

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à la modification partielle du plan d'aménagement de Couvet

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

Le présent rapport accompagne le rapport technique du bureau d'urbanisme Urbaplan relatif à la modification partielle du plan d'aménagement de Couvet concernant le secteur industriel situé au sud de l'Areuse.

Dans le cadre de sa politique de développement territorial et industriel, le Conseil communal souhaite permettre une densification de ce secteur en augmentant les hauteurs et longueurs maximales des bâtiments afin d'adapter les règles aux exigences techniques liées aux industries existantes ou qui pourraient s'implanter à Couvet. Il faut relever qu'actuellement bon nombre de bâtiments existants (notamment sur le site Dubied) ne respectent pas la réglementation en vigueur qui limite la hauteur à la corniche à 12 m et la longueur des façades à 100 m et que la construction en cours d'une usine s'insère de justesse dans les limites actuelles du plan d'aménagement.

Aussi, le Conseil communal souhaite augmenter les volumes constructibles. Il veut également élargir l'affectation de la zone en autorisant des activités de services aux entreprises présentes dans la zone et/ou aux employés de s'y implanter, à l'exemple d'un restaurant d'entreprise, d'une crèche ou d'autres équipements similaires. Cet assouplissement de la réglementation concerne toute la zone industrielle et pas seulement la partie située au sud de l'Areuse.

Le rapport en annexe du Bureau Urbaplan traite de tous les détails d'une telle modification, mais en résumé, seuls deux éléments sont modifiés : l'affectation qui permet désormais l'implantation d'une crèche ou d'un restaurant d'entreprise et les dimensions des bâtiments.

A la lumière de ce qui précède, nous vous prions de bien vouloir accepter la modification partielle du plan d'aménagement communal de Couvet telle qu'elle vous est soumise.

Vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Claude-Alain Kleiner

Alexis Boillat

Annexes :

- Rapport de bureau Urbaplan « Zone industrielle - Secteur au sud de l'Areuse »
- Arrêté portant modification du plan d'aménagement de Couvet



MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT COMMUNAL

Zone industrielle

« Secteur au sud de l'Areuse »



Source : SITN

Rapport d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT

Pour traiter: Norbert Jouval / Audrey Girardet
urbaplan neuchâtel

11155-Rapport47OAT-CouvetZI.docx-09.02.12-NJ-AGI

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

rue pierre-aeby 17
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66 f 022 716 33 60
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

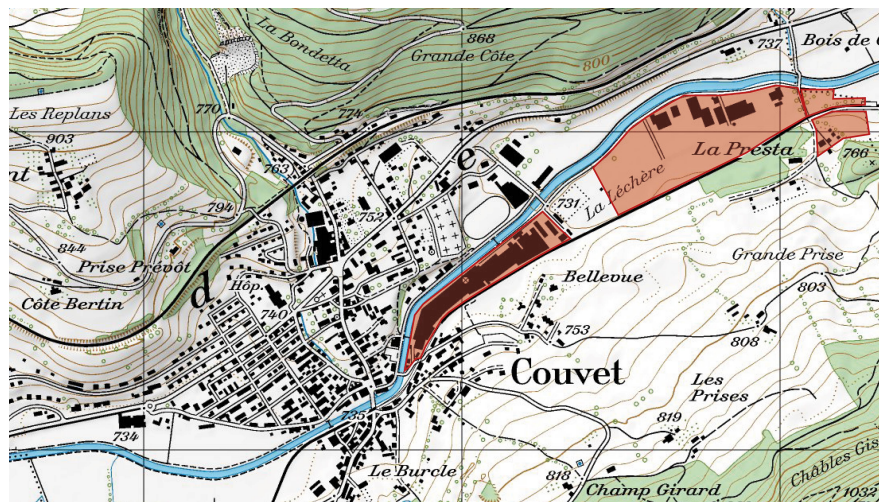
| | |
|--|----|
| 1. INTRODUCTION | 5 |
| 1.1 Procédure de planification | 6 |
| 1.2 Calendrier | 7 |
| 2. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE | 9 |
| 2.1 Données de base | 9 |
| 2.2 Dossier de modification du PAL | 10 |
| 2.3 Equipement du terrain | 11 |
| 2.4 Plus-value | 11 |
| 3. CONCLUSION | 13 |
| ANNEXE Comparaison entre les règles en vigueur et la proposition de modification | |

1. INTRODUCTION

Le présent rapport accompagne la modification partielle du plan d'aménagement de Couvet (ci-après PAL) concernant le secteur industriel situé au sud de l'Areuse. La Commune souhaite permettre une densification de ce secteur en augmentant les hauteur et longueur maximales des bâtiments afin d'adapter les règles aux exigences techniques liées aux industries existantes ou qui projettent de s'implanter à Couvet. Il est vrai qu'actuellement bons nombres de bâtiments existants (notamment le site Dubied) ne respectent pas la réglementation en vigueur qui limite la hauteur à la corniche à 12 m et la longueur des façades à 100 m (par application de l'article 59 al 3 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)). La commune souhaite donc augmenter les volumes constructibles. Elle veut également élargir l'affectation de la zone en permettant à des activités de services aux entreprises présentes dans la zone et/ou aux employés de s'y implanter, à l'exemple d'un restaurant d'entreprise, d'une crèche ou d'autres équipements similaires. Cet assouplissement de la règle concerne, cette fois, toute la zone industrielle et pas seulement la partie située au sud de l'Areuse.

