



RWB
Neuchâtel SA

Commune de Val-de-Travers – Localité de Buttes



MODIFICATION DU PLAN D'ALIGNEMENT « ZONE INDUSTRIELLE »

Rapport technique

Dossier 12N002 – Version 002
9 février 2012

Table des matières

1.	Problématique – Souhait du maître d’ouvrage	3
2.	Analyse de site	4
2.1	Situation géographique	4
2.2	Affectation du sol	5
2.3	Accès	6
2.4	Projet ValFleurier	6
3.	Alignements : situation actuelle	7
4.	Alignements : situation future	8
4.1	Implications et enjeux	8
4.2	Recommandations	8
5.	Choix de la procédure	9
6.	Rapport de participation	9
7.	Synthèse – Conclusion – Recommandations	10

Auteurs :

Roland Broquet
Steven Quiquerez

Géographe dipl. – Urbaniste FSU, RegA
Géographe dipl.

Chef de projet
Chef de projet adjoint

1. Problématique – Souhait du maître d'ouvrage

Les autorités communales de Val-de-Travers souhaitent favoriser le développement des activités économiques dans la commune, en particulier sur le site Couvet-Buttes identifié en tant que pôle spécifique d'intérêt cantonal ou régional par le plan directeur cantonal (cf. fiche E_11 du plan directeur cantonal).

L'entreprise ValFleurier du groupe Richemont souhaite développer ses activités dans le site industriel de Buttes. Dans ce cadre, elle est entrain d'acquérir les surfaces situées à proximité de leur site actuel (la mutation cadastrale est en cours d'élaboration, les anciens biens-fonds devenant le bien-fonds 3008).

Elle désire en particulier acquérir le chemin de desserte interne du secteur, ancien DP105. La partie Ouest du tronçon a déjà été vendue à l'entreprise par la commune, la vente du solde Est est soumise au Conseil général.

Le plan d'alignement « zone industrielle » sanctionnée par le Conseil d'Etat le 30 août 1989 définit des alignements sur la partie Ouest de la desserte. De plus, celle-ci est concernée par l'art. 56 de la Loi sur les routes et les voies publiques (LRVP) du 21 août 1849 pour le solde du tronçon.

Dans le cadre de la vente du chemin à l'entreprise ValFleurier et en vue d'encourager le développement économique de la commune, les autorités communales souhaitent modifier le plan d'alignement en vigueur et spécifier l'annulation des alignements réglementaires régis par la LRVP. Les autorités communales estiment en effet que cette modification :

- permet de faciliter le développement du secteur suite à la vente de la desserte communale à ValFleurier ;
- se réalise dans le cadre du développement de surfaces d'activités économiques d'intérêt cantonal ou régional dans le plan directeur cantonal ;
- répond à un besoin de développement économique avéré (accueil de plusieurs emplois pour ValFleurier à Buttes).

2. Analyse de site

2.1 Situation géographique

Le site ValFleurier se localise dans le site industriel de Buttes sur le bien-fonds 3008, à l'entrée Est de la localité. La surface totale du secteur se monte approximativement à 4.5 ha. Le site est actuellement occupé par des bâtiments de l'entreprise ValFleurier au Nord-Ouest et par du stationnement automobile au Sud-Ouest, les surfaces Est sont libres de constructions. Le chemin de desserte interne du site représente une longueur approximative de 400 m.

