



Commune de
Val-de-Ruz

PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL DE BOUDEVILLIERS, SECTEUR « SÉCHERON »

Rapport au Conseil général relatif à une nouvelle
modification partielle

Version : 1.0 – TH 417043

Auteur : Conseil communal

Date : 12.02.2020



Table des matières

1.	Résumé.....	4
2.	Bref rappel des faits	5
2.1.	Historique.....	5
2.2.	Situation actuelle	6
3.	Perspectives	7
4.	Procédure.....	7
4.1.	Généralités	7
4.2.	Modification partielle du PAL de Boudevilliers	7
4.3.	Préavis de synthèse du SAT.....	9
4.4.	Consultation de la CDTD.....	9
4.5.	Séances d'informations publiques	9
4.6.	Calendrier.....	10
5.	Coûts	10
6.	Impact sur le personnel communal	10
7.	Vote à la majorité simple du Conseil général	10
8.	Conclusion.....	11
9.	Projet d'arrêté.....	12
10.	Annexes.....	14

Liste des figures

Figure 1	Extrait du PAL de Boudevilliers, secteur Malvilliers (source : STIN)	5
Figure 2	Périmètre du schéma directeur de la ZAE du Chillou (plan extrait du document <i>Zone d'activités économiques « Le Chillou », schéma directeur d'aménagement et notice préliminaire sur l'environnement, Urbaplan, juin 2016</i>)	6

Liste des tableaux

Tableau 1	Comparaison des règles entre l'état actuel et l'état futur	8
-----------	--	---



Plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »
Rapport au Conseil général relatif à une nouvelle modification partielle

Liste des abréviations principales

Abréviation	Signification	Abréviation	Signification
CDTD	<i>Commission du développement territorial et durable</i>	PAL	<i>Plan d'aménagement local</i>
DDTE	<i>Département du développement territorial et de l'environnement</i>	PDR	<i>Plan directeur régional</i>
LAT	<i>Loi sur l'aménagement du territoire du, 22 juin 1979</i>	SAT	<i>Service cantonal de l'aménagement du territoire</i>
LCAT	<i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991</i>	TOS	<i>Taux d'occupation au sol</i>
LCo	<i>Loi sur les communes, du 21 décembre 1964</i>	ZAE	<i>Zone d'activité économique</i>
OAT	<i>Ordonnance sur l'aménagement du territoire</i>	ZMD	<i>Zone d'habitation à moyenne densité</i>



Plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »

Rapport au Conseil général relatif à une nouvelle modification partielle

Monsieur le président,
Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux,

1. Résumé

Lors de sa séance du 30 avril 2018, le Conseil général s'est prononcé en faveur du changement d'affectation des parcelles 2916 et 2917 du cadastre de Boudevilliers.

En effet, il s'agissait de passer les biens-fonds précités de la zone d'habitation à moyenne densité (ZMD II selon le règlement d'aménagement de Boudevilliers) à la zone d'activités économiques (ZAE) ; d'une part pour que l'affectation de la zone soit conforme aux activités se déroulant sur la parcelle 2916 et, d'autre part, pour permettre l'implantation du centre logistique de la banque Raiffeisen Neuchâtel et Vallées et le déménagement de l'entreprise F. Gabus & Cie SA, cette dernière se trouvant actuellement dans le village de Boudevilliers. Pour rappel, la partie nord du secteur « Sécheron » est déjà dédiée aux activités économiques ; ainsi cette opération est logique.

Les entreprises concernées ont demandé tant à la Commune qu'au Canton d'entreprendre rapidement la modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Boudevilliers. Pour ce faire, le service de l'aménagement du territoire (SAT) a demandé à ce que les règles de la zone d'activités en vigueur pour les autres parcelles du secteur « Sécheron » soient reprises pratiquement in extenso, facilitant ainsi l'étude du dossier et la procédure de changement.

Selon les conditions du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE), la modification partielle du PAL de Boudevilliers ne sera sanctionnée par le Conseil d'Etat que lorsque les entreprises auront déposé une demande de permis de construire dans les deux ans dès la fin du traitement définitif des éventuelles procédures d'oppositions et de recours. Au terme de l'enquête publique, aucune opposition n'a été relevée.

L'architecte des entreprises s'est donc penché sur le programme des bâtiments dès la fin de l'enquête publique. Selon ses études, il ressort que les règles constructives retenues ne permettent pas d'ériger des constructions répondant à leurs contraintes. C'est pourquoi, en février 2019, l'une et l'autre sociétés se sont approchées à nouveau du Canton et de la Commune afin d'adapter le règlement d'aménagement de la ZAE de Boudevilliers. Cette demande a du sens : la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) exige la densification du milieu bâti, ce qui correspond parfaitement aux principes du schéma directeur du Chillou (qui traite aussi le secteur « Sécheron »), qui préconise notamment une utilisation rationnelle des terrains dévolus à l'économie en fixant par exemple un indice d'utilisation du sol de 60 %, alors que celui-ci est de 25 % actuellement.

*Dès lors, la précédente modification partielle du PAL de Boudevilliers, secteur « Sécheron », non sanctionnée par le Conseil d'Etat, **est annulée** par la modification soumise aujourd'hui au Législatif ; le fond du dossier n'a toutefois pas changé et il s'agit toujours de pouvoir accueillir, dans les meilleures conditions possibles, deux entreprises importantes du tissu économique vaudruzien.*



2. Bref rappel des faits

2.1. Historique

Le PAL de l'ancienne Commune de Boudevilliers a été sanctionné par le Conseil d'Etat en date du 23 février 1994 ; il est toujours en vigueur et le restera jusqu'à la sanction du PAL de Val-de-Ruz, qui couvrira l'ensemble du territoire de la nouvelle Commune.

A proximité immédiate de la ZAE de Malvilliers se trouvait, à l'époque, le home de convalescence « La Chotte ». En conséquence des activités du home, les Autorités de Boudevilliers ont affecté les parcelles 2916, 3020 et 3021 (ces deux dernières formant l'ancien bien-fonds 2917) à la « ZMD II ». L'article 13.04.2 du règlement d'aménagement pour cette zone en précise l'affectation :

« *Habitat collectif à caractère social ; les activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage sont autorisées* ».

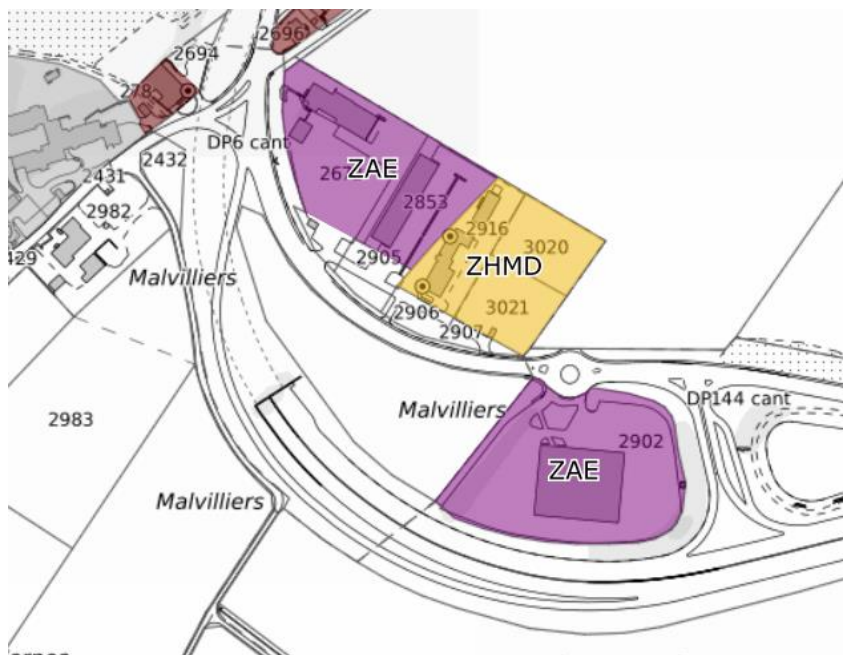


Figure 1 Extrait du PAL de Boudevilliers, secteur Malvilliers (source : STIN)

Le home a fermé au début des années 2000. Le bâtiment a été reconverti en 2011 pour l'accueil d'activités du secteur tertiaire, activités toujours d'actualité. A l'époque, les changements d'affectation des locaux ont été acceptés par l'Etat moyennant une dérogation à la zone, octroyée par le chef du DDTE.

La démarche participative mise en place pour l'élaboration du plan directeur régional (PDR) du Val-de-Ruz, à partir de la fin de l'année 2014, a permis de déterminer que le secteur de Malvilliers présente un intérêt stratégique régional certain en vue de l'implantation d'activités économiques. Outre le fait que des activités économiques sont déjà implantées à cet endroit, le secteur est bien desservi par l'autoroute et la route



Plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »

Rapport au Conseil général relatif à une nouvelle modification partielle

cantonale ; il se trouve à environ dix minutes des deux villes principales du canton. Le Conseil communal a donc lancé, pratiquement en parallèle du PDR, une étude sectorielle visant à affecter le secteur du Chillou (entre Malvilliers et Boudevilliers) en ZAE. L'élaboration de cette étude sectorielle a elle aussi donné lieu à une démarche participative, avec le concours des membres du réseau « Entreprendre ». Cette étude inclut la correction et l'affectation des parcelles 2916, 3020 et 3021, sises au sud de Malvilliers (terrains de l'ancien home « La Chotte »), aujourd'hui affectées à la zone « résidentielle d'habitation de moyenne densité II ». L'Etat a pris en compte les réflexions de Val-de-Ruz et a intégré dans son plan directeur la ZAE du Chillou. Toutefois, le travail visant à réaliser cette zone est encore long.

2.2. Situation actuelle

Par deux cheminements différents et d'une certaine manière parallèles, deux entreprises sises sur le territoire de Val-de-Ruz se sont intéressées au secteur de Malvilliers pour une nouvelle implantation.

La réflexion globale demandée par l'Etat est désormais formalisée par le PDR du Val-de-Ruz. Le thème des zones d'activités est développé dans l'étude sectorielle du Chillou. En outre, il apparaît clairement que sans les activités du home de « La Chotte », le caractère défini comme « habitat collectif à caractère social » des parcelles 2916, 3020 et 3021 est vide de tout sens. Enfin, il convient d'explicitier que les projets des deux entreprises concernées entrent dans un cadre plus large que les seules frontières de Val-de-Ruz.

Il y a lieu de préciser que cette opération ne remet pas en question le développement de la ZAE du Chillou. En effet, si le changement d'affectation des parcelles 2916, 3020 et 3021 fait partie intégrante de l'étude sectorielle, celles-ci sont exclues du périmètre de fonctionnement du secteur du Chillou proprement dit, comme le démontre le schéma ci-après (figure 2).

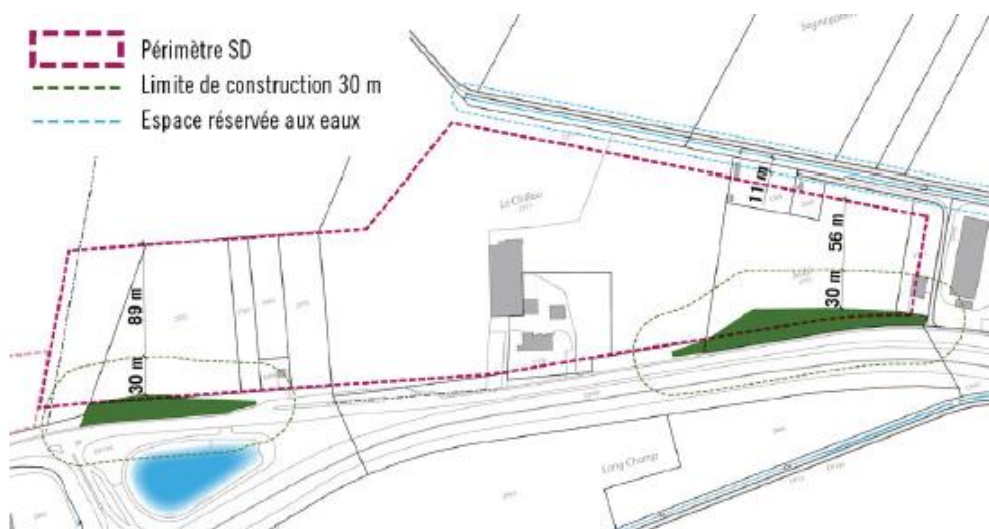


Figure 2 Périmètre du schéma directeur de la ZAE du Chillou (plan extrait du document *Zone d'activités économiques « Le Chillou », schéma directeur d'aménagement et notice préliminaire sur l'environnement, Urbaplan, juin 2016*)



Plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »

Rapport au Conseil général relatif à une nouvelle modification partielle

3. Perspectives

La modification partielle du PAL de Boudevilliers permettra d'affecter la parcelle 2916 à la ZAE. Cette opération rendra les dérogations caduques et permettra aux entreprises déjà implantées sur ce site de se développer en concordance de la future zone, sans avoir recours à des demandes de dérogations qui peuvent être fragiles du point de vue du droit, en particulier en cas d'oppositions à un projet.

Pour rappel, ce ne sont pas moins d'une dizaine de raisons sociales qui sont implantées à cet endroit (TST SA, FDA Fiduciaire SA, la Fédération neuchâteloise des associations professionnelles du second œuvre, Médecins du Jura, Ambulances Roland Sàrl, NRJ Sàrl, IMatt Sàrl, CIGES, Joly Equilibre Sàrl, YAC Sàrl), représentant plus de 130 emplois.

4. Procédure

4.1. Généralités

La procédure réglementaire d'adoption des plans est définie dans les articles 89 à 99 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT). En résumé, lorsque le dossier est préavisé favorablement par le département cantonal concerné, il est soumis au vote du Conseil général. En cas d'adoption, le plan est soumis au délai d'annonce d'un référendum (10 jours). Sans annonce de référendum, le dossier est mis ensuite à l'enquête publique durant 30 jours. Sans opposition, la modification partielle du PAL est approuvée et sanctionnée par le Conseil d'Etat.

4.2. Modification partielle du PAL de Boudevilliers

La modification partielle du PAL de Boudevilliers consiste à changer la zone d'affectation des parcelles 2916, 3020 et 3021 : la « ZMD II » est **totalemment abrogée** tandis que la « zone d'activités économique » qui prévaut actuellement pour le périmètre du Val (anciennement La Croisée) et des Ambulances Roland Sàrl (*voir figure 1 ci-avant*) est **adaptée** pour l'ensemble du secteur.



Plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »
Rapport au Conseil général relatif à une nouvelle modification partielle

Article 13.09 - Zone d'activités économiques

	Etat actuel	Nouvel état
13.09.01 Affectation	Activités touristiques et commerciales	Activités des secteurs secondaires et tertiaires et activités touristiques
13.09.02 Ordre des constructions	Ordre non contigu	<i>Inchangé</i>
13.09.03 Degré d'utilisation des terrains	Densité : max. 2 m ³ /m ² TOS : max. 25%	Densité : 2.5 m ³ /m ² TOS : max. 60%
13.09.04 Dimensions des constructions	Hauteur de corniche : max. 10 m Nombre de niveaux : max. 3	Hauteur corniche : 12 m
13.09.05 Gabarits	Dans la direction général sud/nord : gabarits de 60 degrés. Dans les directions générales nord/sud, est/ouest et ouest/est : gabarits de 75 degrés.	<i>Inchangé</i>
13.09.06 Dispositions particulières	L'intégration par rapport à l'environnement, tant pour les constructions que pour les installations et aménagements divers (y compris le parking), devra être de qualité.	¹ <i>Inchangé</i> ² (<i>nouveau</i>) Un traitement paysager de la transition avec la zone agricole est obligatoire.
13.09.07 Plan de site	<i>Inexistant</i>	La partie principale du bâtiment n° 15, sis sur le bien-fonds 2916, est classée au plan de site en tant que bâtiment typique ou pittoresque. Les alinéas 5, 6, 9 et 10 de l'article 13.02 ¹ sont donc applicables par analogie pour ce bâtiment.

Tableau 1 Comparaison des règles entre l'état actuel et l'état futur

Les détails techniques de la modification partielle du PAL de Boudevilliers sont développés dans le rapport 47 OAT (ordonnance sur l'aménagement du territoire) de l'aménagiste/urbaniste, annexé au présent document.

¹ L'article 13.02 du règlement d'aménagement de Boudevilliers concerne la zone d'ancienne localité.



Plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »

Rapport au Conseil général relatif à une nouvelle modification partielle

4.3. Préavis de synthèse du SAT

La première demande de modification partielle du PAL, adoptée par le Conseil général en date du 30 avril 2018, a fait l'objet d'un préavis de synthèse des services cantonaux daté du 27 février 2018. Favorable, il demandait toutefois quelques adaptations afin d'être approuvé par le chef du DDTE, notamment au niveau des accès aux parcelles 3020 et 3021.

Cette seconde modification partielle du PAL de Boudevilliers n'est pas fondamentalement différente, hormis l'augmentation des indices de construction. En date du 19 décembre 2019, la Commune a reçu un nouveau préavis de synthèse cantonal ; les quelques remarques qui y figurent sont mineures et concernent d'une part des adaptations à apporter à l'étude d'accessibilité et d'autre part l'identification de l'option retenue pour assurer que les droits à bâtir prévus par la modification partielle du PAL de Boudevilliers soient suffisants pour garantir la réalisation des projets sans procédure de dérogation.

Comme lors de l'établissement du premier préavis de synthèse, il est stipulé que la sanction de la modification partielle du PAL de Boudevilliers par le Conseil d'Etat sera différée jusqu'à ce que les permis de construire de la banque Raiffeisen Neuchâtel et Vallées et de l'entreprise F. Gabus & Cie SA soient prêt à être délivrés.

4.4. Consultation de la CDTD

Les membres de la Commission du développement territorial et durable (CDTD) ont été consultés une première fois en date du 8 mars 2018. Aucune remarque particulière n'a été soulevée ; l'intention d'accueillir des entreprises de la région a été saluée.

Le 3 octobre 2019, les membres de la CDTD ont à nouveau été saisis de la modification partielle du PAL de Boudevilliers, secteur « Sécheron ». Par rapport au premier dossier, ils ont appréciés l'opportunité de modifier les indices de construction de l'ensemble de la zone, permettant ainsi d'utiliser le sol de manière plus rationnelle et profitant à l'ensemble des entreprises du secteur.

4.5. Séances d'informations publiques

La première modification partielle du PAL de Boudevilliers, secteur « Sécheron » a été présentée à la population le mardi 13 mars 2018 à l'hôtel de La Croisée – désormais « Le Val » – de 20h30 à 21h05. Cette séance d'information a réuni près de 30 personnes. A cette occasion, aucune remarque particulière n'a été soulevée concernant le projet ; il s'agissait principalement de questions de compréhension du projet et de la procédure.

La seconde modification partielle du PAL de Boudevilliers, secteur « Sécheron », a fait l'objet d'une séance d'information publique en date du 30 janvier 2020, également à l'hôtel du Val, à laquelle ont participé 11 personnes en plus des représentants des entreprises concernées. La séance a duré moins d'une demi-heure, ne soulevant aucune question ou remarque de fond. Le compte-rendu de cette séance est annexé au rapport 47 OAT.



Plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »

Rapport au Conseil général relatif à une nouvelle modification partielle

4.6. Calendrier

La planification de la procédure a été déterminée comme suit :

- Pré-consultation des unités administratives communales avril/mai 2019
- Réception officielle du dossier de la part du mandataire 26.08.2019
- Validation de principe par le Conseil communal 10.09.2019
- Première consultation de la CDTD 03.10.2019
- Retour du préavis de synthèse du SAT 19.12.2019
- Séance d'information publique 30.01.2020
- Seconde consultation de la CDTD 04.02.2020
- Séance du Conseil général 23.03.2020
- Publication de l'arrêté du Conseil général dans la Feuille officielle 27.03.2020
- Publication de l'avis d'enquête dans la Feuille officielle 10.04.2020
- Enquête publique durant 30 jours du 10.04 au 11.05.2020
- Traitement des éventuelles oppositions pour mémoire
- Sanction du Conseil d'Etat (sous réserve d'oppositions) fin juin 2019

5. Coûts

Cette modification législative découlant d'une initiative des entreprises, ces dernières prennent directement à leur charge les coûts de l'étude et de la modification partielle du PAL de Boudevilliers.

6. Impact sur le personnel communal

Le présent projet n'engendre aucune augmentation de l'effectif et des charges salariales du personnel communal. Les travaux de coordination reviennent à l'unité administrative du développement territorial et économique ; les heures de travail relatives à cette modification partielle du PAL de Boudevilliers sont absorbées dans le cadre des heures de travail ordinaires.

7. Vote à la majorité simple du Conseil général

L'arrêté à adopter ne demande aucun engagement financier de la part de la Commune. Ne satisfaisant ainsi pas aux critères de l'article 3.1 du règlement sur les finances, du 14 décembre 2015, le vote à la majorité simple est requis.



Plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »
Rapport au Conseil général relatif à une nouvelle modification partielle

8. Conclusion

Pour répondre aux besoins des entreprises, tant le Canton que la Commune ont mis en œuvre une première modification du PAL de Boudevilliers, avec pour mot d'ordre de conserver au maximum les règles constructives préexistantes, espérant ainsi réduire le plus possible les délais de traitement du dossier. En effet, les délais du monde économique sont de manière générale beaucoup plus serrés que ceux qui prévalent dans le domaine de l'aménagement du territoire ; faire coïncider les deux est souvent difficile.

A l'heure où les collectivités doivent revoir leur planification territoriale et préférer les densifications aux extensions, conformément à la nouvelle mouture de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, cette nouvelle demande des entreprises concernées est l'occasion de traiter de manière plus large le devenir des ZAE de Val-de-Ruz et d'intégrer les études y relatives à l'élaboration du futur PAL de Val-de-Ruz.

L'augmentation des indices de construction encourage à mieux utiliser le terrain à disposition, qui lui n'est pas extensible à souhait, loin s'en faut. Par exemple, le taux d'utilisation du sol fixé à 60 % est pertinent ; en effet, il correspond à ce qui se pratique actuellement dans d'autres villages de la Commune, comme par exemple dans le cadre de la zone industrielle de Fontainemelon.

Ainsi, pour répondre aux défis futurs de l'aménagement du territoire et garantir la pérennité du tissu économique de notre Commune, nous vous remercions de bien vouloir prendre le présent rapport en considération et d'adopter le projet d'arrêté qui l'accompagne.

Veillez croire, Monsieur le président, Mesdames les conseillères générales, Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de notre haute considération.

Val-de-Ruz, le 12 février 2020

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
La présidente Le chancelier
A. C. Pellissier P. Godat



9. Projet d'arrêté



Commune de
Val-de-Ruz

Arrêté du Conseil général

relatif à la modification partielle du plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »

Le Conseil général de la Commune de Val-de-Ruz,
vu le rapport du Conseil communal du 12 février 2020 ;
vu la loi sur les communes (LCo), du 21 décembre 1964 ;
vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991,
vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, du 2 mars 2020
sur la proposition du Conseil communal,

arrête :

Modification
partielle du PAL

Article premier :

Le plan d'aménagement de Boudevilliers, sanctionné par le Conseil d'Etat le 23 février 1994, est modifié par le plan portant modification du plan et du règlement d'aménagement communal (ci-après PAL), secteur « Sécheron ».

Modification du
règlement

Art. 2 :

Le règlement d'aménagement de Boudevilliers, sanctionné par le Conseil d'Etat le 23 février 1994, est modifié comme suit :

- **Art. 13.04 – Zone résidentielle à moyenne densité II (ZMD II)**

Abrogé

- **Art. 13.09 – Zone d'activités économiques**

- 13.09.01 – affectation

Activités des secteurs secondaires et tertiaires et activités touristiques.

- 13.09.02 – Ordre des constructions

Inchangé



Plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »
Rapport au Conseil général relatif à une nouvelle modification partielle

- 13.09.03 – Degré d'utilisation des terrains
Densité : 2.5 m³/m²
TOS : 60 %
- 13.09.04 – Dimensions des constructions
Hauteur corniche : 12 m
Nombre de niveaux : *abrogé*
- 13.09.05 – Gabarits
Inchangé
- 13.09.06 – Dispositions particulières
¹ *Inchangé*
² Un traitement paysager de la transition avec la zone agricole est obligatoire.
- 13.09.07 – Plan de site
La partie principale du bâtiment n° 15, sis sur le bien-fonds 2916, est classée au plan de site en tant que bâtiment typique ou pittoresque. Les alinéas 5, 6, 9 et 10 de l'article 13.02 sont donc applicables par analogie pour ce bâtiment.

Abrogation

Art. 3 :

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté du Conseil général relatif à la modification partielle du plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Le Sécheron », du 30 avril 2018.

Référendum

Art. 4 :

Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le 2 mars 2020, est soumis au référendum facultatif.

Entrée en vigueur et sanction

Art. 5 :

Le présent arrêté 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.

Val-de-Ruz, le 25 mai 2020

AU NOM DU CONSEIL GENERAL
Le président Le secrétaire
P. Truong R. Geiser



Plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »
Rapport au Conseil général relatif à une nouvelle modification partielle

10. Annexes

- Rapport 47 OAT de la modification partielle du plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »
- Plan portant modification partielle du plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »
- Arrêté portant modification partielle du plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur « Sécheron »



Modification partielle du plan d'aménagement local de Boudevilliers Secteur « Le Sécheron »

Rapport sur l'aménagement



Source : ©SITN

**AMENAGEMENT, URBANISME,
ENVIRONNEMENT**

urbaplan

Audrey Girardet
rue du Seyon 10
cp3211 – 2001 neuchâtel
tél. +41 32 729 89 89
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Sommaire

1. INTRODUCTION	5
2. HISTORIQUE	7
3. MODIFICATION PARTIELLE DU PAL	8
3.1 Justification de la modification du PAL	8
3.2 Conformité aux dispositions supérieures	9
3.3 Procédure de planification	10
3.4 Calendrier	10
4. AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, MOBILITE ET ENVIRONNEMENT	12
4.1 Foncier	12
4.2 Droits à bâtir	12
4.3 Report de droits à bâtir	15
4.4 Accès	15
4.5 Nature et paysage	17
4.6 Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS)	19
5. CONCLUSION	20
6. ANNEXES	21

1. Introduction

Le présent rapport accompagne la modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Boudevilliers. Elle vise à adapter l'affectation des biens-fonds (ci-après bf) 2916, 3020 et 3021 (anciennement 2917) situés à Malvilliers, dans le secteur de Sécheron, pour passer de la zone résidentielle à moyenne densité II (ZMD II) à la zone d'activités économiques (ZAE). Le bf 2916 est déjà construit. Il accueille deux bâtiments occupés par les ambulances Roland et un pack d'entreprises sous le nom de « Les Halles de La Chotte ».

Les bf précités sont inclus dans l'un des deux secteurs du pôle de développement d'intérêt régional du Val-de-Ruz qui se divise en deux sites, à Cernier et au Chillou (Malvilliers). Ils sont situés dans la partie ouest du secteur du Chillou (cf. figure 1).

Fig. 1 : Localisation des bf 2916, 3020 et 3021, dans le pôle régional du Chillou (source fond :© SITN)

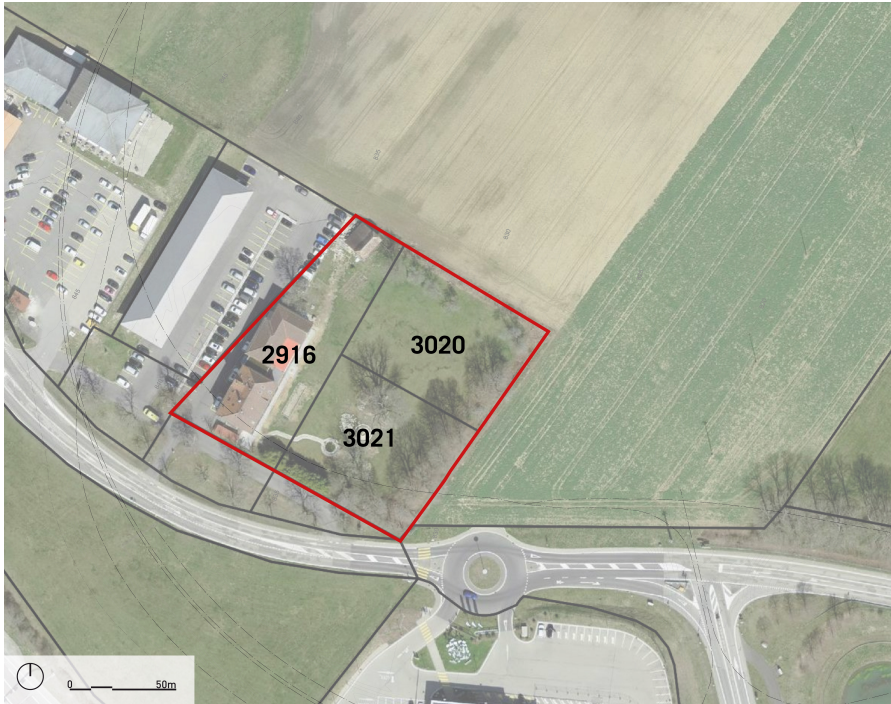


L'objectif est de :

- > mettre en conformité les activités localisées sur le bf 2916 ne correspondant pas à l'affectation actuelle prévue par la ZMD II (ambulance Roland, Halles de La Chotte) ;
- > permettre l'accueil d'un centre logistique bancaire sur le bf 3021 et une entreprise active dans les techniques du bâtiment sur le bf 3020.

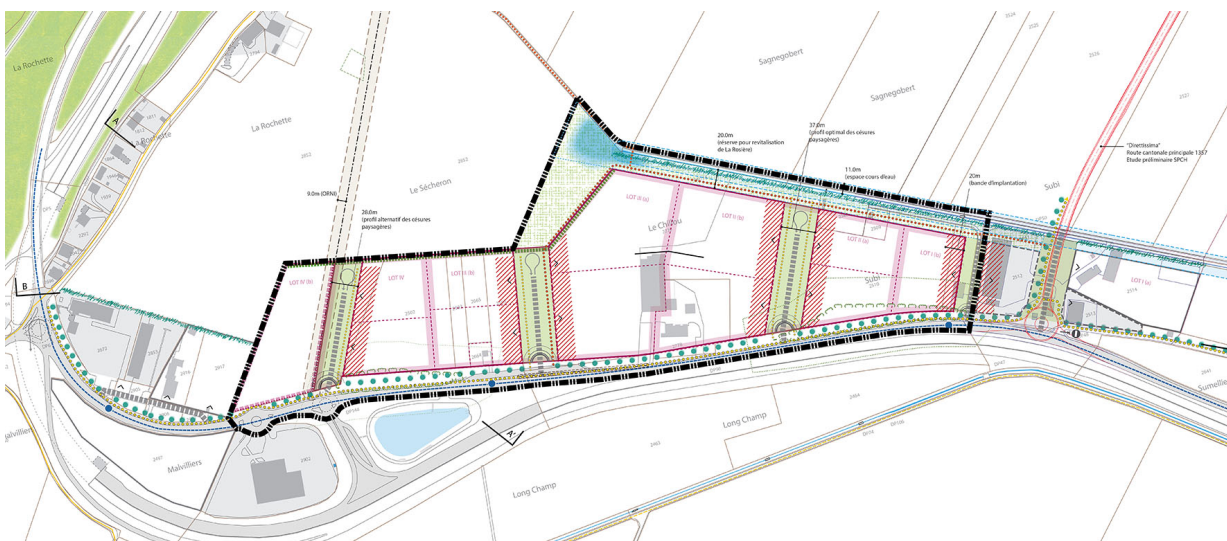
En effet, l'affectation en vigueur n'autorise que des habitations collectives à caractère social ce qui empêche l'implantation des activités projetées et pose des questions de conformité. Il est donc proposé d'affecter ces trois bf en zone d'activités économiques (ZAE), en cohérence avec les objectifs du Plan directeur régional (PDR) de Val-de-Ruz adopté le 2 mai 2018 et du schéma directeur (SD) de la zone d'activités économiques du Chillou qui se trouve à proximité. Ces deux dossiers ont été établis en 2016 et ont fait l'objet d'un préavis favorable du Canton.

Fig. 2 : Bf 2916, 3020 et 3021 (source-fond : © SITN)



Parallèlement à ce changement de zone, il est également nécessaire d'adapter l'affectation de la ZAE existante, actuellement limitée aux activités touristiques et commerciales, pour permettre l'implantation d'activités des secteurs secondaire et tertiaire. Les droits à bâtir doivent également être adaptés pour permettre une densification, conformément aux principes formulés dans le SD du Chillou, évoqué ci-avant.

Fig. 3 : Extrait du SD du Chillou en cours de développement



2. Historique

La démarche de modification partielle du PAL (MPAL) du secteur de Sécheron a été entamée fin 2017 / début 2018 par la Commune de Val-de-Ruz suite à diverses coordinations entre les entreprises requérantes, la Commune et le Canton.

