



MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Tél. 021 845 17 21
Fax 021 845 17 35
E-mail: municipalite@chenit.ch

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

PREAVIS N° 5/2018

Objet: Plan partiel d'affectation (PPA) *Ordon Nord*

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Historique

Le premier projet de construction dans le quartier des Ordon date de 1984, époque à laquelle le village du Brassus projetait de construire un bâtiment locatif. Pour donner suite à l'évolution des projets communaux, un Plan Partiel d'Affectation (ci-après PPA) a été établi, approuvé par le Conseil Communal en 2001 et adopté par le Conseil d'Etat le 18 janvier 2002. Il prévoit encore à ce jour 3 secteurs distincts :

- Une bande parallèle à la route cantonale du Campe, destinée aux activités industrielles et artisanales ;
- Une bande perpendiculaire à la route cantonale en limite avec le Plan d'Affectation Cantonal en zone mixte (logements et industrie légère et artisanat) ;
- L'intérieur de la parcelle destinée aux logements, avec possibilité d'exercer des activités tertiaires compatibles avec le logement.

Les 2 premières bandes sont situées sur la parcelle n° 3185, d'une surface de 9'924m², appartenant à François Golay SA (repris par CHH Microtechnique SA).

Le secteur central est situé sur la parcelle n° 2'974, d'une surface de 8'735m², achetée par la Commune du Chenit à l'entreprise Berney Construction SA (préavis communal 1/2016).

Le projet de l'entreprise Rampini SA, qui consistait à construire des immeubles en PPE sur la parcelle n° 2'874 n'a pas abouti au succès escompté. C'est suite à l'abandon du projet que la commune du Chenit s'est portée acquéreur de la parcelle n° 2'974 en 2016.

Justification du projet

Il est apparu évident qu'il était difficile de construire des logements attractifs au milieu d'un bâti industriel ; le manque de succès du projet de l'entreprise Rampini en atteste. D'autre part, l'entreprise CHH Microtechnique SA, suite à une étude d'implantation de leur nouveau site sur la Vallée, a fait part de sa volonté de trouver un terrain pour centraliser ses effectifs. La proximité des bâtiments de l'entreprise anciennement « François Golay SA » et la présence de la parcelle en zone d'activités appartenant déjà au groupe, font que ce terrain leur est paru particulièrement adéquat pour atteindre cet objectif.

Ce site est en adéquation avec le Plan Directeur Cantonal, qui privilégie la proximité d'une gare pour les entreprises à moyenne densité.

CHH Microtechnique SA fait partie du Swatch Group. C'est une société qui produit des composants pour les marques de haute horlogerie du groupe. CHH est le résultat de la fusion de ETA, François Golay SA et Valdar. Regroupant 400 collaborateurs dans plus de 40 métiers, l'entreprise se partage actuellement sur 6 sites répartis entre le Brassus, l'Orient et Les Bioux. Les bâtiments actuels qui ne sont plus aux normes, le trafic journalier entre les 6 sites et la volonté de rationaliser la production et la mobilité imposent à l'entreprise d'évoluer et se regrouper. Ce regroupement permettra également un développement potentiel dans les années futures.

Une zone naturelle protégée, déjà identifiée dans le PPA des Ordons en vigueur, a été agrandie pour mieux valoriser le milieu naturel présent.

Il importe aussi de relever que c'est d'une haute importance pour la Commune du Chenit et la Vallée de Joux toute entière de garder ces entreprises sur notre territoire.

C'est donc pour toutes ces raisons que la Municipalité présente au Conseil Communal, une modification du PPA des Ordons.

Description du PPA

Les 2 schémas ci-dessous décrivent les lignes du PPA proposé au vote du Conseil Communal :