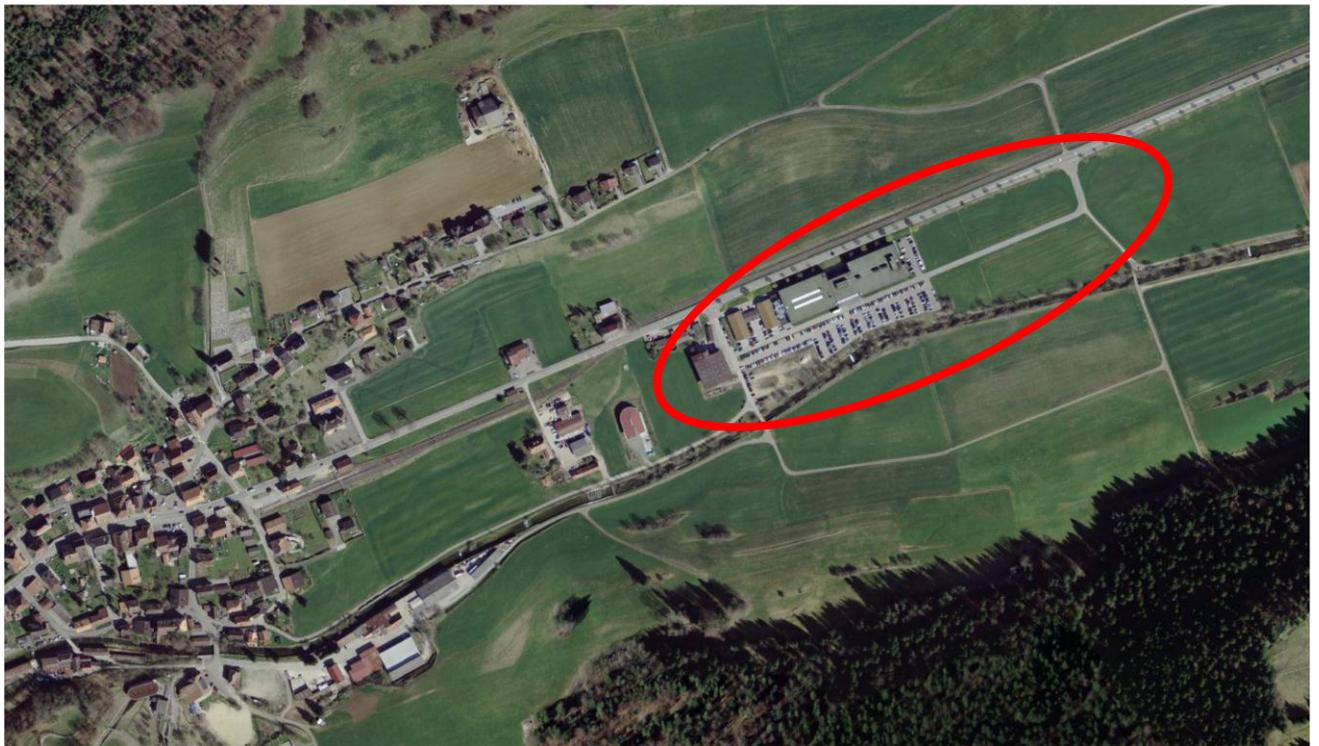


Figure 1 : Situation géographique du site ValFleurier (ellipse rouge) (Source : SITN)

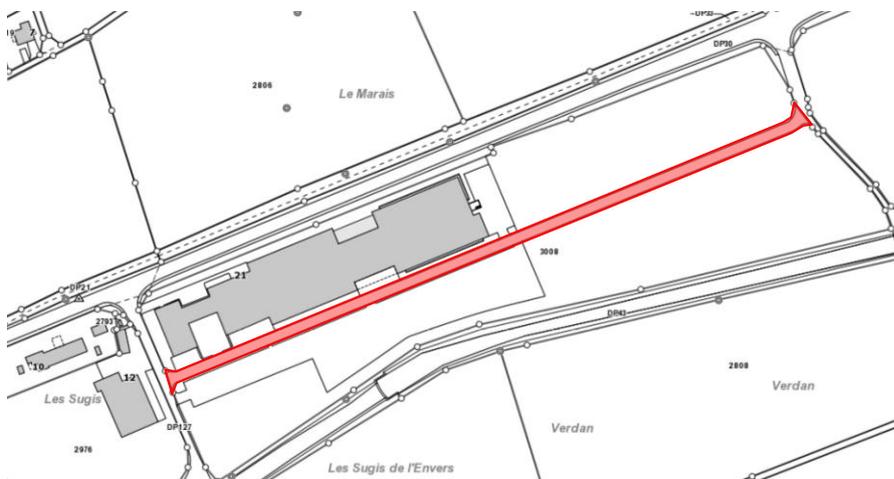


Figure 2 : Desserte communale et privée concernée (surface en rouge) (Source : SITN)

2.2 Affectation du sol

Le site industriel de Couvet-Buttes est identifié dans le plan directeur cantonal en tant que pôle spécifique d'intérêt cantonal voire régionale. ValFleurier souhaite développer ses activités sur le secteur d'étude. Dans ce cadre, le développement des activités de ValFleurier à Buttes répond aux objectifs du plan directeur cantonal qui est de développer les pôles économiques régionaux et cantonaux.

