

No 04bis/21

Rapport de la commission chargée d'examiner le préavis municipal relatif au plan d'affectation « Les Grottes » ainsi qu'à l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société « Grottes de Vallorbe SA »

Vallorbe, le 17.08.2021

Au Conseil Communal de et à
1337 Vallorbe

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La Commission, composée de Mme Irène Huber, MM Ismael Fraga, René Gfeller, Rapporteur, Joël Jeanmonod, Jérémy Kolly, Faruk Krasniqi, et Olivier Ponnaz, Président, s'est réunie à quatre reprises, les 5 et 9.7.21, et les 4 et 17.8.21. M. Jérémy Kolly était excusé pour la première et la dernière séance. Lors de la première séance, trois représentants de la Municipalité étaient présents : Mme Christine Leuenberger, MM Stéphane Costantini, Syndic et Luigi Fiorito ; Mme Leuenberger et M. Fiorito sont les Municipaux délégués au Conseil d'administration de la société « Grottes de Vallorbe SA ». M. Serge Audemars, Président de la société « Grottes de Vallorbe SA », M. Romain Carnal, architecte responsable du projet de construction, et M. Pierre Honsberger, ingénieur-conseil en charge du projet, étaient aussi présents. Lors de la séance du 4.8, la Commission a entendu Mme Roseline Mettraux, opposante au projet, nous présenter ses arguments.

Les grottes de la source de l'Orbe constituent une attraction touristique majeure pour toute la région, avec environ 60'000 visiteurs par année. Les aménagements extérieurs datent de l'ouverture des grottes au public ; situés en zone forestière, ils ne sont plus conformes à la loi qui régit le domaine forestier et nécessitent d'être légalisés. De plus, ils se sont révélés largement inadéquats au fur et à mesure des années. En effet :

- le chalet d'accueil est beaucoup trop exigü, tant pour permettre l'accueil confortable des visiteurs que pour le travail du personnel dans des conditions correctes,
- la sécurité des visiteurs et du personnel n'est pas suffisamment garantie par les filets de protection existants et de nouveaux ouvrages de protection sont nécessaires pour protéger la zone d'entrée des grottes contre les chutes de pierres.

Voilà l'essentiel des raisons invoquées par la Municipalité pour demander au Conseil communal de Vallorbe de voter un nouveau plan d'affectation valant permis de construire (PAvPC). Ce plan s'applique à la fois à la nouvelle construction prévue (263 m², dont 165 m² enterrés), au périmètre l'entourant (1'088 m²), sur lequel la société

« Grottes de Vallorbe SA » disposera d'un droit distinct et permanent d'une durée de 60 ans, ainsi qu'au chemin d'accès et au parking existants.

Nouvelle construction. Le chalet qui sert de bâtiment d'accueil des visiteurs sera démolé et remplacé par un bâtiment partiellement enterré. Ce nouveau bâtiment comprendra une billetterie, une boutique, une cafétéria, un espace d'information et de présentation de minéraux, des sanitaires et des espaces pour les besoins du personnel d'exploitation. Le chauffage sera assuré par une chaudière à pellets. Une conduite d'eau potable sera tirée depuis la route sous le chemin d'accès et permettra d'alimenter le bâtiment en eau potable plutôt que par pompage dans la rivière comme aujourd'hui. Les eaux usées seront traitées sur place dans une mini-STEP et rejetées à la rivière une fois purifiées, et les boues évacuées par camion. A noter que la mini-STEP ne sera pas équipée pour traiter les graisses, ce qui exclut une cafétéria de type restaurant, avec préparation de repas sur place.

