

Rapport du Conseil communal au Conseil général à l'appui de deux demandes de crédit pour l'équipement du quartier du Pontet ainsi que pour le rachat de la servitude de non construire qui grève le terrain

Monsieur le président,

Mesdames et Messieurs les Conseillers généraux,

1. Introduction

Pour poursuivre la mise en œuvre du plan de quartier du Pontet et ainsi permettre la réalisation de logements de type coopérative, d'appartements protégés et en PPE, nous devons prévoir le financement de l'équipement de la zone. Il s'agit en fait de la réfection de tous les services dans la rue du Burcle.

La partie PGEE, est déjà préfinancée par une mesure reprise dans le crédit de 8,35 millions voté en 2009 par votre Autorité.

2. Cohérence avec le programme de législature

Ce projet s'inscrit pleinement dans la volonté conjointe du Conseil communal et du Conseil général de mettre à disposition de nouveaux logements. Pour permettre l'accueil de nouveaux habitants à Val-de-Travers. Des contacts sont déjà pris avec des promoteurs et il est d'ores et déjà planifié de réaliser d'une part des logements coopératifs et d'autre part des appartements protégés. De plus, le village de Couvet répond précisément aux objectifs de respect de l'environnement exprimés dans notre programme de législature puisque ces parcelles, qui vont être ouvertes à la construction, seront accessibles en transport publics grâce au train. Il est à noter que les importants développements industriels que nous connaissons à Couvet sont aussi des éléments qui créent une demande importante de nouveaux logements.

3. Motivation

Le quartier du Pontet est destiné à un habitat collectif et ce type de logement correspond à une demande importante identifiée aujourd'hui.

Les équipements techniques seront standards, à savoir :

- ✓ Collecteurs séparés pour les eaux usées et eaux pluviales
- ✓ Alimentation électrique avec armoire centralisée pour le quartier
- ✓ Alimentation téléphone et télé-réseau
- ✓ Alimentation en eau potable avec 1 hydrante
- ✓ Eclairage public
- ✓ Gaz

L'ensemble des travaux d'équipement à la charge de la commune est devisé à CHF 1'050'000.- TTC, desquels il faut déduire environ 200'000.- qui sont déjà inclus dans le crédit PGEE de 8'342'664.- voté en 2009. Si l'on ramène cet investissement aux surfaces concernées, à savoir le quartier du Pontet avec 19'000m² et le quartier du Clos

Guyenet avec ses 8'000m², nous avons un coût des équipements qui s'élève à environ CHF 30.-/m². Elle se situe dans la fourchette inférieure de prix habituellement obtenue pour ce type de quartier.

4. Rachat de servitude de non bâtir

En 2001, la commune de Couvet a accepté la constitution d'une servitude de non-bâtir pour une durée de 30 ans en faveur de l'UBS SA sur la parcelle concernée, en contrepartie d'un prix d'achat de CHF 5.35 le m². Celle-ci peut être radiée totalement à raison du paiement de CHF 10.- par m² par l'acquéreur à l'UBS. Soit un montant total de CHF 190'510.- à payer à l'UBS pour radier la mention au Registre foncier. Le rapport du Conseil Communal de l'époque figurant en annexe détaille les éléments de cet accord.

5. Financement

Le financement de l'équipement du quartier proprement dit sera assuré conformément à l'arrêté sur l'uniformisation des taxes d'équipement du 9 mai 2009.

La mesure de PGEE qui doit être réalisée est incluse dans le crédit PGEE voté en 2009 et son financement est assuré par la taxe d'épuration et subventionné à hauteur de 40%.

6. Effets financiers et mécanismes de maîtrise des finances

Investissement net

Equipement Le Pontet	CHF	850'000.-
Rachat servitude UBS	CHF	190'510.-
Mesure PGEE	CHF	200'000.-
./ subventions cantonales 40% PGEE	CHF	80'000.-
Investissement net PGEE	CHF	120'000.-
Investissement net total	CHF	1'160'510.-

Charges annuelles

Amortissements :		
Equipement Le Pontet	CHF	0.-
Rachat de la servitude	CHF	0.-
Mesure du PGEE uniquement, 2,5%	CHF	3'000.-

Coût de l'argent (taux d'intérêt moyen de la dette communale = 2,1%) :		
Equipement Pontet	CHF	17'850.-
Rachat servitude	CHF	4'000.-
Mesures du PGEE	CHF	2'520.-

Coûts autres que financiers : néant

Recettes supplémentaires ou économies de charges d'exploitation : néant

Règlement sur les mécanismes de maîtrise des finances

La dépense et les coûts induits sont couverts soit par la taxe d'épuration soit par les futures ventes de terrain. L'investissement n'est donc pas soumis aux mécanismes de maîtrise des finances.

