



MUNICIPALITÉ

Au Conseil Communal du Lieu

Le Lieu, le 25 avril 2024

Préavis municipal n° 11/2024

Acceptation du Plan d'Affectation de la zone d'activités économiques du Vivier à Le Lieu et expropriation des terrains et droits nécessaires de 56 m² sur la parcelle 423

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

La Municipalité a été approchée par le comité de la Société coopérative de fromagerie des Combes, Le Lieu, qui regroupe des agriculteurs de la Commune du Lieu, de L'Abbaye et la Société coopérative de fromagerie du Brassus pour l'achat d'une partie de la parcelle 1022 à la Combe.

En effet, les infrastructures fromagères actuelles du Brassus et du Lieu sont trop exigües pour travailler l'entier du lait des coopérateurs.

De plus, la localisation des deux laiteries en plein centre de leur village ne permet pas un agrandissement des locaux. De ce fait, les deux sociétés recherchent une parcelle pour construire ensemble une nouvelle laiterie/fromagerie, permettant la fabrication du Gruyère AOP et du Vacherin Mont d'Or AOP.

En 2017, le préavis 12/2017 autorisait la Municipalité à vendre à la Société de fromagerie des Combes une surface de 3'000 m² de la parcelle 1022 sise dans la zone industrielle de la Combe.

Cette autorisation était soumise aux modalités suivantes :

- Obligation de construire dans les 24 mois qui suivent la signature du contrat, moyennant l'obtention d'un permis de construire,
- Inscription d'un droit de réméré en faveur de la Commune, si le projet ne se réalisait pas dans la période de réservation.

Durant l'année 2018, la société de laiterie a fait réaliser un projet de construction.

Puis un rapprochement éventuel avec la société de laiterie de la Praz a fait qu'un nouvel emplacement plus centré était recherché – Le Crêt Blanc, sur la Rose à L'Abbaye, Les Charbonnières, Le Séchey, puis Le Lieu.

Depuis 2018, la Municipalité a reçu plusieurs demandes pour l'achat de la parcelle 1022, pour y implanter de l'industrie, mais aussi des locaux de stockage.

Nous avons toujours décliné ces demandes vu l'engagement pris vis-à-vis de la Société de fromagerie.

Entre deux, les sociétés de fromagerie des Combes et du Brassus ont décidé de s'allier pour investir dans de nouvelles infrastructures et ont renouvelé leur intérêt pour la parcelle promise.

Cependant, à la suite du projet de construction de 2018, nous avons constaté que l'implantation de cette activité à la Combe ne serait pas optimale, en raison de son accessibilité et du mélange entre industrie horlogère et activité fromagère.

Forts de cette constatation, nous avons participé aux recherches pour un nouvel emplacement et leur avons proposé d'affecter la parcelle 423 en zone d'activité artisanale régionale, en accord avec le propriétaire du terrain.

Ceci permettait également de régulariser l'affectation mixte de cette parcelle – 2662 m² en zone d'utilité public (pour l'agrandissement éventuel du cimetière) et le solde en zone agricole.

Démarches de légalisation

Avec l'accord du propriétaire du terrain et des comités des deux sociétés de fromagerie, nous avons entrepris les démarches pour le changement d'affectation de cette parcelle.

Ce transfert en zone artisanale a été inscrit dans le Plan Directeur des Zones d'Activités de la Vallée de Joux (PDRZA). Ce qui le rend éligible pour être affecté.

Nous avons fait établir un dossier de plan d'affectation par le bureau d'urbanisme P. Gmür Conseil et développement Sàrl. Ce dossier comprend :

- Un rapport explicatif selon l'article 47 OAT,
- Un règlement de construction pour cette zone affectée,
- Un plan d'implantation des futurs bâtiments,
- Un plan d'emprise du Domaine public, 56 m² de la parcelle 423.

Il a été envoyé à la DGTL le 16 juin 2022 pour un avis préliminaire.

Sur la base de ce premier examen, nous avons adapté les divers documents, puis nous l'avons envoyé pour l'examen préalable le 24 février 2023. Nous avons reçu en retour le préavis de cet examen préalable des services cantonaux le 6 juillet 2023. Sur la base de ce nouvel examen, nous avons de nouveau adapté notre dossier pour répondre aux exigences des divers services.

Ce dossier a été soumis à l'enquête publique du 6 mars 2024 au 8 avril 2024.

Cette consultation a recueilli :

- Des remarques sur la possibilité de construire des bâtiments avec des toits plats, souhait que le(s) futur(s) bâtiment(s) respecte(nt) l'harmonie villageoise actuelle
- Une opposition formelle portant sur la pertinence d'ouvrir une nouvelle zone d'activité, en plus de celle de la Combe, qui n'est pas entièrement occupée, le niveau de sensibilité au bruit : DS III, la fréquentation importante du chemin du Vivier par des promeneurs, l'atteinte au paysage, le dégagement sur le lac Ter et la Dent et la possibilité de construire avec des toits plats.

Les opposants ont été rencontrés par une délégation de la Municipalité. Après discussion et réponses à leurs remarques et questions, ils ont retiré leur opposition.

L'étape suivante est l'acceptation par le Conseil Communal de ce plan d'affectation Le Vivier.

Après quoi le dossier sera envoyé à la DGTL pour examen final, adaptations éventuelles selon leurs remarques, puis approbation par la cheffe de département (art. 21 LATC).

Conclusions

Sur la base de ce qui précède, nous invitons le Conseil Communal à approuver ce plan d'affectation du Vivier, qui affecte la parcelle 423 en zone d'activité régionale, ce qui ne permettra que la réalisation d'une future laiterie-fromagerie, ceci dans un délai de 5 ans (art. 28 RLATC), ainsi que l'expropriation pour l'adaptation du domaine public d'une surface de 56 m² sur la parcelle 423.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous recommande, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

Le Conseil Communal du Lieu

- vu le préavis 11/2024
- ouï le rapport de la commission d'étude
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

- De valider le plan d'affectation de la zone d'activités économiques du Vivier à Le Lieu, ainsi que l'adaptation du domaine public, l'expropriation des terrains et les droits nécessaires pour 56 m² de la parcelle 423.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Patrick Cotting



La Secrétaire
Irène Darbellay

Le présent préavis a été adopté par la Municipalité dans sa séance du 6 mai 2024.

Municipal responsable : Baruchet Lionel

Annexes :

- Plan d'affectation
- Règlement du plan d'affectation
- Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT
- Rapport d'examen préliminaire valant examen préalable

Commission chargée de l'étude du préavis :

Mme Claudia Martignier, convocatrice

M. Pierre Bourqui

M. Julien Lambelin

M. Denis Ernst

M. Immanuel Robra