



MUNICIPALITÉ DU CHENIT

CANTON DE VAUD

Tél. 021 845 17 21
Fax 021 845 17 35
E-mail: municipalite@chenit.ch

La Municipalité du Chenit
à son Conseil Communal

PREAVIS N° 6/2018

Objet: Vente de la parcelle n° 2'974, au lieu-dit *Les Ordon Nord* au Brassus

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

But

Ce préavis a pour but d'approuver la vente de la parcelle RF n° 2'974 de 8'735 m², du Domaine Public (DP) 1'128 de 191 m² ainsi que du (DP) 1'253 de 1'467 m². Au total, cela représente 10'393m². Ce terrain satisfait tout à fait aux nombreux critères voulus par la loi sur l'aménagement du territoire, notamment :

1. Être dans un périmètre centre, (Bas du Chenit beaucoup trop éloigné) ;
2. Être proche des transports publics, (Gare du Brassus) ;
3. Être proche des commerces, des services, etc ;
4. Disposer d'un plan de mobilité agréé.

La vente permettrait ainsi de répondre à notre politique de développement. De plus il importe de relever que c'est d'une haute importance pour notre Commune ainsi que pour la Vallée de Joux toute entière de garder des entreprises telles que CHH Microtechnique SA sur notre territoire.

Rappelons que dans le cadre de l'enquête publique du Plan partiel d'affectation, une procédure parallèle est menée afin d'inscrire les domaines publics 1253 et 1128 au chapitre privé. Initialement, ces deux portions de territoire devaient accueillir la route d'accès de l'ancien plan. Cet ancien PPA n'allant pas être mis en vigueur, les domaines publics 1253 et 1128 ne sont donc plus d'actualité et une épuration du cadastre doit être effectuée sur ce point.

Historique

Faisant partie du PPA *Les Ordon*s accepté par le conseil communal en 2001, cette parcelle est située entre la route des Ordon à l'Ouest, la gare au Nord-Ouest et la route cantonale RC n° 90 au Sud-Est. Elle est adjacente à une parcelle appartenant au Swatch Group (RF no 3'185) qui est affectée depuis 2002, à la construction d'une usine. La parcelle concernée par la vente est affectée dans la catégorie : *Logement collectif ou familial groupé en priorité, ou activité tertiaire avec logement, ou encore, commerce de quartier dont la surface de vente n'excède pas 500 m²*. Elle permettait notamment l'implantation de 4 à 5 petits immeubles. Ces deux terrains sont prêts à être équipés. Un préavis avait été accepté par le Conseil communal en son temps portant le numéro 15/2008.

C'est en 2009 que l'entreprise Rampini SA, par le biais de sa filiale locale Berney Construction SA, s'était approchée de la Commune afin de trouver une parcelle constructible de suite. Cette démarche faisait suite à une réflexion régionale et à la recherche d'investissement pour leur fond de pension. Plusieurs entrevues s'en sont suivies, puis l'entreprise a acheté la parcelle RF n° 2'974 appartenant au Village du Brassus (préavis du village du Brassus n°s 1/2010 et 3/2010).

L'idée était de commercialiser un premier bâtiment afin de débiter les travaux puis de promouvoir la suite au fil des années. Mais l'entreprise a rencontré des difficultés pour trouver des acquéreurs potentiels et a décidé, 4 ans plus tard, de revendre sa parcelle. Dotée d'un droit de réméré, le Village du Brassus a été le premier contacté, mais ce dernier n'a pas souhaité la racheter. Ayant eu vent de ces discussions, la Municipalité a décidé de se porter acquéreur du terrain, qui a fait l'objet du préavis no 1/2016.

Dès l'acceptation du préavis, la Municipalité a décidé de revoir de fond en comble l'affectation de cette parcelle. Quelques mois plus tard déjà, la direction de CHH Microtechnique SA, appartenant au Swatch Group, s'est approché de la Municipalité afin de savoir si celle-ci accepterait de vendre sa parcelle. Partant du principe qu'une bonne proportion du PPA appartenait déjà au Swatch Group, et suite à une étude fine réalisée par un bureau d'étude spécialisé, quant à l'opportunité de construire sur ce site la Municipalité est entrée en matière.

