

Aide pour le développement de projets de constructions pour les entreprises de la Vallée de Joux

Mandat :
Communes de l'Abbaye, du Chenit et du Lieu
et
de l'Association pour le développement des activités
économiques de la Vallée de Joux

Juin 2016

Réalisé par



P. Gmür Conseil et Développement Sàrl
Ch. de Villardin 14
1004 Lausanne
T 021 683 02 77
www.pg-cd.ch
info@pg-cd.ch

Les conditions générales

La politique territoriale prévoit :

- une limitation de la croissance des zones à bâtir
- une densification des zones à bâtir existantes et un développement vers l'intérieur

Les conditions cadre de l'affectation du territoire évoluent rapidement (adaptations liées à l'entrée en vigueur de la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire le 1^{er} mai 2014, renforcement de la législation environnementales, etc.). Cela complexifie les processus d'affectation.

La durée des procédures d'affectation sont souvent plus longues que les délais prévus par les entreprises. Il faut donc anticiper les démarches et bien définir les besoins afin de faciliter les études et les pesées des intérêts.

La Vallée de Joux a de très grandes qualités paysagères et biologiques. Cela signifie aussi que les contraintes liées à la préservation de ces valeurs sont importantes (inventaires fédéraux et cantonaux).

L'affectation des terrains

Les trois communes disposent de plans généraux d'affectation et des plans partiels pour des périmètres spécifiques (plans partiels d'affectation ou plans de quartier), avec leurs règlements (règlements de police des constructions).

Les trois communes ont lancé des procédures de révision de leurs plans généraux d'affectation, mais les plans en vigueur sont déterminants actuellement.

Les données relatives à ces plans sont disponibles selon les modalités suivantes :

L'Abbaye

- a. Règlement sur la police des constructions disponible sur www.labbaye.ch (rubrique : administration - législation communale) et au bureau communal
- b. Plan d'extension communal disponible au bureau communal
- c. Le plan général d'affectation simplifié peut être consulté sous : www.geo.ch (thème aménagement).

Le Chenit

- a. Règlement sur la police des constructions disponible sur www.communeduchenit.ch (rubrique : services communaux – bureau technique) et au bureau technique communal
- b. Plan d'extension communal disponible au bureau communal
- c. Le plan général d'affectation simplifié peut être consulté sous : www.geo.ch (thème aménagement).

Le Lieu

- a. Règlement sur la police des constructions disponible sur www.lielieu.ch (rubrique : administration communale – législation communale) et au bureau communal
- b. Plan d’extension communal disponible sur www.lielieu.ch (rubrique : administration communale – législation communale) (présenté par zone (secteur de la commune) et au bureau communal
- c. Plan partiel d’affectation (plan et règlement) disponible sur www.lielieu.ch (rubrique : administration communale – législation communale) et au bureau communal
- d. Le plan général d’affectation simplifié peut être consulté sous : www.geo.ch (thème aménagement).

Si vous avez des questions sur les plans d’affectation, il faut consulter le bureau technique communal pour la commune du Chenit et les bureaux communaux pour les communes de l’Abbaye et du Lieu.

Certaines restrictions ne découlent pas des plans d’affectation, mais peuvent provenir de servitudes (ainsi que de charges foncières et de mentions) inscrites au registre foncier. Si vous ne disposez pas d’un descriptif de votre parcelle, vous pouvez le demander à l’Office du registre foncier du Jura Nord vaudois.

L’implantation des entreprises artisanales ou industrielles est prévue prioritairement dans des zones du même nom ou dans des plans partiels spécifiquement conçus pour accueillir ce type d’activités.

Les dispositions des plans d’extension (plan général d’affectation) des trois communes permettent des activités qui ne provoquent pas des nuisances trop importantes dans les zones de village et de hameaux et dans les zones d’habitat collectif.

Guide pour la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment pour votre entreprise

Pour préparer son dossier de projet de construction, il faut déterminer les éléments suivants :

1. Détermination des surfaces et volumes nécessaires à votre projet

Les surfaces de plancher et les volumes doivent être estimés au démarrage de toute opération.

Le nombre de places de stationnement est déterminé par les règlements des plans d'affectation. Lorsque cela n'est pas le cas, il y a lieu de se référer aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS). Les bureaux communaux peuvent vous aider à définir le nombre de places de stationnement à prendre en considération.

