

Municipalité
de la Commune du Lieu
Grand Rue 7
1345 Le Lieu

Personne de contact : Fabien Steiner
T 021 316 79 37
E fabien.steiner@vd.ch
N/réf. 125027 / FSR

Lausanne, le 29 octobre 2025

Commune du Lieu
Plan d'affectation communal
Examen préalable complémentaire

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable complémentaire du plan d'affectation communal.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Avis préliminaire	28.06.2025	
Examen préalable	06.12.2021	
Réception du dossier pour examen préalable complémentaire	16.10.2025	
Examen préalable complémentaire	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 :2000 et 1 :8000	16.07.2025
Règlement	16.07.2025
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT et ses annexes	16.07.2025

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet soumis pour examen préalable complémentaire fait notamment suite à différents contacts entre les communes de la Vallée de Joux et la DGTL. Le chapitre 2.3.1 du rapport 47 OAT explique les spécificités régionales des communes de la Vallée de Joux afin de justifier le dimensionnement de la zone d'habitation et mixte.

Dans le présent examen, la DGTL prend uniquement position sur les thématiques mentionnées dans le tableau ci-dessous. Pour le reste, la DGTL-DAM renvoie à l'examen préalable du 6 décembre 2021 dont les demandes demeurent toujours valables.

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Planification directrice		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Périmètre de la planification	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Dimensionnement		DGTL-DAM	
Affectation	Type de zones		DGTL-DAM	
Affectation	Système de gestion des zones d'activités		DGTL-DAM	
Affectation	Installations publiques		DGTL-DAM	
Modifications formelles	Modification de détails		DGTL-DAM	

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes formulées par la DGTL. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

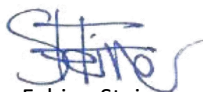
Le présent examen préalable complémentaire repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Fabien Steiner
urbaniste

Copie
Bureau RWB SA

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DU LIEU, PACOM, N°ACTIS 125027

EXAMEN PRÉALABLE COMPLÉMENTAIRE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondant : Fabien Steiner

T: 021 316 79 37

M : fabien.steiner@vd.ch

Date du préavis : 22.10.2025

1.1 PÉRIMÈTRE DE LA PLANIFICATION : CONFORME

Le périmètre de la révision du PACom du Lieu a été adapté en tenant compte de la future adaptation du périmètre de la décision de classement du lac Brenet. En effet, une mise à l'enquête publique complémentaire de la décision de classement est prévue prochainement.

1.2 REDIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BATIR D'HABITATION ET MIXTE : NON CONFORME A ANALYSER

1.2.1 Contexte régional

Suite aux différents échanges ayant eu lieu entre la DGTL et les communes de la Vallée de Joux, notamment lors de la séance du 4 octobre 2024, un chapitre commun aux trois communes (chapitre 2.3.1) a été ajouté au rapport 47 OAT.

Ce chapitre met en lien le dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte avec les nouveaux emplois prévus par le plan directeur régional des zones d'activités (PDRZA). Or, ce plan a été annulé à la suite du référendum populaire ayant eu lieu sur le territoire de la commune du Chenit.

Au vu de ce qui précède, les arguments avancés dans ce chapitre ne peuvent pas être pris en compte dans le présent examen. Le dimensionnement ne doit être justifié que sous l'angle de la mesure A11 du PDCn et de la fiche d'application ad hoc.

[Rapport 47 OAT](#)

Demande :

- Retirer les éléments de justification en lien avec le PDRZA et revoir la justification du dimensionnement en conséquence.

1.2.2 Redimensionnement

Comme expliqué ci-dessus, les arguments avancés par la commune pour justifier un surdimensionnement incompressible plus important ne peuvent pas être admis par la DGTL.

Comme le paragraphe du haut de la page 13 du rapport 47 OAT le mentionne, plusieurs parcelles situées au sein de la zone à bâtir et libres de construction ont été maintenues en zone à bâtir. D'autres parcelles situées en frange sont également conservées. Il s'agit des parcelles n° 716, 718, 743, 784 et 785 toutes situées aux Charbonnières. Ces parcelles répondent aux critères de la fiche d'application sur le dimensionnement de la zone à bâtir et mixte et doivent dès lors faire l'objet de mesure de redimensionnement.

