



Commune de Cuarnens

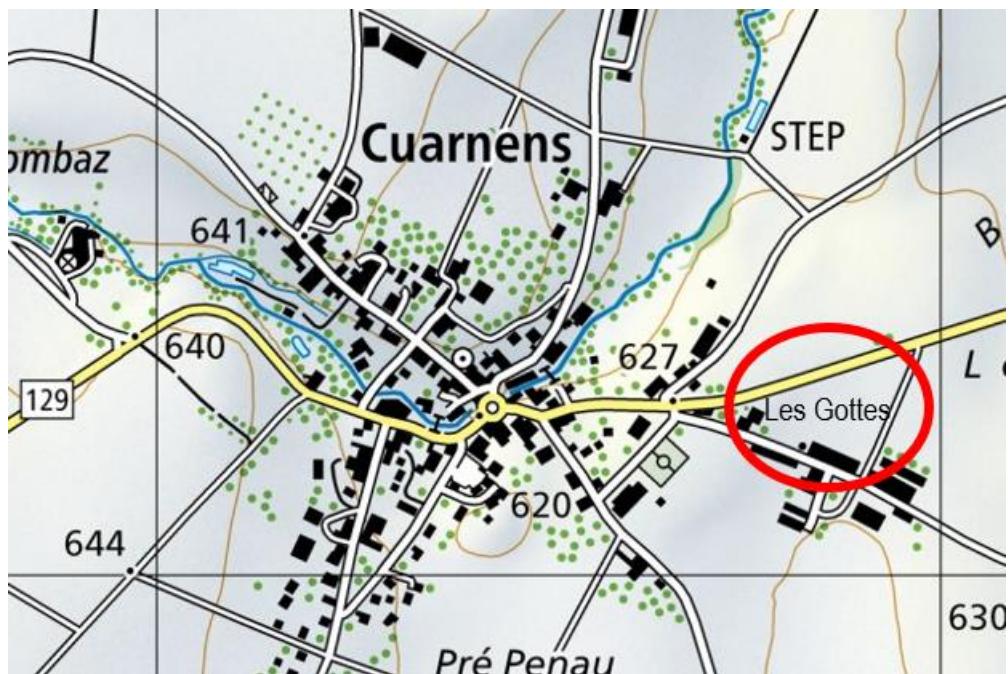
Etude de la modification du Plan d'affectation communal

RAPPORT JUSTIFICATIF

CONCERNANT

LA REALISATION D'UNE ZONE D'ACTIVITES LOCALE OU REGIONALE

(secteur Les Gottes - parcelles n° 216, 217 et 218)



Juin 2024

1. Introduction

La Municipalité de Cuarnens étudie la modification du Plan d'affectation communal afin de mettre en conformité avec les dispositions du Plan directeur cantonal.

L'étude porte principalement sur les points suivants :

1. Dimensionnement de la zone à bâtrir pour le logement
2. Définition de la dimension des zones d'activités économiques
3. Intégration des risques liés à des dangers naturels.

Le présent rapport porte principalement sur la définition des besoins liés à la réalisation d'une nouvelle zone d'activités économiques dans le secteur des Gottes sur les parcelles N° 216, 217 et 218.

2. Identification des entreprises concernées

La Municipalité a identifié trois entreprises ayant leur siège social à Cuarnens avec des besoins liés à leur développement.

Ces entreprises ont des situations différentes, mais ont en commun un besoin de surface pour assurer leur pérennité et leur développement.

Il s'agit des entreprises suivantes :

- a. Moulins Chevalier SA
- b. Entreprise Daniel von Mühlenen Construction bois
- c. Entreprise SBZ Compost Sàrl.

Ces entreprises ont confirmé leurs intérêts.

3. Activités et caractéristiques des entreprises concernées

a. Moulins Chevalier SA

Les Moulins Chevaliers sont situés sur la parcelle N° 217 de Cuarnens.

L'activité des Moulins Chevalier concernent un centre collecteur et une fabrique d'aliments pour le bétail et un centre de distribution de farines spéciales.