2. Analyse des disponibilités dans vos constructions actuelles (optimisation de l'utilisation)

Dans certains cas, l'utilisation des surfaces est le fruit de décisions successives et non pas d'une recherche d'optimisation de leur usage.

Des espaces de circulation répondaient à des critères aujourd'hui dépassés, des volumes sont utilisés de manière peu productives, voir sont libres.

Sans surévaluer ces disponibilités, cette démarche d'optimisation permet non seulement de mieux utiliser des surfaces mais permet aussi de s'interroger sur l'organisation des futures surfaces lors de nouvelles constructions ou d'agrandissement.

Schéma de décision pour le choix de procédure

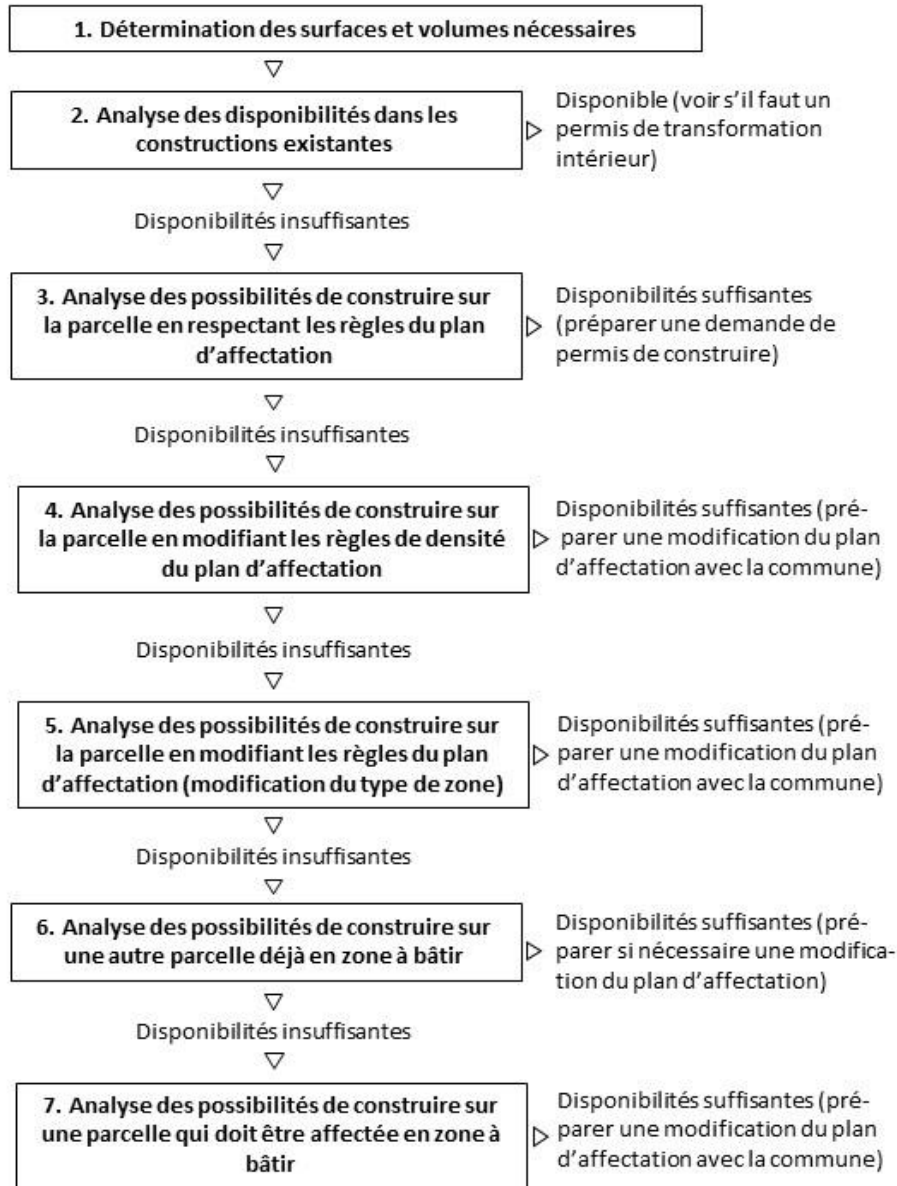


Figure 1 : schéma de décision pour le choix de procédure

Il est important de préciser que la décision de modifier une affectation relève de la compétence des autorités communales et doit répondre aux conditions du droit supérieur (cantonal et fédéral) (démarches 4 à 7).

