



**PREAVIS** 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 14 juin 2021 / SC/FM

Au Conseil communal de et à

1337 Vallorbe

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **Historique**

Depuis leur ouverture au public en 1974, les Grottes de Vallorbe se sont imposées comme un site touristique d'importance régionale, accueillant en moyenne 60'000 visiteurs par année de mars à novembre, avec des pics en périodes de vacances ou de congés.

Les installations d'accueil et d'exploitation actuelles, composées principalement d'une billetterie, d'un magasin ainsi que de toilettes situées dans un chalet construit en aire forestière (hors zone à bâtir), conformément aux autorisations délivrées à l'époque et à la pratique d'alors, montrent des signes marqués d'obsolescence.

### **Contexte de l'établissement du plan d'affectation (PA) "Les Grottes"**

La société « Grottes de Vallorbe SA », exploitante du site (ci-après la SA) souhaite mettre à niveau les infrastructures d'accueil des visiteurs et les locaux d'exploitation, procéder aux aménagements sécuritaires nécessaires pour répondre aux exigences légales actuelles et améliorer l'intégration environnementale et paysagère des installations. Le processus de détermination des besoins, d'analyse, de conception et de définition de la procédure à suivre s'est étalé sur près de cinq ans, comprenant notamment l'identification des problèmes d'exploitation et d'accueil, les conditions cadres et contraintes du site (notamment en matière de sécurité), la recherche d'un concept de modifications et de solutions, l'analyses d'options et de variantes ainsi que de nombreux contacts avec les autorités et leurs services.

Ceci implique en particulier l'actualisation du statut du site touristique du point de vue de l'aménagement du territoire en fonction des activités qui s'y déroulent. Le projet prévoit une affectation du parking actuel, du chemin d'accès, de la surface d'accueil (y compris le futur bâtiment) à l'entrée des grottes et des alvéoles construites dans les années nonante. Etant donné le développement parallèle du projet et du plan d'affectation, la procédure applicable définie avec le Canton est l'établissement d'un Plan d'affectation valant permis de construire (PAvPC) conformément à l'article 28 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

En outre, d'un point de vue formel, le changement d'affectation des surfaces concernées et situées actuellement en aire forestière (environ 3'300 m<sup>2</sup> pour le chemin d'accès et la surface d'accueil), implique une procédure de défrichage, même si celle-ci ne prévoit aucun abattage, les surfaces affectées étant libres d'arbres.

La SA présente un PAVPC qui comprend un projet de nouveau bâtiment d'accueil et les infrastructures de protection adjacentes. L'établissement du dossier de révision a été confié à un groupement de bureaux d'études spécialisés en aménagement du territoire, en environnement, en géologie et géotechnique, en travaux techniques et géométriques, en architecture et en génie civil ; la Municipalité a été régulièrement

consultée sur l'avancement du projet. A relever que la totalité des frais résultants de ce plan d'affectation est assumée par la SA.

Le plan est justifié par la situation de ce site en tant qu'installation touristique d'importance régionale, voire plus, dont l'intérêt figure dans les outils de planifications supérieures (plan directeur de la Commune de Vallorbe, plan directeur régional et plan directeur cantonal). Suite à un examen préalable, les services cantonaux et fédéraux concernés ont émis un préavis favorable à ce projet.

Le projet étant situé dans un périmètre de l'inventaire cantonal des monuments naturels et des sites (IMNS), la Commission cantonale pour la protection de la nature (CCPN), à qui le projet a été présenté, a préavisé positivement. Le site du projet étant également situé dans le périmètre n° 1022 de l'inventaire fédéral du paysage (IFP), la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage (CFNP) a été consultée et a délivré, après une visite sur place, un préavis positif en octobre 2020 sur la base du dossier d'examen préalable. Ce préavis a été confirmé positif en mars 2021 sur la base du dossier d'enquête publique.

Une information aux organisations de protection de la nature a eu lieu à fin 2020, avant l'enquête publique.

