux habitations, refusé en 2019, en raison de la zone réservée cantonale. Selon l'opposant, le développement de sa parcelle ne nécessiterait aucune extension des infrastructures publiques, ne générerait aucun étalement urbain et ne contribuerait à aucun mitage du territoire. En outre, la configuration du terrain ne permet pas une exploitation agricole rationnelle.

En conclusion de son écrit, M. Jean-Michel CUENNET demande formellement :

1. le maintien intégral de la parcelle 2598 en zone à bâtir ;
2. subsidiairement, l'adaptation de son périmètre constructible afin de permettre une utilisation cohérente, rationnelle et économiquement viable du terrain ;
3. que les autorités exposent de manière détaillée les motifs justifiant le déclassement de cette parcelle malgré son intégration dans le tissu bâti existant, son équipement complet et sa compatibilité avec les objectifs de densification poursuivis par la LAT.

Position et explications de la Municipalité

En réponse à ces trois demandes formelles et aux motifs développés, la Municipalité expose les éléments de réponses suivants :

- **Exposition détaillée des motifs de déclassement (réponse au point 3)**
  La Commune du Chenit présente un surdimensionnement important de sa zone à bâtir d'habitation hors centre. Le redimensionnement est un exercice de planification global et objectif imposé par la LAT révisée. Selon la méthodologie impérative édictée par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), les parcelles non bâties situées en dehors du périmètre du Territoire Urbanisé (TU) validé par le Canton doivent obligatoirement faire l'objet d'un dézonage (Principe 1 de la fiche d'application cantonale).
  L'effort de réduction est largement partagé entre de très nombreux propriétaires sur l'ensemble du territoire du Chenit.
  Concernant la parcelle 2598, il s'agit d'un espace vide de plus de 2'500 m² situé en dehors du périmètre du Territoire Urbanisé (TU) validé par le Canton et hors du périmètre de centre défini par le plan directeur cantonal. Selon la méthodologie de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) (Principe 1 de la fiche d'application) et la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn), les parcelles non bâties de cette envergure, situées hors TU doivent obligatoirement faire l'objet d'un dézonage agricole, afin de résorber la surcapacité d'accueil communale et de lutter contre le mitage du territoire.

- **Concernant la demande de maintien intégral en zone à bâtir (réponse au point 1)**
  La Municipalité explique qu'un maintien intégral en zone à bâtir est impossible à défendre auprès des instances cantonales, comme explicité ci-dessus. L'équipement existant du terrain ou les démarches privées antérieures ne prévalent pas sur l'application stricte de la LAT révisée. De même, le refus d'un permis de construire en 2019, consécutif à l'instauration de la zone réservée cantonale (art. 46 LATC) ne génère aucun droit acquis face à une révision globale de planification. La Municipalité rappelle d'ailleurs, que la portion déclassée est actuellement utilisée par l'agriculture à titre de pâturage.
- **Concernant la demande d'adaptation du périmètre constructible (réponse au point 2)**
  La Municipalité souligne qu'elle a adapté le périmètre constructible de manière cohérente : la partie avant de la parcelle 2598 (en bordure directe d'accès) est maintenue en zone constructible (Zone centrale C 15 LAT). Ce maintien en zone centrale garantit à l'opposant une possibilité de valorisation résidentielle sur la partie du terrain jouxtant directement la route, tout en satisfaisant aux exigences cantonales de réduction pour le solde arrière du bien-fonds.