Contexte

Depuis maintenant sept à huit ans, notre Commune vit un essor important, notamment dans la construction. Nombre de locatifs et villas ont été construits sur notre territoire. Cet état de fait tranche singulièrement avec les deux décennies précédentes. A titre d'exemple, le dernier locatif construit avant 2009 a été érigé à la Route du Marchairuz 1 au début des années 90. Seules quelques villas et divers agrandissements ainsi que des modifications aux bâtiments existants étaient réalisés. Parfois quelques gros dossiers sont venus s'ajouter comme par exemple le magasin COOP au Sentier, la nouvelle usine Audemars Piguet aux Forges, le premier agrandissement Breguet à l'Orient, ou la nouvelle usine de La Pierrette au *Bas du Chenit*. Mais depuis 2009, un rythme soutenu d'une quarantaine de mise à l'enquête publique et de pas moins de 80 dossiers de dispense d'enquête, sont soumis chaque année au Bureau technique pour analyse et préavis afin que la Municipalité puisse se déterminer.

Depuis, deux grandes nouvelles usines ont été construites : Vacheron Constantin au *Bas du Chenit* et le deuxième agrandissement de Breguet à L'Orient. L'entreprise Blancpain

a également procédé à la surélévation d'une partie de son immeuble au Sentier. Pour être complet, il convient de mentionner que Jaeger Lecoultre au Sentier a procédé à deux agrandissements importants dans les années 2009 et 2010. De plus, à ce jour de gros projets sont en cours ou projetés au Brassus. Pour la commune du Chenit, pour l'année 2017, ce n'est pas moins de 33 enquêtes publiques et 23 permis de construire qui ont été délivrés, ainsi que 104 dispenses d'enquêtes. Au Brassus, les chantiers du musée et de l'Hôtel des horlogers d'Audemars Piguet sont en cours.

Hormis les cycles normaux de l'économie, la stratégie des sociétés horlogères sur le long terme est à la croissance et nous en bénéficions pleinement.

Selon la nouvelle loi fédérale sur l'aménagement du territoire qui est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014. La concentration du patrimoine bâti ainsi que l'emplacement des entreprises, proches des transports publics, est crucial afin d'éviter un « mitage du territoire » Cette loi très contraignante, nous permet, enfin, d'avoir des bases légales solides afin de finaliser notre Plan Général d'Affectation (PGA). De ce fait, après une réflexion complète sur l'aménagement du territoire de notre Commune et à la vallée de Joux. La Municipalité en tire les conclusions suivantes :

1. Après un inventaire précis des terrains à bâtir pour l'activité économique à la Vallée de Joux en 2015, nous constatons que la zone des Ordon-Nord était, la seule disponible sous réserve de l'élaboration d'un PPA permettant d'accueillir des usines modernes pour l'horlogerie à la Vallée de Joux. Suite à une étude mandatée par le Canton afin de connaître les besoins en zones industrielles et zones d'activités (ZIZA) à la Vallée de Joux, ce constat est le même aujourd'hui.
2. Partant de ce fait, la Municipalité, après avoir acheté la parcelle RF no 2'974, au début 2016, a immédiatement mandaté un bureau spécialisé afin d'élaborer une modification du PPA. (Objet du préavis 5/2018)

Financement

Dès le début des transactions la Municipalité a très clairement détaillé le prix auquel elle souhaitait vendre ce terrain. Ce prix correspond au prix d'achat, plus les frais y relatifs aux études nécessaires à l'élaboration du PPA. Et ceci dans la même logique de vente que Rampini SA a faite avec la Commune, à savoir, sans la réalisation d'un bénéfice sur la transaction. Le but étant de faciliter l'implantation d'une entreprise créatrice d'emplois.

Les frais assumés par l'entreprise CHH Microtechnique SA sont les suivants : Tous les frais d'études ainsi que les sondages du sol liés à l'élaboration du PPA.

Ainsi le prix de vente demandé est de CHF 880'000.00.

Cette vente apportera des liquidités bienvenues au vu des rentrées fiscales en nette baisse.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous recommandons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir délibérer et vous prononcer sur les conclusions suivantes :

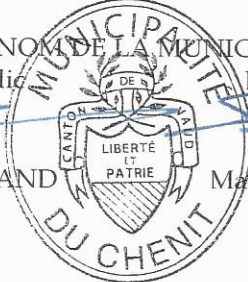
LE CONSEIL COMMUNAL DU CHENIT

Vu le préavis n° 6/2018,

Où le rapport de la Commission d'étude,

Considérant que cet objet est porté à l'ordre du jour :

1. autorise la Municipalité à vendre la parcelle RF no 2'974 ainsi que les DP 1128, et DP 1253 à l'entreprise CHH Microtechnique SA, pour la somme de CHF 880'000.00 ;
2. décide d'affecter le produit net de la vente au compte de bilan no 9282.39 *Fonds achats et ventes de terrains* ;
3. délègue tous les pouvoirs nécessaires à la Municipalité afin de finaliser cette transaction.