Figure 1 : Situations actuelle et future

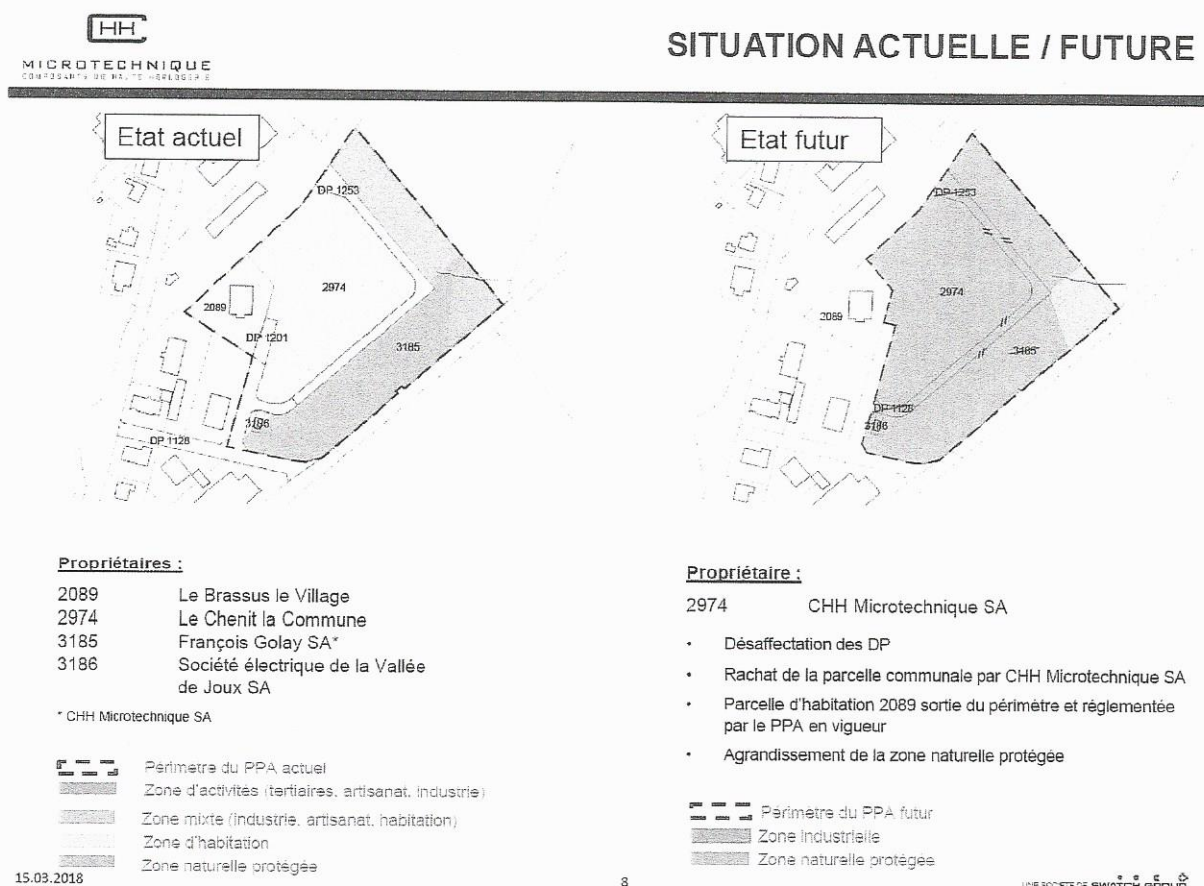
Comparaison entre les périmètres du PPA actuel et le PPA futur. Les parcelles n° 2'974 et n° 3'185, ainsi que le DP n° 1'253 (Domaine Public) sont réunies. La parcelle n° 2'089 appartenant au Village du Brassus, est sortie de ce PPA et reste assujettie au Plan Partiel d'Affectation des Ordonnements et de son règlement actuels qui reste en vigueur pour ce périmètre.

Le coin situé au sud-est de la parcelle est une zone naturelle protégée, sur laquelle il est interdit de construire et qui doit être gérée pour favoriser le milieu naturel présent.

Il faut mentionner qu'une bande de 10 mètres de large sur une longueur de 105 mètres, dite zone de transition, sera arborisée et végétalisée selon la demande du service cantonal de la biodiversité. Cette bande située sur la parcelle n° 2'086 fera l'objet d'une servitude.

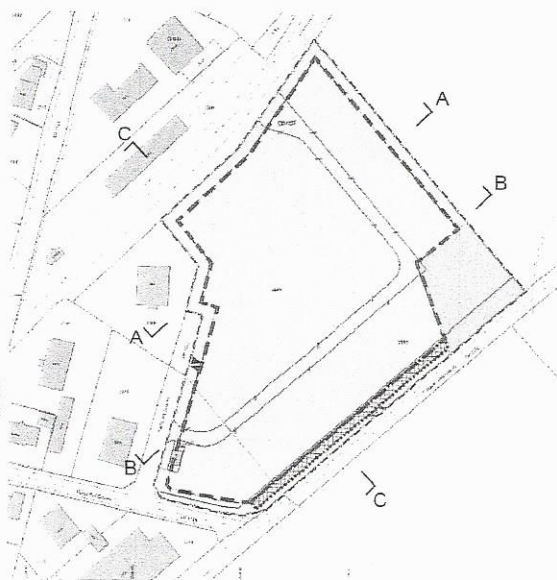
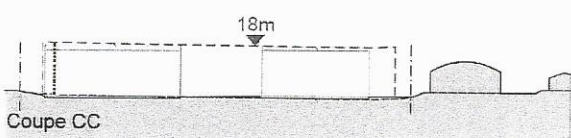
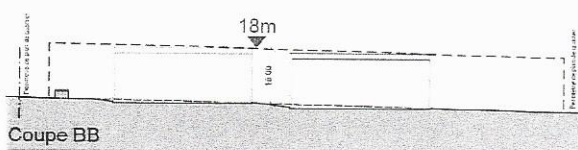
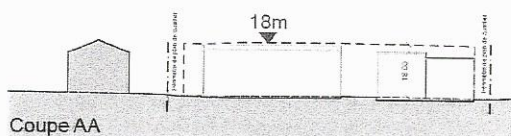
Figure 2 : Principe du PPA

L'illustration du périmètre d'implantation des bâtiments, la hauteur maximale des bâtiments et l'indice d'occupation du sol.