6.18. Opposition de Mme et M. Michèle et Laurent ROCHAT (BF 815)

Résumé

Les opposants contestent l'affectation projetée sur leur parcelle 815, qui était colloquée en zone constructible (zone de villas et maisons familiales) sous l'ancien PGA de 1986. Leurs griefs et arguments s'articulent autour des axes suivants :

- **Absence de légende claire sur le plan d'enquête** : les opposants constatent qu'une couleur verte est apposée sur plus de 50 % de leur parcelle sur les plans d'enquête, sans qu'elle ne corresponde à une légende explicite. Ils demandent des clarifications sur la nature exacte de cette affectation.
- **Incompréhension du déclassement partiel** : dans l'hypothèse où cette teinte correspondrait à une zone de verdure inconstructible, les opposants peinent à en comprendre les motifs. Ils soulignent que leur parcelle se situe en pleine zone de villas, dans un secteur déjà largement construit et équipé, où l'impact visuel ou paysager, d'une éventuelle nouvelle construction serait insignifiant. Ils estiment que la perte de constructibilité sur plus de la moitié de leur terrain est une mesure disproportionnée.
- **Sentiment d'inégalité de traitement** : les opposants s'interrogent sur le respect du principe d'égalité de traitement, par rapport à d'autres parcelles du même secteur qui ne subissent pas de restrictions de cette ampleur.
- **Préjudice financier et prétention à une compensation** : Les opposants rappellent qu'ils ont fait l'acquisition de la parcelle 815 en 2021 en tenant légitimement compte de son caractère entièrement constructible. Ce déclassement partiel leur cause un préjudice financier direct majeur. Ils demandent qu'une réduction de l'emprise de la zone verte soit étudiée, ou à défaut, qu'une compensation financière équitable leur soit versée.

Position et explications de la Municipalité

La Municipalité a pris note de l'ensemble de ces arguments. Tout en comprenant la déception des opposants, elle apporte les explications et déterminations d'aménagement suivantes :

- **Clarification sur l'affectation en Zone de verdure A :** la Municipalité confirme que la teinte verte sur le plan d'enquête correspond à une Zone de verdure A au sens de l'art. 9.1 du RPACom. Cette zone est destinée à des îlots de verdure et d'espaces de transition. L'interdiction de bâtir s'y applique pour les nouvelles constructions principales, mais la pose d'aménagements de jardin d'agrément (piscine ouverte, cabanon de rangement, couvert à grillades, places de jeux) y reste pleinement autorisée.
- **Justification du redimensionnement et de la limite du TU :** la Municipalité rappelle que la révision du PACom doit obligatoirement résorber le surdimensionnement des zones à bâtir hors centre imposé par la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn). La parcelle 815 présente une surface herbeuse non bâtie d'un seul tenant d'environ 1'700 m² située hors du périmètre de centre et hors du territoire urbanisé. Selon la méthodologie et les critères stricts de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), une telle surface vacante en frange de tissu bâti doit être dézonée.
- **La zone de verdure comme mesure de compromis proportionnée :** plutôt que de procéder à un déclassement strict en zone agricole – ce qui aurait été juridiquement possible et encore plus restrictif – la Municipalité a fait le choix de l'affecter en Zone de verdure A. Ce compromis permet d'exclure toute nouvelle construction résidentielle

principale (exigence de réduction de la LAT) tout en préservant l'entier de la surface de parcelle en tant que jardin privatif d'agrément lié à la villa. La mesure est donc adéquate et proportionnée.

- **Respect strict de l'égalité de traitement :** la Municipalité confirme que le principe de l'égalité de traitement n'a pas été violé. Toutes les parcelles de la Rue de l'Arcadie présentant un grand dégagement herbeux non construit en frange agricole (notamment les parcelles voisines 806 et 808) ont fait l'objet d'un traitement rigoureusement identique avec l'application d'une Zone de verdure A.

7. Modifications

Selon l'art. 42 al. 1er LATC, la Municipalité transmet le dossier au Conseil communal (ci-après : le Conseil) pour adoption.

Selon l'al. 3, lorsque le Conseil apporte au plan des modifications de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, celles-ci sont soumises au service pour examen préalable, puis font l'objet d'une enquête complémentaire ne portant que sur les éléments modifiés.

En cas d'opposition, le Conseil statue sur les propositions de réponses aux opposants et sur les éléments modifiés (al. 4).