3. Analyse des possibilités de construire sur la parcelle de votre entreprise en respectant les règles du plan d'affectation (densification de l'utilisation de parcelle partiellement construites)

Dans de nombreux cas, les constructions n'ont pas utilisé l'ensemble des droits octroyés par les plans d'affectation. La hauteur, la longueur ou la largeur des bâtiments n'utilisent pas tous les droits.

Des aires de stationnement utilisent des surfaces importantes, alors qu'il serait possible de construire au-dessus d'elles (en construisant des parkings souterrains ou en construisant sur des parkings maintenus au rez-de-chaussée).

Un des éléments à prendre en compte est de déterminer si la construction de base peut être agrandie en maintenant l'activité sur site ou s'il faut procéder à des travaux empêchant le maintien des activités ou encore s'il faut procéder à une démolition – reconstruction. Dans les cas où l'activité ne peut pas être maintenue, il faut étudier ce qui se passe durant les travaux (déménagement momentané, fermeture temporaire, etc.).

Exemple de densification optimisant l'utilisation d'une parcelle en respectant le plan d'affectation

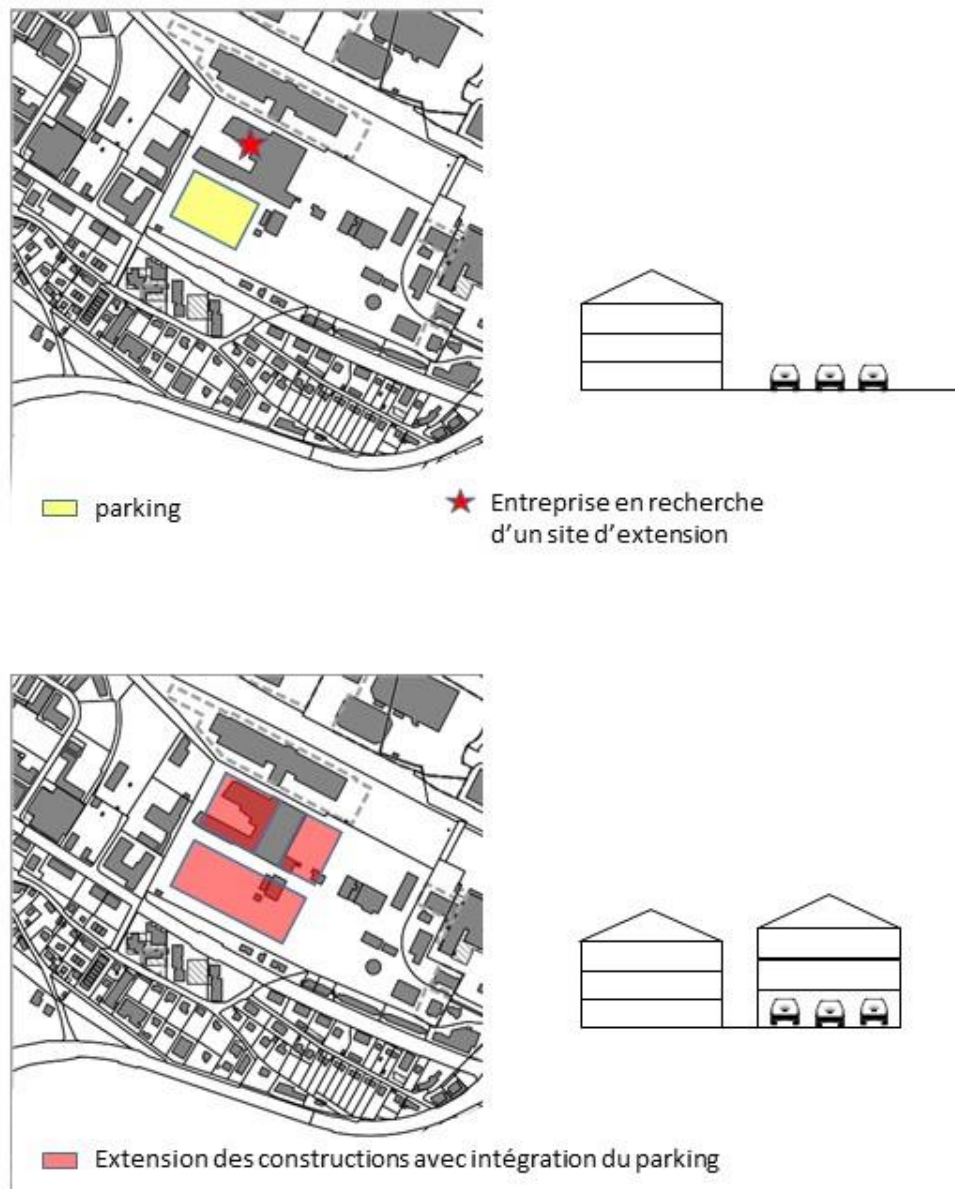


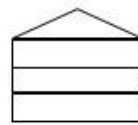
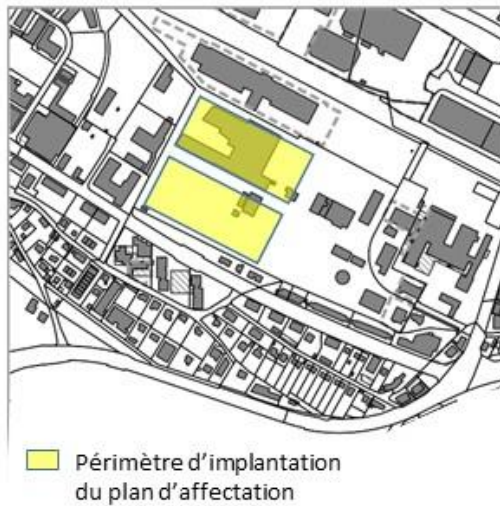
Figure 2 : densification d'une parcelle partiellement construite (selon les règles du plan d'affectation)

4. Analyse des possibilités de densifier les constructions sur votre parcelle moyennant une modification d'un plan d'affectation en zone à bâtir (densification avec changement d'affectation)

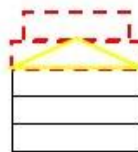