Un préavis favorable des services cantonaux a été rendu en date du 27 février 2018. Le dossier a ensuite été présenté à la population le 13 mars 2018. Il a été adopté par le Conseil général le 30 avril. L'enquête publique s'est ensuite déroulée du 18 mai au 18 juin, où aucune opposition n'a été formulée. La sanction du Conseil d'Etat a ensuite été suspendue dans l'attente du dépôt des permis de construire des deux entreprises (condition à la sanction).

Dans la MPAL, l'affectation de la ZAE était adaptée pour mettre en conformité les activités existantes (bf 2916) et projetées (bf 3020 et 3021) mais les droits à bâtir n'étaient pas modifiés. Ils correspondaient à une densité de 2 m³/m² et un taux d'occupation au sol de 25%. Ses droits à bâtir étaient inférieurs à l'affectation en vigueur de la zone moyenne densité (ZMD II) qui fixe une densité de 2.5 m³/m² et un taux d'occupation du sol de 25%.

Dans le cadre du développement des permis de construire, les deux entreprises ont approfondi leur analyse des droits à bâtir et se sont rendues compte qu'elles n'arrivaient pas à y inclure leur programme. Une étude de faisabilité datée de février 2019 démontre que les droits à bâtir prévus dans le cadre du développement du SD du Chillou sont beaucoup plus appropriés à leurs besoins (cf. annexe 1). Les projets de construction respecteront ces droits à bâtir, sans dérogation.

En parallèle, en décembre 2018, une étude sommaire d'accessibilité a été établie montrant comment le site pouvait être accessible directement depuis la route cantonale (cf. annexe 2 et chapitre 4.3).

Au vu de la situation, après coordination entre la Commune, le Canton et les requérants, il a été convenu d'adapter les droits à bâtir en cohérence avec le schéma directeur. Le présent dossier est donc une adaptation de la version de mars 2018.

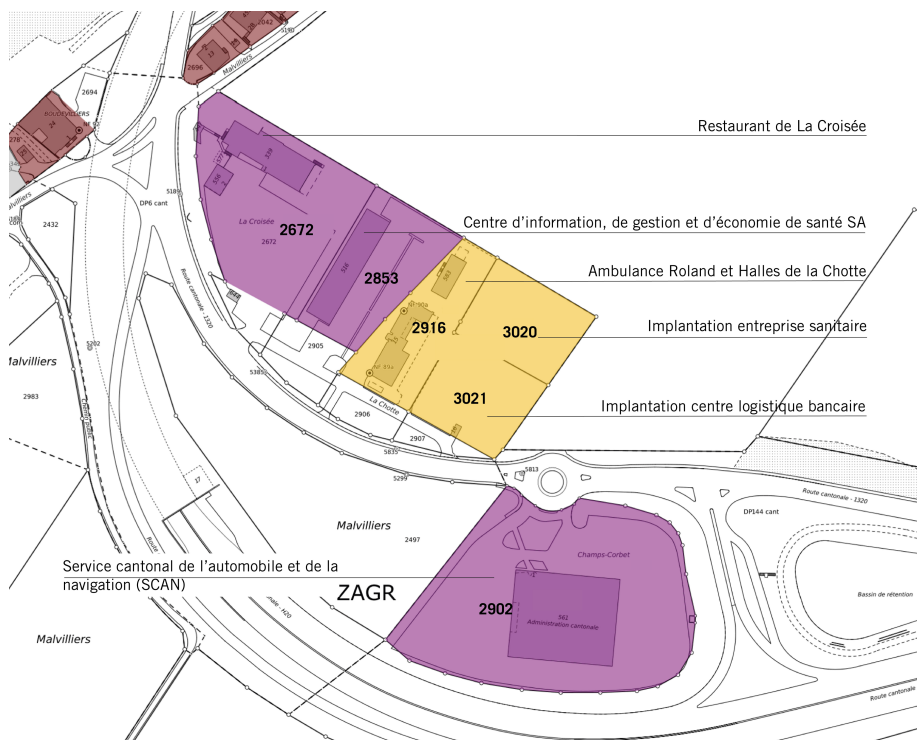
3. Modification partielle du PAL

3.1 Justification de la modification du PAL

Comme énoncé en introduction, le présent dossier consiste à affecter les bf 2916, 3020 et 3021 en ZAE, en cohérence avec les bf voisins sur lesquels sont implantés l'hôtel du Val (bf 2672) et le Centre d'information, de gestion et d'économie de santé SA (bf 2853). Ils formeront, ensemble, le seul secteur en ZAE de Boudevilliers. Le bf 2902, comprenant le service cantonal de l'automobile et de la navigation, est affecté à la zone d'activités économiques II (ZAE II), seul bien-fonds avec cette affectation.

Le changement d'affectation des bf 3020 et 3021 a pour but de permettre l'implantation d'un centre logistique et d'une entreprise active dans les techniques du bâtiment mais aussi de mettre en conformité les activités existantes sur le bf 2916 (centrale d'ambulances et Les Halles de la Chotte). Il est cohérent avec les objectifs cantonaux et régionaux de développement d'un pôle économique régional au sein du secteur du Chillou.

Fig. 4 : Extrait du PAL de Boudevilliers en vigueur (source fond : © SITN)



L'affectation desdits bf en ZMD II n'est plus pertinente aujourd'hui. Elle ne correspond pas à l'usage actuel des bâtiments sis sur le bf 2916 ni aux projets envisagés. A l'issue de la modification, la ZMD II sera abrogée dans le règlement communal puisque les bf 2916, 3020 et 3021 sont les seuls affectés à la ZMD II, sur le territoire du village de Boudevilliers (cf. annexe 3).

L'affectation, ainsi que les droits à bâtir, de la ZAE sont donc adaptés en cohérence avec le SD du Chillou.

3.2 Conformité aux dispositions supérieures

La présente procédure de modification de PAL répond aux objectifs de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur le 1er mai 2014. Elle propose une meilleure utilisation de terrains affectés en zone à bâtir.

Elle s'inscrit également dans les objectifs des fiches du plan directeur cantonal (PDC) suivantes :

> E11 – « Localiser judicieusement les activités économiques et valoriser les pôles de développement »

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre du pôle d'activités économiques du Chillou et propose d'accueillir un centre logistique ainsi qu'une entreprise du domaine sanitaire. De fait, il répond à l'objectif de la fiche en localisant les activités économiques dans les pôles régionaux accessibles par un accès routier adapté.

> E12 – « Mettre en place un système de gestion des zones d'activités »

Ladite procédure permet l'optimisation et la densification de la ZAE de Sécheron en valorisant des terrains en zone à bâtir.

En outre, la présente modification de PAL contribue à mettre en œuvre les objectifs régionaux en accueillant de nouveaux emplois dans le pôle économique régional du Chillou.

3.3 Procédure de planification

Le dossier de modification partielle du PAL de Boudevilliers, secteur « Le Sécheron », se compose des documents suivants :

- > Un plan portant modification du PAL de Boudevilliers ;
- > Un arrêté du Conseil général portant modification du PAL de Boudevilliers ;
- > Un rapport sur l'aménagement au sens de l'art. 47 OAT.

La procédure de modification du PAL est fixée aux articles 89 et suivants de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) : signature par le Conseil communal, préavis du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE), adoption par le Conseil général, suivi du délai référendaire (délais d'annonce de 10 jours à compter de la publication), et de la mise à l'enquête publique (30 jours) avant approbation et sanction par le Conseil d'Etat.

Conformément à l'article 4 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), une information publique a été organisée par l'autorité communale le 13 mars 2018, pour informer la population sur les objectifs visés et le déroulement de la procédure. Le PV de la séance est joint en annexe. Une deuxième information publique est organisée le 30 janvier 2020 compte tenu de l'adaptation du dossier (cf. chapitre 2). Le PV est également joint en annexe.

3.4 Calendrier

Le calendrier ci-après synthétise les phases principales de la procédure d'approbation, il est établi au plus serré tout en respectant les délais de consultation des services cantonaux.

Tab. 1 : Calendrier

Phases / prestations	MPAL
PREMIERE VERSION DE LA MPAL	2017 / 2018
Etablissement du dossier de MPAL (1 ^{ère} version)	1 ^{er} au 15.12.2017
Validation du dossier par le Conseil communal et dépôt au SAT pour préavis des services cantonaux	15.12 au 21.12.2017
Envoi en parallèle aux commissions communales	21.12
Circulation du dossier dans les services cantonaux *	08.01 au 27.02.2018
Réception des préavis (canton et commissions communales)	27.02
Adaptation du dossier, finalisation et envoi au conseil communal	05.03 au 29.03
Information à la population	13.03
Envoi au SAT et signature par le Chef du Département	29.03 au 16.04
Séance du Conseil général	30.04
Délai référendaire (délai d'annonce de 10 jours)	05.05 au 14.05
Enquête publique (30 jours)	18.05 au 18.06.2018
DEUXIEME VERSION DE LA MPAL	2019
Etablissement du dossier de MPAL (2 ^{ème} version)	juillet
Validation du dossier par le Conseil communal et dépôt au SAT pour préavis des services cantonaux	septembre
Circulation du dossier dans les services cantonaux	sept.-oct.-nov.
Consultation de la CDTD	octobre
Réception des préavis (canton et commissions communales)	fin décembre
Adaptation du dossier, finalisation et envoi au conseil communal	janvier 2020
Information à la population	30 janvier
Envoi au SAT et signature par le Chef du Département	février
Séance du Conseil général	23 mars
Délai référendaire (délai d'annonce de 10 jours)	mars-avril
Enquête publique (30 jours)	avril-mai
Sanction du Conseil d'Etat	mai-juin 2020

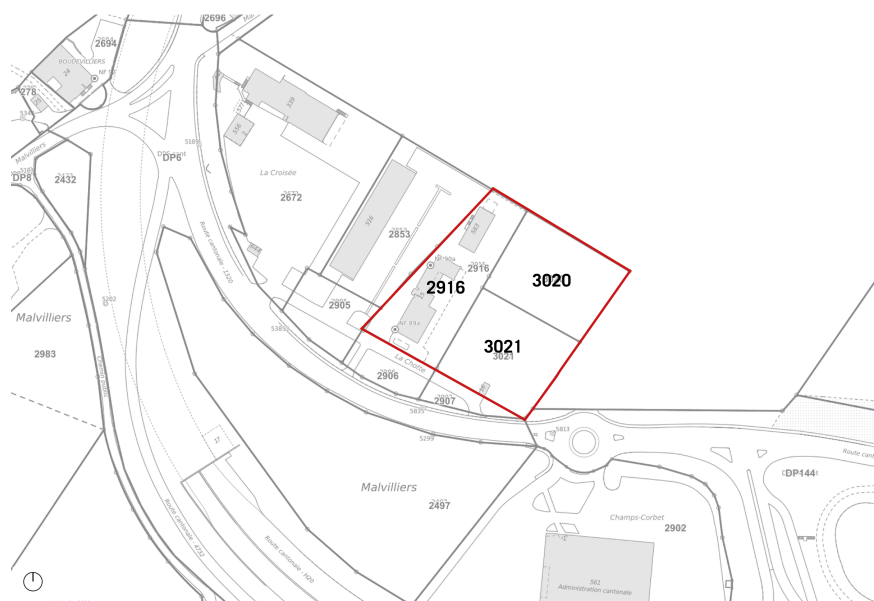
4. Aménagement du territoire, mobilité et environnement

4.1 Foncier

Trois bf sont concernés par la présente modification :

Bf	Cadastre	Surface (m ²)	Affectation en vigueur	Propriétaire
2916	Boudevilliers	2'555	ZMD II	TST TRANSPORTS SECOURS TRANSMISSION SA
3020	Boudevilliers	2'222	ZMD II	F. GABUS ET CIE SA
3021	Boudevilliers	2'222	ZMD II	BANQUE RAIFFEISEN NEUCHÂTEL ET VALLEES SOCIETE COOPERATIVE

Fig. 5 : Extrait du Registre foncier (source-fond : © SITN)



4.2 Droits à bâtir

Dans le cadre de la présente modification partielle du PAL, passant les bf 2916, 3020 et 3021 de ZMD II en ZAE, l'affectation est changée ainsi que les droits à bâtir. La ZMD est régie par les articles 13.04 et la ZAE par les articles 13.09 du règlement d'aménagement communal. Le tableau suivant met en parallèle les règles de ces deux zones ainsi que les modifications effectuées par la présente MPAL.

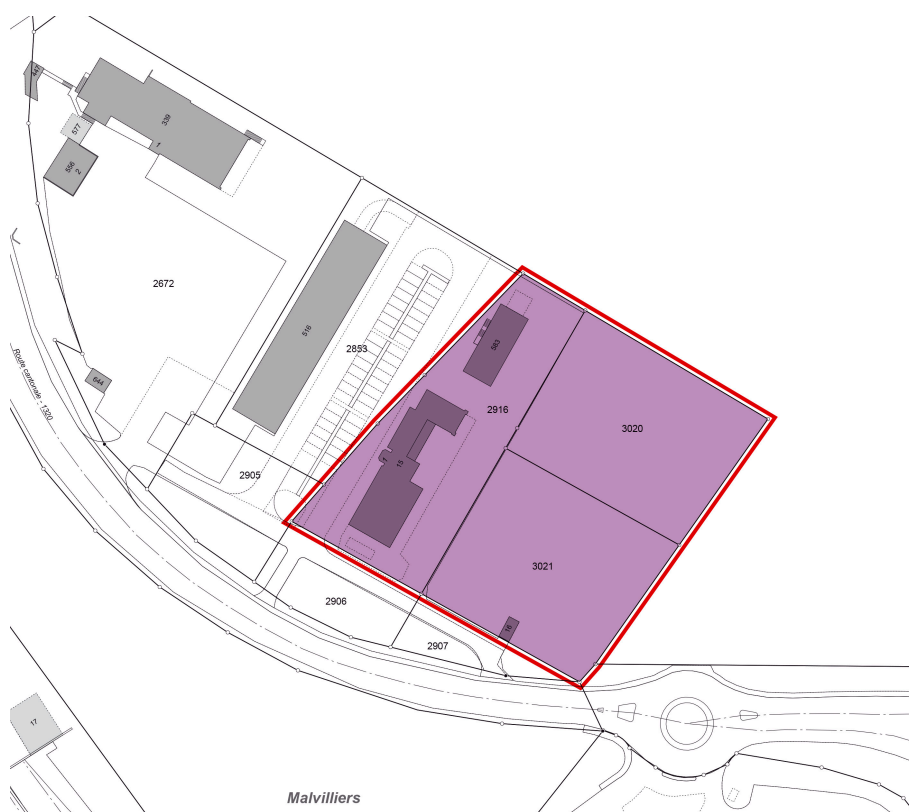
Tab. 2 : Droits à bâtir de la ZMD II et de la ZAE

	Affectation	Densité (m²/m²)	TOS max. (%)	Espaces verts min. (IEV)	Longueur max. (m)	Hauteur corniche max. (m)	Niveaux max.	Gabarits	Toitures
ZMD II	Habitat collectif à caractère social, accessoirement activités non gênantes pour le voisinage	2.5 max.	25%	35%	30 max.	9.50	-	60° dans tous les sens	Toit plat interdit
ZAE En vigueur selon PAL 1993	Activités touristiques et commerciales	2 max.	25%	-	-	10	3	60° sens S-N 75° autres sens	-
ZAE future	Activités des secteurs secondaire et tertiaire et activités touristiques	2.5 max.	60%	-	-	12	-	60° sens S-N 75° autres sens	-

Fig. 6 : Affectation en vigueur – extrait du plan de la MPAL



Fig. 7 : Affectation nouvelle – extrait du plan de la MPAL



4.3 Report de droits à bâtir

Le projet prévu sur le bf 3020 (entreprise active dans les techniques du bâtiment) nécessitant un volume plus importants, il est envisagé de procéder par report de droits à bâtir avec le bf 3021 (centre logistique bancaire), conformément à ce que permet l'article 11a de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT).

4.4 Accès

Transports individuels motorisés (TIM)

Le secteur de Sécheron et les trois bf concernés par la MPAL sont accessibles directement par la route cantonale reliant Boudevilliers à Malvilliers et à proximité des deux demi-jonctions autoroutières rejoignant Neuchâtel et La Chaux-de-Fonds. Ils bénéficient donc d'une très bonne accessibilité routière.

Les accès aux bf se font par la route cantonale, via la contre-allée régie par la servitude RS21755.

Selon la demande du Service des Ponts et Chaussées (SPCH), une clarification des accès a été effectuée fin 2018. En effet, il existe actuellement trop d'accès pour desservir le secteur et certains ne bénéficient pas des distances de visibilité suffisantes.