A contrario de l'al. 3, si le Conseil approuve des modifications qui ne sont pas de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, elles n'ont pas à faire l'objet d'une enquête complémentaire.

Tel est également le cas des erreurs matérielles manifestes, qui peuvent être corrigées d'office (arrêt de la CDAP du 12 décembre 204, AC.2024.0074, consid. 2).

En l'espèce, la Municipalité propose au Conseil communal d'approuver directement les corrections suivantes :

- adaptation de l'assiette du périmètre hors PACOM des Ordons sud de manière à intégrer l'aire d'accès à la zone conservée selon le projet de PPA ci-joint et en cohérence avec le PDRZA ;
- correction de l'affectation de la parcelle 3213 : il est proposé de procéder à la correction d'office de l'affectation de la parcelle 3213 qui devait être figurée en beige clair sur le Plan (Zone centrale C) ;
- sur les plans, la représentation des Secteurs de protection du site bâti B et C 17 LAT (SPSC-B et SPSC-C) ne correspondent pas à la légende. Il est proposé de procéder à la correction d'office de cette erreur de légende sur les secteurs concernés ;
- modification de la couleur de la zone de verdure pour que le plan et la légende correspondent ;
- modification de l'art. 12.2 RPACom :

  TRAVYS a fait remarquer à la Municipalité que l'art. 12.2 RPACom n'était pas conforme au droit fédéral dès lors qu'il prévoit que « Les constructions sont soumises à la Loi fédérale sur les chemins de fer. »

  Or, en Zone ferroviaire, toutes les constructions ne sont pas soumises à la LCdF. En effet, seules les constructions servant exclusivement ou principalement à l'exploitation ferroviaire sont soumises à la LCdF.

  La Municipalité propose donc la modification suivante de l'art. 12.2 RPACom : « Les constructions servant exclusivement ou principalement à l'exploitation ferroviaire sont soumises à la LCdF. Les installations annexes restent soumises au droit cantonal (LATC) sous réserve de l'accord de la compagnie ferroviaire ».

8. Suite de la procédure

Une fois adopté par le Conseil communal, le dossier est envoyé au Département des institutions, du territoire et du sport pour approbation. Le département approuve le plan sous l'angle de la légalité et de sa conformité au PDCn, en même temps qu'il notifie aux opposants les réponses à leurs oppositions. Ces décisions sont susceptibles de recours au Tribunal cantonal.

9. Finances

Ce préavis n'engendre que des coûts d'investissement, il n'y a aucun impact sur les coûts de fonctionnement, autres que les amortissements.

Libellés		
Montant total dépensé de 2024 au 30.09.2026[1]	CHF	181'578.29
Montant déjà amorti de 2024 à 2026	CHF	11'007.14
Solde à amortir au 30.09.2026	**CHF**	**170'571.15**
Factures à recevoir (estimation BTC)	CHF	48'000.00
Divers et imprévus	CHF	10'000.00
TOTAL TTC	**CHF**	**228'571.15**

Le montant de CHF 58'000.00 sera financé via les liquidités courantes.

L'endettement net au 30.09.2026 est de CHF 8'615'829.00.

10. Amortissements

Depuis le 1er janvier 2024, les durées d'amortissement sont déterminées par MCH2. Les coûts du projet sont ainsi reventilés par type dont découlent justement ces durées. Le tableau complet et les informations ad hoc sont disponibles sous www.vd.ch/mch2.

Tableau 1 – Amortissements

Amortissements		**Montant annuel**
Montants amortis sur 10 ans	CHF 228'571.15	CHF 22'857.12
TOTAL TTC	**CHF 228'571.15**	

[1] Ce montant a été prélevé sur le Préavis n°07/2017.