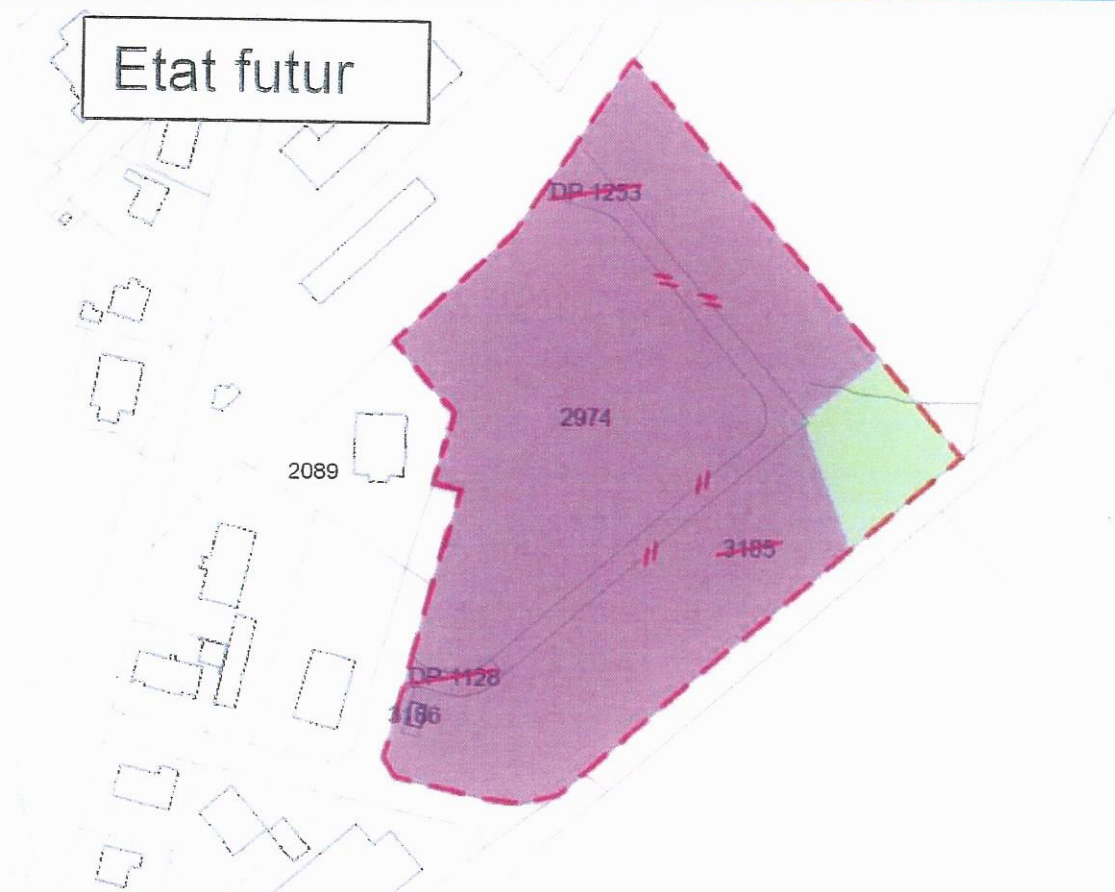
AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic Le Secrétaire

Stives MORAND Marc-André BURDET

Le Sentier, le 14 mai 2018

Délégués municipaux : - M Stives Morand, Syndic
- Mme Carole Dubois, Municipale

Annexe : plan de situation échelle : 1 :2000

SITUATION ACTUELLE / FUTURE



Propriétaire :

2974 CHH Microtechnique SA

- Désaffectation des DP
- Rachat de la parcelle communale par CHH Microtechnique SA
- Parcelle d'habitation 2089 sortie du périmètre et réglementée par le PPA en vigueur
- Agrandissement de la zone naturelle protégée

- Périmètre du PPA futur
- Zone industrielle
- Zone naturelle protégée