



DE  
**L'ABBAYE**

Tél. 021 841 16 33  
Fax 021 841 19 72  
municipalite@abbaye.ch

Conseil communal

1344 L'Abbaye

Réf.

## Préavis n° 1 / 2011 – Plan partiel d'affectation (PPA) Le Prédicant 2 à L'Abbaye

---

Monsieur le Président,  
Mesdames, Messieurs les Conseillers,

### **1. Contexte de la démarche et enjeux**

Le secteur du Prédicant est actuellement régi par le plan partiel d'affectation « Le Prédicant » approuvé par le Conseil d'Etat le 10 décembre 1993. Il est affecté prioritairement à la réalisation d'un centre communal initialement pensé sous forme d'auditorium. La Municipalité actuelle préavise défavorablement la poursuite de cette idée principalement pour des motifs de faible utilisation donc de rentabilité très incertaine. Dès lors, il devenait indispensable de modifier ce PPA pour atteindre les nouveaux buts relatifs à cet espace soit de remédier à un manque de logements protégés ainsi qu'à permettre la réalisation d'infrastructures de qualité comme l'extension des locaux du SDIS et du service technique communal. La coopérative Primavesta étudie en parallèle à la mise en œuvre du PPA, la faisabilité du programme d'appartements protégés, leur typologie ainsi que le plan financier associé. La commune de l'Abbaye, tout comme la Vallée de Joux en général, ne dispose pas d'offre suffisante pour loger les personnes à mobilité réduite.

### **2. Composition du dossier d'affectation**

Le dossier du PPA est composé du **Plan partiel d'affectation et de son règlement**. Il est accompagné par le **Rapport 47 OAT** (Ordonnance sur l'aménagement du territoire), établi à l'attention de l'Autorité cantonale compétente. Ce document contient les éléments relatifs aux données de base du site, aux données du projet et à sa justification en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Le dossier du PPA est également accompagné d'une notice technique « projet de stabilisation du talus », fruit du mandat transmis au bureau de géologie Maric, tel que demandé par les services de l'Etat.

### **3. Profil sociodémographique de la commune**

L'Abbaye connaît, comme la plupart des communes suisses, un vieillissement de sa population. Le phénomène est relativement marqué puisque les personnes âgées de 65 ans et plus représentaient 15,2% de la population du canton en 2005 et représenteront 22 % en 2020. Dans notre commune ce pourcentage est légèrement supérieur. Le nombre de personnes âgées vivant seules va même doubler d'ici 2050.

### **4. Contraintes et spécificités du site**

#### Protection contre le bruit

Le secteur est affecté en zone d'utilité publique et un degré de sensibilité III lui est attribué. Avec la nouvelle destination mixte prévue, le degré de sensibilité reste DSIII selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit.

#### Dangers naturels

Selon les cartes indicatives des dangers naturels (source : geoplanet), il existe des dangers potentiels de glissements spontanés et de chutes de pierres dans le périmètre du PPA. Le bureau d'ingénieurs spécialisés en géologie, hydrogéologie et environnement Maric, à Aigle, a été mandaté pour étudier la problématique et faire des propositions de traitement du talus instable. Les conclusions confirment que l'importance des dangers naturels apparaît comme globalement limitée et ne remettent pas en cause la faisabilité du projet. Cependant il sera nécessaire de lutter contre l'érosion sur le haut du talus de l'ancienne exploitation pour éviter que des matériaux ne s'accumulent contre les façades amont des futurs bâtiments. Des mesures simples comme la revégétalisation couplée à la mise en place de clayonnages en bois permettent de réduire à un niveau acceptable les risques de glissements superficiels et de chutes de blocs venant de ce talus. Selon les demandes de l'ECA et du SFFN, ces mesures de renforcements devront être définies lors de la demande de permis de construire pour les bâtiments prévus dans le PPA.

#### Protection des eaux

Un collecteur d'eau claire sera construit et déversera les eaux pluviales dans la Lionne afin de ne pas envoyer des eaux parasites supplémentaires aux stations de relevage.

#### Forêts

Selon la législation forestière cantonale, une distance de 10 mètres doit être assurée entre l'aire forestière et les nouvelles constructions.

### **5. Concept d'aménagement**

#### Objectifs

Le projet d'aménagement permet d'atteindre l'objectif principal de créer des logements protégés ainsi que des infrastructures publiques de qualité. D'autre part il permet d'atteindre d'autres objectifs tels que :

- Affecter le secteur à l'habitation et à l'utilité publique
- Assurer la cohérence du bâti et des aménagements extérieurs
- Créer des conditions d'un cadre de vie de qualité
- Compléter l'urbanisation de la couronne bâtie.

De même il est directement desservi par les transports publics, un arrêt de bus se situe à proximité du site.

### Principes du concept général d'aménagement

Le concept d'aménagement se décline selon trois thématiques :

- Le bâti
- Les accès et le stationnement
- Les aménagements extérieurs

#### *Le bâti :*

Le projet prévoit la création d'un nouveau quartier mixte, lequel se compose de deux secteurs bâtis. Un secteur avec des logements protégés aux étages et commerces au rez-de-chaussée et l'autre composé de bâtiments à fonctions publiques.