Plusieurs séances de coordination ont eu lieu entre la Commune et le Canton concernant la densification de ce site, identifié par le Plan directeur cantonal (PDC) comme un pôle spécifique d'intérêt cantonal ou régional. Le Service de l'aménagement du territoire (SAT) s'est montré favorable. Préalablement, la commune a mené, fin 2011, une étude sur les principes d'aménagement et d'accessibilité de la partie est comportant un certain nombre de terrains libres (la partie ouest étant entièrement occupée par les anciennes usines Dubied).

Figure 1: Localisation (source : SITN)



1.2 Calendrier

Le calendrier prévisionnel est présenté dans le tableau ci-après. Il correspond à un déroulement normal des travaux et ne tient pas compte du temps nécessaire au traitement des éventuelles oppositions qui pourraient être formulées contre le projet durant la mise à l'enquête publique.

Tableau 1: Calendrier prévisionnel des études, dates clés

| Phases d'étude | Dates-clés |
|---|---------------------------------------|
| Signature du Conseil Communal de Val-de-travers | 23.01 |
| Envoi au SAT pour préavis des services cantonaux concernés | 23.01 |
| Mise en consultation et préavis de synthèse du SAT (en principe 3 mois) | 23.01 au 15.02 |
| Adaptation du dossier par mandataire | 15.02 au 16.02 |
| Information publique | <i>A définir, mais avant le 17.02</i> |
| Préavis du chef du Département de la gestion du territoire | 17.02 |
| Séance du Conseil Général de Val-de-travers | 20.02 |
| Délai référendaire (40 jours) | 25.02 au 4.04 |
| Enquête publique (30 jours) | 7.04 au 7.05 |
| Sanction d'adoption du Conseil d'Etat | mi mai |

2.1.2 Droit à bâtir

Les règles de la zone industrielle sont assez succinctes. Les droits à bâtir sont limités par une hauteur à la corniche maximale (12 m) et les gabarits légaux.

2.2 Dossier de modification du PAL

2.2.1 Justification de la modification

La modification concerne uniquement les règles de la zone industrielle (ZI).

L'affectation de l'ensemble de la zone est assouplie afin de permettre l'implantation d'activités de services aux industries présentes dans la ZI de Couvet et/ou aux employés. Il paraît en effet cohérent de permettre la création d'un restaurant d'entreprise, intégré ou non à un bâtiment industriel, ou éventuellement une crèche, ou d'autres activités du même type.

Ensuite, les deux autres modifications ne concernent que le secteur de ZI situé au sud de l'Areuse. Il s'agit de l'augmentation de la hauteur à la corniche à 15.50 m correspondant à un étage supplémentaire par rapport à la règle en vigueur (hauteur d'étage standard de 3 m). Pour la commune, cette nouvelle règle permet de favoriser les constructions à plusieurs étages, ce qui est préférable au regard de la mouvance actuelle de réaliser des constructions sur un seul niveau de type "galette" qui sont consommatrices de terrain. En outre, au vu de la localisation de cette partie de ZI, les inconvénients pour les propriétaires voisins sont limités car peu de constructions, notamment des habitations, se situent à proximité. En effet, le site est surtout entouré de zone agricole ou zone d'utilité publique.

La hauteur à 15.50 m a été fixée en fonction de la hauteur autorisée en zone d'utilité publique – 3 (centre multi-sport et terrain de foot compris entre la ZI) qui est de 14 m, des hauteurs existantes dans le site Dubied (entre 10 et 20 m) ainsi que du projet de construction de l'entreprise horlogère souhaitant s'implanter.

La forme des toitures n'est pas fixée dans la réglementation en vigueur. Par conséquent, il est possible de créer un volume supplémentaire dans la toiture en cas de toits à pans, sous réserve du respect des gabarits légaux. Afin d'octroyer les mêmes droits en cas de toits plats, la commune souhaite autoriser un étage en attique. Il devra respecter un gabarit de 45° à partir du dernier élément plein de la façade et être en retrait de celle-ci d'au moins 2.00 m.

La deuxième modification concerne la longueur maximale des façades. Le règlement de Couvet ne fixe pas de règle. Par défaut, l'article 59 al 3 LCAT s'applique, c'est-à-dire que la longueur des façades est limitée à 100 m en zone industrielle. Cette longueur est restrictive pour des industries. La Commune est favorable à permettre des façades d'au maximum 200 m, mais ceci uniquement sur le secteur du sud de l'Areuse. Selon l'étude préalable faite fin 2011 relative aux principes d'aménagement et d'accessibilité de la partie est de ce secteur, il est prévu que les constructions s'implantent plutôt dans un axe Nord-Sud, c'est-à-dire perpendiculairement à l'Areuse. La longueur de 200 m correspond approximativement à la la profondeur maximale de la zone.