Droit distinct et permanent de superficie (DDP). Un DDP de 1'088 m² sera accordé à la société « Grottes de Vallorbe SA » pour une durée de 60 ans. A ce sujet, la Commission s'est demandée pourquoi une telle surface alors que la partie non enterrée du bâtiment est d'environ 100 m². La Commission demande que la Municipalité soit particulièrement attentive à ce que la partie ouest de cette surface (donc la zone entre les constructions et l'Orbe) soit laissée libre de toute installation pour maintenir le caractère naturel du site et donner loisir aux piétons de passer jusqu'à la résurgence, qu'ils soient clients ou non de la société « Grottes de Vallorbe SA ». A cet effet, la Commission demande qu'une servitude de passage soit rédigée et incluse dans le DDP.

Parking et chemin d'accès. Le parking et le chemin d'accès ne seront pas agrandis, et le chemin d'accès conservera son revêtement actuel (non goudronné). Ceci dans un souci de préserver l'état naturel des lieux. La Commission insiste auprès de la Municipalité pour que les personnes qui ont un accès autorisé au site ne parquent pas leur voiture le long du chemin, et que les voitures parquées au nord du bâtiment n'y soient parquées que temporairement, pour les besoins du service. L'entretien du parking et du chemin d'accès, y compris le déneigement, doivent faire l'objet d'un accord de partage équitable des responsabilités financières entre la Commune et la société « Grottes de Vallorbe SA », en particulier si cet entretien a pour but de permettre l'accès, hors des heures ou périodes d'ouverture des grottes, aux denrées alimentaires entreposées. La Commission s'est préoccupée du parcage sauvage des véhicules lors des pics d'affluence de visiteurs. Ces pics étant largement prévisibles, il est demandé à la Municipalité d'étudier la possibilité de fournir des zones de parcages supplémentaires, le cas échéant de mettre la route de la Source en sens unique et à la société « Grottes de Vallorbe SA » de mettre à disposition du personnel d'aide au parcage et de contrôle, pour éviter que des automobilistes se parquent sur des terrains privés, voire même déplacent des barrières à bétail pour parquer leur véhicule, comme cela a été constaté les années précédentes.

Exploitation du site. La Commission souhaite redire avec insistance à tous les acteurs impliqués d'une façon ou d'une autre dans l'exploitation du site naturel de la résurgence de l'Orbe, site unique en Suisse, que la vocation des installations qui ont été réalisées ou qui le seront sur ce site est de permettre la visite des magnifiques grottes de l'Orbe. La Commission a entendu les arguments présentés dans l'opposition, en particulier la crainte que l'aménagement des surfaces intérieures ne serve qu'à permettre la

réalisation de manifestations qui n'ont rien à faire dans cet endroit, comme des apéritifs pour fêter un anniversaire ou un mariage, par exemple. Dans son projet de réponses à l'opposition annexé au préavis, la Municipalité n'a pas répondu à cet argument, qui nous a pourtant paru prépondérant pour la protection du site. En effet, des manifestations organisées en-dehors des heures d'ouverture généreront un important va-et-vient de piétons et de véhicules nuisant gravement à la quiétude des lieux à des heures où ils devraient retrouver leur tranquillité, et susceptibles d'être un facteur majeur de dérangement pour la faune. La Commission est d'avis que cette question doit être réglée avant la signature du DDP.

En conséquence, la Commission demande au Conseil communal de Vallorbe d'ajouter un quatrième point aux conclusions du préavis 4/21, à savoir la rédaction par la Municipalité d'une convention d'exploitation des surfaces, bâtiments et installations concernés. Cette convention liera la société « Grottes de Vallorbe SA » et la Municipalité, et ne pourra pas être modifiée sans consultation préalable et aval du Conseil communal. Cette convention précisera en particulier les points suivants :