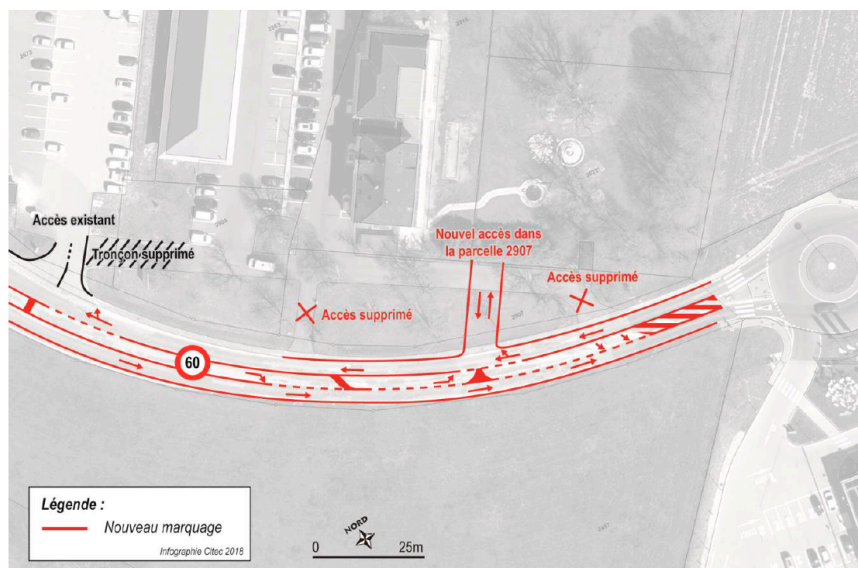
Le bureau CITEC a établi une étude sommaire d'accessibilité qui est annexé au présent rapport (cf. annexe 2).

Le principe d'accès proposé par CITEC correspond aux attentes du service des ponts et chaussées. Cependant, trois remarques seront à prendre en considération lors de la demande de permis de construire :

- > conditions de visibilité à assurer (pas d'obstacle compris entre 60 cm et 3 m dans les cônes de visibilité) ;
- > largeur de l'accès à évaluer de nouveau, compte tenu de l'improbabilité d'avoir un croisement entre deux camions, vu le faible trafic poids-lourds estimé (2 camions par jour) ;
- > entrée en tournant à gauche à supprimer, un demi-tour pouvant être effectué sur le giratoire situé à quelques mètres.

Ces éléments seront intégrés aux demandes de permis de construire.

Fig. 8 : Extrait de l'étude CITEC – proposition de nouvel accès (étude du 3 décembre 2018)



A noter que la route cantonale et la servitude précitées (RS21755) sont recensées dans l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS) comme tracés d'importance nationale avec substance. Ceci devra être pris en compte lors du développement des projets.

Les besoins en stationnement ainsi que la génération de trafic devront être évalués lors des demandes de permis de construire.

Transports publics (TP)

A l'heure actuelle, le secteur de Sécheron ne fait pas l'objet d'une desserte en transports publics (TP). Toutefois, le développement d'un nouvel axe TP devra accompagner le développement du pôle régional du Chillou.

4.5 Nature et paysage

Faune flore et biotopes

Aucun périmètre ou biotope protégé n'existe sur les bf concernés par la modification du PAL. Néanmoins, les bf 3020 et 3021 (anciennement 2917) comprennent plusieurs arbres (cf. figure).

Fig. 9 : Localisation des arbres (source fond : © SITN)



L'art. 15.03 du règlement d'aménagement de Boudevilliers traite des zones de protection, mais aussi de tous les éléments naturels que sont les haies, arbres isolés ou alignements d'arbres. Les éventuels abattages ainsi que les mesures de compensation y relatives devront être effectués en coordination avec le Conseil Communal, conformément à cet article, repris dans la ZAE.

S'il s'avère que les objets précités sont soumis à l'arrêté cantonal concernant la protection des haies, des bosquets, des murs de pierres sèches et des dolines, une demande de dérogation à la protection ainsi qu'un dossier de compensation devront alors être déposés lors des demandes de permis de construire.

En outre, une étude concernant le potentiel « biodiversité » de ces arbres doit être effectué avant le dépôt des demandes de permis de construire afin de vérifier s'ils constituent des refuges pour la faune et notamment pour les chauves-souris. Le cas échéant, il conviendra d'en tenir compte dans les mesures d'abattage (périodes, méthodes) et dans les compensations.

Traitement paysager

Aucun périmètre de protection paysagère n'existe sur les bf concernés par la présente modification de PAL. Toutefois, la constructibilité remettant en cause les éléments paysagers actuels (arbres et groupement d'arbres), il est exigé qu'un traitement paysager de la transition avec la zone agricole soit effectué, par exemple, par la plantation de boqueteaux destinés à minimiser la prégnance des nouvelles constructions dans le grand paysage notamment depuis le nord-nord-est, conformément au principe de traitement des franges urbaines faisant partie intégrante du plan directeur régional du Val-de-Ruz (PDR Val-de-Ruz), dans lequel s'intègrent les mesures à mettre en oeuvre.

5. Conclusion

La modification partielle du PAL de Boudevilliers du secteur de Sécheron concerne les biens-fonds 2916, 3020 et 3021, localisés en marge du pôle de développement régional du Chillou. L'objectif est de changer l'affectation pour confirmer la vocation économique de ce site en mettant en conformité les activités existantes sur le bf 2916 et en permettant l'implantation d'un centre logistique (bf 3021) et d'une entreprise active dans les techniques du bâtiment (bf 3020).

Ce projet répond aux principes du plan directeur cantonal, du plan directeur régional de Val-de-Ruz et du Schéma directeur de la zone économique du Chillou, en permettant l'accueil de nouvelles activités et donc d'accroître l'attractivité économique de la région et la création d'emplois sur le territoire communal. En outre, elle contribue à une utilisation rationnelle du sol puisqu'elle valorise les réserves existantes (zone à bâtir en vigueur).

6. Annexes

ANNEXE 1

Étude de faisabilité, Raiffeisen
5 février 2019

ANNEXE 2

Étude sommaire d'accessibilité, Citec
3 décembre 2018

ANNEXE 3

Comparaison des règles entre la ZMD II (affectation actuelle), la ZAE en
vigueur et la ZAE modifiée

ANNEXE 4

PV de la séance d'information publique du 13.03.2018

ANNEXE 5

PV de la séance d'information publique du 30.01.2020

Annexe 1

Étude de faisabilité, Raiffeisen

5 février 2019



Complexe: Le Sécheron

Faisabilité _ point de situation
Rencontre avec le SAT

Jessica Roder ROJE

Lausanne, 5 février 2019

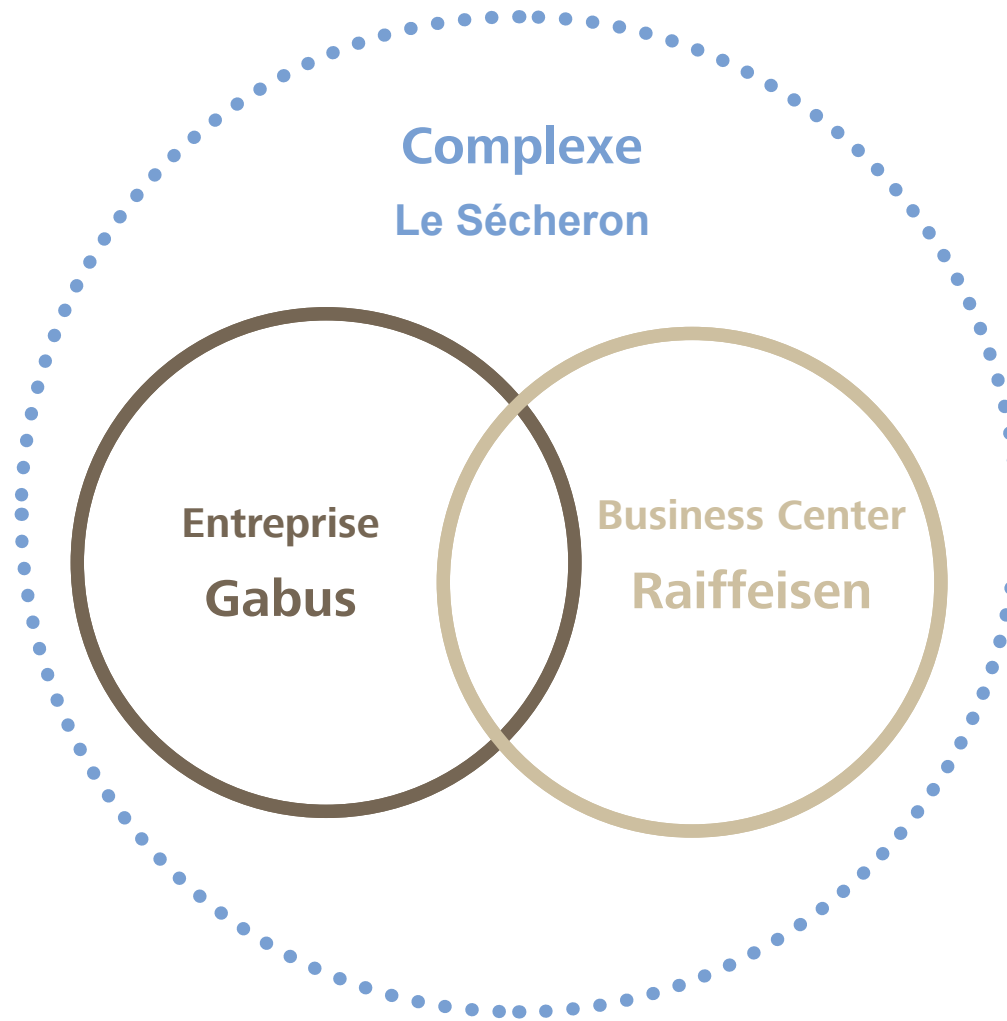
Complexe Le Sécheron

Ordre du jour

- | | | |
|----------|-------------------------------|----------------------|
| 1 | Introduction au projet | (BR & Gabus, 5 min) |
| 2 | Historique | (BR & Gabus, 10 min) |
| 3 | Etude de faisabilité | (ROJE, 10 min) |
| 4 | Règlements | (ROJE, 10 min) |
| 5 | Suite du projet | (ROJE, 10 min) |
| 6 | Questions et divers | (TOUS, 5 min) |

Complexe Le Sécheron

Introduction au projet - Tour de table



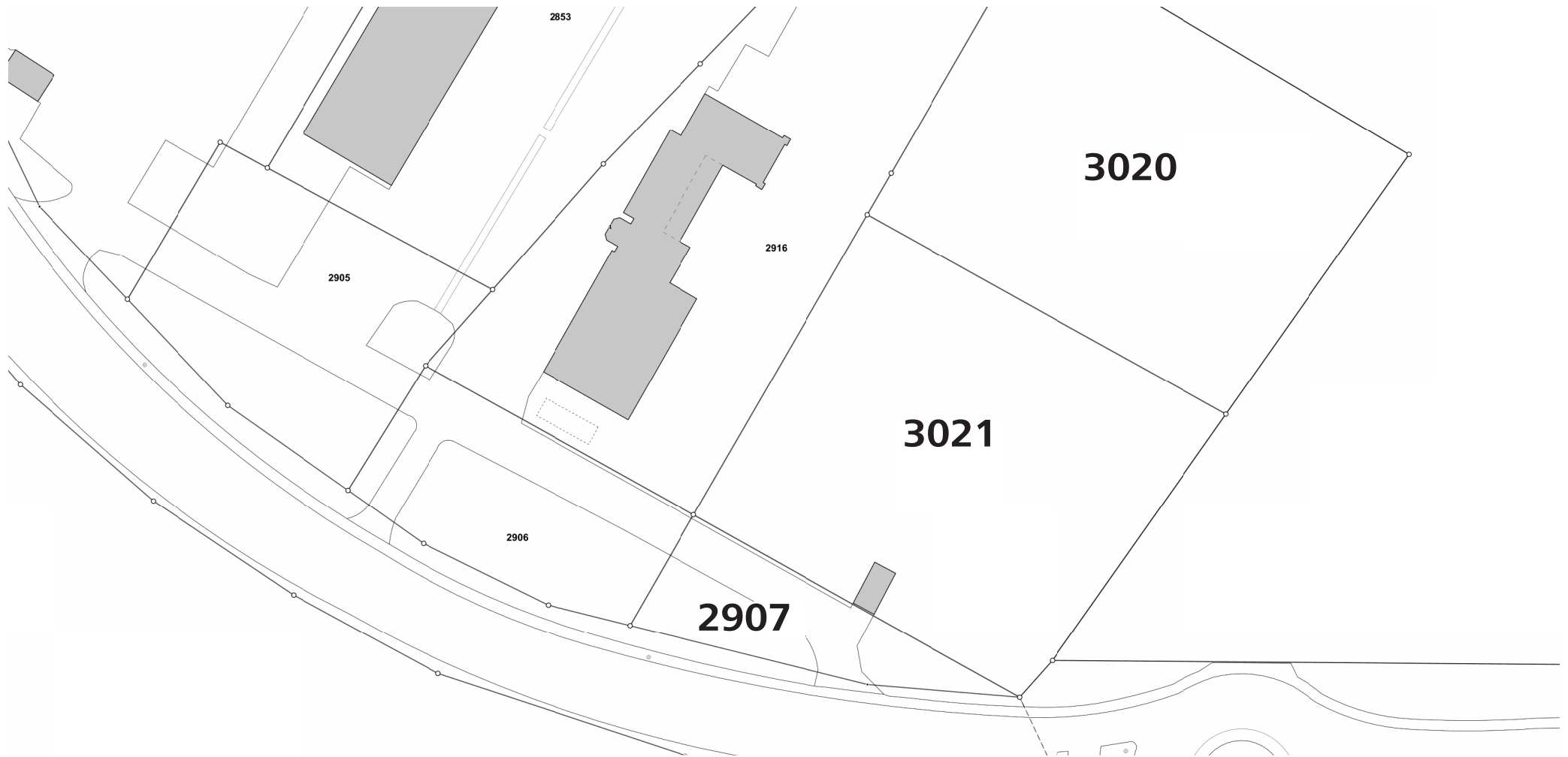
Complexe Le Sécheron

Introduction au projet



Business Center Le Sécheron

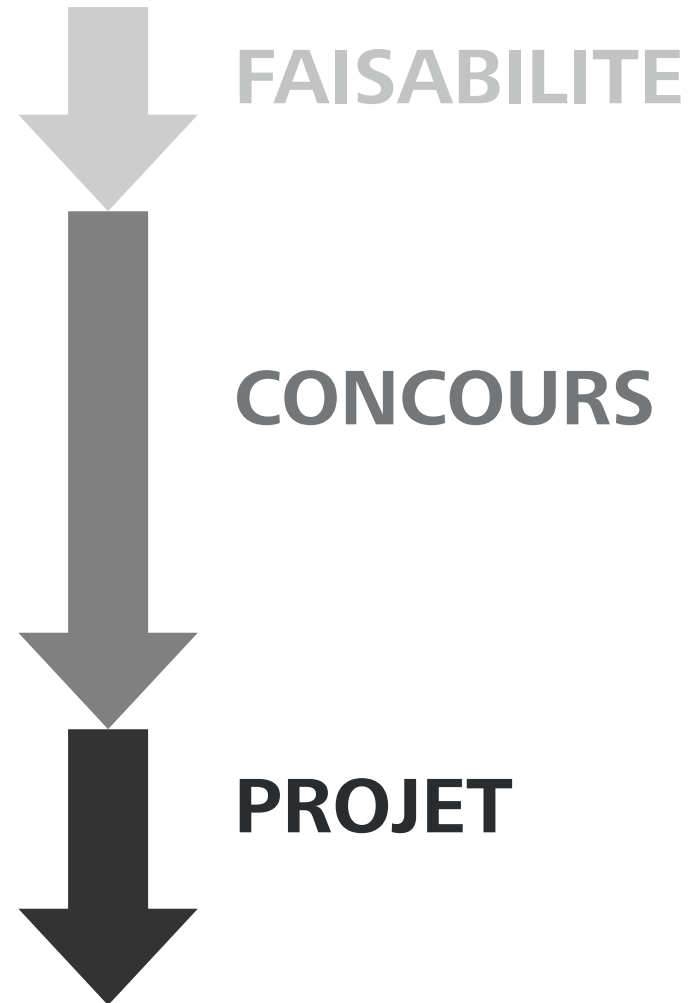
Introduction au projet



Complexe Le Sécheron

Introduction au projet

- > Rassembler les informations et documents
- > Etude de faisabilité
- > **GO / NO GO**
- > Préparation document de concours
- > Invitation au concours
- > Sélection de env. 6 bureaux
- > Lancement du concours (projets anonymes)
- > Jury de concours, annonce du projet gagnant
- > **GO / NO GO**
- > Avant-projet
- > Projet d'exécution
- >...