Les autres règles de la zone sont inchangées (voir annexe).

2.3 Equipement du terrain

Les terrains sont équipés.

2.4 Plus-value

La présente modification partielle du plan d'aménagement communal n'est pas soumise à la perception de la plus-value (à confirmer par le SAT).

3. CONCLUSION

La modification partielle du plan d'aménagement consiste à adapter la réglementation de la zone industrielle afin, d'une part, d'assouplir l'affectation en précisant que des activités de services aux entreprises présentes dans la zone et/ou aux employés puissent être autorisées, d'autre part, d'augmenter les possibilités constructives du secteur situé au sud de l'Areuse et identifié comme un pôle spécifique d'intérêt cantonal ou régional par le Plan directeur cantonal (augmentation de la hauteur à la corniche et de la longueur des façades).

Comparaison entre les règles en vigueur et la
proposition de modification

| Règles en vigueur | Nouvelle réglementation |
|--|---|
| Art. 14.13 Zone industrielle | Art. 14.13 Zone industrielle |
| 1. Caractère Cette zone est réservée aux bâtiments industriels. | 1. Caractère <i>Inchangé</i> |
| 2. Affectation Activités du secteur secondaire | 2. Affectation ¹ Activités du secteur secondaire ² Activités de service aux industries présentes dans la zone et/ou aux employés. |
| 3. Ordre des constructions Non contigu. | 3. Ordre des constructions <i>Inchangé</i> |
| 4. Dimensions des constructions Hauteur maximale à la corniche : 12.00 m | 4. Dimensions des constructions ¹ Hauteur maximale à la corniche : 12.00 m ² Dans le secteur situé au sud de l'Areuse, la hauteur maximale à la corniche est portée à 15.50 m. Un étage en attique est autorisé en sus. Il doit s'inscrire dans un gabarit de 45° à partir du dernier élément plein de la façade et avoir un retrait minimum de 2.00 m depuis celle-ci. La longueur des façades est au maximum de 200 m. |
| 5. Gabarits Légaux | 5. Gabarits <i>Inchangé</i> |
| 6. Logements Des logements ne peuvent être établis dans cette zone que s'ils sont nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance des installations. | 6. Logements <i>Inchangé</i> |
| 7. Prescriptions spéciales Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales pour sauvegarder l'aspect général de la zone, telles que plantations d'arbres, de haies et de rideaux de verdure. | 7. Prescriptions spéciales <i>Inchangé</i> |



Modification partielle du plan d'aménagement

Zone industrielle

« Secteur au sud de l'Areuse »

ARRETE PORTANT MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT COMMUNAL

1

Auteur du règlement

urbaplan

rue du seyon 10 - cp 3211
2001 neuchâtel

F. Bernasconi

Neuchâtel, le 17 janvier 2012

3

Préavis

Le/La conseiller/ère d'Etat, chef/fe du
Département de la gestion du territoire

Neuchâtel, le _____

5

Mise à l'enquête publique

du _____ au _____

Au nom du Conseil communal
Le/La président/e

Le/La Secrétaire

Val-de-Travers, le _____

2

Signature

Au nom du Conseil communal
Le/La président/e

Le/La secrétaire

Val-de-Travers, le _____

4

Adoption

Par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil général
Le/La président/e

Le/La Secrétaire

Val-de-Travers, le _____

6

Approbation

Par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat
Le président

Le chancelier

Neuchâtel, le _____

7

Sanction

Par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat
Le/La président/e

Neuchâtel. le _____

Le/La chancelier/ère

Janvier 2012

Arrêté portant modification du plan d'aménagement communal

Préambule

Le Conseil Général de la commune du Val-de-Travers

Vu la loi sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991,

Vu le préavis du Département de la gestion du territoire du _____

Sur proposition du Conseil Communal,

Arrête :

Article premier

Le règlement d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 22 avril 1992, est modifié comme suit :

Chapitre 14.13 Zone industrielle (ZI)

1. Caractère

Inchangé

2. Affectation

¹ Activités du secteur secondaire

² Activités de service aux industries présentes dans la zone et/ou aux employés.

3. Ordre des constructions

Inchangé

4. Dimensions des constructions

¹ Hauteur maximale à la corniche : 12.00 m

² Dans le secteur situé au sud de l'Areuse, la hauteur maximale à la corniche est portée à 15.50 m. Un étage en attique est autorisé en sus. Il doit s'inscrire dans un gabarit de 45° à partir du dernier élément plein de la façade et avoir un retrait minimum de 2.00 m depuis celle-ci. La longueur des façades est au maximum de 200 m.

5. Gabarits

Inchangé

6. Logements

Inchangé

7. Prescriptions spéciales

Inchangé

Article 2

¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département de la gestion du territoire, le _____, est soumis au référendum facultatif.

² Il entrera en vigueur, après sa mise à l'enquête publique, à la date de publication de sa sanction par le conseil d'Etat dans la Feuille officielle cantonale.

Au nom du Conseil général

Le/La président/e

Le/La secrétaire

Val-de-travers, le _____