Selon le plan d'aménagement en vigueur de la localité de Buttes, le site ValFleurier est actuellement affecté en zone industrielle, affectation destinée à accueillir des activités du secteur secondaire de petite, moyenne et grande importance (art. 13.09 Règlement d'aménagement en vigueur). Le tronçon d'étude, autrefois domaine public communal, n'est actuellement pas affecté en zone à bâtir. Le chemin étant sur le point de devenir entièrement privé, son affectation doit être mise en conformité. De fait, l'affectation du chemin en zone industrielle devra être réalisée en coordination avec le présent dossier et avec la révision complète du plan d'aménagement local de la commune de Val-de-Travers en cours.

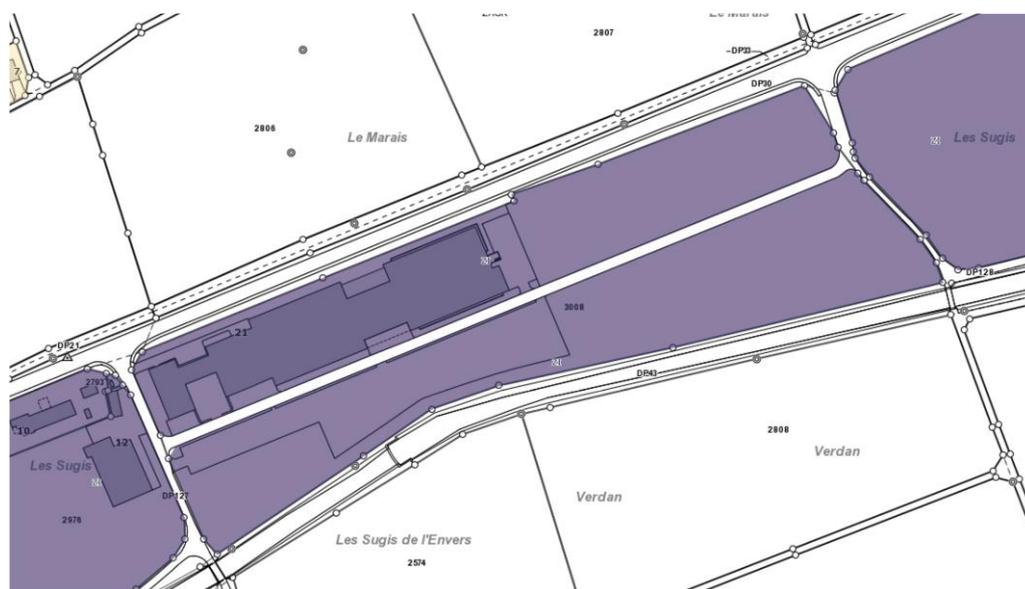


Figure 3 : Extrait du plan d'aménagement local en vigueur (Source : SITN)

2.3 Accès

Le chemin concerné était une route de desserte communale (ancien DP 105). La vente complète du chemin à ValFleurier étant en cours, le chemin sera entièrement privé à court terme.

Le gabarit routier du chemin est approximativement de 5.50 m. La limitation de vitesse est fixée à 50 km/h. Cette desserte est actuellement utilisée pour accéder aux bâtiments de ValFleurier. Les accès routiers principaux se réalisent depuis les carrefours entre la Route cantonale 149 et les chemins communaux sis à l'Est et à l'Ouest (DP127 et DP 128). Les piétons accèdent au site directement sur le réseau routier, aucun trottoir n'étant aménagé.

A ce jour, le site ValFleurier jouit d'une bonne desserte routière. Dans le cadre du développement des activités de ValFleurier, la qualité de l'accès au secteur devra être maintenue, tant au niveau du confort que de la sécurité de tous les usagers.