Les farines proviennent de deux moulins extérieurs (Moulin de la Vaux à Aubonne et Moulin de Romont).

Ses produits sont issus de :

- L'agriculture conventionnelle
- L'agriculture en production intégrée
- L'agriculture biologique
- L'agriculture biologique portant le label Demeter.

Les Moulins jouent un rôle important pour la production biologique vaudoise, ce qui leur donne une importance régionale (au sens de la classification cantonale).

Il faut remarquer que l'activité meunière était historiquement liée aux cours d'eau (Venoge, Veyron et affluents) dans la région. L'électrification et le développement des transports ont toutefois condamné la plus grande partie des moulins au fil de l'eau. Des 22 anciens moulins, il n'en reste plus que 2 aujourd'hui à proximité des cours d'eau (mais sans liens directs avec l'eau).

Le bâtiment d'une surface de 896 m² est situé en zone intermédiaire selon le Plan d'affectation en vigueur, ce qui compromet la modernisation et le développement des activités.

Un des intérêts du site de production est lié à son accès aisément pour les camions de 40 to sans passer par le centre du village et ses activités ne provoquent pas de gênes importantes pour des habitations.

Le propriétaire cherche à remettre son entreprise, ce qui est difficile en raison de l'affectation du sol, malgré l'intérêt de ses spécialités.

Une extension du périmètre et des constructions est également nécessaire.

b. Entreprise Daniel von Mühlenen Construction bois

Entreprise individuelle de menuiserie, charpente et travaux de constructions en bois fondée en 2018.

Le siège social et administratif est situé à Cuarnens.

Une partie du bois est stocké dans le bâtiment situé sur la parcelle N° 216 en location.

L'atelier de travail est situé dans une scierie sur la parcelle N° 76 à Moiry. Il s'agit d'une location partageant une surface d'environ 300 m² locaux avec l'entreprise propriétaire du site.

L'accès à des camions de 40 to est difficile, en raison des dégagements autour des bâtiments et une circulation dans la zone de village.

Les conditions actuelles de travail ne répondent que partiellement aux besoins de l'entreprise.

La location n'est pas garantie dans le temps et une solution durable doit être trouvée dans un délai rapproché. Les recherches réalisées n'ont pas abouti.

c. Entreprise SBZ Compost Sàrl

L'entreprise SBZ Compost Sàrl est spécialisée dans le compostage en pleins champs. Ces machines sont actuellement dispersées dans différents hangars agricoles sur la commune.

L'évolution des véhicules et engins impliquent de pouvoir centraliser leur stationnement ainsi que leur entretien.

Il n'existe aucune parcelle affectée en zone à bâtir sur la commune pouvant répondre aux besoins de l'entreprise.

4. Evaluation des besoins des entreprises concernées

Une évaluation des besoins de surface a été réalisée en discussion avec les responsables des entreprises concernées.

Besoins de l'entreprise Moulins Chevalier SA

	Surface intérieure m ²	Surface extérieure m ²	Surface totale m ²
Moulins Chevalier SA			
Bâtiment existant	900		
Accès - circulation existant		1820	
Besoins futurs	450	250	
Total	1350	2070	3420

Les surfaces de bureaux sont intégrées dans l'évaluation

Il faut relever que la surface dédiée au déchargement des céréales et au chargement des produits finis est couverte et que des silos complètent la surface construite actuelle ; ces surfaces sont décomptées comme surface extérieure. Mis à part une surface marginale, la parcelle n° 217 (moulin existant) est entièrement construite et utilisée.

Besoins de l'entreprise Von Mühlenen Construction bois

	Surface intérieure m ²	Surface extérieure m ²	Surface totale m ²
Von Mühlenen Construction bois			
Besoins futurs	1000	400	
Total	1000	400	1400

Les surfaces de bureaux sont intégrées dans l'évaluation

Besoins de l'entreprise SBZ Compost Sàrl

	Surface intérieure m ²	Surface extérieure m ²	Surface totale m ²
SBZ Compost Sàrl			
Besoins futurs	200	200	
Total	200	200	400

Il n'y a pas de véritable surface de bureau, mais uniquement un petit local intégré dans l'évaluation

Pour toutes les nouvelles surfaces, il faut prévoir des surfaces de circulation autour des bâtiments, ce qui augmente la surface nécessaire. Celle-ci a été optimisée sur la base d'implantations envisagées.