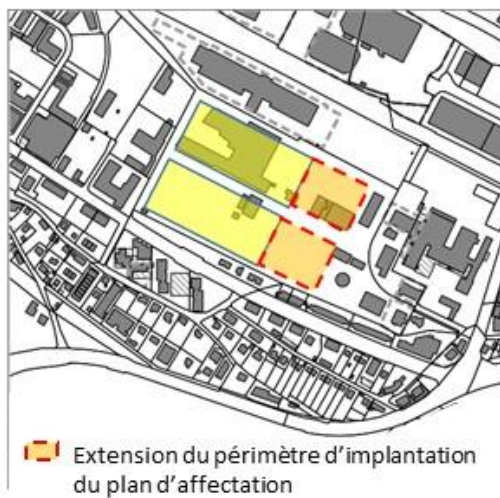
Dans certains cas, les règles d'affectation ont limité les possibilités de construire pour des raisons qui ont perdu de leur pertinence aujourd'hui. La hauteur, la longueur ou la largeur des bâtiments pourraient être augmentées sans que cela ait un impact important par rapport au voisinage ni sur l'environnement ou l'équipement.

Cette évaluation des potentiels de densification des zones à bâtir entre parfaitement dans les objectifs actuels de l'aménagement du territoire.

Exemple de densification en modifiant les dispositions du plan d'affectation



Gabarit selon le plan d'affectation



--- Modification du gabarit du plan d'affectation

Figure 3 : Densification par modification du plan d'affectation

5. Analyse des possibilités d'utiliser votre parcelle moyennant une modification d'un plan d'affectation en zone à bâtir (modification du type de zone à bâtir)

Dans certains cas, les règles d'affectation définissent des utilisations incompatibles avec le développement d'un projet. On peut, par exemple, évoquer des zones vouées exclusivement à de l'habitation, mais dont les conditions pour une utilisation pour des activités semblent pouvoir être remplies.

Une modification de l'affectation pourrait être étudiée si la nouvelle utilisation ne provoque pas des nuisances intolérables pour le voisinage et que l'équipement nécessaire est proportionné.

La commune devra évaluer si le changement d'affectation est acceptable sur la base d'une pesée complète des intérêts, notamment d'une évaluation globale du dimensionnement des zones à bâtir à l'échelle de l'ensemble de la commune.

