

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à la modification du plan d'alignement Zone industrielle « Secteur au sud de l'Areuse »

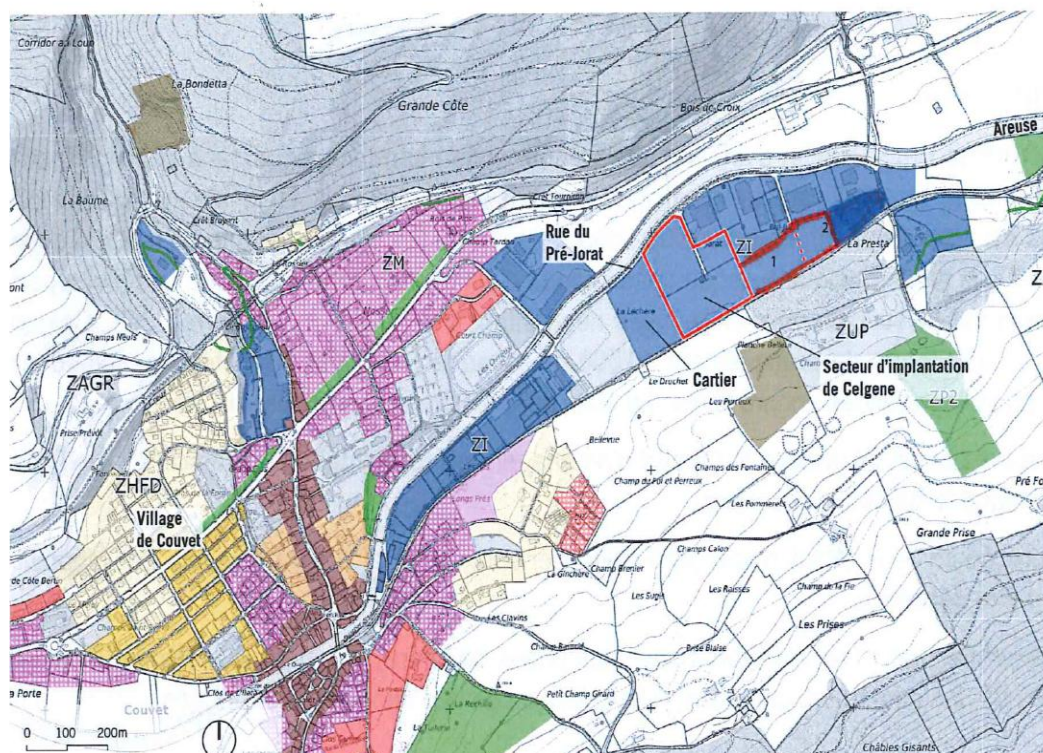
Monsieur le président,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

Le présent rapport accompagne la modification du plan d'alignement sanctionné le 30 mai 2012 pour le « secteur au sud de l'Areuse » dans la zone industrielle à l'est du village de Couvet. Le plan d'alignement en vigueur avait été établi conjointement à la modification partielle du PAL, pour permettre une densification du bâti dans ce secteur identifié comme pôle d'importance régionale dans le plan directeur cantonal. Le plan d'alignement était prévu dans l'optique d'un développement du secteur par différents lots de surfaces diverses, allant de 2'200 m² à 13'000 m². Il permettait un accès à chaque parcelle depuis la rue du Pré-Jorat par deux routes en forme de « U ».

En juin 2014, l'entreprise pharmaceutique Celgene a annoncé sa volonté de développer ses activités dans la zone industrielle de Couvet. A la suite d'une importante coordination entre l'entreprise, l'Etat de Neuchâtel et la commune de Val-de-Travers, ainsi que de la définition des besoins de Celgene, un accord a été conclu prévoyant l'acquisition par l'entreprise de 4 biens-fonds appartenant respectivement à l'Etat (bf 3328 et 3955), à la commune (bf 3675) et à la société électrique du Val-de-Travers (bf 3676). Un droit d'emption a également été accordé pour une extension future sur les secteurs 1 et 2 identifiés sur le plan ci-dessous (bf appartenant à l'Etat).