Besoins globaux estimés

	Surface intérieure m ²	Surface extérieure m ²	Surface totale m ²
Besoin évalué	2550	2670	5220
Besoin lié aux aires de circulation et aux distances aux limites		1780	1750
Besoin en prenant en compte les accès sur les parcelles			6970

5. Analyse de la disponibilité sur des zones d'activités existantes dans la région

Remarque préliminaire : Les Moulins Chevalier SA sont implantés aux Gottes. Un déplacement n'est financièrement pas envisageable ; si l'affectation du site des Gottes n'aboutit pas, l'entreprise devra certainement cesser ses activités.

L'analyse est réalisée sur la base des données de l'étude de la stratégie régionale des zones d'activités de l'ARCAM.

Le périmètre d'évaluation ne peut pas être défini en fonction du bassin d'activités des entreprises. Les Moulins Chevalier SA sont actifs au niveau de tout le canton de Vaud, l'entreprise von Mühlenen Construction bois SA a un bassin de client régional avec un pôle central entre Montricher et La Sarraz et l'entreprise SBZ Compost a une activité locale.

Site 10 La Sarraz :

Partie Ouest : Parcille 359 propriété de Holcim SA avec places de stationnement pour visiteurs – utilisation éventuelle pour accéder à la parcellle 1059. Ce site est en grande partie utilisé par l'entreprise propriétaire. L'implantation d'une entreprise autre n'est pas envisageable.

Ce secteur n'est pas utilisable pour les entreprises de Cuarnens

Partie Est : Parcille 1059 à proximité de nouveaux logements (parcille 1056), partie supérieure affleurement rocheux, partie basse prairie avec verger

Ce secteur n'est pas utilisable pour les entreprises de Cuarnens (nuisance et taille du secteur)



Site 11 Ferreyres :

Parcelle 126 : pente de 10 à 15% impropre à une utilisation industrielle

Ce secteur n'est pas utilisable pour les entreprises de Cuarnens (nuisance et taille du secteur)



Site 12 Ferreyres :

Parcelle 103 : Très forte pente à l'aval de la route cantonale (sur 10 à 12 m) ; accessibilité douteuse

Partie plate env. 800 m²

Ce secteur n'est pas utilisable pour les entreprises de Cuarnens (nuisance et taille du secteur)



Site 14 Dizy

Parcelles 208 et 230 utilisées par l'entreprise Bovy SA – fromagerie

Parcelle 231 affectée en zone affectée à des besoins publics par le Plan d'affectation communal (parking)

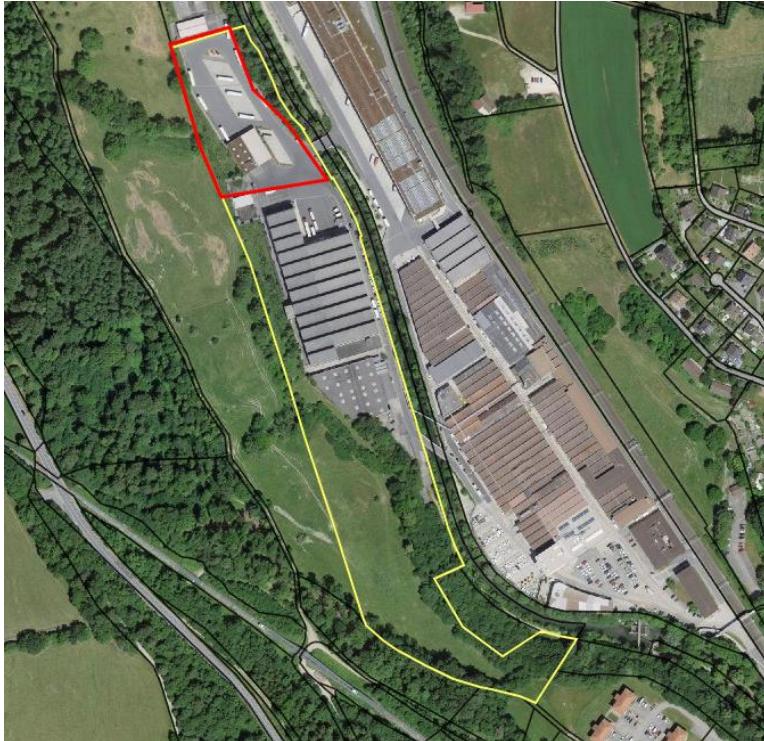
Dans la réalité, il n'existe aucune disponibilité sur ce site (sauf pour l'agrandissement de l'entreprise présente).