7. **Forme**

Deux crédits vous sont soumis, l'un pour l'équipement proprement dit et l'autre pour le rachat de la servitude. Ces deux éléments étant de natures différentes, il est plus clair de les séparer. Il faut toutefois relever que la mise en œuvre du plan de quartier du Pontet ne pourra se faire qu'en cas d'acceptation des deux arrêtés.

8. **Conclusion**

Afin de permettre la mise en œuvre du quartier du Pontet et la construction de nouveaux logements, conformément aux buts développés dans le programme de législation du Conseil communal, nous vous invitons, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers généraux à approuver les deux crédits qui vous sont soumis.

Val-de-Travers, le 23 octobre 2013

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRÉSIDENT : LE CHANCELIER :

Christian Mermet

Alexis Boillat

Annexes :

- Arrêté concernant une demande de crédit de CHF 850'000.- pour la réalisation de l'équipement du quartier du Pontet à Couvet
- Arrêté concernant le rachat à l'UBS SA d'une servitude d'interdiction de bâtir
- Rapport technique du bureau MSA
- Plan de situation
- Profil-type
- Rapport du CC au CG de Couvet du 9 avril 2001
- Courrier de l'UBS relatif à la radiation de la servitude de non-bâtir du 22 novembre 2010

CREDIT DE FR. 850'000.- POUR LA REALISATION DE L'EQUIPEMENT DU
QUARTIER DU PONTET A COUVET



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le rapport du Conseil communal, du 23 octobre 2013 ;
vu le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances du
11 novembre 2013;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Un crédit de 850'000.- francs est accordé au Conseil communal pour réaliser les équipements de la rue du Burcle dans le village de Couvet.

Art 2 La dépense sera portée au compte des investissements n° 1790.501 *Equipement Pontet Couvet*. Elle sera amortie par les taxes d'équipement et les ventes de terrain. Un éventuel solde sera amorti au taux de 2,5%.

Art. 3 Tous pouvoirs sont accordés au Conseil communal pour procéder aux transactions immobilières découlant de l'exécution desdits travaux.

Art. 4 Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 9 décembre 2013

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LE PRESIDENT : LA SECRETAIRE :

Daniel Dreyer

Nathalie Ebner Cottet

CREDIT DE FR. 192'000.- POUR LE RACHAT A UBS SA D'UNE SERVITUDE
D'INTERDICTION DE BATIR

SECTEUR LE PONTET COUVET



LE CONSEIL GENERAL DE LA COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964;
vu le rapport du Conseil communal, du 23 octobre 2013 ;
vu le préavis favorable de la Commission de gestion et des finances du
11 novembre 2013;

sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier Un crédit de CHF 192'000.- est accordé au Conseil communal pour procéder au rachat de la servitude d'interdiction de bâtir qui grève le bien-fonds n° 3422 du cadastre de Couvet au profit d'UBS SA.

Art 2 La dépense sera portée au compte des investissements n°J942.500 *Rachat servitude Pontet Couvet*. Elle sera amortie par les ventes de terrain.

Art. 3 ¹Le Conseil communal signera l'acte authentique de cette opération.

²Tous frais d'actes et de radiation de la servitude sont à la charge de la commune.

Art. 4 Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat à l'expiration du délai référendaire.

Val-de-Travers, le 9 décembre 2013

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
LE PRESIDENT : LA SECRETAIRE :

Daniel Dreyer

Nathalie Ebner Cottet



COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS

EQUIPEMENT DE BASE DU FUTUR QUARTIER DU PONTET-RUE DU BURCLE

ÉVACUATION DES EAUX : MESURE 9 DU PGEE
REPLACEMENT DE LA CONDUITE D'EAU POTABLE
ALIMENTATION ELECTRIQUE ET ECLAIRAGE PUBLIC
ELARGISSEMENT ET REFECTION DE CHAUSSEE
CREATION D'UN TROTTOIR