Les alignements sanctionnés en 2012 ne correspondent plus aux projets de développements de la zone. Une modification du plan d'alignement est donc nécessaire pour permettre la concrétisation de ce projet.



2. Modification du plan d'alignement



Les alignements entrant en contradiction avec l'implantation des futurs bâtiments sont supprimés (en jaune). Les alignements sur les routes existantes sont conservés (en bleu). Dans la mesure du possible les alignements existants viennent s'arrêter sur des limites cadastrales. Cette modification offre une plus grande marge de manœuvre dans l'implantation des bâtiments de Celgene à court et moyen terme et ne remet pas en cause l'accessibilité aux parcelles des autres entreprises.

Selon la stratégie développée pour cette zone, un cheminement de mobilité douce est prévu le long de la voie ferrée de façon à garantir l'accès piéton à la future gare CFF. Ce cheminement doit être garanti par servitude.

3. Conclusion

Pour permettre l'implantation d'une importante entreprise pharmaceutique dans la zone d'activités de la Léchère, la modification des alignements en vigueur depuis 2012 est nécessaire. Cette dernière consiste à supprimer le bouclage depuis la rue du Pré-Jorat en forme de « U ». Toutefois, cela n'est pas problématique puisque cette logique d'accès était cohérente avec le développement par l'implantation successive d'entreprises nécessitant 5 à 10'000 m² de terrain. Or, Celgene a besoin à court terme de pratiquement 40'000 m², avec la possibilité de s'étendre ultérieurement sur les parcelles voisines encore libres. La zone sera ainsi presque entièrement occupée.

Vous recevez aussi en annexe le rapport d'aménagement conformément à l'article 47 OAT qui fait partie intégrante de cette procédure.

Cette procédure fera l'objet d'une publication pendant 30 jours durant lesquels des oppositions peuvent être déposées.

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 27 avril 2015

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LA PRESIDENTE : LE CHANCELIER :

Chantal Brunner

Alexis Boillat

Annexe :

- Rapport 47 OAT
- Projet d'arrêté
- Plan d'alignement modifié



MODIFICATION DU PLAN D'ALIGNEMENT

Zone industrielle « Secteur au sud de l'Areuse »



Rapport sur l'aménagement selon l'art. 47 OAT

Pour traiter: Audrey Girardet / Bruno Maréchal
urbaplan sa neuchâtel

15061-R47OAT-Modif_P-Alignement-150421.docx-21.4.2015

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
1700 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

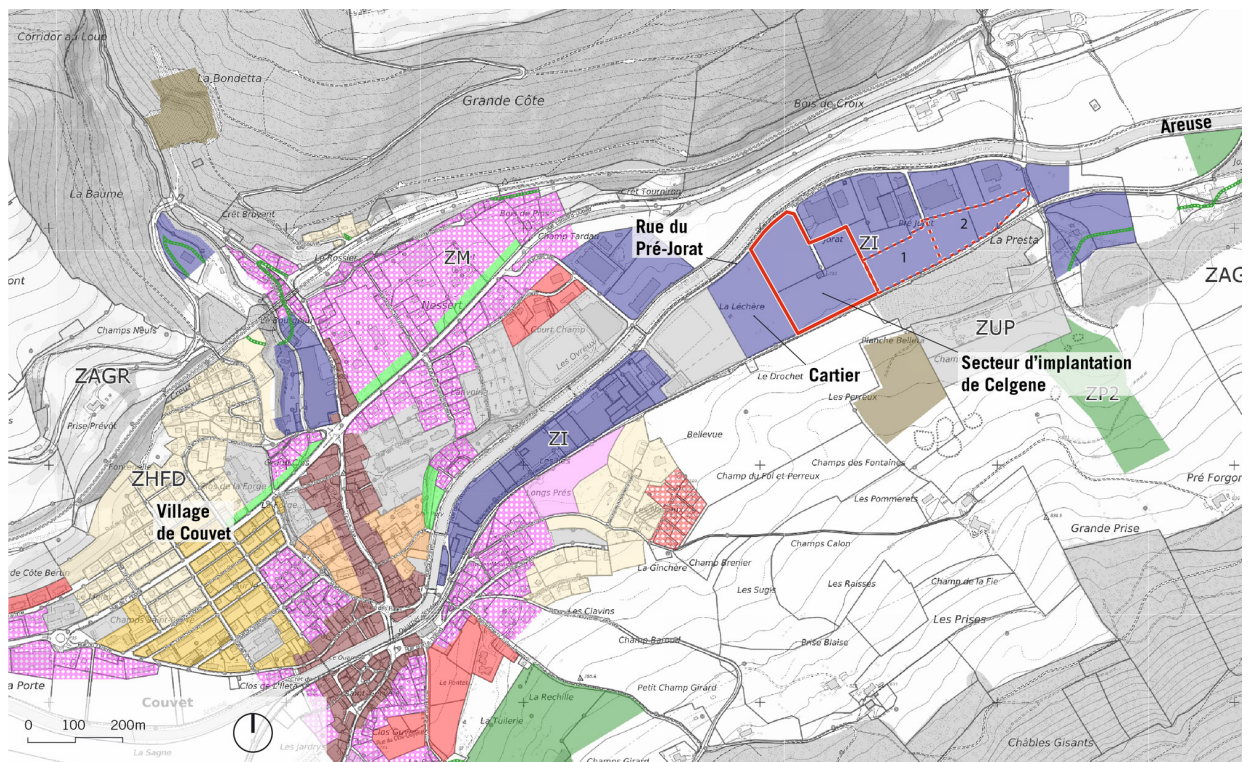
SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	5
2. MODIFICATION DU PLAN D'ALIGNEMENT	7
2.1 Justification de la démarche	7
2.2 Modification du plan d'alignement	8
2.3 Procédure de planification	9
2.4 Calendrier	10
3. CONCLUSION	11