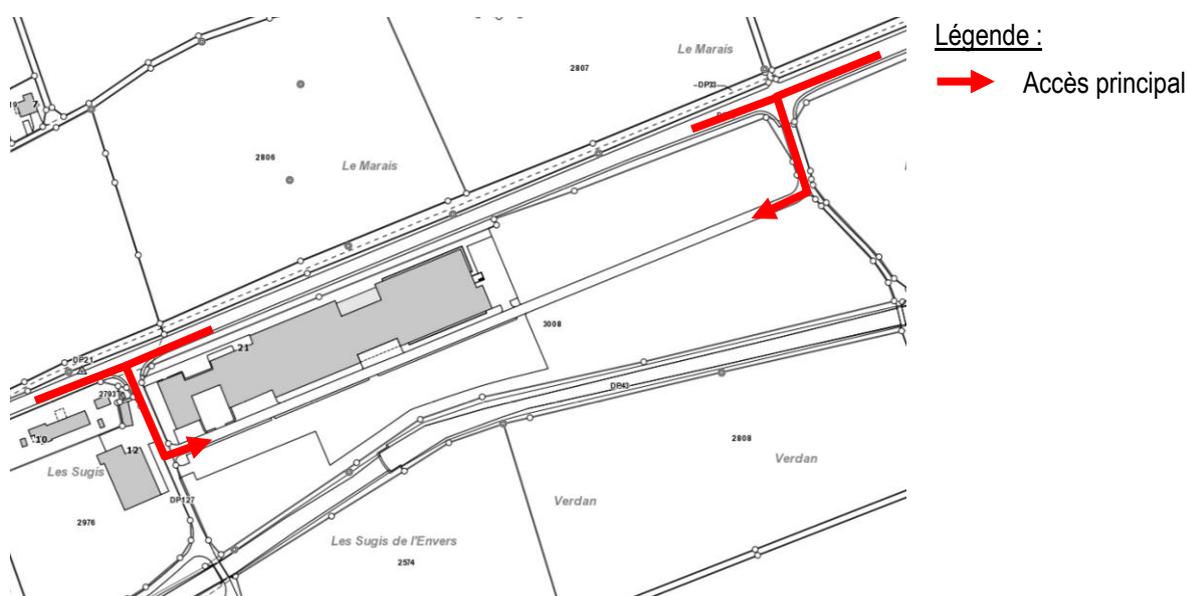


Figure 4 : Accès actuels au bien-fonds 3008

2.4 Projet ValFleurier

Pour l'heure, aucun projet n'a été présenté aux autorités communales par ValFleurier. De manière générale, des bâtiments seront implantés de part et d'autre du chemin existant à l'intérieur du site. De fait, les accès Est et Ouest au site devraient être maintenus à l'avenir selon les informations actuelles.

3. Alignements : situation actuelle

Le plan d'alignement « Zone industrielle » définit des alignements sur la partie Ouest du tronçon concerné (cf. Figure 5). Ces alignements délimitent une largeur totale de 15 m non constructible autour du chemin concerné.

Les alignements légaux prescrits à l'art. 56 LRVP s'appliquent au solde du tronçon concerné, y compris pour l'entrée Est du site. Cet article stipule que pour des routes communales de desserte, la distance minimale à observer pour une construction, reconstruction ou transformation d'un bâtiment est de 7.50 m par rapport à l'axe de la route.