#### *Les accès et le stationnement :*

Un accès central à double sens dessert le nouveau bâtiment de logements et de commerces, tous les bâtiments d'infrastructure publique ainsi que la Grande Salle, propriété du village. Une sortie sera améliorée à l'Est du bâtiment du village.

#### *Aménagements extérieurs :*

Les aménagements extérieurs garantissent les dégagements entre les constructions et forment un espace à la fois convivial et privatif. Ils devront être réalisés avec soin afin de faciliter les dégagements nécessaires aux bâtiments techniques.

### Affectation

Le présent PPA permet d'affecter le site en une zone centre de localité et une zone d'installations publiques. Le plan de détail et son règlement garantissent la mise en œuvre du concept d'aménagement ainsi que sa réalisation.

### Nouvel état foncier

Une démarche foncière a été mise en œuvre entre la Commune de l'Abbaye et la société du Téléski afin de garantir des échanges de terrains et la création des servitudes nécessaires qui assureront la faisabilité du futur projet. Une convention est établie entre la commune et la société du Téléski pour échange de parcelles. Celle-ci sera notariée après la mise à l'enquête.

La buvette provisoire sera démontée. Un espace d'accueil est prévu au Sud-Ouest du futur bâtiment « La Baie du Lac ».

## **6. Concept directeur des espaces publiques**

### Objectifs

Les objectifs majeurs du réaménagement de la traversée de localité dans ce secteur sont les suivants :

- Améliorer la sécurité de la traversée et diminuer les nuisances sonores
- Modérer la vitesse du trafic
- Localiser les arrêts de bus et définir les aménagements y relatifs
- Améliorer la convivialité de la traversée au niveau de la circulation piétonne

## **7. Justification et conformité aux objectifs de l'aménagement du territoire**

### Conformité aux objectifs des planifications supérieures

#### *Plan directeur cantonal*

Ce projet permet d'éviter l'étalement urbain et assure la vitalité du centre du village et de la région. Il préserve ainsi la qualité du cadre de vie et garanti la vitalité, la solidarité sociale et l'équilibre du territoire.

### *Planification régionale*

Ce projet de PPA est préavisé favorablement par l'ADAEV.

### *Plan directeur communal*

L'objectif général concernant le village de l'Abbaye est de préserver l'identité du village. Le projet de PPA permet de renforcer le caractère initial de village-rue de l'Abbaye.

## **8. Procédure**

### Concertations

Le PPA est le fruit de nombreuses concertations réalisées notamment entre la Municipalité, le bureau d'urbanisme GEA, la coopérative PrimaVesta, le bureau d'architecte FTConcept, le bureau Energie Concept, le bureau de géologie Maric, la société du Télési de l'Abbaye, l'ADAEV, le SDIS et les services de l'Etat.

Le Conseil communal a été régulièrement informé de l'état d'avancement du dossier.

### Examen préalable

Conformément à l'article 56 LATC, le PPA, son règlement et le rapport justificatif d'aménagement 47 OAT ont été soumis à l'examen préalable des services des départements concernés de l'Etat.

Le Service du développement territorial (SDT) a communiqué par courrier, en date du 23 juillet 2010 les préavis des différents services concernés par ce projet. Suite à quelques adaptations soumises à un ultime contrôle du canton, le dossier a été accepté en date du 20 janvier 2011 et a, dès lors, pu suivre la procédure de l'enquête publique.

### Enquête publique

Conformément à l'article 57 LATC, le Plan partiel d'affectation "Le Prédicant 2" et son règlement ont été soumis à l'enquête publique du 12 février au 13 mars 2011.

Durant ce même délai, le rapport justificatif selon l'article 47 OAT a été mis en consultation publique.

## **9. Coûts de la modification du PPA**

En date du 16 juin 2009, le Conseil communal acceptait les conclusions du préavis 5/2009 « Crédit pour la modification du PPA Le Prédicant » incluant :

**Autorise : La Municipalité à mandater un bureau d'études pour modifier le PPA Le Prédicant 2 pour un montant de fr 45'000.-.**

Force est de constater deux ans plus tard que le coût actuel de l'opération s'élève à fr 70'000.-.

Les modalités d'amortissements seront présentées lors du prochain préavis lié aux aménagements extérieurs.

Par conséquent au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes:

## Le Conseil communal de L'Abbaye

- ♦ Vu le préavis 1/2011 du 15 février 2011,
- ♦ Ouï le rapport de la commission d'étude,
- ♦ Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

### décide

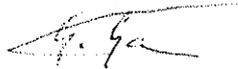
- D'adopter le Plan partiel d'affectation Le Prédicant et son règlement.

La Municipalité est à la disposition de la commission pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous adressons, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic



Gabriel GAY



Le Secrétaire



Jacky REYMOND

Annexes: Règlement du PPA et plan

Délégation municipale: Gabriel Gay, syndic, Janine Berney et Jean-Louis Reymond mpl.

Commission: Xavier Mouquin, rapp.; Heidi Grobet, Jean-Jacques Rochat, Sylvain Berney et Kostia Schertenleib; Josiane Wetzel et Jean-Victor Bonny, suppl.