Selon la simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir transmise par la commune, la capacité d'accueil avant révision est supérieure de 1116 habitants par rapport aux prévisions démographiques à l'horizon 2036. Après révision, il subsiste un surdimensionnement de 523 habitants selon ladite variante.

Au vu de ce qui précède, la DGTL ne peut pas valider le surdimensionnement incompressible de la commune du Lieu.

Plans, rapport 47 OAT, règlement, simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir

Demandes :

- Affecter la partie non bâtie de la parcelle 743 en zone agricole.
- Affecter la parcelle 785 et la partie est de la parcelle 784 en zone agricole.
- Affecter l'ensemble de la parcelle 716, excepté le parking, en zone de verdure.
- Affecter la parcelle 718 en zone agricole.

1.2.3 Extension de la zone à bâtir

En ce qui concerne les parcelles 231, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 247, 248, 249, 250, il est prévu de faire passer l'affectation des jardins potagers présents sur ces parcelles, de la zone agricole 16 LAT vers de la zone de verdure 15 LAT. Ces aménagements semblent avoir été réalisés depuis les années 2000 en non-conformité de la zone agricole. Au vu de leur localisation en dehors de territoire urbanisé, la zone de verdure étant une zone à bâtir 15 LAT, cette modification ne peut pas être admise.

En ce qui concerne la parcelle 265, nous maintenons également notre position. En effet, celle-ci est entièrement située en zone agricole 16 LAT et comporte un bâtiment construit en 1970. La commune du Lieu restant surdimensionnée et ne s'agissant pas d'une petite adaptation, cette modification ne peut pas être admise par la DGTL.

Concernant la parcelle 724 et malgré les informations complémentaires transmises, les modifications proposées ne peuvent pas être admises.

[Rapport 47 OAT, plans, règlement](#)

Demande :

- Maintenir l'affectation en zone agricole les parcelles 231, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 247, 248, 249, 250, 265 (part.), 724.

1.3 AFFECTATION DES ZONES

1.3.1 Zone centrale 15 LAT B

La zone centrale 15 LAT B définit des coefficients d'utilisation du sol différents pour les villages des Charbonnières et du hameau des Esserts-de-Rives. Cependant, il n'est pas possible, pour une même zone, de prévoir des indices différents. Ainsi il s'agira de créer un type de zone centrale par indice afin de les différencier en plan.

[Plan, règlement, 47 OAT](#)

Demande :

- Créer des zones centrales 15 LAT B et C pour les localités des Charbonnières et des Esserts-de-Rives.

1.4 SYSTÈMES DE GESTION DES ZONES D'ACTIVITÉS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

1.4.1 Extension du site stratégique de développement d'activités de la Vallée de Joux et mise en conformité de zones d'activités

Le projet de révision du PACom du Lieu prévoit une extension du site stratégique de développement d'activités (SSDA) de la Vallée de Joux sur les secteurs « Ouest de la gare du Lieu » (classement de zone agricole 16 LAT - entreprise Eaton) et « Bonport aux Charbonnières (reconversion de zone centrale 15 LAT - entreprises Dubois-Dépraz et Valtronic).

Comme expliqué lors de l'examen préalable du 6 décembre 2021, l'extension du site stratégique de développement ne peut pas être réalisée sans le plan directeur régional des zones d'activités (PDRZA) de la Vallée de Joux. Or, celui-ci ayant été refusé par la population de la commune du Chenit le 28 septembre 2025, l'extension de la zone d'activités prévue sur les parcelles 383, 788 et 797 ne peut pas être admise.

Il est également prévu la mise en conformité de plusieurs parcelles isolées affectées en zone des villages. Il s'agit des parcelles 327, 332, 389 (Dubois-Dépraz). Ces mises en conformité peuvent être admises, indépendamment du PDRZA.

[Rapport 47 OAT, plans, règlement](#)

Demandes :

- Sortir de la révision le périmètre de la zone d'activités à l'ouest de la gare du lieu (secteur A).
- Sortir de la révision le périmètre de la zone d'activités aux Charbonnières (secteur B).
- Modifier le chapitre 1.5.2 du rapport 47 OAT concernant le PDRZA