1. INTRODUCTION

Le présent rapport accompagne la modification du plan d'alignement sanctionné le 30.05.2012 pour le « secteur au sud de l'Areuse » dans la zone industrielle à l'est du village de Couvet (cf. figure 1). Le plan d'alignement avait été établi conjointement à la modification partielle du PAL dans le secteur, pour permettre une densification du bâti dans ce secteur identifié comme pôle spécifique d'intérêt cantonal ou régional dans le plan directeur cantonal (fiche E_11). Le plan d'alignement était prévu dans l'optique d'un développement du secteur par différents lots de surfaces diverses, allant de 2'200 m² à 13'000 m². Il permettait un accès à chaque parcelle depuis la rue du Pré-Jorat par deux routes en forme de « U ».

Figure 1 : Localisation du secteur concerné (source : SITN)



En juin 2014, l'entreprise pharmaceutique Celgene a annoncé sa décision de développer ses activités dans la zone industrielle de Couvet. A la suite d'une importante coordination entre l'entreprise, l'Etat de Neuchâtel et la commune de Val-de-Travers, ainsi que de la définition des besoins de Celgene, un accord a été conclu prévoyant l'acquisition par l'entreprise de 4 biens-fonds appartenant respectivement à l'Etat (bf 3328 et 3955), à la commune (bf 3675) et à la société électrique du Val-de-Travers (bf 3676) (cf. fig. 2). Un droit d'emption a également été accordé pour une extension future sur les secteurs 1 et 2 identifiés sur la figure 1 (bf appartenant à l'Etat et à la commune).

Les alignements sanctionnés en 2012 ne correspondent pas aux intentions de développement du projet. Une modification du plan est donc nécessaire pour le concrétiser.

2. MODIFICATION DU PLAN D'ALIGNEMENT

2.1 Justification de la démarche

Celgene est une entreprise pharmaceutique internationale spécialisée dans le traitement des cancers et des maladies inflammatoires. En 2005, l'entreprise, dont le siège est basé aux Etats-Unis, a ouvert sa première base internationale à Boudry, dans le pôle de développement économique cantonal du plateau de Perreux. Souhaitant accroître ses activités à l'international, l'entreprise a fait le choix d'implanter un nouveau site dans la zone industrielle à l'est de Couvet. Ce site offre à l'entreprise la possibilité de construire rapidement ainsi que la disponibilité de surfaces de réserve pour son développement futur.