### **Description du PAVPC et impacts sur l'environnement**

Le périmètre du plan d'affectation comprend le parking actuel, le chemin d'accès jusqu'à l'entrée des grottes, le secteur d'accueil et d'entrée proprement dit, ainsi que les alvéoles (cavités artificielles aménagées dans les années nonante à côté de l'entrée), tous quatre affectés en zone de tourisme et de loisirs selon l'art 18 de la loi sur l'aménagement du territoire. Le plan d'affectation permet ainsi de régulariser l'ensemble des installations conformément à la pratique actuelle de la législation sur l'aménagement du territoire ; à noter qu'il ne touche pas les grottes de l'Orbe souterraine qui sont au bénéfice d'une autorisation d'exploitation du Conseil d'Etat. La vue d'ensemble de ce plan d'affectation est annexée à ce préavis.

Les objectifs et enjeux du projet concernent l'amélioration de l'accueil, de l'exploitation, de la sécurité et l'intégration paysagère dans le site.

La sécurité contre les chutes de pierres a fait l'objet d'une évaluation localisée qui a permis de préciser la nature et l'ampleur du risque, ainsi que les mesures de protection nécessaires à appliquer pour la sécurité sur le long terme. Le projet met en oeuvre la protection complète des personnes et des installations par une dalle en trois secteurs de résistances dûment dimensionnées et munis de dispositifs de protection spécifiques contre les chutes de pierres conformes à l'état de la technique.

Le nouveau bâtiment, qui remplacera le chalet actuel d'une surface au sol de 66 m<sup>2</sup>, sera composé de deux niveaux et enterré aux deux tiers de sa surface. Il est conçu pour s'intégrer au mieux à la topographie et aux caractéristiques naturelles du site en tenant compte de ces contraintes dans son architecture et dans le choix des matériaux. La construction du nouveau bâtiment, d'une surface au sol de 263 m<sup>2</sup> (dont 165 m<sup>2</sup> « enterrés » par rapport au terrain naturel actuel) impliquera donc une excavation dans la roche du versant (talus) auquel il s'adossera (photomontage en annexe). Ces travaux géotechniques nécessiteront des mesures préventives d'étanchéité et de protection des eaux souterraines pendant le chantier.

Avec près de 250 m<sup>2</sup> de surface pour l'accueil du public, ce bâtiment est conçu pour répondre aux besoins actuels et futurs des visiteurs avec une billetterie, un coin boutique, un espace de présentation de minéraux et d'information sur les valeurs écologiques du site au sens large du terme, une cafétéria, des sanitaires ainsi que des volumes au niveau inférieur pour les besoins du personnel d'exploitation.

En ce qui concerne les milieux naturels et la faune, le site du projet ne présente pas, au sens strict, de valeurs particulières constituant des contraintes majeures, la valeur du site, au sens large, venant de sa topographie, de sa géologie et des milieux alentours, d'où son inclusion dans les périmètres IMNS et IFP.

Afin d'en limiter les impacts et apporter des améliorations, ce sont près d'une cinquantaine de mesures qui ont été intégrées au projet pour en garantir une réalisation et une exploitation respectueuses des exigences environnementales. Parmi les mesures écologiques il faut citer l'aménagement de nichoirs à

chauves-souris dans la structure du bâtiment, la protection de l'avifaune par rapport aux vitrages du bâtiment, la protection des arbres et de leurs racines le long du chemin d'accès pendant le chantier, ainsi que la pose de barrières simples afin de restreindre le passage du public sur certains tronçons fragiles des rives de l'Orbe directement en aval du chemin d'accès.

Le projet apportera une amélioration importante de la situation en matière d'équipements. Une conduite d'eau potable sera installée dans le chemin d'accès à partir du réseau communal et remplacera ainsi l'alimentation actuelle du chalet par pompage dans l'Orbe. Le chemin d'accès ne sera pas élargi et son revêtement restera identique à l'actuel (le règlement du plan d'affectation, mis à jour le 31 mars 2021 dans le sens d'un renforcement de la protection pour répondre à la demande de la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage, précise les caractéristiques de l'aire des accès et des chemins); une barrière au début du chemin de la Résurgence en limitera l'accès au personnel d'exploitation, livreurs ainsi qu'aux services techniques et d'intervention. La fosse septique d'origine, située au droit du bâtiment, sera remplacée par une mini station d'épuration installée sous le chemin un peu en aval du bâtiment. Cette mini station d'épuration sera conforme à l'état de la technique afin de respecter les exigences actuelles en matière d'épuration des eaux. En outre, la Commune améliorera le concept de stationnement des véhicules et la signalisation dans la zone du parking et ses alentours en vue du respect des bien-fonds voisins, ceci en prévision des quelques pics d'affluence annuels. Un concept de sensibilisation du comportement sur l'ensemble du site (rive gauche et rive droite) sera également élaboré et mis en place.

