MUNICIPALITÉ

Au Conseil Communal du Lieu

Le Lieu, le 11 août 2025

Préavis municipal n° 03/2025

Acceptation du Plan d'Affectation de la zone d'activités économiques de La Combe à Le Lieu et expropriation des terrains et droits nécessaires de 1'556 m2 sur la parcelle 458

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Directeur des Zones d'Activités de la Vallée de Joux, la Municipalité a souhaité maintenir une capacité d'extension de ses zones d'activités, ceci dans le but de permettre la création de nouveaux emplois sur le territoire communal.

Nous avons a été approchés par la direction de l'entreprise Dubois & Dépraz SA, pour savoir si, dans le cadre de cette procédure, les capacités constructives des parcelles pourraient être augmentées.

En effet, l'objectif de l'entreprise est de regrouper, à terme, sur un seul site l'ensemble de leurs activités, actuellement réparties sur 3 sites dans la commune.

En ce qui concerne l'augmentation de la capacité constructive, le but est de permettre la réalisation de bâtiments sur 4 niveaux.

Sur la base de ces discussions, la Municipalité a décidé d'entamer les démarches permettant de modifier le règlement de construction de la zone d'activité de la Combe et d'agrandir sa surface de l'ordre de 10'000 m2.

Démarches de légalisation

Les parcelles 458 (partiel), 1002, 1022 (partiel), 1023, 1024 et le DP 1143 sont concernées par cette extension de zone et modifications règlementaires.

À ce jour, nous avons deux propriétaires : la Commune de Le Lieu et Dubois & Dépraz SA.

Avec leur accord, nous avons entrepris les démarches pour l'agrandissement de la zone et les changements réglementaires.

Cette extension de la zone artisanale a été inscrite dans le Plan Directeur des Zones d'Activités de la Vallée de Joux (PDRZA), ce qui la rend éligible pour être affectée.

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 modifié s'appliquant à l'ensemble de la zone de la Combe, soit la partie actuelle et l'extension,
- Un plan d'affectation de la future zone d'activité,
- Une convention pour la cession de 1'556 m2 au domaine public,
- Un plan d'emprise du domaine public, 1'556 m2 de la parcelle 458,
- Un rapport technique pour le défrichement de 12'882 m2 de la parcelle 458,
- Un plan de la zone de défrichement,
- Un plan des mesures de compensation pour ce défrichement,
- Une étude de mobilité,
- Une note sur le contrôle de la capacité du débouché sur la Grand-Rue,
- Un rapport acoustique basé sur la charge du futur trafic,
- Un préavis 18m de Travys SA,
- Un examen préalable de la DGTL du 6 juillet 2023,
- Un retour sur les compléments du 15 avril 2024 et du 12 décembre 2024.

Ce projet de plan d'affectation a été envoyé à la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) le 3 mars 2023 pour l'examen préalable.

Les remarques de ce premier examen nous ont permis d'adapter les divers documents, puis nous l'avons envoyé pour l'examen complémentaire le 9 octobre 2024.

Nous avons reçu en retour le préavis de cet examen préalable des services cantonaux le 12 décembre 2024. Pour les demandes de ce nouvel examen portant sur de nouveaux éléments, concernant le trafic notamment, nous avons mandaté un nouveau bureau pour réponde aux exigences des divers services. Il s'avère que les réponses aux questions soulevées étaient dans les normes réglementaires actuelles.

Ce dossier a été soumis à l'enquête publique du 12 avril 2025 au 12 mai 2025.

Aucune opposition n'a été déposée à ce projet. Par contre, cette consultation a recueilli :

- Des remarques sur la possibilité de construire des bâtiments avec des toits plats avec le souhait que le(s) futur(s) bâtiment(s) respecte(nt) l'harmonie villageoise actuelle.

- La véracité du calcul de la charge des véhicules en lien avec l'augmentation du nombre d'emplois. Les conclusions des rapports Team + et Ecosan confirment le respect des normes actuelles.

- La cohérence d'un nouveau carrefour « Grand'Rue - Rue de la Gare », vis-à-vis de l'augmentation du futur trafic, pouvant générer 1'330 trajets jour. L'étude faite par Team confirme que ce carrefour pourra permettre une fluidité correcte de la circulation aux heures de pointes.

La Municipalité a pris note de ces remarques.

Elles ont été transmises à Dubois & Dépraz SA, de telle manière que les propriétaires puissent en tenir compte lors de la réalisation de leurs futurs bâtiments.

Travys ne nous a fait parvenir son préavis selon l'art. 18m de la Loi sur les Chemins de Fer que le 31 juillet 2025.

Selon ce préavis, ils demandent de compléter les articles 16 et 19 du règlement :

- Art. 16 Zone de verdure 15 LAT, alinéa 2 nouveau :

  La végétation dans les zones de verdure situées en bordure de la zone ferroviaire doit respecter les dispositions de la norme R RTE 20600.

- Art. 19 Zone ferroviaire 18 LAT, nouvel alinéa 2 :

  Toute construction située dans cette zone, ainsi que celles situées à moins de 50 mètres de celle-ci, sont soumises à la Loi fédérale sur les chemins de fer.

  En remplacement de :

  Les constructions sont soumises à la Loi fédérale sur les chemins de fer.