Exemple de densification en modifiant le type de zone à bâtir

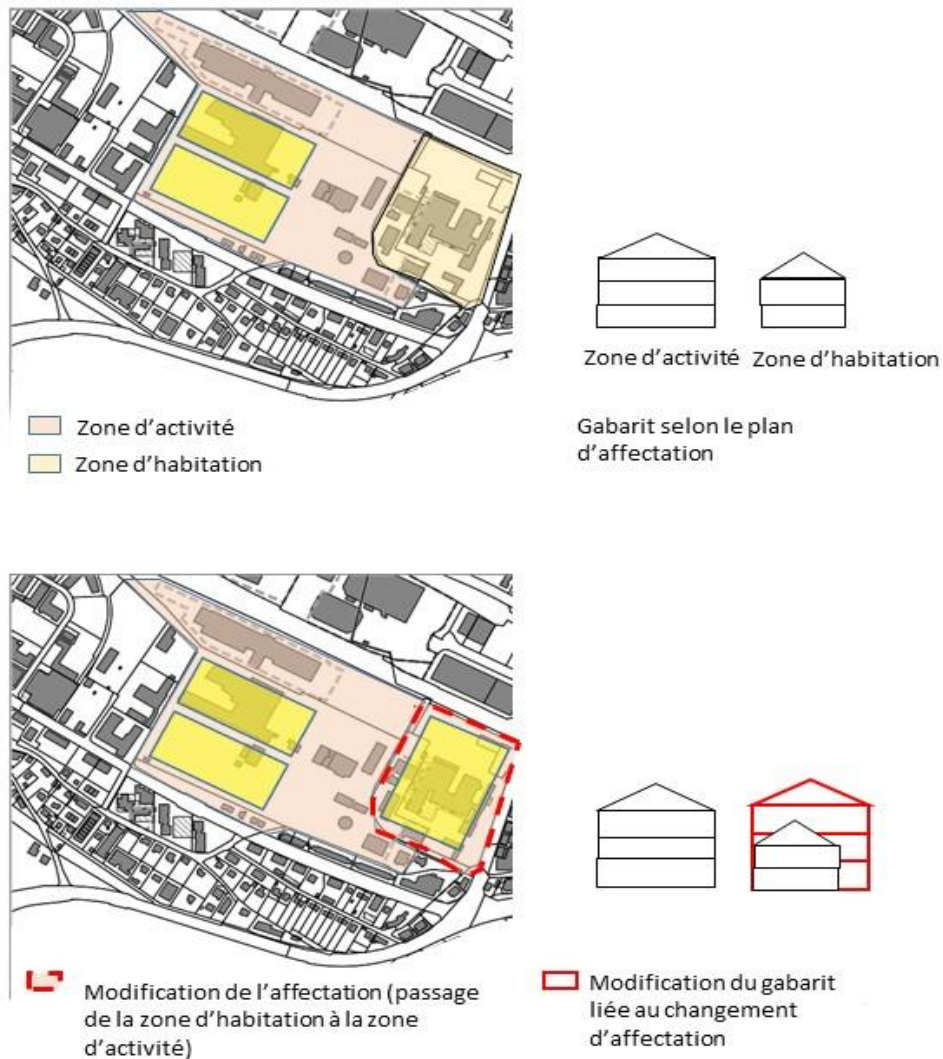


Figure 4 : Densification par modification du type d'affectation

6. Analyse des possibilités de construire sur une autre parcelle déjà affectée en zone à bâtir et directement utilisable ou nécessitant un changement d'affectation (conversion de zone)

Lorsque les disponibilités sur une surface manquent ou sont insuffisantes pour un projet, il y a lieu de rechercher s'il en existe ailleurs en zone à bâtir.

Cette démarche est aujourd'hui indispensable en raison de l'évolution du droit de l'aménagement du territoire.

L'Association pour le développement des activités économiques et les communes peuvent vous aider à identifier les surfaces en zone à bâtir non encore construites ou partiellement construites.

Lorsqu'une surface est identifiée et que son affectation est compatible avec le projet, il y a lieu d'examiner les conditions de sa mise à disposition avec son propriétaire. Le nom du propriétaire peut être connu auprès du Registre foncier ou sur le site www.geo.vd.ch, en cliquant sur la parcelle concernée et en ouvrant le lien qui s'active.