La compensation du défrichement sera réalisée par plusieurs mesures en faveur de la protection de la nature et du paysage, définies avec l'Inspecteur forestier, et mises en œuvre par le Service forestier communal. Leur coût, qui s'élèvera à CHF 76'300.-, sera pris en charge par la SA.

#### **Droit distinct et permanent de superficie en faveur de la société « Grottes de Vallorbe SA »**

Tel qu'évoqué ci-dessus, le chalet actuel sera remplacé par un nouveau bâtiment. Ceci nécessite d'octroyer en faveur de la SA, qui financera et restera propriétaire de ce bâtiment, un droit distinct et permanent (DDP) de superficie d'une surface d'environ 1'100 m<sup>2</sup> sur la parcelle communale numéro 1361 (plan de situation en annexe). Eu égard aux taxes annuellement payées par la SA à la Commune de Vallorbe en fonction du nombre d'entrées aux grottes, ce DDP, rédigé devant notaire, serait accordé gracieusement pour une durée de 60 ans.

#### **Enquête publique et oppositions**

La mise à l'enquête publique du projet de plan d'affectation et de la demande de défrichement durant 30 jours, soit du 16 janvier au 14 février 2021, a donné lieu à cinq courriers d'opposition. Les opposants ont été reçus sur le site des grottes le 8 avril dernier par une délégation de la Municipalité et de la SA, accompagnée par ses mandataires; suite à cette rencontre, quatre oppositions ont été retirées par leurs auteurs; une subsiste, en l'occurrence celle de Madame Roselyne Mettraux-Francfort, domiciliée à la route de la Raz 1 à 1337 Vallorbe, dont l'opposition est annexée à ce préavis.

La Municipalité estime, au vu de la législation en vigueur, des différentes études et des préavis des instances cantonales et fédérales, que l'opposition de Madame Roselyne Mettraux-Francfort doit être levée; elle propose ainsi au Conseil communal qu'il lui soit répondu conformément au projet annexé.

Si le Conseil communal adopte le plan d'affectation ainsi que le projet de réponse à l'opposition de Madame Roselyne Mettraux-Francfort, le dossier pourra ensuite être soumis au Département cantonal compétent pour approbation et notification de la décision communale concernant l'opposition restante.

#### **Conclusion**

Le plan d'affectation, le projet du nouveau bâtiment d'accueil et d'exploitation ainsi que les aménagements y relatifs, dont ceux dédiés à la sécurité, constituent une amélioration notable par rapport à la situation actuelle. Ils permettront de solutionner à long terme la protection contre les chutes de pierres, d'adapter les équipements aux standards actuels, d'intégrer des infrastructures dans le paysage, d'améliorer les conditions pour la nature et la faune du site et de dispenser de l'information à caractère écologique.

La Municipalité soutient ce plan d'affectation ainsi que la procédure de défrichement, qui régularisent le statut du site touristique des « Grottes de Vallorbe » en regard de l'aménagement du territoire, confirment sa vocation d'importance régionale et pérennisent la fréquentation du site tout en limitant au maximum l'impact environnemental, conformément aux objectifs des planifications régionale et cantonale. Les retombées financières, touristiques et économiques ne pourraient qu'être profitables à la localité et à la région.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE VALLORBE**

- sur proposition de la Municipalité selon le préavis n° 04/21 ;
- ouï le rapport de la Commission chargée de l'étudier ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

#### **d é c i d e :**

1. de lever l'opposition formulée par Madame Roselyne 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 à l'opposition 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 m<sup>2</sup> sur la parcelle numéro 1361 de la Commune de Vallorbe en faveur de la Société « Grottes de Vallorbe SA » pour une durée de 60 ans.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, nos salutations distinguées.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic

La Secrétaire :

Stéphane Costantini

Fabienne Mani

*Délégué de la Municipalité : Monsieur Stéphane Costantini, syndic, en charge de l'aménagement du territoire*

- Annexes :
1. plan d'affectation
  2. photomontage du nouveau bâtiment projeté
  3. plan de situation du droit distinct et permanent de superficie
  4. courrier d'opposition de Madame Roselyne Mettraux-Francfort
  5. projet de réponse à l'opposition de Madame Roselyne Mettraux-Francfort