Indice d'occupation du sol : 0.55
Hauteur maximale des constructions : 18m

 Périmètre d'implantation des bâtiments
 Périmètre d'implantation des extensions



15.03.2018

9

UNE SOCIÉTÉ DE SWATCH GROUP

Principales études réalisées

Estimation du nombre de places de stationnement :

- 297 places dans un parking silo ;
- Le dimensionnement précis sera déterminé lors de chaque demande de permis de construire ;
- Le PPA permet la prise en compte des besoins de l'entreprise sur les parcelles n° 2109 et n° 3033 (autres parcelles CHH).

Etude bruit :

- L'étude sur le bruit a montré que le niveau sonore n'augmente pas de manière significative et respecte le droit fédéral ;
- Etude acoustique lors de chaque demande de permis de construire pour vérifier le respect des normes sur la parcelle n° 2089 et le cas échéant les mesures à prendre (les nuisances dépendent du projet précis d'accès à l'intérieur du site et de la position et du type des installations techniques).

Concept des aménagements extérieurs / milieux naturels :

- Mise en place d'un concept paysager pour l'ensemble du site ;
- Agrandissement de la zone naturelle protégée (+ 405 m²) et protection par le règlement ;
- Intégration du site par une zone de transition paysagère en limite du PAC 293.

Oppositions

Réponse à l'opposition de M. et Mme Emmanuel et Natacha Jaccoud

Objets de l'opposition

1. Modification d'affectation de la zone d'habitation / tertiaire sur la parcelle n° 2974 en zone industrielle.
2. La proximité à la gare, aux écoles et autres services doit être donnée aux habitants, notamment les plus dépendants de ces services.
3. Le projet est démesuré en regard de la structure architecturale du village et n'a donc pas sa place à proximité directe de celui-ci.
4. La Municipalité du Chenit aurait dû depuis 30 ans dédier une zone industrielle cohérente qui assurerait actuellement un développement adéquat et serein à chacun. Pourquoi donc ne pas étendre la zone industrielle initialement prévue au Bas-du-Chenit par vos prédécesseurs ?

Réponse à l'opposition

1. Le Plan partiel d'affectation des Ordons a été adopté en 2002. Aucun projet n'a abouti sur les parcelles concernées et un besoin de nouvelles zones d'activités existe sur la commune.

Il faut d'ailleurs mentionner que lorsque la commune a acquis la parcelle n° 2974 en 2016, il a clairement été évoqué que l'objectif était de modifier son affectation pour la rendre utilisable pour un projet lié à une activité économique importante.

2. La Municipalité n'est pas opposée au principe général évoqué dans l'opposition. Toutefois, dans le cas présent et comme évoqué sous le point précédent, aucun des projets de constructions en lien avec de l'habitat n'a abouti, ce qui justifie une utilisation pour des activités.

La Municipalité tient à préciser que cette détermination ne concerne que la situation sur le secteur Ordons Nord et qu'elle apprécie chaque situation spécifiquement pour chaque projet.

3. Le projet prévoit de réaliser une zone d'activité répondant aux besoins et normes actuelles. Il s'agit notamment de prévoir une densité forte de manière à économiser le terrain.

Le bâtiment existant à la route des Sagnes 3 (parcelle 2089) a une hauteur au faite de 16,70 m, le bâtiment voisin de la rue de la Gare 22 (parcelle 2196) a une hauteur au faite de 15,5 mètres. La différence de hauteur entre 18 mètres prévus dans le PPA et la hauteur des bâtiments existants se justifie par le besoin de permettre la réalisation de 3 étages industriels en prenant en compte les différences de niveau du terrain naturel (la hauteur est calculée à l'altitude moyenne du terrain). Il faut mentionner que le périmètre du PPA est situé

dans un point plus bas que les constructions environnantes, ce qui réduira l'effet des hauteurs prévues.

4. Les Municipalités successives ont cherché à répondre, voire à anticiper, les besoins de surfaces liées aux activités économiques. L'extension de la zone d'activités du Bas-du Chenit est totalement impossible. La parcelle est située dans le site marécageux d'importance nationale et aucune nouvelle zone à bâtir ne peut y être réalisée.

Conclusion

Considérant ce qui précède, l'opposition est levée.