Complexe Le Sécheron

Historique

Mars 2016	Prise de connaissance de la parcelle	Nov. 2017	Rencontre avec le SAT
Mars 2017	Prise de contact avec M. Ottensmeyer F. Fabus, M. Ghezzi		BRVdR, Mme. R. Cattin
Juin 2017	1er Contact avec le SAT BRVdR, M. L. Favre et M. D. Bourquin	Fév. 2018	Préavis favorable du SAT
Octobre 2017	1er Contact entre la BR et F. Gabus téléphone entre Mme. Guillod et M. Kubler	Mars 2018	Séance d'information publique
Octobre 2017	Prise de contact avec M. Ottensmeyer Banque Raiffeisen Val-de-Ruz, Mme. Guillod	Avril 2018	Achat de la Parcelle Acte notarié et plan de mutation
Octobre 2017	Contact avec commune VdR BRVdR et M. R. Tschopp	Mai-Juin 2018	Mise à l'enquête
		Mai 2018	Début de l'étude de faisabilité
		Août 2018	Rencontre commune
		Sept. 2018	Rencontre SPCH
		Déc. 2018	Conclusion de l'étude de faisabilité
		Février 2018	Rencontre avec le SAT

Complexe Le Sécheron

Etude de faisabilité

Travail sur les points du préavis de synthèse

Elaboration d'un programme

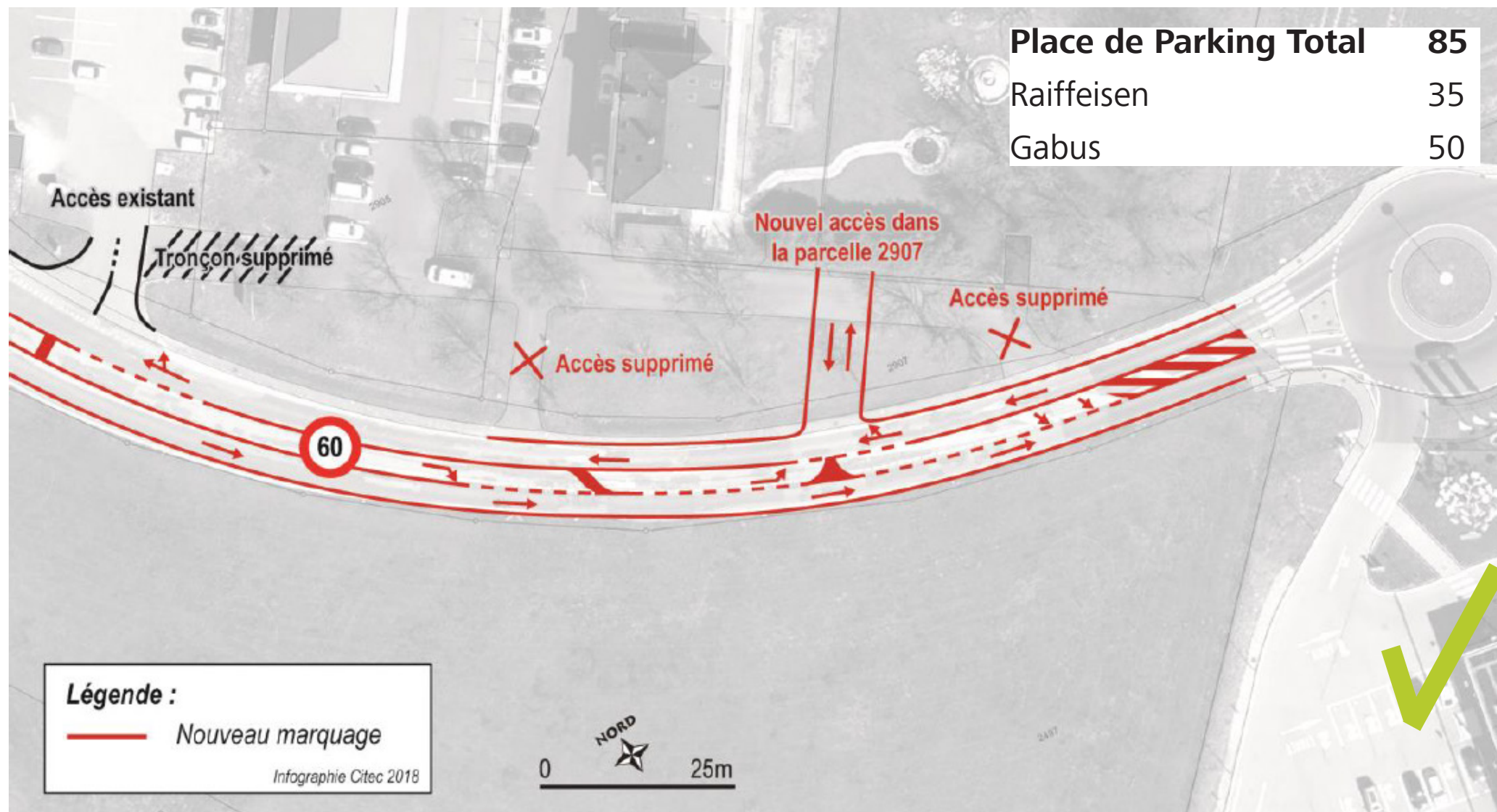
Esquisse de surfaces, répartition du programme

Contôle règlements

Constats

Complexe Le Sécheron

Etude de faisabilité - Etude CITEC



Complexe Le Sécheron

Etude de faisabilité - IVS

<https://sitn.ne.ch/theme/cadastre>



RAIFFEISEN

Complexe Le Sécheron

Etude de faisabilité - IVS

Voici la réponse qui peut être donnée a priori :

- Le fait de traverser cet **IVS** avec un nouvel accès, tout en en fermant 2 autres n'est pas problématique.
 - L'itinéraire de l'IVS devra être maintenu dans sa substance, c'est-à-dire que le chemin doit être maintenu sous une forme ou sous une autre et que l'arborisation doit également être maintenue ou compensée.
- A priori, la présence de cet **IVS** n'est pas problématique.

Jonathan Maret

Ingénieur trafic et circulation

17 octobre 2019



RAIFFEISEN

Complexe Le Sécheron

Etude de faisabilité - IVS

La suite du trajet jusqu'à Malvilliers ne présente plus aucun élément traditionnel, par contre, dans le grand virage se trouve une survivance du parcours historique. En effet on découvre une route goudronnée large de 6 m environ bordée de feuillus et de deux pierres de portail le long du flanc sud. Ces éléments séparent le tracé historique de la route actuelle.

Les cartes historiques disponibles sur le guichet cartographique du SITN ne donnent pas d'informations plus pertinentes.

La position de notre office quant à l'IVS est donc de **préserver le tracé et la substance** de la voie historique, les allées d'arbres et les pierres de portail, ainsi que de **signaler à notre office toute découverte** particulière, par exemple en sous-sol. Aménager un seul **accès en remplacement des deux actuels est admis** et pourrait, suivant la forme adoptée, constituer une amélioration quant à la visibilité de la voie historique NE 3.2.

Nicole Froidevaux

Historienne des monuments (responsable recensement architectural)