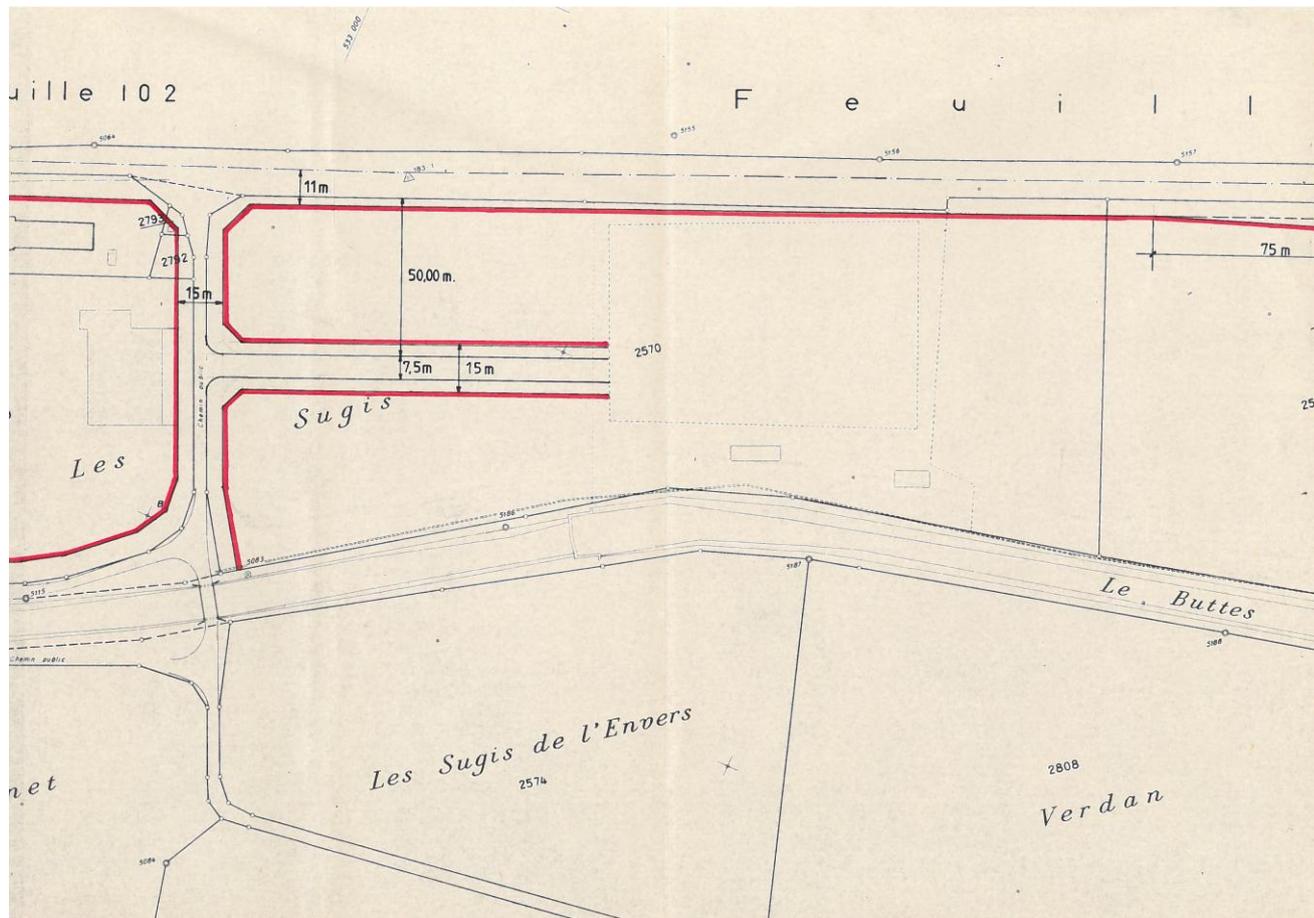


Figure 5 : Extrait du plan d'alignement de Buttes « Zone industrielle » en vigueur (en rouge : alignements en vigueur)

4. Alignements : situation future

L'achat du chemin de desserte par l'entreprise ValFleurier sur le site de Buttes entraîne la modification du plan d'alignement « Zone industrielle » sanctionné par le Conseil d'Etat le 30 août 1989, selon la configuration suivante (cf. plan de la modification n°12N002-801) :

- Suppression des alignements définis de part et d'autre du tronçon concerné ;
- Mise en place d'un nouvel alignement à l'Est du DP 127 au carrefour menant au site ValFleurier. Ce nouvel alignement donne une limite d'implantation pour les futures constructions. Il prolonge les alignements Nord-Sud existants afin de préserver une structure urbanistique cohérente dans le site.

De même, les alignements légaux définis par l'art. 56 LRVP sur le solde du tronçon concerné deviendront caducs suite à la vente complète du chemin par la commune à ValFleurier.