Réponse à l'opposition de M. et Mme Friedhelm et Andréa Hofmann

Objets de l'opposition

1. Les constructions sont trop près des villas et habitations et trop hautes.
2. Nuisances et bruit de toutes sortes pour le voisinage.

Réponse à l'opposition

1. Les bâtiments ne pourront pas être réalisés à une distance de moins de 6 mètres. La hauteur maximale est fixée à 18 mètres à l'acrotère.
La distance aux limites est équivalente à celle qui prévaut sur la parcelle n° 2089 (route des Sagnes 3) où vous habitez. Le bâtiment existant à une hauteur de 16,70 m. La différence de hauteur entre 18 mètres et la hauteur du bâtiment existant se justifie par le besoin de permettre la réalisation de 3 étages industriels en prenant en compte les différences de niveau du terrain naturel (la hauteur est calculée à l'altitude moyenne du terrain). Il faut mentionner que le bâtiment qui pourrait être le plus proche au Nord-Est de votre bâtiment serait implanté sur un terrain naturel qui est 1,5 mètre plus bas que le terrain naturel de la parcelle où vous habitez. Dès lors, le sommet des nouvelles constructions serait à la même altitude ou plus bas que la maison où vous habitez.
2. Une étude concernant les nuisances liées au bruit a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du dossier. La notice technique de cette étude était disponible lors de l'enquête publique. Elle conclut au respect des normes selon l'Ordonnance sur la protection contre le bruit. Le règlement du PPA prescrit qu'une étude acoustique soit réalisée pour tout projet de construction pour prendre en compte les conditions réelles découlant des constructions et de leurs accès (bruits générés par la circulation des véhicules et aux infrastructures techniques). Les résultats de cette étude feront partie des dossiers de mise à l'enquête des demandes de permis de construire.
L'utilisation prévue de la surface pour des activités techniques ne génèrent aucune nuisance liée à des vibrations, des poussières ou de la lumière.

Aucun risque lié à des dangers naturels ou à des accidents majeurs n'est provoqué par l'utilisation prévue.

Conclusion

Considérant ce qui précède, l'opposition est levée.

Réponse à l'opposition de Mme Dorothée Berney

Objets de l'opposition

1. Les constructions sont trop près des villas et habitations et trop hautes.
2. Les véhicules qui accéderont à la zone d'activités utiliseront la route des Sagnes. Il faudrait prévoir une route parallèle avec sécurité pour les enfants du quartier.

Réponse à l'opposition

1. Les bâtiments ne pourront pas être réalisés à une distance de moins de 6 mètres. La hauteur maximale est fixée à 18 mètres à l'acrotère.

La distance aux limites est équivalente à celle qui prévaut sur la parcelle n° 2089 (route des Sagnes 3) où vous habitez. Le bâtiment existant à une hauteur de 16,70 m. La différence de hauteur entre 18 mètres et la hauteur du bâtiment existant se justifie par le besoin de permettre la réalisation de 3 étages industriels en prenant en compte les différences de niveau du terrain naturel (la hauteur est calculée à l'altitude moyenne du terrain). Il faut mentionner que le bâtiment qui pourrait être le plus proche au Nord-Est de votre bâtiment serait implanté sur un terrain naturel qui est 1,5 mètre plus bas que le terrain naturel de la parcelle où vous habitez. Dès lors, le sommet des nouvelles constructions serait à la même altitude ou plus bas que la maison où vous habitez.

2. La route des Sagnes a été dimensionnée dès le départ pour permettre le trafic lié aux habitations et aux activités économiques. Elle répond aux normes en vigueur pour ce type de route.

Vu sa situation, la vitesse sur cette route restera limitée. Le cas échéant, des mesures de sécurisation complémentaire pourraient être mises en place si cela s'avère nécessaire.

La réalisation d'une route parallèle impliquerait un nouveau débouché sur la route des Ortons. Pour des raisons de sécurité le service cantonal n'accepte pas la multiplication des débouchés sur les routes importantes.

Conclusion

Considérant ce qui précède, l'opposition est levée.

Financement

Les coûts engendrés par l'étude de ce PPA sont pris sur le budget dédié l'aménagement du territoire. A noter qu'ils ont été assumés essentiellement par l'acheteur du terrain.

Conclusions

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

LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n° 05/2018,

Où le rapport de la Commission d'étude,

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

Décide :

1. D'adopter le Plan Partiel d'Affectation " Les Ordon Nord " et son règlement ;
2. D'approuver les propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions formulées contre le PPA « Les Ordon Nord » ;
3. De donner tous pouvoirs à la Municipalité pour la réalisation des opérations liées à la réalisation du dit plan.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire adj.


Stives MORAND




Maryline RIEDO

Annexe : règlement du PPA

Délégués municipaux : - Mme Carole Dubois

- M. Stives Morand

Autres délégués : -M. Philippe Gmür, mandataire de CHH Microtechnique