Site 16 Cossyay

La partie non construite de la parcelle 182 est la partie extérieure de stationnement des véhicules de l'entreprise de logistique.

Il n'y a aucune disponibilité sur ce secteur.



Site 18 Cossyay

La parcelle 525 est bordée au sud par une forêt et un ruisseau (constatation de lisière réalisée dans le cadre du PGA).

Le respect de la distance de 10 m à la lisière et de l'espace réservé aux eaux limite la constructibilité de la parcelle à l'aval du chemin existant. Seule une largeur de 15 à 22 m est réellement disponible (la délimitation de la zone d'activités du PGA ne prend pas en compte l'ERE et se superpose partiellement à la distance de 10 m à la lisière forestière, ce qui fausse l'évaluation du site si on n'en tient pas compte).

Ce secteur n'est pas utilisable pour les entreprises de Cuarnens (taille et forme de ce secteur)



Site 19 Senarcens

Permis de construire en force – travaux en cours

Il n'y a aucune disponibilité sur ce secteur.



Site 20 La Chaux

Site (parcelle 128) affecté spécifiquement pour un projet de laiterie – fromagerie abandonné

Dézonage prévu

Il n'y a aucune disponibilité sur ce secteur.



Site 24 L'Isle

La parcelle 346 est utilisée principalement par le SAPJV (siège social, administration, garage, entrepôt).

La partie non construite de 790 m² est vouée au stockage de bennes et de remorques. Elle n'est pas disponible pour un autre usage.

Il n'y a aucune disponibilité sur ce secteur (sauf pour les usages de l'entreprise présente).



Site 27 Montricher

La parcelle DDP 853 est vouée à la circulation des véhicules en lien avec la production de la laiterie – fromagerie et au stationnement des visiteurs (vente et fromagerie de démonstration).

La partie à l'aval de la route d'une largeur de 14 à 23 m n'est pas utilisable pour des activités.

Les 2/3 de la parcelle 556 sont utilisés comme espace extérieur par l'entreprise de machines agricoles présente (stationnement et attente des véhicules). La surface résiduelle ne peut pas être utilisée pour une autre activité (largeur de 17 m).

L'espace entre les bâtiments ECA 429 et 453 (bâtiment hangar communal) est occupé par des remorques et des bennes des entreprises situées à proximité (surface utilisable 1440 m²).

La surface entre les bâtiments ECA 429 et 453 est la seule utilisable pour l'entreprise von Mühlenen Construction bois, si une alternative est trouvée pour l'usage actuel. En l'état actuel, le déplacement des activités sur le secteur libre des constructions n'est pas envisageable.



Site 28 Montricher

La parcelle 419 est de forme triangulaire entourée par la voie de chemin de fer, la route cantonale et une entreprise de quincaillerie.

Si l'on tient compte des distances imposées, seule une surface de 1200 m² est utilisable.

Ce secteur n'est pas utilisable pour les entreprises de Cuarnens (forme du secteur)



Site 29 Mauraz

L'accès à ce site est difficile (étroit et entre de immeubles d'habitation).

Ce secteur n'est pas utilisable pour les entreprises de Cuarnens (accès et forme du secteur)



Site 31 Grancy

Une partie de la surface « mobilisable » (parcelle 354) est utilisée par l'exploitation agricole (serres tunnels provisoires récentes) et par un hangar récent.

Sans libération de ces surfaces, une utilisation par les entreprises de Cuarnens n'est pas possible (forme de la parcelle).