NOTICE TECHNIQUE

Dossier N° 1670

octobre 2013

M A U L E R S A

P H . - S U C H A R D 2 0 T 0 3 2 7 3 2 5 5 5 5

E m s a @ m a u l e r - i n g . c h



M S A

S
L
I
V
C
S
R
U
E
I
N
E
G
N

1. INTRODUCTION

Le projet d'équipement et d'élargissement de la Rue du Burcle à Couvet fait suite au plan de quartier « Le Pontet » établi par le bureau Urbaplan à Neuchâtel et constitué des documents suivants :

- Rapport sur l'aménagement du 22.10.12
- Plan d'équipement du 22.10.12
- Plan d'implantation, 1 :5'000 du 22.10.12
- Règlement du 22.10.12

L'état et les compléments d'équipements nécessaires y sont définis comme suit :

> *Eaux usées / eaux claires*

Selon le PGEE du 17 mars 2008, le système d'évacuation des eaux est incomplet. La canalisation d'eaux claires longe la rue du Burcle. Par contre, il manque la canalisation pour l'évacuation des eaux usées qui doit être dimensionnée pour l'ensemble du secteur. Elle constitue la mesure 9 du PGEE. Une demande de crédit a été faite auprès du Conseil général pour réaliser cet équipement pour lequel les travaux vont bientôt débiter.

A noter que le périmètre du PQ est situé dans une zone à infiltration interdite.

> *Eau potable*

Le réseau d'eau potable longe la rue du Burcle et le chemin de la Tuilerie ce qui permet le raccordement de tous les périmètres d'évolution des constructions.

> *Gaz*

Le réseau de gaz de Viteos, constitué d'une conduite de 100 mbar qui longe la limite parcellaire Est, est dimensionnée pour approvisionner le futur quartier. Une deuxième canalisation le long de la rue du Burcle permet également de raccorder le périmètre d'évolution des constructions 2. Pour le raccordement du périmètre 3, Viteos est intéressé, sur le principe, à étendre son réseau. Une analyse plus approfondie sera menée lors du/des permis de construire.

> *Electricité*

Le réseau électrique est existant le long de la rue du Burcle (ligne enterrée) ainsi que le long du chemin de la Tuilerie. Deux lignes aériennes de moyenne tension traversent le Sud du périmètre du PQ. Un projet est en cours pour les enterrer (cf. chapitre 7.3). Le développement du périmètre d'évolution des constructions 3 est soumis à la réalisation de cet enfouissement, voire à un déplacement.

> *Route*

La rue du Burcle a une largeur variant entre 4 et 4.50 m. Malgré l'objectif de limiter la vitesse sur cet axe à 30 km/h, il est tout de même nécessaire de prévoir son élargissement à 5.50 m au minimum, plus 1.50 m de trottoir (cf. notice circulation). Ce dernier est aménagé à l'intérieur du

périmètre du PQ et est la charge du(es) propriétaire(s) du PQ. L'élargissement de la route est, par contre, pris en charge par la Commune.

En surface, l'équipement public de base à la charge de la Commune de Val-de-Travers consiste à élargir la chaussée à un gabarit de 5,5 m. Ces travaux sont indissociables de la création du trottoir d'une largeur de 1,5 m qui est à la charge du(es) propriétaire(s) du Plan de Quartier.

Le projet est conditionné au déplacement ou à l'enterrement des lignes électriques aériennes situées en haut de la rue, non chiffré dans le présent document.

Les besoins en infrastructures souterraines sont décrits ci-dessous. Ils sont plus conséquents qu'imaginé initialement par l'aménagiste car la conduite d'eau potable et la canalisation d'eaux claires sont vétustes et méritent d'être remplacés. L'alimentation électrique également nécessite une refonte complète.

2. INFRASTRUCTURES SOUTERRAINES

2.1. Évacuation des eaux usées

La mesure M9 du PGEE prévoit la mise en place du système séparatif dans la rue du Burcle. Un nouveau collecteur d'eaux usées de 225 m sera construit car la canalisation d'eaux mixtes existante, sur laquelle les immeubles attenants à la rue du Burcle sont actuellement raccordés, se jette directement dans l'Areuse. Ces travaux permettront de mettre en conformité cette situation qui perdure certainement depuis la construction du réseau d'évacuation des eaux. Le nouveau collecteur sera raccordé après le déversoir d'orage dans la rue Pierre-Dubied.