4.1 Implications et enjeux

Suite à la suppression des alignements sur le tronçon concerné, les futures constructions pourront s'implanter plus librement dans le secteur concerné (bien-fonds 3008). D'un point de vue urbanistique, cette nouvelle situation entraîne les implications suivantes :

- Cette modification peut s'assimiler à une perte de maîtrise urbanistique du secteur pour les autorités communales. En effet, les alignements en vigueur présentent l'avantage de proposer un réseau viaire Est-Ouest et Nord-Sud clair et cohérent, garants d'un développement urbain harmonieux. Les premiers bâtiments de ValFleurier se sont justement organisés en fonction de cette structure. Les modifications proposées permettront aux futures constructions de s'implanter au sein du secteur plus librement.
- La modification des alignements peut entraîner une diminution de la cohérence d'ensemble du réseau viaire. En effet, l'accès au site depuis les axes communaux Nord-Sud (DP 127 et DP 128) pourrait être modifié selon le projet de développement définitif de ValFleurier.

En première analyse, la modification du plan d'alignement peut être discutée. Cependant, plusieurs arguments favorables peuvent être mis en avant :

- La modification met au net le développement du secteur suite à la vente du domaine public communal à l'entreprise ValFleurier.
- La modification procure de la souplesse pour le développement des activités de ValFleurier.
- Cette modification va également dans le sens de la densification de la zone à bâtir, la suppression des alignements augmentant théoriquement le potentiel constructible de la zone à bâtir.
- Les surfaces concernées se localisent dans le pôle spécifique d'intérêt cantonal ou régional identifié dans le plan directeur cantonal
- La valorisation du secteur répond à un besoin de développement économique communal avéré.

4.2 Recommandations

La modification du plan d'alignement ne doit pas péjorer la qualité du développement urbanistique du secteur. De fait, les procédures visant au développement de ValFleurier (permis de construire) doivent répondre aux objectifs suivants :

- Les futures constructions devront bien s'intégrer dans le site en complémentarité avec les bâtiments existants.
- En cas de modification des accès, ceux-ci devront être aménagés dans le souci d'éviter les éventuels problèmes de circulation sur le réseau communal (sécurité, confort).
- Les futures constructions devront proposer un aménagement de qualité, notamment en lien avec le cours d'eau 'Le Buttes' (allées d'arbres, haies arborisées, espaces verts, etc.).

5. Choix de la procédure

La procédure d'approbation et de sanction d'une modification d'un plan d'alignement communal est identique à la procédure d'approbation et de sanction du plan d'aménagement local (art. 89 à 96 LCAT), à savoir :

- Signature par le Conseil communal
- Préavis du Département de la gestion du territoire (DGT)
- Adoption par le Conseil général
- Mise à l'enquête publique (30 jours)
- Approbation par le DGT et sanction par le Conseil d'Etat

De plus, selon la législation en vigueur, la population doit être informée de la modification du plan conformément à l'art. 93 al.4 LCAT.

6. Rapport de participation

Le présent dossier a été coordonné avec M. Pierre-Laurent Denis, architecte communal de la commune de Val-de-Travers.

Les principaux acteurs-clés du présent dossier sont les autorités communales de Val-de-Travers et l'entreprise ValFleurier.

La phase d'information et de participation à la population sera réalisée durant la phase de préavis du SAT. Le déroulement de cette procédure ainsi que les éventuelles remarques émanant de la population seront intégrés le cas échéant dans le présent dossier.

7. Synthèse – Conclusion – Recommandations

Dans le cadre de son développement économique sur le site industriel de Buttes, l'entreprise ValFleurier est entrain d'acquérir le chemin de desserte interne au secteur, ancien DP communal 105.

Cette opération foncière implique la modification du plan d'alignement de Buttes « Zone industrielle », sanctionné le 30 août 1989 par le Conseil d'Etat, à savoir la suppression d'alignements existants et la délimitation d'un nouvel alignement. En outre, les alignements légaux au sens de l'art. 56 LRVP deviendront caducs sur le tronçon concerné au moment de l'acquisition totale des surfaces par ValFleurier.

Cette modification du plan d'alignement est jugé opportune par les autorités, car elle permet de répondre à un besoin de développement économique avéré de la commune et ne péjore pas de manière significative le développement urbanistique du secteur (cf. chapitre 4.1).

Par ailleurs, l'affectation en zone à bâtir des surfaces concernées devra être établie ultérieurement en coordination avec la présente procédure.

Auteur du plan :

RWB Neuchâtel SA
Rte des Gouttes d'Or 40
2000 Neuchâtel

Neuchâtel, le

Au nom du Conseil communal :

Le président

Le secrétaire

Couvet, le