

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à la modification partielle du plan d'aménagement local de Buttes, dézonage du bien-fonds 2871

Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Les autorités communales souhaitent favoriser le développement économique de la commune et de la région. Elles sont depuis quelques mois sujettes à plusieurs demandes de grandes entreprises horlogères, en particulier le Groupe Richemont, souhaitant développer leurs activités dans le canton de Neuchâtel et particulièrement à Val-de-Travers. Dans le cas d'espèce, ValFleurier souhaite développer ses activités dans la localité de Buttes. Elle désire notamment pour cela acquérir les surfaces de stationnement sises au Sud de ses bâtiments appartenant à la société simple « Thiébaud Thiébaud. Thiébaud Thiébaud » (ci-après Thiébaud), cette dernière souhaite pour sa part implanter un hangar à bois également à Buttes.

La manufacture horlogère ValFleurier souhaite s'étendre au sud de ses bâtiments, sur les biens-fonds (BF) 2967 et 2948. Ces BF appartiennent actuellement à la société simple Thiébaud, qui accepte de les céder en contrepartie du BF 2871, dont le propriétaire est la commune de Val-de-Travers.

Ces permutations foncières permettent à chacun de bénéficier d'espace suffisant, tout en restant à Buttes. Cependant, il est nécessaire de changer l'affectation du BF 2871 de la zone de sport à la zone industrielle.

Dans la mesure où le souhait de la Commune est d'autoriser le développement d'activités économiques dans ce secteur, une modification partielle du plan d'aménagement local est requise.

Votre Conseil général a déjà été sollicité à ce sujet en avril 2011 pour valider l'autorisation de vendre cette parcelle de 6'750 m² à l'entreprise ValFleurier, le rapport et l'arrêté sont en annexe de ce dossier.

Par ailleurs, la commune de Val-de-Travers a débuté l'étude de révision du plan d'aménagement local suite à la fusion des communes de Val-de-Travers. Cependant, vu l'urgence du dossier, le Conseil communal souhaite procéder à cette modification partielle du PAL de Buttes, laquelle sera coordonnée à la révision du PAL de Val-de-Travers en cours.

2. Exposé du problème

Le Conseil communal de Val-de-Travers souhaite favoriser le développement des activités et créer de nouveaux emplois à Buttes, notamment à l'Est de la localité.

Le Conseil communal a été sollicité par l'entreprise ValFleurier (respectivement le groupe Richemont) qui souhaite développer ses activités au sein de la localité de Buttes. Dans le cas présent, elle désire acquérir les surfaces de stationnement affectées en zone industrielle localisées au Sud de ses bâtiments, à savoir les biens-fonds 2967 et 2948.

La société simple Thiébaud propriétaire des biens-fonds 2967 et 2948, souhaite pour sa part construire un hangar à bois également dans la localité de Buttes. Ce hangar sera principalement destiné à stocker du bois de la région, plus précisément des « longs-bois ».

Dans le but de favoriser le développement des activités économiques dans la localité de Buttes, les autorités communales de Val-de-Travers ont proposé aux acteurs concernés une partie du bien-fonds 2871 (futur bien-fonds 3006), propriété de la commune de Val-de-Travers, pour implanter le futur hangar à bois.

Le bien-fonds 2871 est en partie affecté en zone industrielle (ZI) et en zone de sport (ZSP) selon le plan d'aménagement local en vigueur. Le secteur représente une surface d'environ 6'800 m².

3. Situation actuelle et équipement

Le secteur est situé dans la partie Est de la localité à proximité du centre du village, de la Gare TRN et du secteur industriel. Il constitue un espace non bâti cerné par les voies ferroviaires au Nord et le cours d'eau « Le Buttes » au Sud. Les surfaces concernées sont actuellement utilisées comme pâturage.

Le secteur concerné se localise sur une surface plane le long du cours d'eau « Le Buttes ». Au niveau de la topographie, aucun problème particulier n'est à relever en cas de développement du secteur.

L'accès au secteur s'effectue principalement par le « Chemin des Grands-Clos » depuis la zone industrielle à l'Est du village. Un accès est également possible depuis le centre du village par la 'Rue du Ruisseau' menant au « Chemin des Grands-Clos ». Le « Chemin des Grands-Clos » a un statut de rue de desserte de quartier et est actuellement limité à 50 km/h. Le gabarit routier représente une largeur d'environ 3 m. L'implantation du hangar à bois impliquera la circulation d'un camion long-bois sur cette rue de quartier depuis le carrefour avec la route cantonale.

Par ailleurs, le plan d'alignement « zone industrielle » sanctionné le 30 août 1989 régit l'accès à la zone industrielle, plan en cours de modification au site ValFleurier (suppression d'alignements étant donné que le DP105 est en cours de vente).

Le développement de l'entreprise Valfleurier, respectivement du Groupe Richemont, implique de reconsidérer l'ensemble de l'accès et des équipements de la zone industrielle de Buttes, notamment par l'importance des mouvements des véhicules motorisés induits par le projet (création de plusieurs centaines d'emplois). La réflexion en termes d'accès et de circulations depuis le carrefour entre la route cantonale et Les Sugits au site industriel, à la zone d'habitation et au futur hangar à bois devra être coordonnée lors de l'établissement du permis de construire relatif à l'un ou l'autre des biens-fonds concernés.

Cette étude devra également tenir compte du carrefour du chemin communal avec la route cantonale à l'Est de la zone industrielle.