Lorsqu'une surface est identifiée mais que son affectation est incompatible avec le projet, il y a lieu d'identifier les conditions de mise à disposition de la parcelle avec son propriétaire (droit privé) et de prendre contact avec la commune pour évaluer l'opportunité de modifier son affectation (droit public).

Exemple d'extension d'une entreprise sur une autre parcelle déjà affectée en zone à bâtir

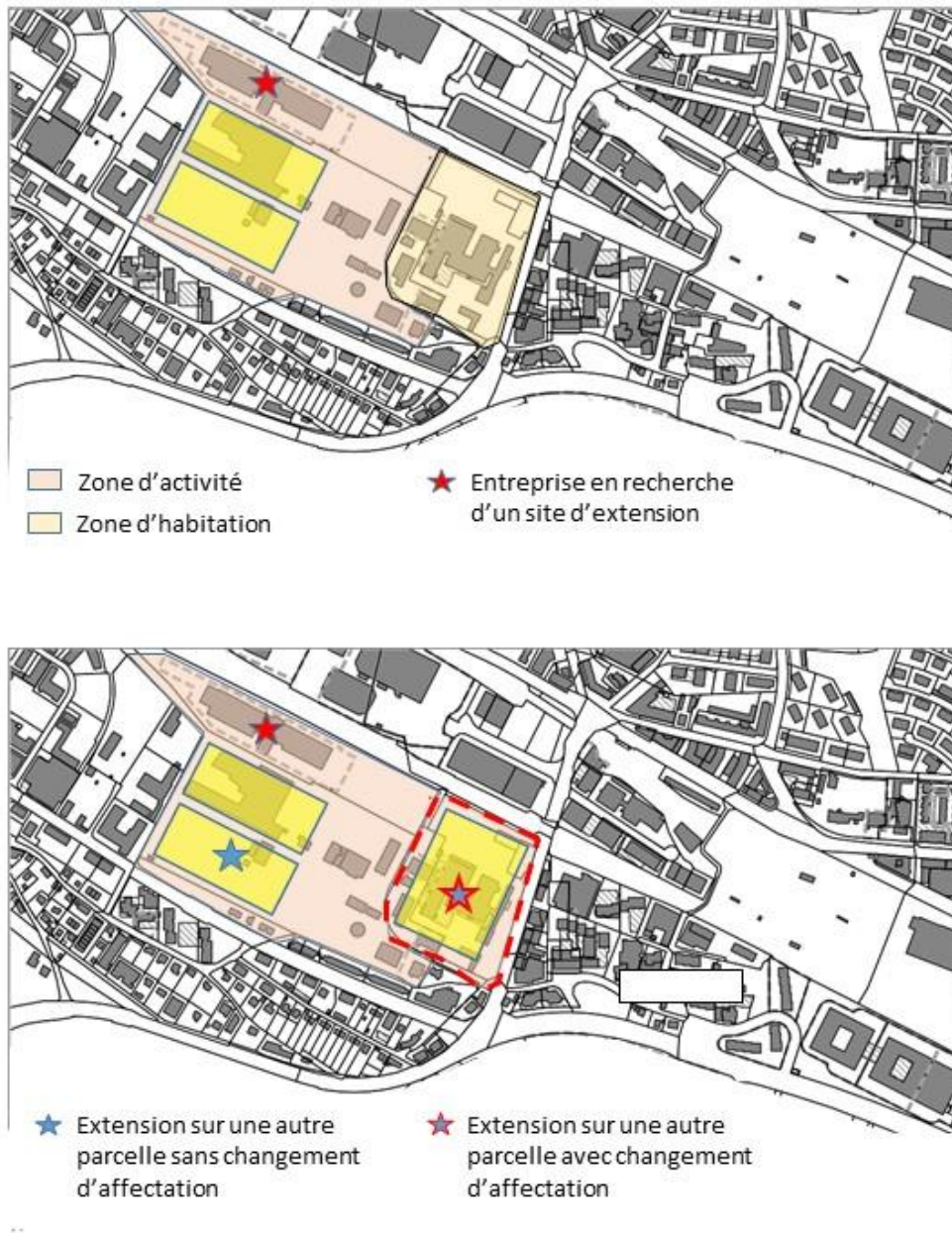


Figure 5 : Possibilités d'extension d'une entreprise sur une autre parcelle

7. Analyse des possibilités de construire sur une parcelle située en dehors de la zone à bâtir, moyennant un changement d'affectation (mise en zone à bâtir)

La création d'une nouvelle zone à bâtir est la procédure la plus compliquée, ce qui nécessite ainsi un délai d'étude et d'approbation la plus longue.