2.2. Évacuation des eaux claires

L'actuel collecteur en ciment DN 300 et 400 mm sert notamment à l'évacuation du trop-plein d'un étang situé en haut de la rue, au lieu-dit « Derrière le Burcle » ainsi qu'aux résurgences de sources, drainages et autres eaux de ruissellement de surface. Les débits de pointe qui peuvent provenir de l'amont ne sont pas connus mais nous relevons que le bassin versant topographique est très important. Les inondations du 2 juillet 2013 sont liées en partie aux ruissellements non contrôlés provenant de ce bassin versant et il est impératif d'améliorer cette situation en captant les eaux le plus en amont possible.

L'inspection du collecteur actuel par caméra a permis de déterminer qu'il était en mauvais état sous toute la rue du Burcle (fissurations, perforations, ...). Le tronçon sous les voies de train est quant à lui en bon état et peut donc heureusement être conservé, ce qui évite des travaux spéciaux très coûteux. Il est donc projeté de poser un nouveau collecteur d'eaux claires d'un calibre équivalent au passage des voies, soit DN 500 mm, en parallèle à celui d'eaux usées.

Sur la partie amont de la rue, les eaux de ruissellement et les résurgences de sources sont actuellement récoltées par un système de grilles et par un fossé côté est, raccordés au collecteur existant. Avec l'élargissement routier projeté, ce fossé disparaîtra et la récolte des eaux de ruissellement ne se fera plus qu'à travers des grilles. En complément, un caillebotis large DN 300 mm sur toute la largeur de la chaussée permettra de capter les eaux de ruissellement provenant de l'amont.

Comme mesure complémentaire et afin d'éviter de surcharger ce nouveau collecteur qui servira principalement à une meilleure évacuation des eaux de ruissellement en provenance du bassin versant amont, nous préconisons que des mesures de rétention des eaux claires avec un débit de restitution de 20 l/s/ha soient imposées dans le quartier du Pontet. Cette pratique courante permet de limiter les débits de pointe d'eaux pluviales. Un surdimensionnement de la canalisation d'évacuation des eaux claires peut donc ainsi être évité. Cette mesure permettra également de ne pas accentuer les problèmes déjà récurrents dans ce secteur.

La mise en place de ce système séparatif effectif pourra être subventionnée à hauteur de 40% par le Fonds cantonal des eaux géré par le SENE.

2.3. Eau potable

L'actuelle conduite d'eau potable en fonte DN 100 mm est vétuste et il donc également prévu de la remplacer par une conduite PE DE 125 mm selon les indications du Service des eaux.

Une nouvelle borne hydrante est projetée en haut de la rue pour renforcer la défense incendie.

2.4. Electricité et éclairage public

La SEVT projette de démanteler l'actuelle station transformatrice située à la rue Pierre-Dubied, inondée récemment, et d'en construire une nouvelle qui sera intégrée à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

Pour l'équipement de base du quartier, la SEVT a fait part de ses intentions. Il s'agit, depuis la nouvelle station transformatrice, de mettre en place le réseau d'alimentation électrique BT ainsi que l'éclairage public. Pour cela, une batterie de tubes et 2 armoires de distribution basse tension sont nécessaires. L'éclairage public sera assuré par la pose de 8 luminaires LED.

2.5. Services tiers

Tous les Services tiers seront informés de ce projet et consultés pour connaître s'ils envisagent le remplacement de leurs infrastructures. Dans tous les cas, d'éventuels travaux seront à leur charge.

4. EMPRISES DEFINITIVES

L'élargissement de la chaussée implique une emprise définitive d'environ 145 m² du côté du plan de quartier sur le bien-fonds N°3422, aujourd'hui propriété de la Commune de Val-de-Travers. Le trottoir sera quant à lui intégré à la parcelle N° 3422 selon le règlement du plan de quartier.

Les frais d'acquisition de terrain, actes notariés et nouvel abornement ne sont pas inclus dans le devis estimatif.