Dans ce cadre, les autorités communales coordonneront les réflexions en termes d'équipement, de circulation et d'accès du secteur en tenant compte des projets susmentionnés, y compris les éventuelles modifications du plan d'alignement en vigueur de la zone industrielle. La commune financera l'élargissement de la route dans le cadre du crédit d'équipement qui sera associé à l'entier de la mise en valeur des biens-fonds 2871 et 2970. Comme mentionné dans le courriel du SPCH du 9 août 2012 adressé à la commune, le canton ne participera pas au financement des éventuels aménagements à réaliser sur la route cantonale.

Par conséquent, les aménagements suivants ont été proposés :

- **Carrefour avec route cantonale (« Carrefour 1 »)** : réaménager le carrefour selon les empiètements hors chaussée roulante identifiés avec une marge de sécurité et de mouvement de 1 m (selon norme VSS SN 640.201).

- **Carrefour Chemin des Grands-Clos – rue Les Sugits** : réaménager le carrefour selon les empiètements hors chaussée roulante identifiés, ainsi que marge de sécurité et de mouvement de 1 m.
- **Chemin des Grands-Clos** : élargir le gabarit routier à environ 4 m de chaussée roulante (marges de sécurité et de mouvement prises en compte) et accotements supplémentaires (pas d'obstacle vertical) pour une desserte idéale du site, jusqu'à l'extrémité Ouest du futur bf. 3006. Par contre, ce gabarit ne garantit pas le croisement des véhicules avec un camion long-bois.

Le plan d'alignement en vigueur semble suffisant pour intégrer les aménagements proposés. Ces réflexions devront être approfondies dans le cadre d'études de circulations.

Les futurs permis de construire du projet de hangar à bois et de l'entreprise ValFleurier sont conditionnés à la réalisation des réaménagements des infrastructures routières. Les procédures de permis de construire desdits projets devront répondre aux objectifs suivants :

- établir une étude d'aménagement garantissant un accès adapté et une desserte optimale des futures constructions ;
- développer une vision globale des accès et des déplacements dans la zone industrielle de Buttes ;
- modifier, le cas échéant, le plan d'alignement en fonction des aménagements prévus.

Le secteur est desservi par les équipements techniques communaux (équipement de base/détail). Les propriétaires pourront raccorder leurs futures constructions directement aux réseaux techniques communaux.

4. Règlement d'aménagement

Selon le plan d'aménagement local en vigueur de la localité de Buttes, le bien-fonds 2871 est affecté en partie en zone industrielle (ZI) et en zone de sport (ZSP). Les secteurs attenants sont affectés en ZSP et en ZI.

La localité de Buttes possède de nombreux et vastes terrains qui sont affectés à la zone industrielle, les biens-fonds 2977, 2978, 2983 appartenant à Richemont, ainsi que 2994, 2996, 3001, 3002 appartenant à l'Etat de Neuchâtel, sont encore libres de construction.

Selon la volonté des autorités communales et l'analyse urbanistique du site, le changement d'affectation de la zone de sport (ZSP) à la zone industrielle (ZI) sur la partie du bien-fonds 2871 est nécessaire. Les éléments de la mutation cadastrale sont intégrés dans les plans de la modification. Par conséquent, l'extension de la zone industrielle sur le bienfonds 2871 partiel correspond au projet de mutation cadastrale. Cette opération représente une surface d'environ 6'592 m² soustraite de la ZSP au profit de la ZI. De même et en coordination avec le projet de mutation cadastrale, une surface approximative de 167 m² de la ZSP et de 12 m² de la ZI localisée sur le futur DP126 est déclassée de la zone à bâtir. Le solde de l'affectation en zone industrielle sis sur le futur DP126 devra être adapté dans le cadre de la révision du PAL de la commune.

Le site est voisin à la zone industrielle sur le côté Est, classée en degré de sensibilité au bruit IV (DSIV). A l'Ouest se trouve la zone d'habitation à moyenne densité classée en DSII. Des locaux sensibles au bruit existent déjà, et de nouvelles habitations sont susceptibles d'être construites à proximité du hangar à bois, sur le bien-fonds 2970.

Selon le Règlement d'aménagement en vigueur, aucun degré de sensibilité au bruit n'est attribué à la ZSP.

Cette procédure ne traite que du bien-fonds 2871. Compte tenu de la proximité du secteur avec le centre de localité et la Gare TRN, la vision d'ensemble du secteur sera à évaluer lors de la révision du PAL. Il s'agit de proposer un développement de l'urbanisation cohérent en prolongement du centre de localité.

5. Conclusions

La modification prévoit le changement d'affectation d'une partie du bien-fonds 2871 de la zone de sport à la zone industrielle. Ainsi, la modification n'entraîne pas d'extension de la zone à bâtir, mais une adaptation de l'affectation actuelle selon les besoins locaux.

En regard de l'analyse du site, des enjeux de développement de ce secteur, la modification proposée fait suite à la décision du Conseil général du 11 avril 2011.

Par ailleurs, cette modification a des implications non négligeables concernant le développement futur des surfaces sises à proximité du bien-fonds 2871, en prolongement du centre de localité. La vision d'ensemble du secteur sera à réévaluer lors de la révision du PAL.

Lors de la procédure de permis de construire, il sera nécessaire de veiller au respect du Règlement d'aménagement en vigueur, afin d'assurer la sauvegarde des principaux intérêts en présence.

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 Buttes.

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
- Plans
- Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une vente de terrain à Buttes du 22 février 2011
- Arrêté concernant la vente de terrain à détacher de la parcelle 2871 du cadastre de Buttes – Rlichemont International SA du 11 avril 2011