La parcelle 305 est entourée d'immeubles d'habitation et n'est pas utilisable par les entreprises de Cuarnens (forme et nuisance).



Site 32 Senarcens

La parcelle 179 a été morcelée en 4 parcelles (179, 446, 447, 448). Les trois nouvelles parcelles ont fait l'objet de permis de construire et ont été partiellement construites.

Il n'y a aucune disponibilité sur ce secteur.



Site 36 Hautemorges (Pampigny)

La parcelle 4038 est construite. La partie Est de la parcelle 4037 est utilisée comme aménagement extérieur de l'entreprise. Seul un petit secteur n'est pas occupé.

Il n'y a aucune disponibilité sur ce secteur.



Conclusion

Il n'existe aucune alternative pour implanter les entreprises concernées au niveau régional.

6. Possibilité d'aménagement à Cuarnens

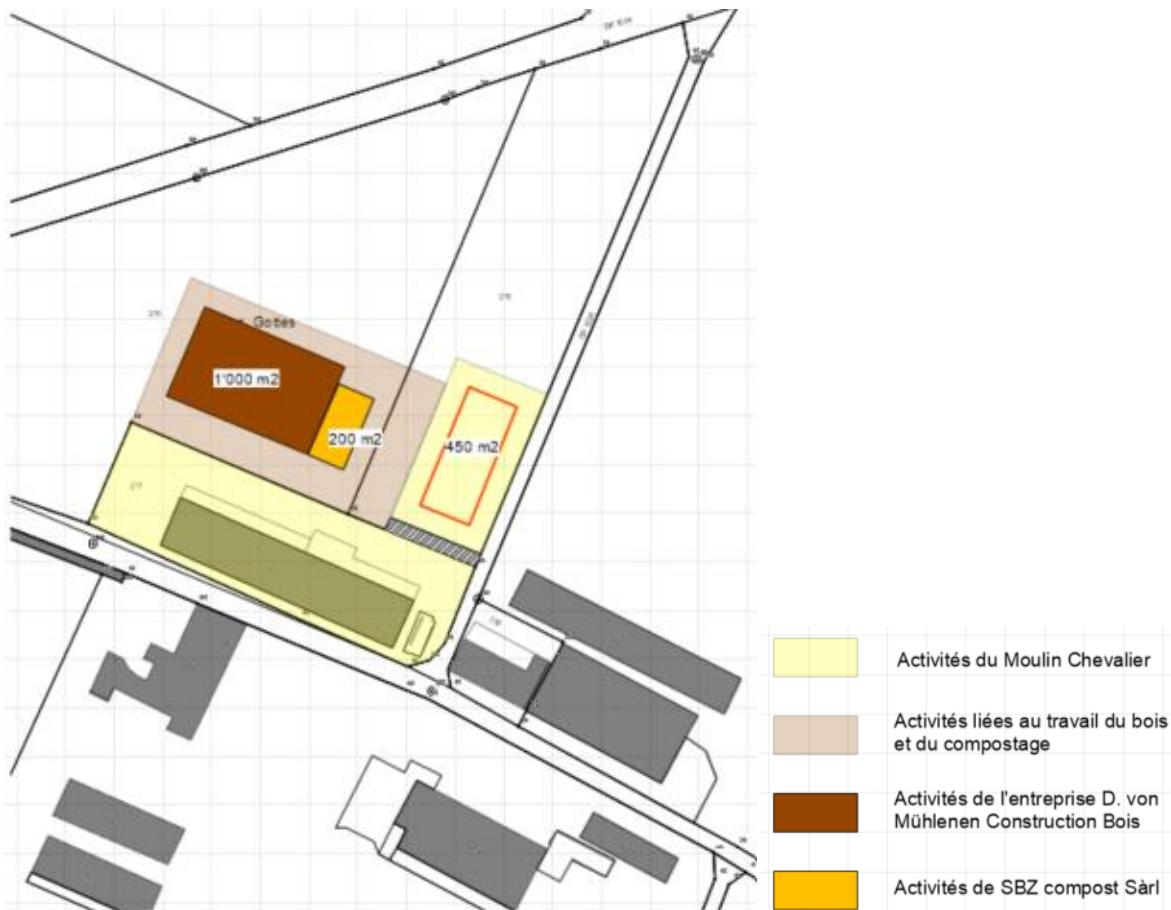
Le secteur du Moulin-Dessus appartient à un propriétaire qui ne souhaite ni se développer, ni vendre son terrain. Au surplus, ce secteur ne permettrait pas d'accueillir les entreprises concernées.