5. INVESTISSEMENT

L'investissement à consentir pour l'ensemble des travaux communaux de réaménagement de la rue du Burcle (infrastructures et superstructure) se décompose comme suit :

Genre de travaux	U	Quant.	prix/unit CHF	Montant CHF
<u>RÉCAPITULATION GÉNÉRALE</u>				
A. ÉVACUATION DES EAUX USÉES				143'477
B. ÉVACUATION DES EAUX CLAIRES				200'997
C. EAU POTABLE				79'223
D. ÉLECTRICITÉ ET ÉCLAIRAGE PUBLIC				160'180
E. ELARG. CHAUSS. ET NOUV. TROTTOIR				199'258
F. RÉFECTION CHAUSSÉE EXISTANTE				148'678
G. SIGNALISATION, MARQUAGE				7'500
H. GÉOMÈTRE				10'000
TOTAL GENERAL HT				949'312
TVA 8%				75'945
TOTAL GENERAL TTC ARRONDI				1'026'000

Comme mentionné plus haut, la mise en séparatif effective du quartier permettra à la Commune de bénéficier de 40% de subventions pour la pose du nouveau collecteur d'eaux usées.

Établi le 25 octobre 2013 par Mauler SA - Ingénieurs civils à Neuchâtel



Commune de Val-de-Travers
Couvét

Équipement de base "Le Pontet"

Evacuation des eaux : Mesure 9 du PGEE
Remplacement de la conduite d'eau potable
Alimentation électrique et éclairage public
Elargissement et réfection de chaussée
création d'un trottoir

Profil type 1:50

PLAN N° :

1670 - 102

VERSION :

A - 24.10.2013

DESSIN / CONTRÔLE :

TLE

MAULER SA
P.H. SUCHARD 20
2000 NEUCHÂTEL

T 032 732 55 55
F 032 732 55 56

E msa@mauler-ing.ch
W www.mauler-ing.ch



M S A

S
I
L
I
V
I
C
S
R
U
E
I
N
G
É
N
I
N

CARACTERISTIQUES DU PLAN

FORMAT	ECHELLE(S)	EMPLACEMENT FICHER SUR SERVEUR
63 x 30 cm	1:50	M:\Val-de-Travers\1670\Tech\1670-101A Plans de mise à l'enquête.dwg

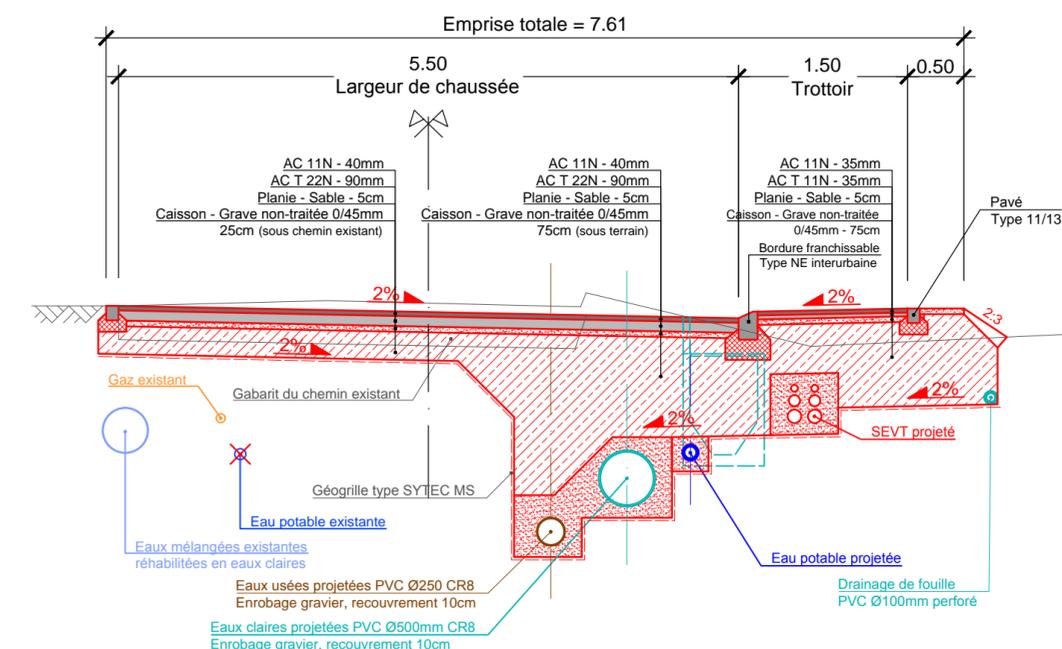
LISTE DES MODIFICATIONS

VERSION	DATE	MODIFICATIONS
A	24.10.2013	Version initiale
B		
C		
D		
E		
F		
G		

PLANS / LISTES ET DOCUMENTS CORRESPONDANTS

1670 - 101 - Situation	
1670 - 103 - Profil en long	

Profil type B-B 1:50



Rapport du Conseil communal au Conseil général A L'APPUI D'UNE DEMANDE D'ACHAT DE TERRAIN AU PONTET