Ces deux modifications sont intégrées et expliquées dans le « Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT pour la zone économique de la Combe », en page 11, nouveau point :

- *2.4.17. Relation avec la ligne de chemin de fer*

  La législation sur les chemins de fer prévoit des dispositions spécifiques pour prévenir des risques lors des chantiers de construction et pour garantir une gestion appropriée des terrains jouxtant le domaine ferroviaire.

  Le règlement prévoit que la végétation de la zone de verdure jouxtant le domaine ferroviaire respecte la norme R RTE 20600 qui précise la hauteur de la végétation ligneuse. Il rappelle également que tout projet de construction dans la zone ferroviaire et ceux situés à moins de 50 mètres de celle-ci est soumis à la Loi fédérale sur les chemins de fer (préavis de l'exploitant de la ligne ferroviaire obligatoire pour toute construction. Il est encore précisé que les nouvelles constructions devront être conçues pour assurer la protection des installations sensibles, telles que l'informatique, les machines de production et autres (vibrations, trépidations, sons solidiens, fumée, inductions électriques, courants vagabonds, perturbations électromagnétiques ou électrochimiques, etc).

Ces ajouts de deux alinéas n'ont pas d'incidence sur les règles de construction de la future zone.

De ce fait, il n'est pas nécessaire de refaire une procédure de mise à l'enquête.

L'étape suivante est l'acceptation par le Conseil Communal de ce plan d'affection de la Combe.

Après quoi, le dossier sera envoyé à la Direction Générale du Territoire et du Logement (DGTL) pour examen final, adaptations éventuelles selon leurs remarques, puis approbation par la Cheffe de département (art. 21 LATC).

Impact du Plan Directeur Régional des Zones d'Activités (PDRZA)

L'extension de la zone d'activité de la Combe est mentionnée dans le plan directeur en qualité de zone d'activité d'un site stratégique (entreprise de niveau national de plus de 100 ETF). De ce fait, sa mise en vigueur est soumise à l'adoption du PDRZA par l'ensemble des communes de la Vallée de Joux.

Financement

Le coût de revient de ce plan d'affectation est de CHF 64'000.00, dont les 50 % sont pris en charge par l'entreprise Dubois & Dépraz SA, vu que les modifications du règlement de construction leur permettraient d'améliorer la constructibilité de leur parcelle.

La Municipalité propose de financer la réalisation de ce projet par la trésorerie courante et par un prélèvement de CHF 64'000.00, moins la participation de l'entreprise Dubois & Dépraz, au compte 9282.8 réserve équipement zone industrielle.

Ceci n'entraine pas de modification de l'endettement net au 31.12.2024, de CHF 6'877'155.65 (utilisation CHF 4'871'382.70 + CHF 2'005'772.95 pour des projets accordés), en regard d'un plafond d'endettement de CHF 15'000'000.00.

L'avantage de cette manière de faire permet d'amortir immédiatement ces travaux. De ce fait, nous ne supporterons pas la charge de l'amortissement durant 10 ans.

Conclusions

Sur la base de ce qui précède, nous invitons le Conseil Communal à approuver

- Ce plan d'affectation d'extension de la zone d'activité de La Combe d'une surface de 10'197 m2 ;
- Son règlement avec les modifications des articles 16 et 19 tels que mentionnées dans le présent préavis ;
- Le transfert au domaine public de 1'556 m2 pour la route de desserte ;
- Et 1'129 m2 en zone verdure 15 LAT ;

soit une surface totale de 12'882 m2 soustraite à la zone forestière de la parcelle communale no 458.

Cette extension devrait permettre la réalisation, par Dubois & Dépraz SA, de nouveaux bâtiments industriels, ceci dans un délai de 5 ans dès son approbation par le Conseil d'Etat (art. 28 RLATC).

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 03/2025
- ouï le rapport de la commission d'étude
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour

décide

- De valider la proposition de modification du règlement du plan d'affectation telle que mentionnée dans le présent préavis.
- De valider le plan d'affectation de la zone d'activités économiques de La Combe à Le Lieu modifié, ainsi que l'adaptation du domaine public, expropriation des terrains et droits nécessaires pour 1'556 m2 de la parcelle 458.
- D'autoriser le financement de CHF 64'000.00 pour la réalisation de ce projet.
- D'autoriser le prélèvement de CHF 64'000.00, moins la participation de l'entreprise Dubois & Dépraz SA, au compte 9282.8 réserve équipement zone industrielle.

Au nom de la Municipalité

La Syndique
Sylvie Aubert Brühlmann

MUNICIPALITÉ LE LIEU

La Secrétaire
Irène Darbellay

Le présent préavis a été adopté par la Municipalité par voie de circulation en date du 29 août 2025.

Municipal responsable : Baruchet Lionel

Annexes :

- Plan d'affectation
- Plan des emprises
- Règlement du plan d'affectation
- Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT
- Rapports d'examen préalable
- Rapport de défrichement
- Rapports de mobilité et acoustique
- Préavis 18m de Travys SA

Commission chargée de l'étude du préavis :
M. Arthur Lespagnol, convocateur
M. Frank Paillard
M. René Curchod
M. Marc Dépraz
Mme Sylvia Piccinin Loutan