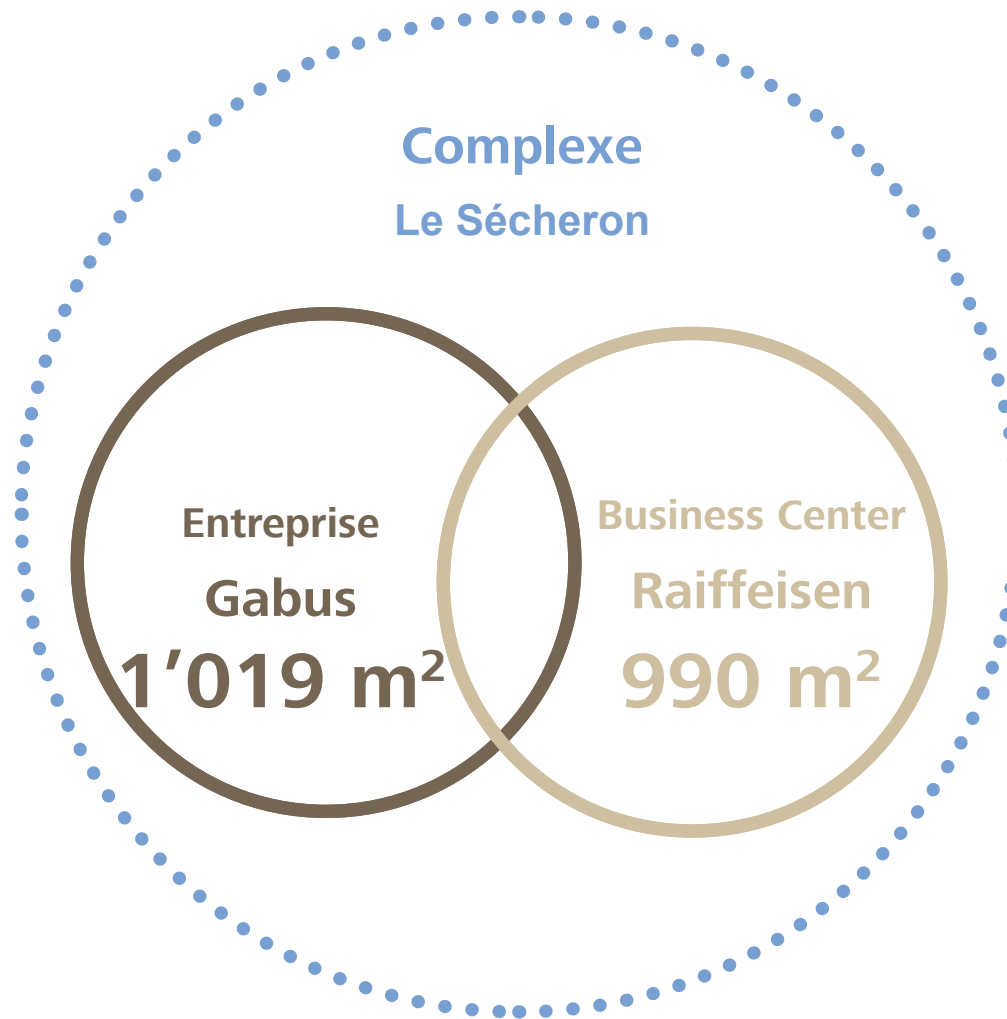
17 octobre 2019



RAIFFEISEN

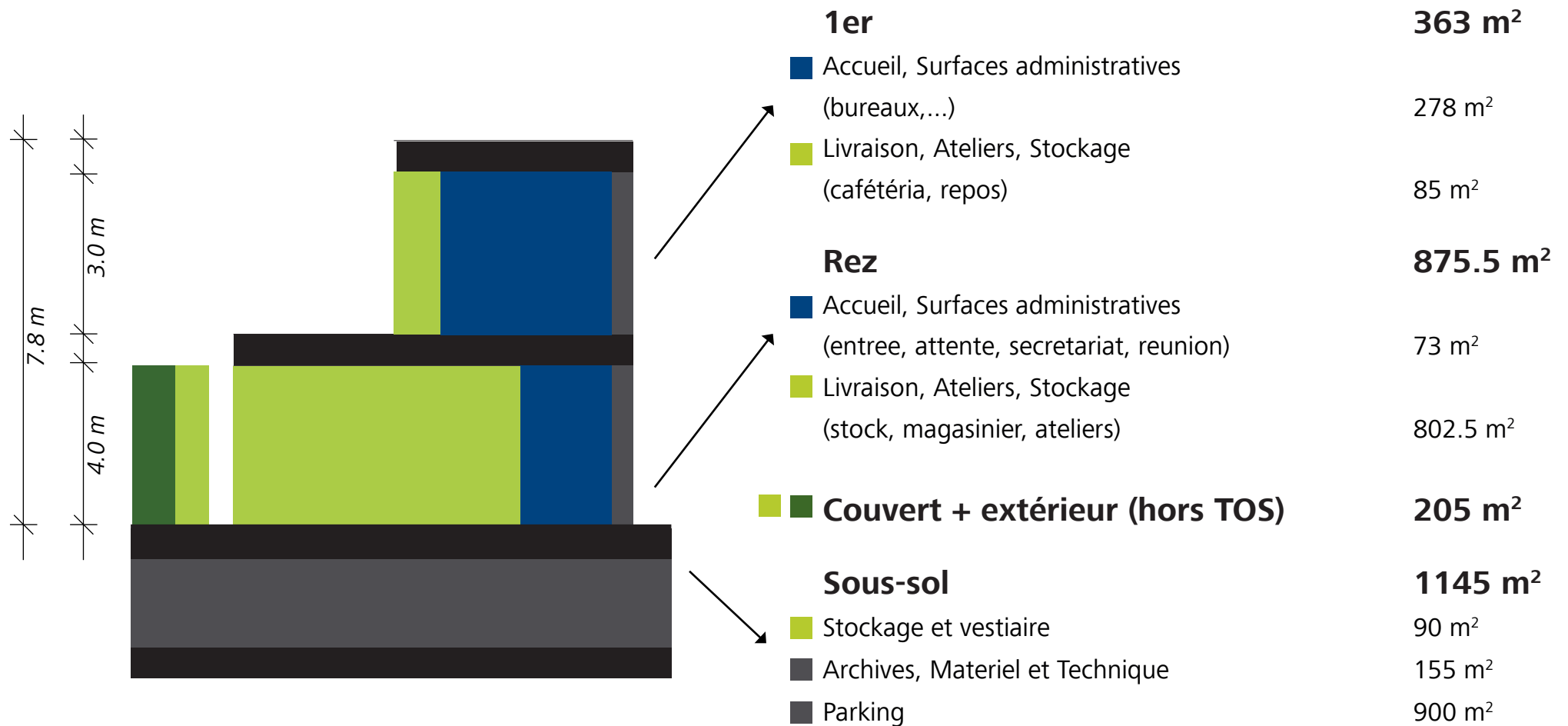
Complexe Le Sécheron

Etude de faisabilité - Programme - surfaces utiles hors-sol



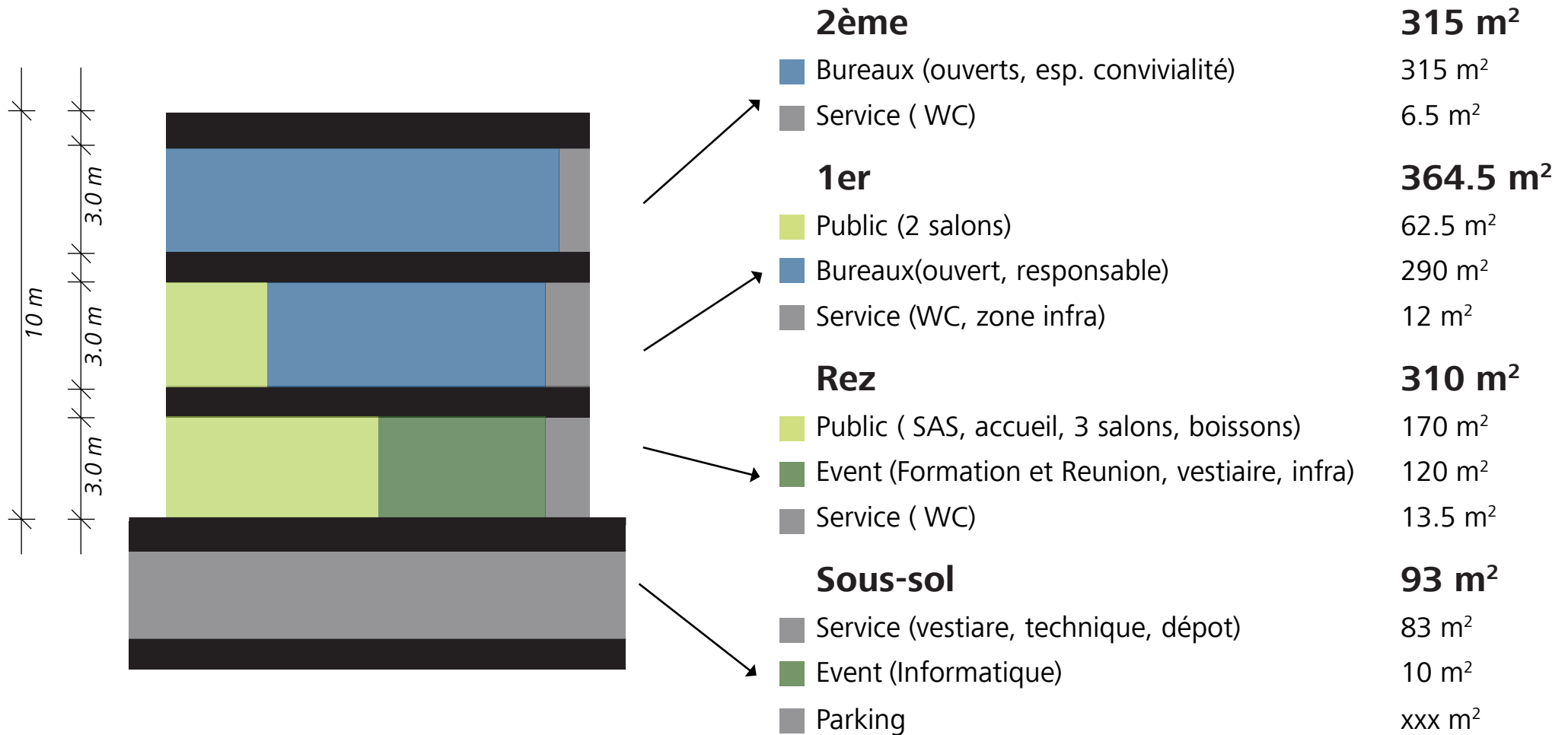
Complexe Le Sécheron

Etude de faisabilité - Répartition programme Gabus



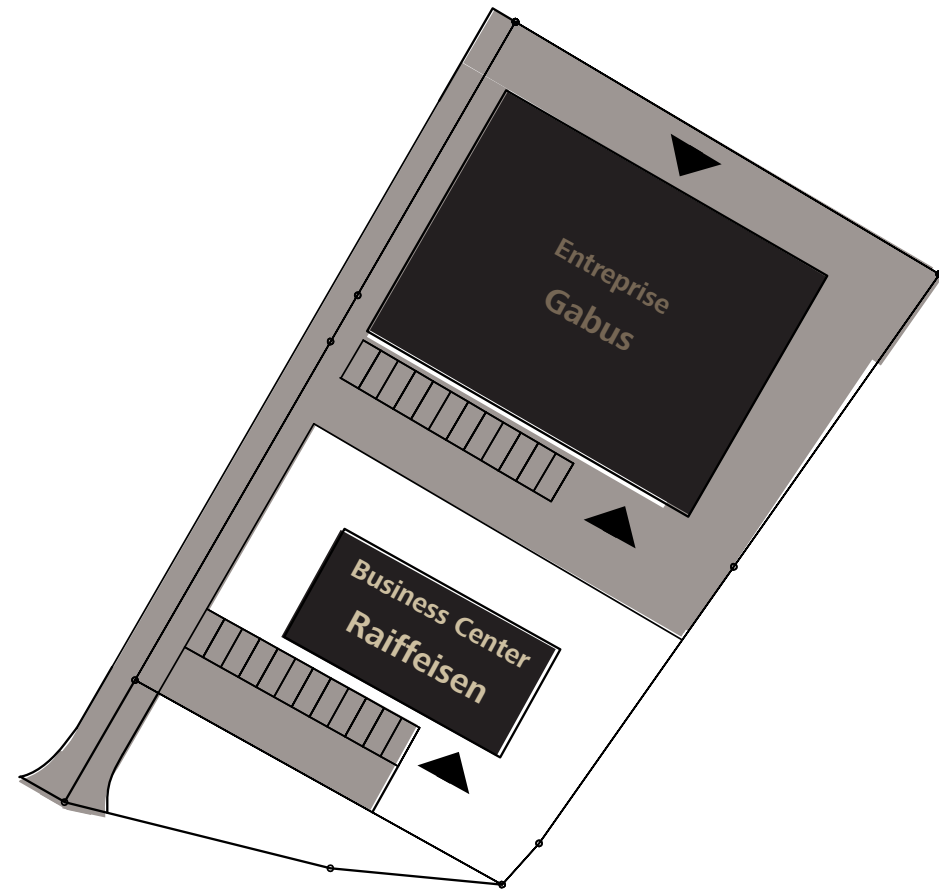
Complexe Le Sécheron

Etude de faisabilité - Répartition programme BR



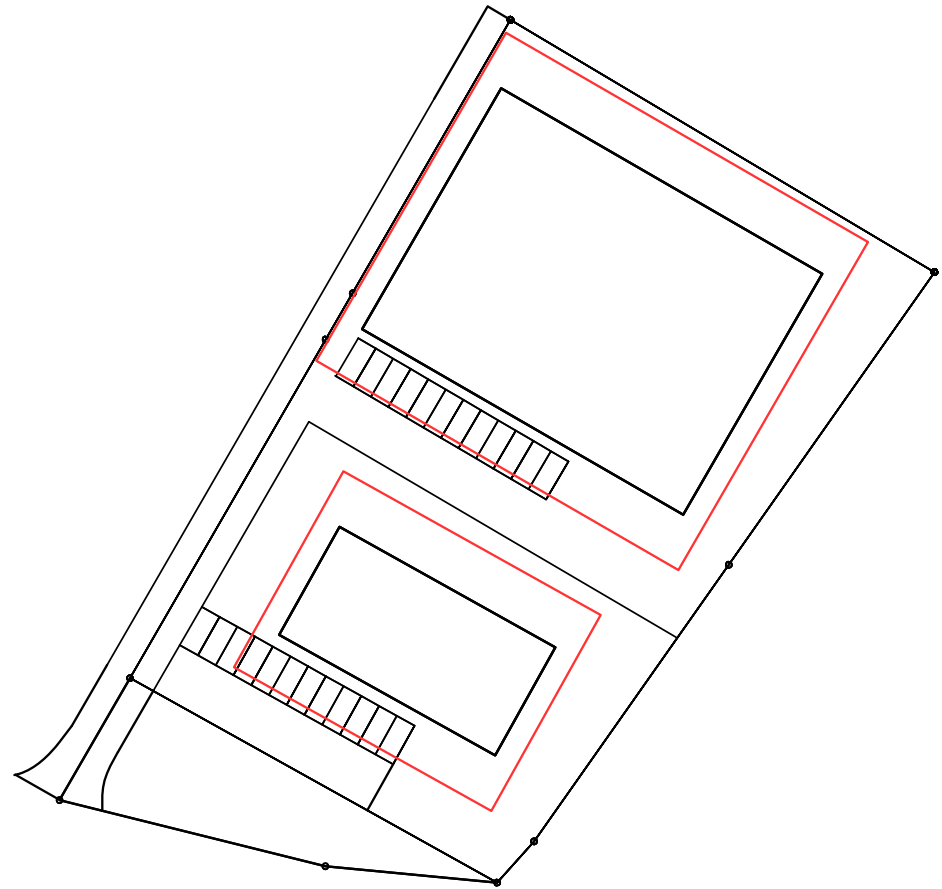
Complexe Le Sécheron

Etude de faisabilité - Plan de situation



Complexe Le Sécheron

Etude de faisabilité - Gabarits



Complexe Le Sécheron




Règlements

	Sécheron* Z. résidentielle à moyenne densité II avant mars 2018	Sécheron* Zone d'activités économiques après mars 2018
TOS	25%	25%
IOS	-	-
Densité	2,5 m³/m²	2 m³/m²
Hauteur	9.5 m	10m

* Modification partielle du plan d'aménagement local de Boudevilliers, secteur «Le sécheron», p.8

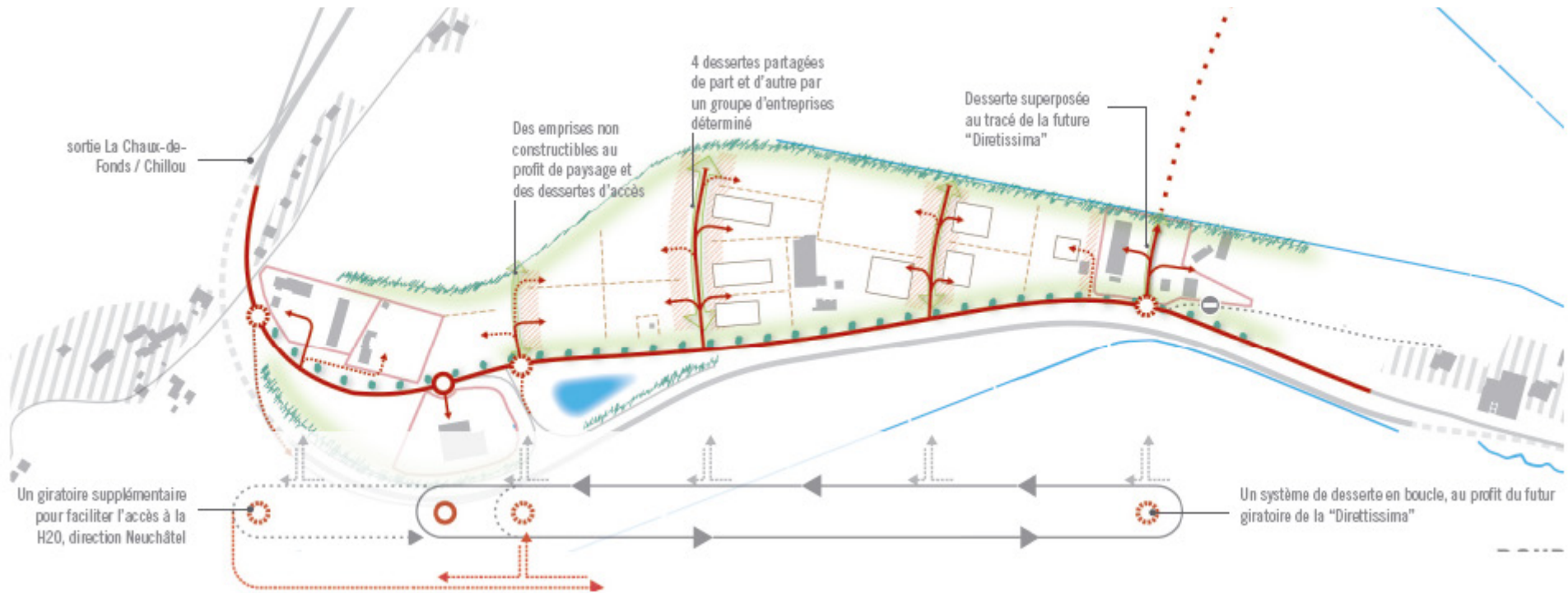
Complexe Le Sécheron

Règlements

	Sécheron Z. résidentielle à moyenne densité II avant mars 2018	Sécheron Zone d'activités économiques après mars 2018
TOS	25%	25% 
IOS	-	-
Densité	2,5 m ³ /m ²	2 m ³ /m ² 
Hauteur	9.5 m	10m 

Complexe Le Sécheron







Suite du projet



Réf: Zone d'activités économiques LE CHILLOU, Schéma directeur d'aménagement et notice préliminaire sur l'environnement. P. 27, 32

Complexe Le Sécheron

Suite du projet

	Sécheron Z. résidentielle à moyenne densité II avant mars 2018	Sécheron Zone d'activités économiques après mars 2018	Chillou* Zone d'activités économiques 2018
TOS	25%	25% 	-
IOS	-	-	60%** 
Densité	2,5 m ³ /m ²	2 m ³ /m ² 	2,5 m ³ /m ² *** 
Hauteur	9.5m	10m 	12m**** 

*Réf: Zone d'activités économiques LE CHILLOU, Schéma directeur d'aménagement et notice préliminaire sur l'environnement. ** P. 42, *** P. 40, **** P. 43

Complexe Le Sécheron

Suite du projet

Extrait du Préavis de synthèse, 28.02.2018

3.4 Énergie

Nous relevons également que les bâtiments au bénéfice d'un label de qualité énergétique officiel peuvent bénéficier d'un bonus allant jusqu'à 10 % de l'indice d'utilisation du sol maximal fixé par le règlement d'aménagement communal (art. 29 LCEn).

le projet vise le Label SNBS



Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz
Standard Construction durable Suisse

Complexe Le Sécheron

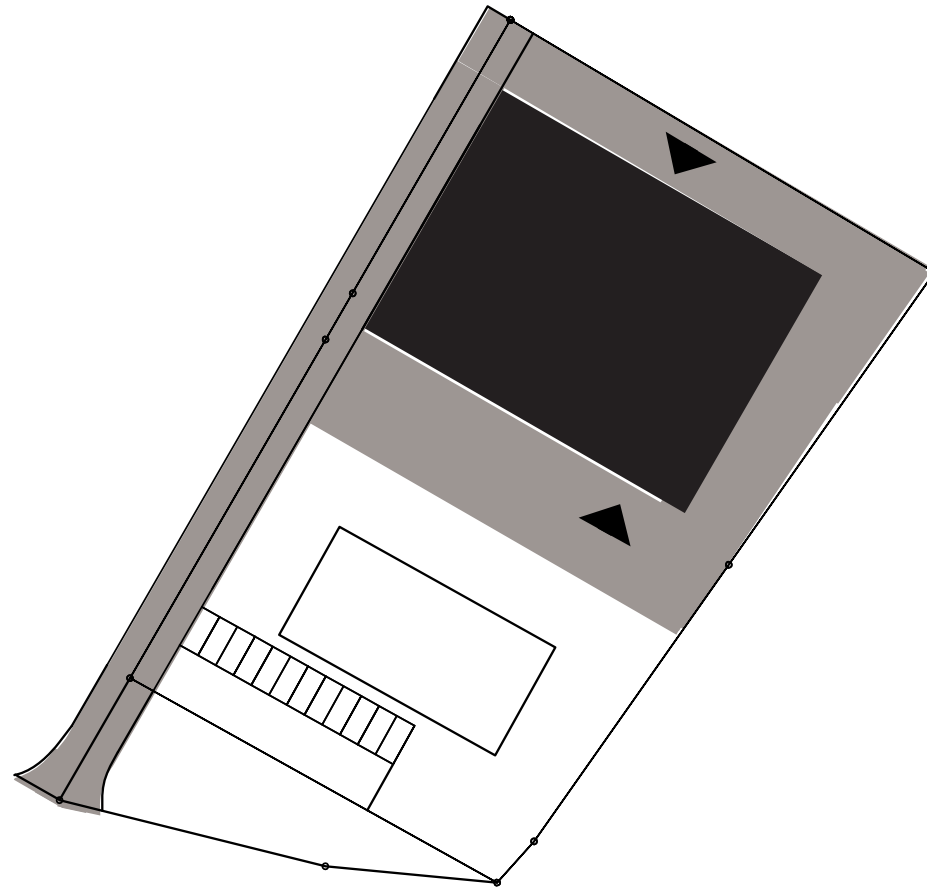
4. Questions / remarques

merci pour votre attention

RAIFFEISEN

Complexe Le Sécheron

Gabus - Programme - Plans en zones



Complexe Le Sécheron

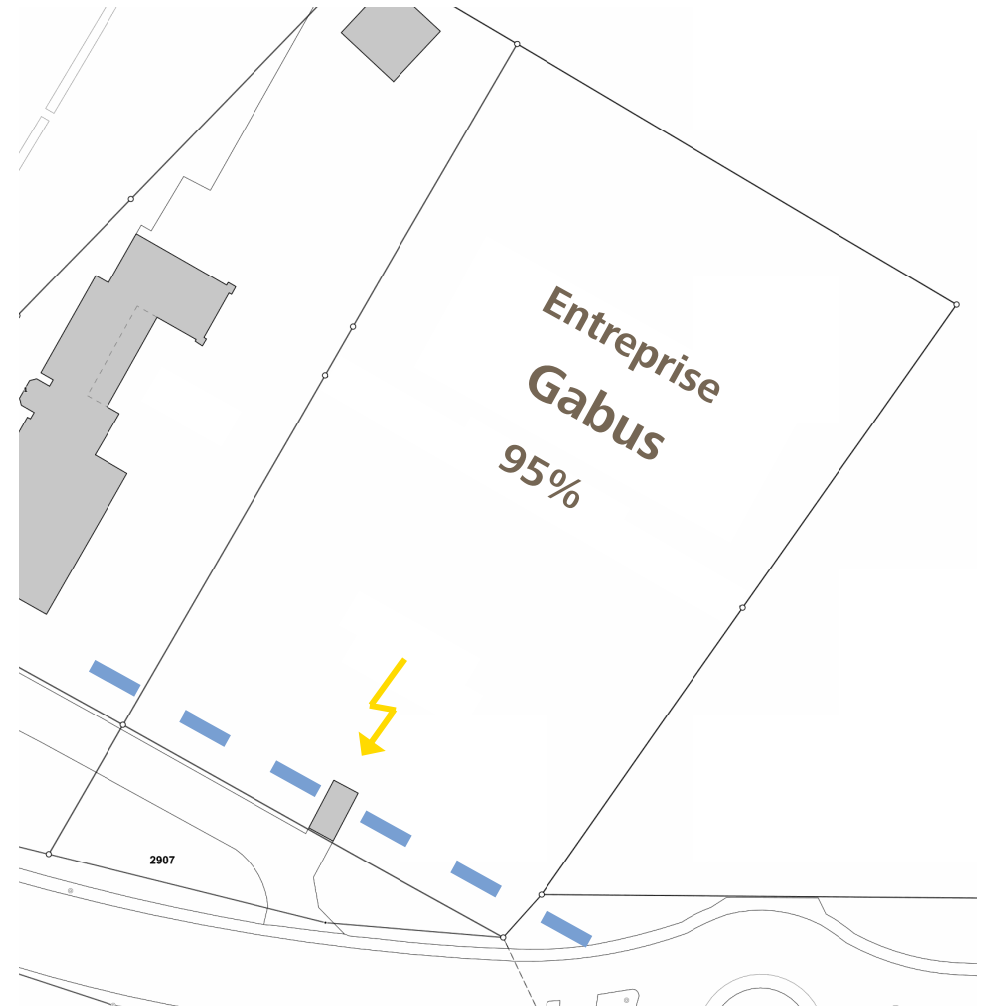
F. Gabus - TOS

Surface Parcelles = 4'444 m² (100%)