Figure 2 : Extrait du cadastre (source : SITN)



Le projet Celgene a fait l'objet d'un plan d'intention à court terme. Celui-ci prévoit la construction de 5 bâtiments et d'un parking souterrain sur les biens-fonds 3328, 3675, 3676 et 3955 tel qu'annoncé en introduction (cf. figure 3). Or, le plan d'alignement sanctionné en 2012 dans le secteur ne permet pas l'implantation souhaitée des bâtiments (cf. figure 4). De plus, le principe même de créer un bouclage en "U" depuis la rue du Pré-Jorat n'est plus pertinent si la grande majorité, voire l'entier, des terrains situés au sud de la zone sont occupés par une seule entreprise. Cet alignement était cohérent avec un développement par des entreprises ayant besoin de surface de l'ordre de 5 à 10'000 m². Le projet de Celgene occupera à court terme plus de 38'000 m², avec une extension possible de l'ordre de 20 à 25'000 m² supplémentaires.

Figure 3 : Plan d'intention à court terme (source : Celgene, 2015)

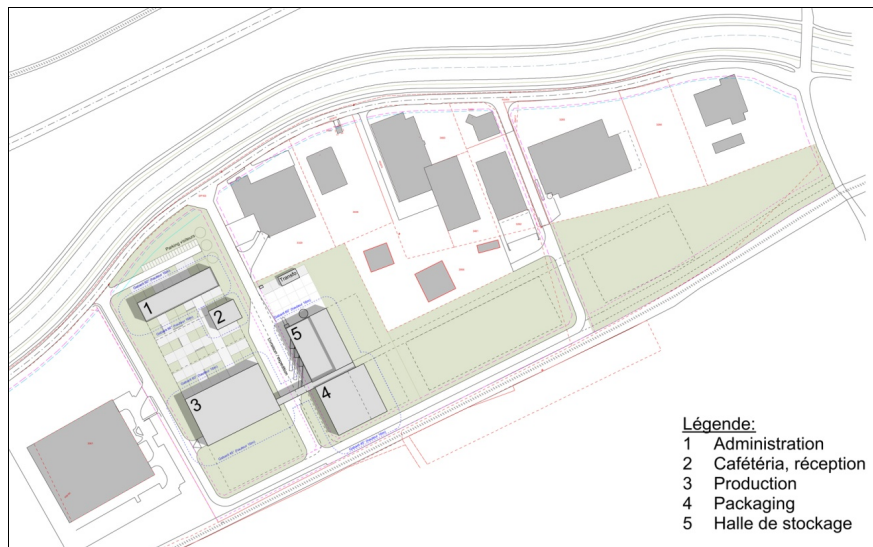


Figure 4 : Plan d'alignement sanctionné en 2012 (source : urbaplan)



2.2 Modification du plan d'alignement

Les alignements entrant en contradiction avec l'implantation des futurs bâtiments sont supprimés (en jaune sur la figure 5). Les alignements sur les routes existantes sont conservés (en bleu). Dans la mesure du possible les alignements existants viennent s'arrêter sur des limites cadastrales. Cette modification offre une plus grande marge de manœuvre dans l'implantation des bâtiments de Celgene à court et moyen terme et ne remet pas en cause l'accessibilité des autres entreprises.

Figure 5 : Extrait de la modification du plan d'alignement (source : urbaplan, 2015)



Il est à noter que le domaine ferroviaire des CFF (au sud du secteur) est assimilable à un domaine public (DP) et appartient à la Confédération. Les CFF imposent une distance minimale de sécurité de 5 m par rapport à l'axe de la voie, qui doit être appliquée à toute construction.

De plus, selon la stratégie développée pour cette zone, un cheminement de mobilité douce est prévu le long de la voie ferrée de façon à garantir l'accès piéton à la future gare CFF. Ce cheminement doit être garanti par servitude (cf. plan d'alignement)

2.3 Procédure de planification

Le dossier de modification du plan d'alignement est composé des documents suivants :

- > un arrêté portant modification du plan d'alignement du « secteur au sud de l'Areuse » ;
- > un plan d'alignement à l'échelle 1/500 ;
- > le présent rapport, qui décrit et justifie les modifications apportées au plan d'alignement ;

Les plans d'alignements sont traités aux articles 71 à 78 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) et dans la loi cantonale sur les routes et voies publiques (LRVP).