Depuis le 1^{er} mai 2014 (entrée en vigueur de la dernière révision de la LAT), lorsque l'on crée une nouvelle zone à bâtir (passage de la zone agricole ou de la zone intermédiaire à une zone à bâtir), il faut déclasser simultanément une surface au moins équivalente (passage d'une zone à bâtir à une zone hors zone à bâtir (agricole, de protection, zone intermédiaire,...)).

Cette obligation fédérale sera supprimée lorsque l'adaptation du Plan directeur cantonal sera approuvée par le Conseil fédéral.

Cette adaptation du Plan directeur cantonal définira les nouvelles conditions à remplir pour assurer un dimensionnement de la zone à bâtir conforme à la LAT révisée.

Exemple d'extension d'une entreprise en créant une nouvelle zone à bâtir

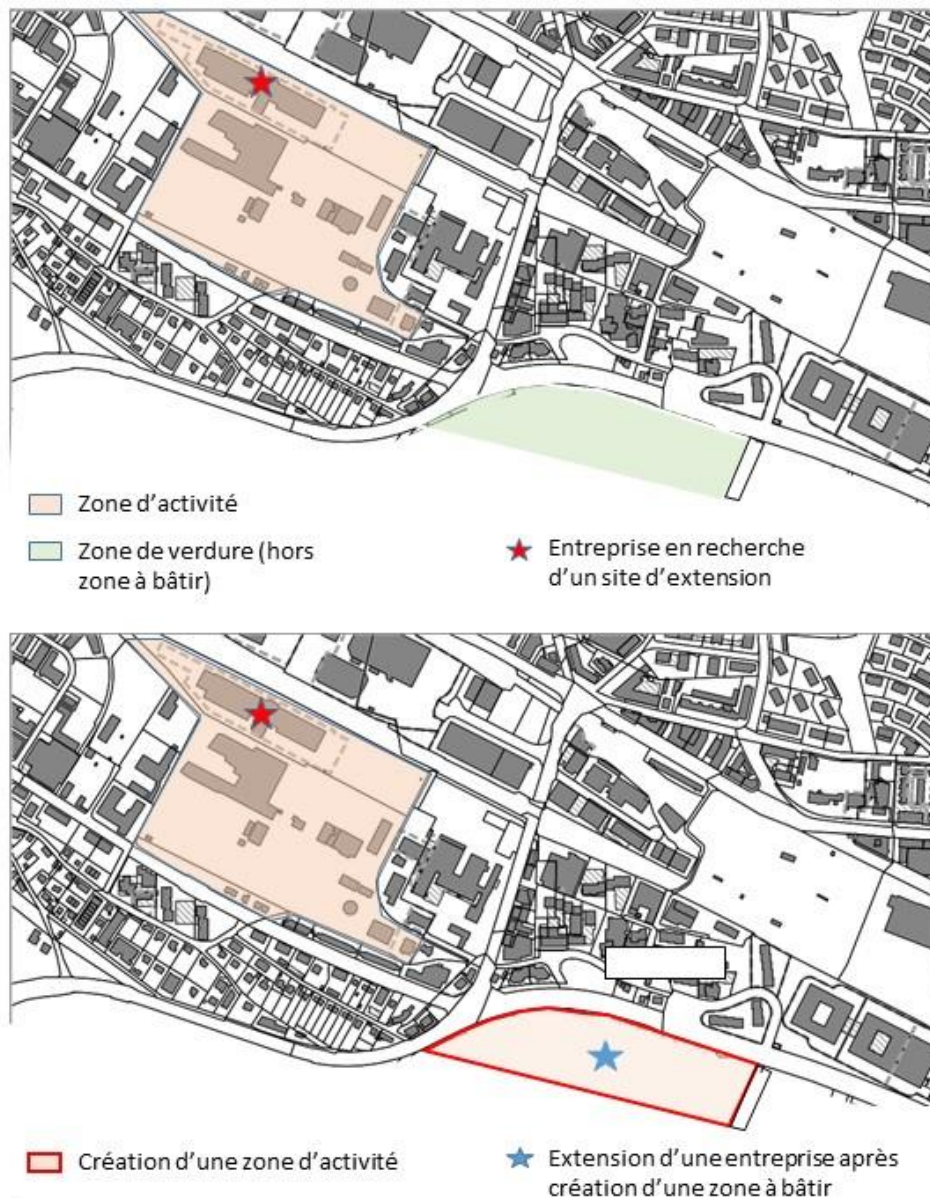


Figure 6 : Possibilités d'extension d'une entreprise sur une nouvelle zone à bâtir

Le changement d'affectation

Un changement d'affectation est conduit par la commune et doit être approuvé par le canton.