> TOS: max 25% = 1'111 m² (100%)

Programme max projetée sol = 875.5 m²

x1.2 (circulation, murs, gaines tech., ...) = 1050.6 m² (95%)



Complexe Le Sécheron

F. Gabus - Densité

Surface Parcelles = 4'444 m² (100%)

> TOS: max 25% = 1'111 m² (100%)

Programme max projetée sol = 875.5 m²

x1.2 (circulation, murs, gaines tech., ...) = 1050.6 m² (95%)



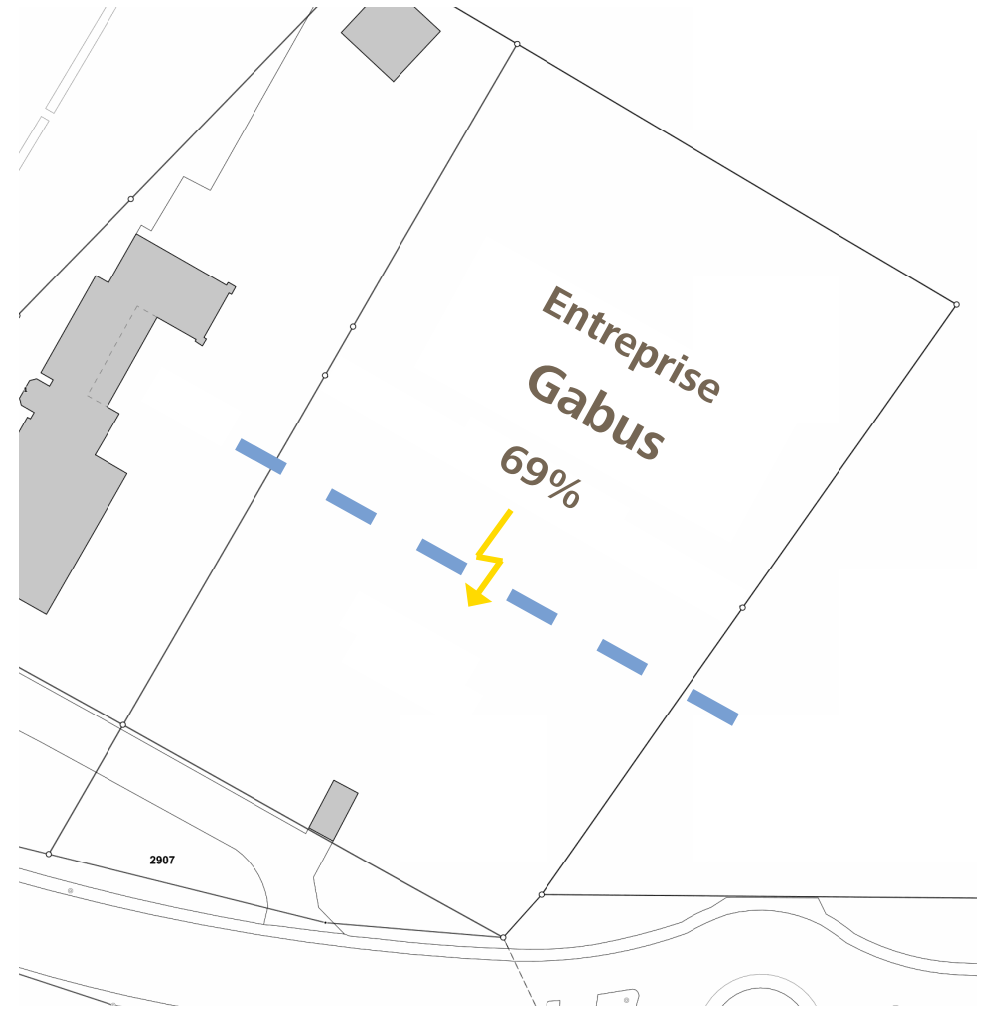
> Densité: 2m³/m² = 8'888 m³ (100%)

Hauteur Maximal Corniche = 7.8 m

Densité du volume = 6'103.5 m³ (69%)

(Programme max projeté x 1.2 x H=4.4m) +

(Programme 1er étage x 1.2 x H= 3.4m)



Complexe Le Sécheron

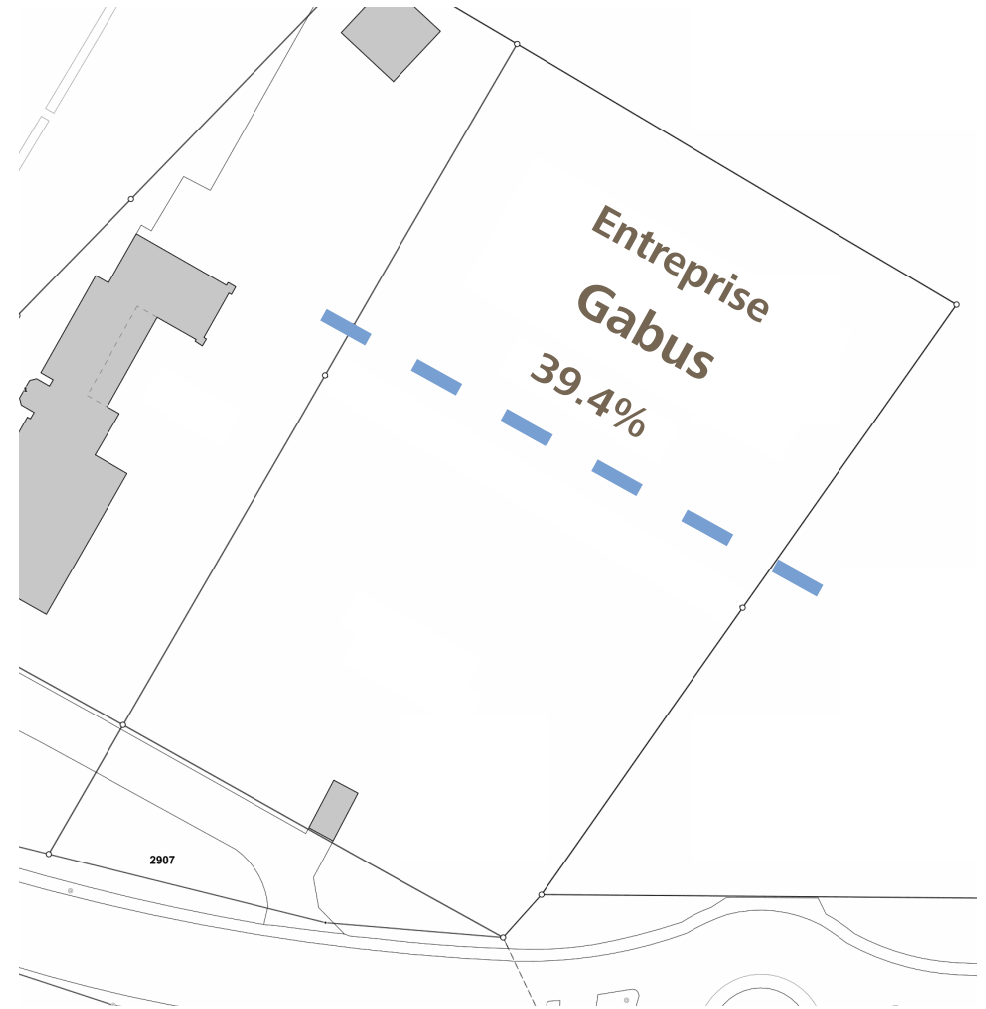
F. Gabus - IOS

Surface Parcelles = 4'444 m² (100%)

> IOS: si **max 60%** = 2'666.4 m²(100%)

Programme max projetée sol = 875.5 m²

x1.2 (circulation, murs, gaines tech., ...) = 1050.6 m² (39.4%)



Complexe Le Sécheron

F. Gabus - Densité

Surface Parcelles = 4'444 m² (100%)

> IOS: si **max 60%** = 2'666.4 m² (100%)

Programme max projetée sol = 875.5 m²

x1.2 (circulation, murs, gaines tech., ...) = 1050.6 m² (39.4%)



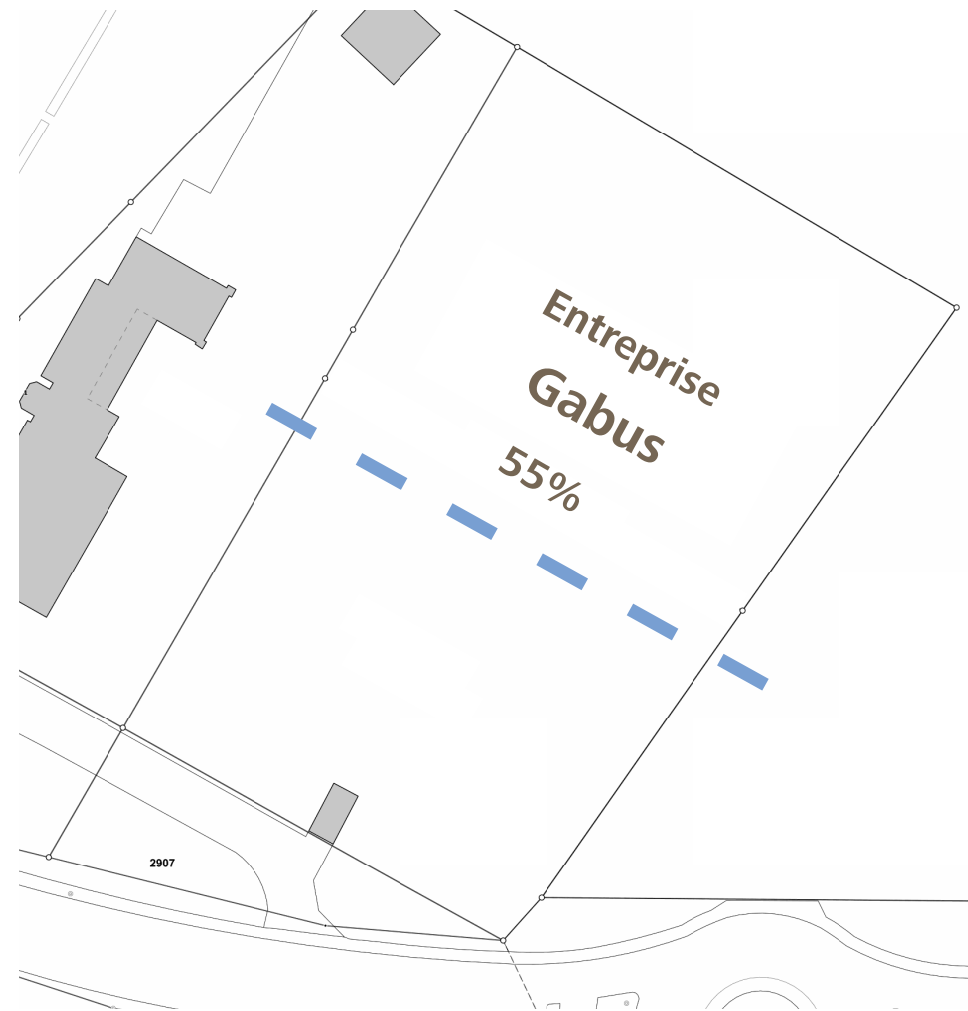
> Densité: si **2.5m³/m²** = 11'110 m³ (100%)

Hauteur Maximal Corniche = 7.8 m

Densité du volume = 6'103.5 m³ (55%)

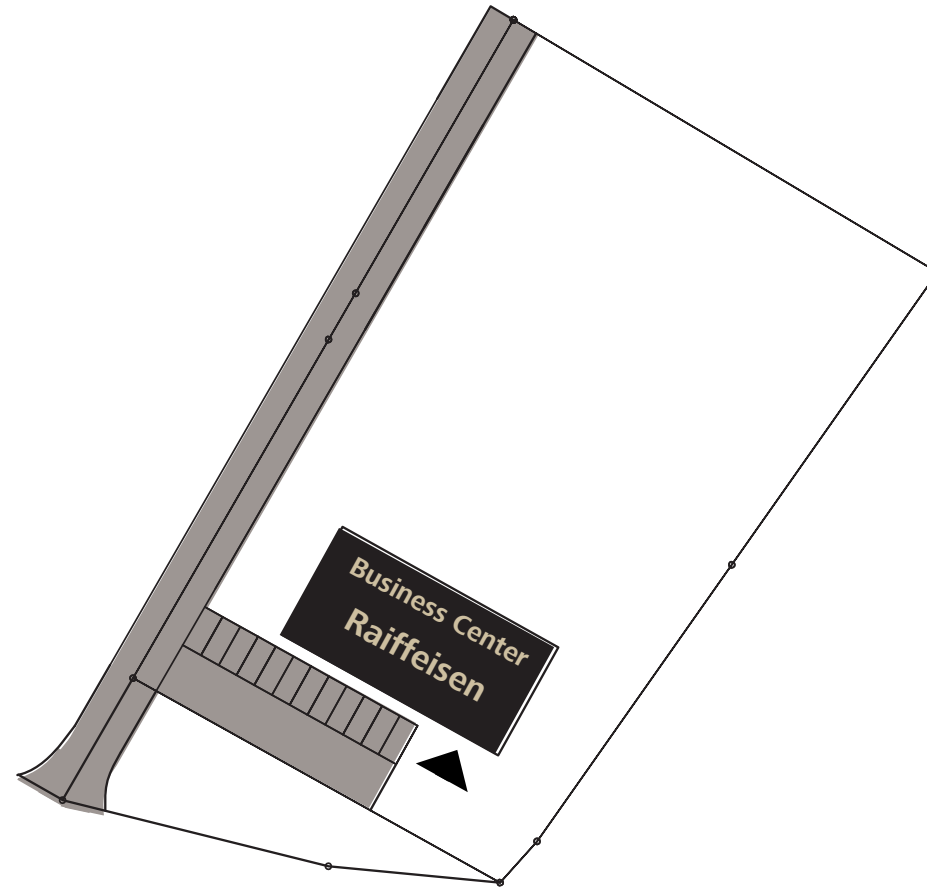
(Programme max projeté x 1.2 x H=4.4m) +

(Programme 1er étage x 1.2 x H= 3.4m)