2.4 Calendrier

Le calendrier prévisionnel ci-après synthétise les phases principales de la démarche. Il correspond au déroulement qui a été fixé en accord entre les autorités communales et cantonales.

Tableau 1: Calendrier prévisionnel

Etapes de la procédure	échéance
Dépôt du dossier à la commune et au SAT	24 avril 2015
Rapport aux Conseillers généraux	fin avril
Préavis du DDTE	début mai
Adoption par le Conseil général	11 mai 2015
Publication dans la feuille officielle	15 mai
Délai référendaire (40 j)	16 mai au 24 juin
Publication dans la feuille officielle	26 juin
Enquête publique (30 j) <i>Vacances judiciaires du 15 juillet au 15 août</i>	27 juin -27 août
Approbation et sanction du Conseil d'Etat	septembre

3. CONCLUSION

Pour permettre l'implantation d'une importante entreprise pharmaceutique dans la zone d'activités de La Léchère, la modification des alignements en vigueur depuis 2012 est nécessaire. Cette dernière consiste à supprimer le bouclage depuis la rue du Pré-Jorat en forme de "U". Toutefois, cela n'est pas problématique puisque cette logique d'accès était cohérente avec le développement par l'implantation successive d'entreprises nécessitant 5 à 10'000 m² de terrain. Or, Celgene a besoin à court terme de pratiquement 40'000 m², avec la possibilité de s'étendre encore sur 20 à 25'000 m² supplémentaires. La zone sera ainsi entièrement occupée.

MODIFICATION DU PLAN D'ALIGNEMENT ZONE INDUSTRIELLE "SECTEUR AU SUD DE L'AREUSE"