Dans certaines conditions, les propriétaires peuvent imposer la réalisation d'un plan de quartier (art. 67 al. 2 LATC).

Les frais d'études et d'élaboration du plan peuvent être imputés au propriétaire lorsqu'il est l'initiateur de la demande ou sur une base conventionnelle.

Un projet de plan d'affectation ou de changement d'un plan d'affectation doit être réalisé par un professionnel qualifié (art. 5a LATC). Ce professionnel connaît le contenu et la forme des documents à produire.

Il est conseillé de demander un accord préliminaire au Service du développement territorial. Il portera au minimum sur la justification du projet, le périmètre du projet de plan, de son utilisation et la densité prévisible du projet. Une identification des domaines à traiter permet de faire valider les éléments à traiter dans les études.

Les projets de planification à la Vallée de Joux doivent particulièrement intégrer les éléments suivants :

- Dimensionnement des zones à bâtir. Les données de base sont disponibles auprès des communes.
- Protection des milieux naturels et du paysage. Les données de base sont disponibles sur www.geo.vd.ch (thème: environnement)
- Protection du patrimoine bâti (recensement architectural et Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ISOS)). Les données de base sont disponibles sur www.geo.vd.ch (thème : patrimoine)
- Mobilité (d'entreprise).

Il est utile de préciser qu'aucune construction ne peut être réalisée dans le site marécageux de la Vallée de Joux, dans les bas-marais, les hauts marais et les zones alluviales d'importance nationale, sauf si elle est en relation avec la gestion du site. A proximité des périmètres de ces inventaires et à l'intérieur des autres périmètres de protection, les principes d'intégration doivent être définis de concert avec les services cantonaux.

Les inventaires de protection du patrimoine naturel ou construit font souvent l'objet de pesée des intérêts effectués par les services cantonaux spécialisés. Il est utile de les solliciter dès le lancement des études et réflexions.

Ces démarches peuvent être conduites sous la coordination du Service du développement territorial.

Identification du projet et de la procédure à conduire

Dans le souci de favoriser les entreprises dans leurs projets, les communes et l'ADAEV mettent à votre disposition une check-list sur le site www.adaev.ch/entreprises.

Cette check-list permet de décrire votre projet et de faciliter l'identification des procédures à conduire et les éléments particuliers à prendre en considération.

Plus cette démarche d'identification est réalisée de manière précoce, plus elle est permet d'orienter les démarches et par voie de conséquence, de faciliter l'avancement de votre projet.

Check-list d'identification du projet

Situation actuelle

Entreprise	
rue N°	
Commune / Village	
Téléphone de l'entreprise	
Nom de la personne de contact	
Téléphone de la personne de contact	
Adresse mail de la personne de contact	@
Site internet	WWW.
Type d'activité	
Situation actuelle	
N° de la parcelle de l'entreprise ou adresse exacte	
N° ECA du bâtiment existant	
Nombre d'employés actuels	
Surface de plancher de l'entreprise actuelle	m ²
Nombre de places de stationnement actuel	places

Le projet

Projet	
N° de la parcelle prévue pour le projet	
Nombre d'employés prévus après projet	
Augmentation projetée de la surface de plancher :	
- Administration	m ²
- Atelier	m ²
- Autres surfaces	m ²
Nombre d'étages envisagés	
Extension d'un bâtiment existant ou nouveau bâtiment	
Augmentation projetée du nombre de places de stationnement	places
Démarches déjà entreprises	oui/non
Contact avec la commune	
Contact avec l'ADAEV	
Contact avec un architecte	
Autres contacts	
Votre entreprise s'est-elle déjà agrandie dans les 10 dernières années	date:
Quel est le délai prévu d'agrandissement?	date:
Avez-vous déjà identifié des difficultés potentielles pour votre projet?	
Autres remarques	
Date:	