Le projet de Plan d'affectation communal prévoit ainsi de dézoner les parties non construites de ce site.

Suite au constat de l'absence d'alternative au niveau régional et sur des zones à bâtir à Cuarnens, la commune souhaite développer le site des Gottes en complément du secteur déjà occupé par les Moulins Chevalier SA.

Une réflexion concernant l'occupation du site a été conduite. Elle permet d'esquisser un périmètre pour la zone d'activités.

Esquisse d'organisation de la zone d'activités des Gottes :



Affectation de la zone d'activités :



Il est précisé que l'organisation de la zone d'activités devra être étudiée de manière plus précise au stade des permis de construire.

L'accès à cette nouvelle zone peut être réalisé directement depuis la route cantonale (route de Cossenay – DP 1034) par le DP 1035 moyennant un aménagement du carrefour.

Evaluation des contraintes

Le secteur des Gottes est :

- affecté en zone intermédiaire.
- inscrit dans l'inventaire des surfaces d'assolement (env. 2'600 m² sont construits (parcelle 217) et ne répondent pas aux critères de l'inventaire)
- équipée
- accessible depuis la route cantonale sans passer par le centre du village.

7. Surfaces d'assolement

Tout le territoire de la commune de Cuarnens, à l'exception des zones à bâtir, les forêts, les milieux naturels et les talus, est inscrit à l'Inventaire des surfaces d'assolement.



Aucune des parcelles qu'il est prévu de dézoner dans le cadre du projet de modification du PGA n'a une surface suffisante pour répondre aux besoins des entreprises concernées.

Les surfaces du projet ont été optimisées pour répondre aux besoins des entreprises et pour garantir une utilisation rationnelle des surfaces.

Le bilan des surfaces d'assolement global du projet de modification du Plan général d'affectation s'établit ainsi :

	m2
Emprise de la zone d'activités des Gottes	6'970
Emprise du DP pour la zone d'activité	322
Emprise totale SDA	7'292
Dézonage dans la ZA du Moulin-Dessus*	3'300
Dézonage dans la zone village	15'346
Dézonage total (SDA potentielles)	+ 18'646
Bilan des Surfaces d'assolement	+ 11'354

* La surface dézonée est de 3'894 m² mais elle est traversée par une route non prise en compte dans le bilan.

Le bilan des surfaces d'assolement sur l'ensemble de la modification du Plan d'affectation communal sera positif.

Evaluation des conséquences en cas de non-réalisation d'une nouvelle zone d'activités

1. Le maintien à terme des activités du moulin sera compromis. Cela entraînera une conséquence défavorable sur le développement des exploitations agricoles biologiques et Demeter du canton de Vaud ;
2. Le développement de l'entreprise de construction en bois sera compromis. Il existe donc un risque de cessation d'activité ;
3. Le développement et l'exploitation de l'entreprise de compostage serait plus difficile.

8. Conclusion

Le site des Gottes, déjà identifié dans les études antérieures, répond :

- aux besoins des entreprises d'importance locale ou régionale présentes à Cuarnens ;
- à l'exercice d'activités du secondaire sans créer des nuisances importantes pour les habitations existantes ;
- à une accessibilité directe depuis la route cantonale sans passer par le village.

La diminution de la surface de la zone d'activités de Moulin-Dessus compense en partie la perte de surface d'assolement ; les dézonages qui seront réalisés dans le cadre du redimensionnement de la zone à bâtir en relation avec le logement permettront de compenser complètement cette perte.

Philippe Gmür
Urbaniste REG A / FSU

P. Gmür Conseil et Développement Sàrl