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,

1. Situation actuelle

Le terrain en question, de 19'051 m², se trouve au Nord des immeubles locatifs de la Tuilerie, entre le chemin de la Tuilerie à l'Est et le Burcle à l'Ouest. Il touche, dans sa pointe Nord, à la place de la Gare (voir plan annexé).

Il est en zone constructible particulièrement bien située, à deux pas de la gare TRN et tout proche du centre du village.

Dans le cadre d'un plan d'alignement à long terme, en voie d'élaboration, ce terrain serait probablement utile pour remanier divers accès routiers.

Le propriétaire actuel est l'UBS SA, qui l'a acquis par reprise d'un ancien propriétaire en 1995.

Cette banque souhaite se défaire de ce terrain. Elle n'a pourtant pas trouvé d'acquéreur, malgré de nombreuses démarches et un prix très raisonnable.

Au vu de cette situation, l'UBS propose maintenant à notre commune, prioritairement, l'achat de cette parcelle, à un prix extrêmement favorable, soit Fr. 5.25 le m², assorti d'une servitude de construction définie plus loin. Elle fera la même offre à toute personne intéressée si la commune refuse cette proposition.

2. Analyse de la situation et de l'offre

Nous nous trouvons devant une situation exceptionnellement favorable.

D'une part le prix de Fr. 100'000.- pour la totalité de la parcelle représente une valeur de Fr. 5.25.- au m², soit très largement au-dessous des prix pratiqués actuellement.

D'autre part, notre commune n'a plus de réserve de terrain en zone constructible, soit à vendre, soit à utiliser comme échange.

La dépense représentera non seulement une contre-valeur à mettre au bilan, non amortissable, mais aussi une réserve importante compte tenu du prix d'achat et de la valeur vénale probable du terrain en cas de revente.

La servitude demandée par l'UBS est le paiement par le propriétaire du moment de Fr. 10.- par m² construit, et ceci dans un délai de 20 ans, voire 30 ans. Cette servitude doit être reprise par tout nouveau propriétaire auquel la commune aura cédé le terrain non construit, ce qui sera assurément le cas. Nous n'aurons donc pas à payer à l'UBS le montant qu'elle demandera au propriétaire qui construira sur cette parcelle.

Une exception pourrait être la construction d'accès routiers, mais actuellement dans un délai inconnu.

De plus, nous sommes totalement libres de fixer le prix de vente ou les conditions d'échange de cette parcelle, même morcelée.

A R R E T E

Le Conseil général de la Commune de Couvet,

Vu le rapport du Conseil communal du 9 avril 2001,

Vu la loi sur les communes du 21 décembre 1964,

Vu le préavis de la Commission financière,

a r r ê t e

Article premier.- Le Conseil communal est autorisé à acquérir de l'United Bank of Switzerland S.A. (UBS S.A.), pour le prix de Fr. 100'000.— (soit 5.25 le m²), une parcelle de terrain de 19'051 m², formant l'article 3422 du cadastre de Couvet, située au Pontet.

Art. 2.- Une servitude de non bâtir sera constituée pour une durée maximale de 30 ans en faveur de l'UBS S.A. sur la parcelle susmentionnée, qui pourra être radiée totalement ou partiellement, moyennant le paiement à l'UBS S.A. par l'acquéreur de tout ou partie de la dite parcelle, lors de toute construction (bâtiment, ouvrage, etc), d'un montant de Fr. 10.—par m², calculé sur la surface de la parcelle concernée.

Art. 3.- Tous les frais d'actes, de plans, d'extraits de cadastre, etc., sont à la charge de la commune.

Art. 4.- Le Conseil communal signera l'acte de ce transfert immobilier et reçoit tout pouvoir pour inscrire la servitude au Registre foncier.

Art. 5.- Le présent arrêté sera soumis à la sanction du Conseil d'Etat, à l'expiration du délai référendaire.

Couvet, le 4 mai 2001

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

La Présidente :

Le Secrétaire :

M. Desaulles

F. Pasquier