ECHELLE 1:500



LEGENDE

A TITRE PRESCRIPTIF

- alignements sanctionnés
- alignements supprimés
- alignements nouveaux

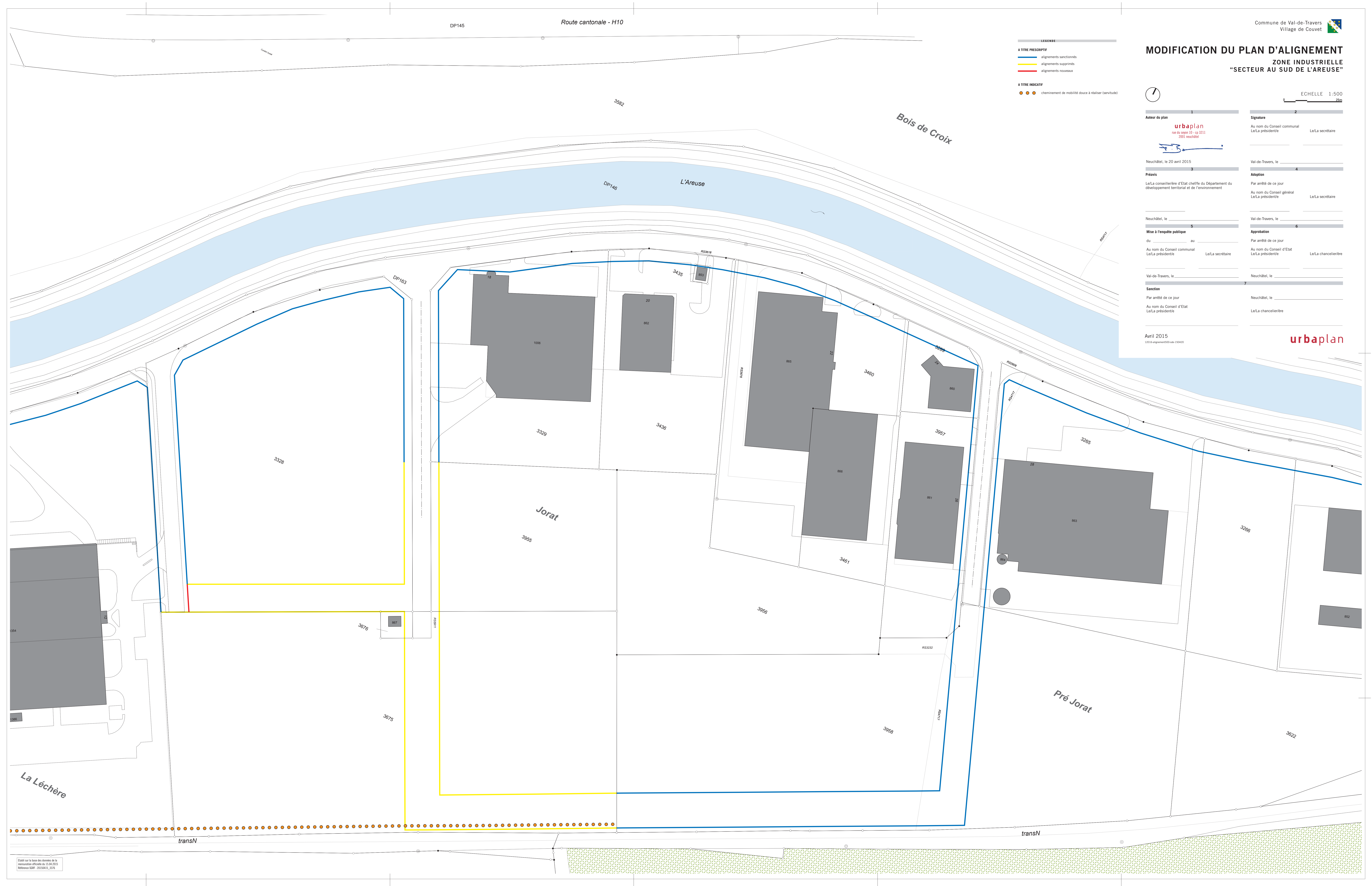
A TITRE INDICATIF

- cheminement de mobilité douce à réaliser (servitude)



1		2	
Auteur du plan		Signature	
urbaplan rue du sepp 10 - cp 3211 2001 neuchâtel		Au nom du Conseil communal Le/La président/e Le/La secrétaire	
Neuchâtel, le 20 avril 2015		Val-de-Travers, le _____	
Préavis		Adoption	
Le/La conseiller/e d'Etat chef/e du Département du développement territorial et de l'environnement		Par arrêté de ce jour Au nom du Conseil général Le/La président/e Le/La secrétaire	
Neuchâtel, le _____		Val-de-Travers, le _____	
Mise à l'enquête publique		Approbation	
du _____ au _____ Au nom du Conseil communal Le/La président/e Le/La secrétaire		Par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le/La président/e Le/La chancelier/e	
Val-de-Travers, le _____		Neuchâtel, le _____	
Sanction			
Par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d'Etat Le/La président/e		Neuchâtel, le _____ Le/La chancelier/e	

Avril 2015
12016-alignement500-ss-100420



Elaboré sur la base des données de la
recherche officielle du 12/04/2015
Référence SGRF : 01150415_3376



Arrêté portant modification du plan d'alignement de 2012 Zone industrielle « Secteur au sud de l'Areuse »

Préambule

Le Conseil général de la commune de Val-de-Travers,

vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,

vu la conception directrice cantonale, du 26 janvier 2005,

vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution, RELCAT, du 16 octobre 1996,

vu la loi sur les constructions, LConstr., du 25 mars 1996, et son règlement d'exécution, RELConstr., du 16 octobre 1996,

vu le plan et le règlement d'aménagement communal, du 22 avril 1992,

vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement du,

sur proposition du Conseil communal,

Arrête :

Article premier

¹ Le plan d'alignement du «secteur au sud de l'Areuse» dans le village de Couvet, sanctionné par le Conseil d'Etat le 30.05.2012, est modifié par le plan portant modification du plan d'alignement du «secteur au sud de l'Areuse», préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement le

Article 2

¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le, est soumis au référendum facultatif.

² Le Conseil communal de la commune de Val-de-Travers est chargé de l'application du présent arrêté qui entrera en vigueur à l'expiration du délai référendaire, de la mise à l'enquête publique, après sanction par le Conseil d'Etat, à la date de publication de ladite sanction dans la Feuille officielle cantonale.

Au nom du Conseil général

Le/La président/e

Le/La secrétaire

.....

.....

Val-de-Travers, le