11.Conclusions

Cette révision du Plan d'affectation communal de notre Commune est le fruit d'un travail de longue haleine, qui a nécessité des réflexions poussées et de nombreuses pesées d'intérêts et recherches de compromis entre les exigences cantonales, les intérêts des propriétaires, les besoins communaux et la volonté de maintenir un cadre dans lequel il fait bon vivre.
La Municipalité estime avoir réussi à trouver le meilleur dénominateur commun entre tous ces intérêts parfois divergents et vous invite donc à adopter les conclusions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n° 17/2026

dans lequel figure notamment les propositions de réponses aux oppositions,

Ouï le rapport de la Commission d'étude,

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

1. adopte le Plan d'affectation communal et son règlement ;
2. adopte les plans de constatation de la lisière forestière en limite de la zone à bâtir ;
3. adopte le projet de défrichement ;
4. adopte le projet de décisions sur les oppositions ;
5. autorise la Municipalité de faire tout ce qui sera nécessaire ou requis pour l'approbation du Plan d'affectation communal et pour sa mise en vigueur ;
6. abroge la zone réservée communale approuvée le 19 décembre 2019 ;
7. autorise la Municipalité à emprunter, si nécessaire, la somme de CHF 228'571.15 (deux cent vingt-huit mille cinq cent septante et un francs et quinze centimes) dans le cadre du plafond d'endettement de CHF 40'000'000.00 de la législature 2021-2026.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic Le Secrétaire

Olivier BAUDAT Philippe RUPP

Séance du Conseil communal du 7 décembre 2026

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

Autres délégués : - M. Arthur LESPAGNOL, Chef du service urbanisme et police des constructions
- M. Cyril MUMENTHALER, Urbaplan, Mandataire Urbaniste

Annexes au préavis

A) Annexes relatives à l'adoption du PACom

Annexes PACom > Annexes à adopter :

- 1-Chenit PACom_5000_affectation_adoption
- 2-Chenit PACom_5000_contraintes_adoption
- 3-Chenit PACom_10000_affectation_adoption
- 4-Chenit PACom_10000_contraintes_adoption
- 5-Chenit PACom_règlement_adoption
- 6.1-Chenit PACom_lisiere_Tribillet_adoption
- 6.2-Chenit PACom_lisiere_Chez_le_Grand_Joseph_Tivoli_adoption
- 6.3-Chenit PACom_lisiere_Chez_le_Maître_Golisse_adoption
- 6.4-Chenit PACom_lisiere_Route_de_France_Le Rocher_adoption
- 6.5-Chenit PACom_lisiere_Crêt_Meylan_adoption
- 6.6-Chenit PACom_lisiere_Les_Sagnes_Le_Commonet_adoption
- 6.7-Chenit PACom_lisiere_Arcadie_adoption
- 6.8-Chenit PACom_lisiere_Rocheray_adoption

Ces annexes 1 à 6 sont consultables sur demande à l'administration communale

Annexes PACom > Annexes à consulter :

- 7-Chenit PACom_rapport_explicatif_47OAT
- 8-Chenit PACom_rapport_examen_prealable
- 9-Chenit PACom_preavis_Travys
- 10-Chenit PACom_10000_territoire urbanise
- 11.1-Chenit PACom_Rapport_dangers_naturels
- 11.2-Chenit PACom_Rapport_dangers_naturels_lettre
- 12-Chenit PACom_5000_zonage_dezonage_conversion
- 13-Chenit PACom_note_OPAM
- 14.1-Chenit PACom_Plan_ERE_Chenit
- 14.2-Chenit PACom_Plan_ERE_Brassus

B) Annexes relatives à l'adoption du projet de défrichement

Annexes projet de défrichement :

- 15-Chenit_Projet defrichement_Rapport_technique
- 16-Chenit_Projet defrichement_Annexe 1_Extrait_carte_nationale
- 17-Chenit_Projet defrichement_Annexe 2_Plan_detail
- 18-Chenit_Projet defrichement_Annexe 3_Formulaire_demande
- 19-Chenit_Projet defrichement_Annexe 4_Accord_propriétaire
- 20-Chenit_Projet defrichement_Annexe 5_Projet_îlot_sénescence_expertise