- la vocation du site est de permettre la visite des grottes, dans des conditions confortables pour les visiteurs ; d'offrir des conditions de travail correctes au personnel d'exploitation ; d'assurer de bonnes conditions de sécurité pour tous ;
- toute autre activité récréative, festive ou commerciale (célébrations, fêtes, etc), sans lien direct avec la visite des grottes, est exceptionnelle et soumise à une autorisation municipale au préalable ; il en va de même pour un apéritif pour un groupe qui pourrait être toléré dans les locaux de la cafétéria au-delà des heures d'ouverture ;
- les activités commerciales qui ont cours actuellement (vieillessement de fromages et de whisky) pourraient être maintenues jusqu'à l'arrêt de leur production, à titre d'ancienneté. Elles ne devront pas engendrer de coût pour la Commune, ceux-ci seront entièrement pris en charge par les entreprises concernées et la société « Grottes de Vallorbe SA ». Aucune autre activité commerciale, qui n'est pas en rapport avec la visite des grottes, ne sera acceptée ;
- pour préserver la tranquillité des lieux, les heures d'ouverture quotidiennes, les heures autorisées au passage des véhicules de service et les périodes d'ouverture annuelle seront précisées ;
- les droits des promeneurs de passer par le site de la source de l'Orbe ne sauraient en aucun cas être restreints par les activités de la société « Grottes de Vallorbe SA », la mise en place temporaire de mobilier et/ou banderoles publicitaires doit être évitée et soumise à autorisation dans le cadre d'une manifestation exceptionnelle ; à cet effet, une servitude de passage pour promeneurs sera établie ;
- le chemin d'accès sera fermé à la circulation de tous véhicules, y compris les vélos et les trottinettes, à l'exception des véhicules de service ;
- la restauration sera limitée à une petite restauration ; ceci exclut la préparation de repas sur place ;
- l'entretien du parking et du chemin d'accès, y compris le déneigement, doit faire l'objet d'un accord de partage équitable des responsabilités financières entre la Commune et la société « Grottes de Vallorbe SA » ;
- la Municipalité et la société « Grottes de Vallorbe SA » prendront les dispositions nécessaires pour gérer la circulation et le parcage des véhicules lors des pics d'affluence de visiteurs.

En conclusion de ce qui précède, la Commission, à l'unanimité des ses membres, vous propose de voter la décision suivante :

Le Conseil Communal de Vallorbe

- vu le préavis municipal n° 04/21 ;
- ouï le rapport de la commission qui l'a étudié ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide:

1. de lever l'opposition formulée par Mme Roseline Mettraux-Francfort à l'encontre du plan d'affectation « Les Grottes » (plan et règlement) valant permis de construire selon l'art. 28 LATC et l'art. 26 RLAT et la demande de défrichement selon les art. 4 à 9 de la Loi sur les forêts (LFo) et la délimitation de lisières forestières selon l'art. 13 LFo, soumis à l'enquête publique du 16 janvier au 14 février 2021 et d'adopter le projet de réponse figurant en annexe à ce préavis.
2. d'adopter le plan d'affectation valant permis de construire « Les Grottes » (plan et règlement) valant permis de construire selon l'art. 28 LATC et l'art. 26 RLAT et la demande de défrichement selon les art. 4 à 9 de la Loi sur les forêts (LFo) et la délimitation de lisières forestières selon l'art. 13 LFo, soumis à l'enquête publique du 16 janvier au 14 février 2021
3. d'autoriser la Municipalité à créer et signer un droit distinct et permanent de superficie d'une surface de 1'100 m² sur la parcelle no 1361 de la Commune de Vallorbe en faveur de la société « Grottes de Vallorbe SA » pour une durée de 60 ans ;
4. d'exiger de la Municipalité qu'une nouvelle convention d'exploitation du site par la société « Grottes de Vallorbe SA » soit signée avant l'octroi du DDP, convention qui reprendra les demandes formulées dans le présent rapport et ne pourra pas être modifiée sans consultation préalable et aval du Conseil communal ;
5. d'exiger de la Municipalité qu'une servitude de passage publique jusqu'à la résurgence soit établie avant l'octroi du DDP.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

Au nom de la commission:

Le président

Olivier Ponnaz



Le rapporteur

René Gfeller

