

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à la modification partielle du plan d'aménagement local de Couvet, secteurs Champs Jaquet et La Tuilerie

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Le 17 janvier 2011, votre autorité a souhaité apporter un soutien à la société « Tir sportif Val-de-Travers » par une aide à la création d'un nouveau stand pour le tir au petit calibre sur le site la Léchère à Couvet.

Cette aide s'est traduite au travers de plusieurs actions complémentaires :

- Vente de l'ancien bâtiment du stand de Champs Jaquet et attribution du produit de cette opération à la société
- Reprise d'une partie du bien-fonds 889 pour l'éventuelle création d'une route
- Achat par la commune de 6'197 m² de terrain à la Société les Abbayes au prix de CHF 4,5.-/m²
- Aide directe d'un montant de CHF 34'000.-
- Octroi d'un droit de superficie gratuit sur l'article 3752 du cadastre de Couvet pour la construction d'un nouveau stand
- Dézonage d'une surface de 1'700 m² au profit de M. Daniel Bändi, acquéreur du bâtiment du stand, pour lui permettre de faire une construction

C'est ce dernier point qui est l'objet du présent rapport.

2. Exposé du problème

Le secteur de Champs Jaquet est situé au Sud-Ouest de Couvet, au-dessus du quartier de Saint-Gervais, il est pour l'essentiel affecté en zone agricole.

Pour permettre cette vente et rendre constructible ces 1'700 m² il faut réaffecter ce terrain en zone constructible.

Le Service de l'aménagement du territoire (SAT) consulté à ce sujet a exigé deux choses :

- Une surface au moins équivalente en zone d'habitation devra être exclue de la zone d'urbanisation et réaffectée en zone agricole.
- La nouvelle affectation devra être en cohérence avec celle des zones environnantes

Pour donner suite à ces exigences, le bien-fonds 889 et une partie du bien-fonds 3008 (environ 1'700 m²) seront affectés en zone mixte, comme les terrains situés à l'Est, au lieu-dit Le Burcle.

Les biens-fonds 1846, 2069 et 1804 actuellement en zone d'utilité publique représentant une surface de 14'413m², seront exclu de la zone à bâtir. Cette zone (ZUP13) était réservée pour l'aménagement d'une patinoire naturelle ou d'autres activités sportives, d'une place de jeux pour les enfants du quartier, ainsi que de places de stationnement.

Ces différentes modifications se font dans le cadre de la même procédure.

3. Situation actuelle et équipement

Sept propriétaires fonciers sont concernés par ces modifications d'affectations.

- Le bien-fonds 3008 (partiel), actuellement affecté en zone agricole pour 1'694 m² et en zone résidentielle à forte densité soumis à PQ pour environ 40 m², sera affecté en zone mixte pour une surface d'environ 1'734 m².
- Le bien-fonds 889, actuellement en zone d'utilité publique (ZUP12), sera affecté en zone mixte, sous réserve du chemin d'accès représentant une surface d'environ 270 m² et qui reste non affecté dans l'attente de son versement au DP.
- Les biens-fonds 1846, 2069 et 1804, actuellement en zone d'utilité publique (ZUP13), seront entièrement affectés en zone agricole, pour une surface de 14'413 m².

Dans le cadre de la révision générale du plan d'aménagement en cours, la commune de Val-de-Travers devra revoir le dimensionnement de sa zone à bâtir en fonction de l'évolution démographique envisagée. Le calcul du dimensionnement ne prend pas en compte la ZUP. Néanmoins, le SAT accepte la désaffectation de la ZUP en compensation de l'extension de la zone mixte souhaitée dans le secteur de Champs Jaquet, au vu de la surface importante de cette ZUP.

- Selon la fiche U_11 « Poursuivre une politique d'urbanisation durable » du plan directeur cantonal, la création de nouvelles zones à bâtir en dehors d'une révision générale du PAL est en outre soumise aux conditions suivantes :
 - obligation de construire dans les 5 ans suivant l'approbation de la modification du PAL ;
 - exigence d'un droit d'emption en faveur de la commune, passé ce délai.

Pour répondre à ces conditions, une promesse de constitution d'un droit d'emption a été signée en date du 25 janvier 2012 par Monsieur Daniel Edouard Bändi, futur acquéreur des biens-fonds 889 et 3008 (partiel) et Monsieur Christian Mermet, représentant du Conseil communal. Une copie de ladite promesse est annexée au rapport justificatif.

Le droit d'emption devra être inscrit au Registre foncier avant la sanction de la modification du PAL.

- Trois petites surfaces, actuellement affectées en zone agricole et appartenant aux biens-fonds 3945 (environ 358 m²), 3944 (environ 58 m²) et 3450 (environ 57 m²) seront affectées en zone artisanale pour les deux premières et en zone mixte pour la dernière. Il convient de préciser que les propriétaires concernés ne sont pas demandeurs de ce changement d'affectation, qui est uniquement motivé par un souci de cohérence. Il s'agit d'éviter que le changement d'affectation du bien-fonds 3008 ne laisse subsister sur ces biens-fonds, entre la nouvelle zone à bâtir et l'ancienne limite du périmètre de tir, des petites surfaces résiduelles affectées en zone agricole, mais qui ne seraient pas réellement utilisables pour l'agriculture.

Dans un premier temps, il n'est pas prévu de réaliser la mesure 14 du PGEE qui a été devisée à CHF 600'000.-

En ce qui concerne la desserte de cette nouvelle parcelle rezonée ainsi que du bâtiment actuel du stand de tir, l'accès devra être rendu conforme aux normes par des mesures de gestion du trafic appropriées. Il s'agira en particulier d'assurer la visibilité en Ouest au débouché sur la rue Saint-Gervais par un signal Stop et la pose d'un miroir.

4. Règlement d'aménagement

Le règlement existant de la zone s'appliquera à la nouvelle zone. Le changement d'affectation demandé nécessite néanmoins une modification mineure du règlement d'aménagement : l'alinéa 2 de l'article 14.14 Zone d'utilité publique devra être modifié par la suppression des paragraphes concernant les ZUP 12 et 13.

5. Conclusions

La demande de modification partielle du plan d'aménagement qui vous est proposée permettra de répondre à la volonté du Conseil général exprimée le 17 janvier 2011.

Cette modification permettra en outre la construction de nouveaux logements dans un secteur déjà largement urbanisé et situé à moins de 300 m de la gare.

A la lumière de ces arguments, le Conseil communal vous invite à accepter, par l'adoption de l'arrêté joint, la modification partielle du plan d'aménagement local du village de Couvet.

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.

Val-de-Travers, le 21 août 2012

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Thierry Michel

Alexis Boillat

Annexes :

- Rapport justificatif
- Copie de la promesse de constitution d'un droit d'emption
- Projet d'arrêté portant modification du plan et du règlement d'aménagement local du village de Couvet du 22 avril 1992
- plan d'aménagement et plan de degré de sensibilité au bruit (modifications partielles)
- Rapport du Conseil communal relatif à une aide à la réalisation d'un nouveau stand de tir à Couvet (CG 17 janvier 2011)