Complexe Le Sécheron

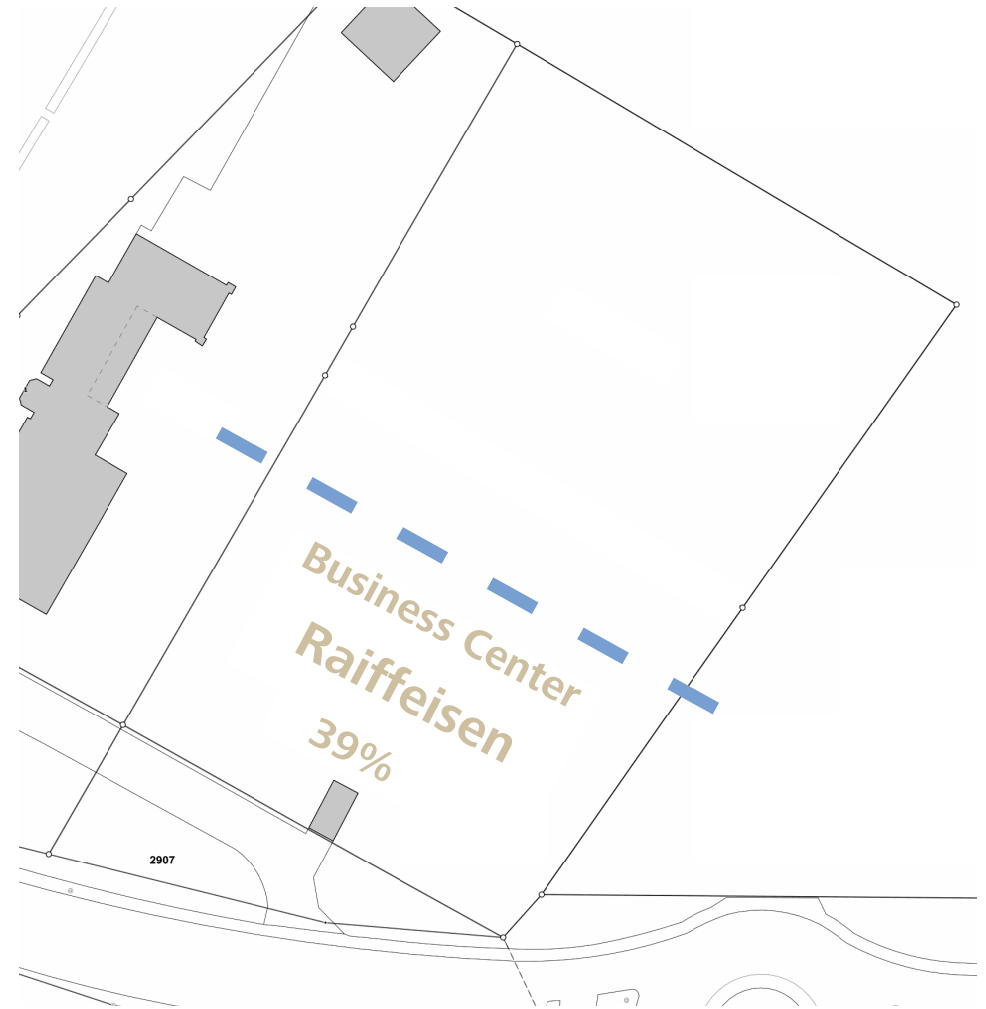
Banque-Programme-Plans en zones



Complexe Le Sécheron

Banque Raiffeisen - TOS

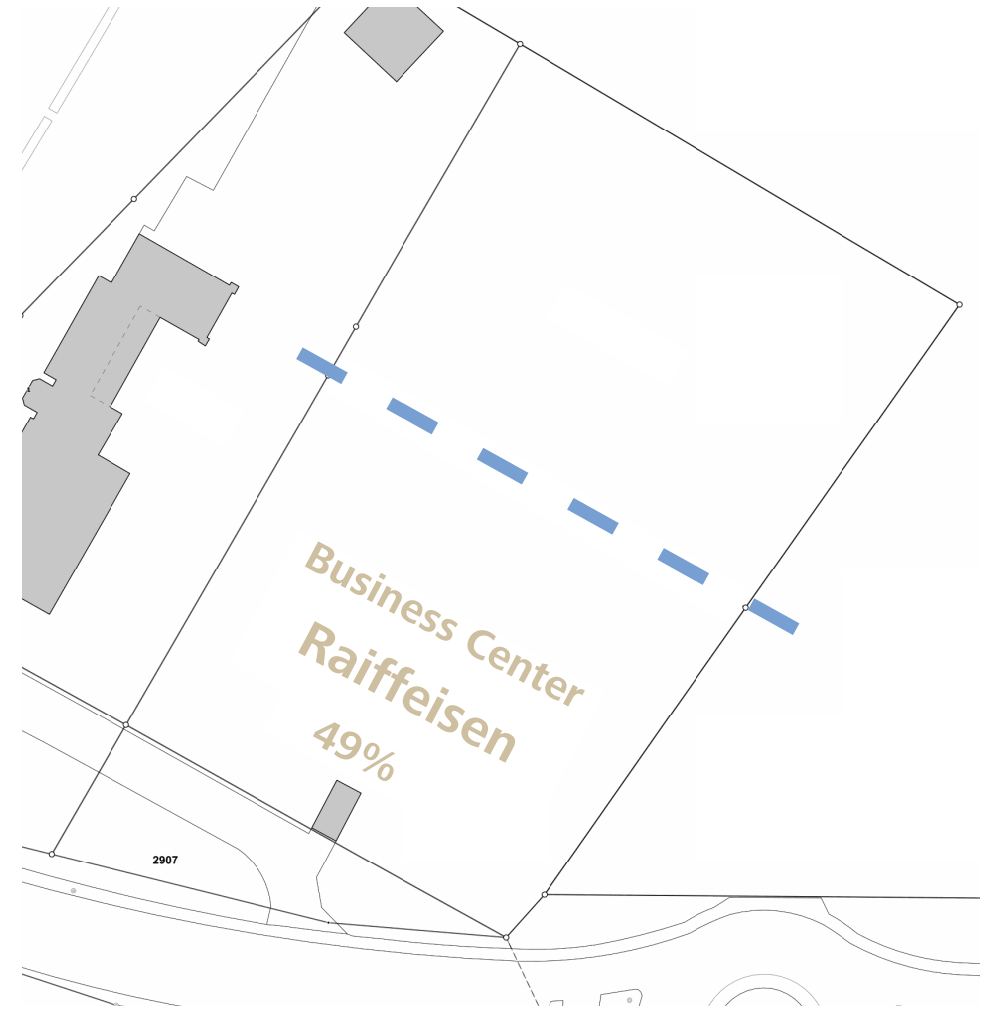
Surface Parcelles	= 4'444 m² (100%)
> TOS: max 25%	= 1'111 m ² (100%)
Programme max projetée sol	= 364.5 m ²
x1.2 (circulation, murs, tech.)	= 437.4 m ² (39%)



Complexe Le Sécheron

Banque Raiffeisen - Densité

Surface Parcelles	= 4'444 m² (100%)
> TOS: max 25%	= 1'111 m ² (100%)
Programme max projetée sol	= 364.5 m ²
x1.2 (circulation, murs, tech.)	= 437.4 m ² (39%)
	✓
> Densité: 2m ³ /m ²	= 8'888 m ³ (100%)
Hauteur Maximal Corniche	= 10 m
Densité du volume	= 4'374 m ³ (49%)
(Programme max projeté x 1.2 x Hauteur)	✓



Complexe Le Sécheron

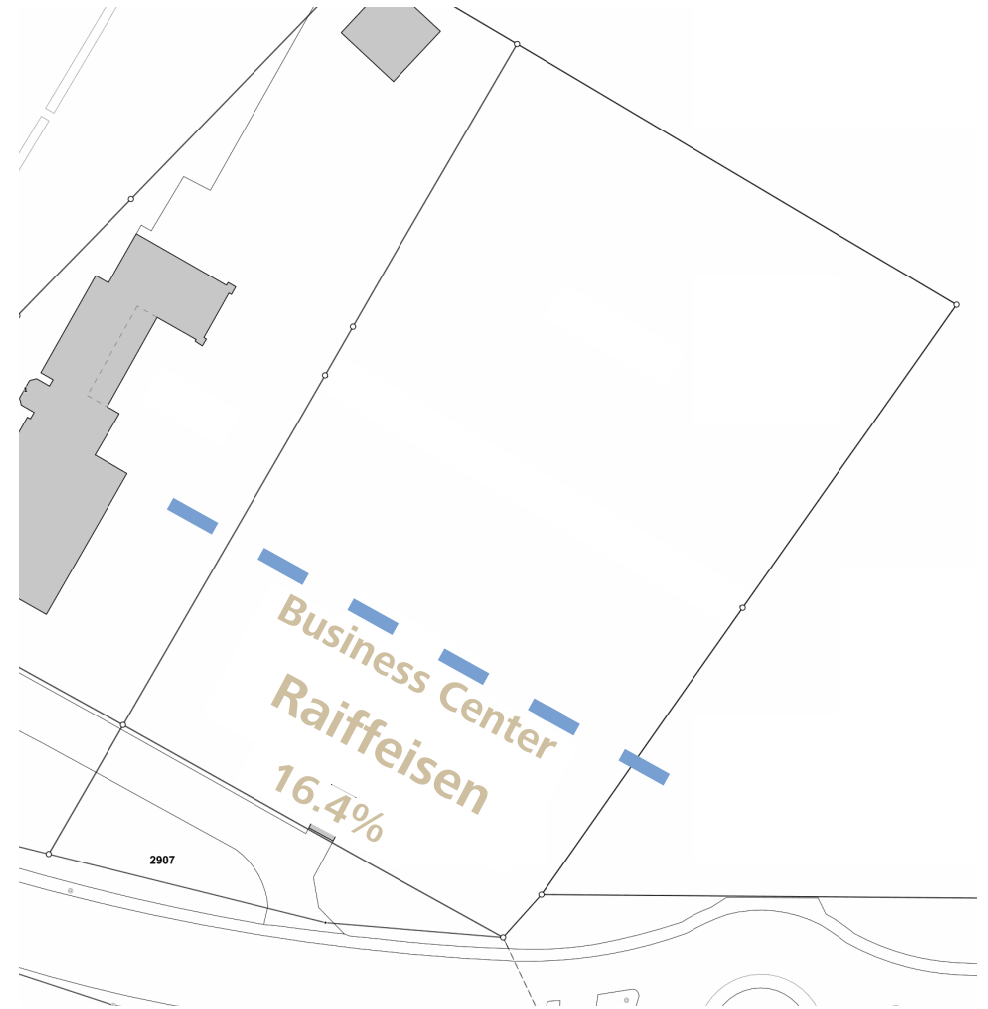
Banque Raiffeisen - IOS

Surface Parcelles = 4'444 m² (100%)

> IOS: si **max 60%** = 2'666.4 m²(100%)

Programme max projetée sol = 364.5 m²

x1.2 (circulation, murs, tech.) = 437.4 m² (16.4%)



Complexe Le Sécheron

Banque Raiffeisen - Densité

Surface Parcelles = 4'444 m² (100%)

> IOS: si **max 60%** = 2'666.4 m² (100%)

Programme max projetée sol = 364.5 m²

x1.2 (circulation, murs, tech.) = 437.4 m² (16.4%)

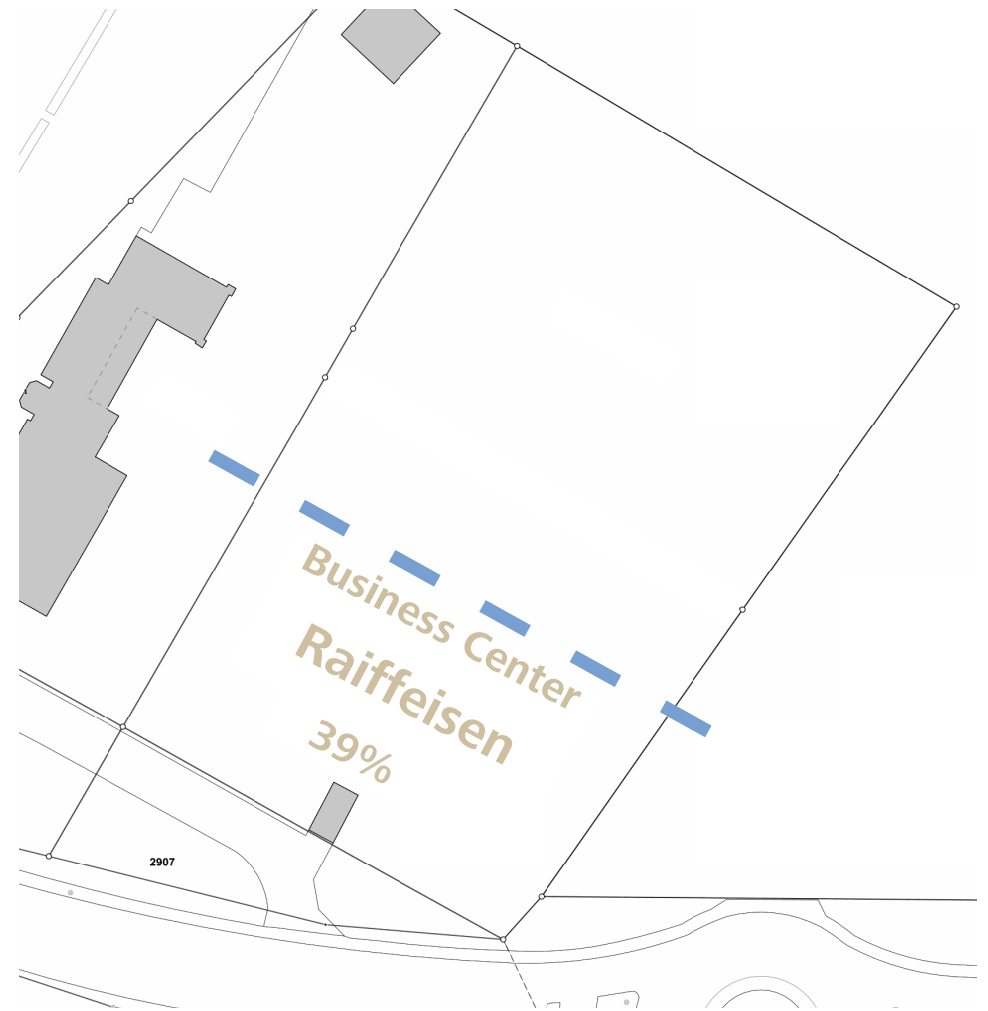


> Densité: si 2.5m³/m² = 11'110 m³ (100%)

Hauteur Maximal Corniche = 10 m

Densité du volume = 4'374 m³ (39%)

(Programme max projeté x 1.2 x Hauteur)



Annexe 2

Étude sommaire d'accessibilité, Citec

3 décembre 2018

Maître d'ouvrage : Raiffeisen



Business Center Le Sécheron, Boudevilliers

Etude sommaire d'accessibilité

3 décembre 2018



INGENIEURS CONSEILS

Aménagements Régulation du trafic
Modélisation Transports urbains
Planification Etude d'impacts
Ferroviaire Large events

Citec Ingénieurs Conseils SA
route des Gouttes-d'Or 40
CH-2000 Neuchâtel

Tél +41 (0)32 854 20 79 ■
Fax +41 (0)22 809 60 01 ■
e-mail: citec@citec.ch ■
www.citec.ch ■

Contrôle qualité

Version	Auteur(s)	Vérificateur(s)	Date de validation
R.18389.0	ASC/DC	DC	3 décembre 2018

Photo page de garde : SITN

Sommaire

1. Introduction	3
1.1. Contexte	3
1.2. Objectif de l'étude	3
2. Stationnement	4
2.1. Démarche	4
2.2. Localisation du projet	4
2.3. Offre en stationnement	5
3. Génération de trafic du projet	6
3.1. Fonctionnement actuel de l'entreprise Gabus	6
3.2. Génération de trafic du Business Center	6
3.3. Génération de trafic horaire du projet	7
4. Etude de faisabilité de l'accès proposé	8
4.1. Proposition d'accès	8
4.2. Conditions de visibilité	9
4.3. Fonctionnement du débouché	10
5. Aménagement du carrefour	11
6. Synthèse	12
7. Annexes	13

1. Introduction

1.1. Contexte

Le programme d'architecture sur les parcelles 3020, 3021 et 2907 du secteur du Sécheron sur la commune de Boudevilliers prévoit l'implantation d'une banque Raiffeisen et de l'entreprise Gabus, de type industrie-artisanat : l'ensemble formant le « Business Center Le Sécheron ».

Dans ce contexte, le SPCH demande qu'une étude de faisabilité du concept d'accessibilité soit menée.

1.2. Objectif de l'étude

L'objectif de la présente étude est d'analyser la faisabilité de la variante d'accès « compromis » discutée entre le MO et le SPCH.

Cette analyse aborde les points suivants :

- le dimensionnement du stationnement ;
- la génération de trafic du projet ;
- les conditions de visibilité du nouveau carrefour ;
- l'analyse du niveau niveaux de service et les degrés de capacité du nouveau carrefour à perte de priorité ;
- les mesures d'accompagnement à la création du carrefour étudié.

2. Stationnement

2.1. Démarche

L'offre en stationnement est établie sur la base de la norme VSS SN 640281 qui prévoit des quotas de stationnement en fonction de l'affectation prévue, des surfaces brutes de plancher (SBP) et de la desserte en transports publics et en mobilités douces du projet étudié.

La génération de trafic est déterminée selon la méthode des taux de rotations et selon la méthode des déplacements. Les deux méthodes sont comparées et affinées afin d'aboutir à un résultat commun.

2.2. Localisation du projet

Le Business Center Le Sécheron devant être implanté dans une zone non desservie par les transports publics (type de localisation E selon la norme VSS 640281), l'offre en cases de stationnement correspond à une valeur réduite de 0 à 10% des valeurs indicatives, calculées sur la base des surfaces brutes de plancher.

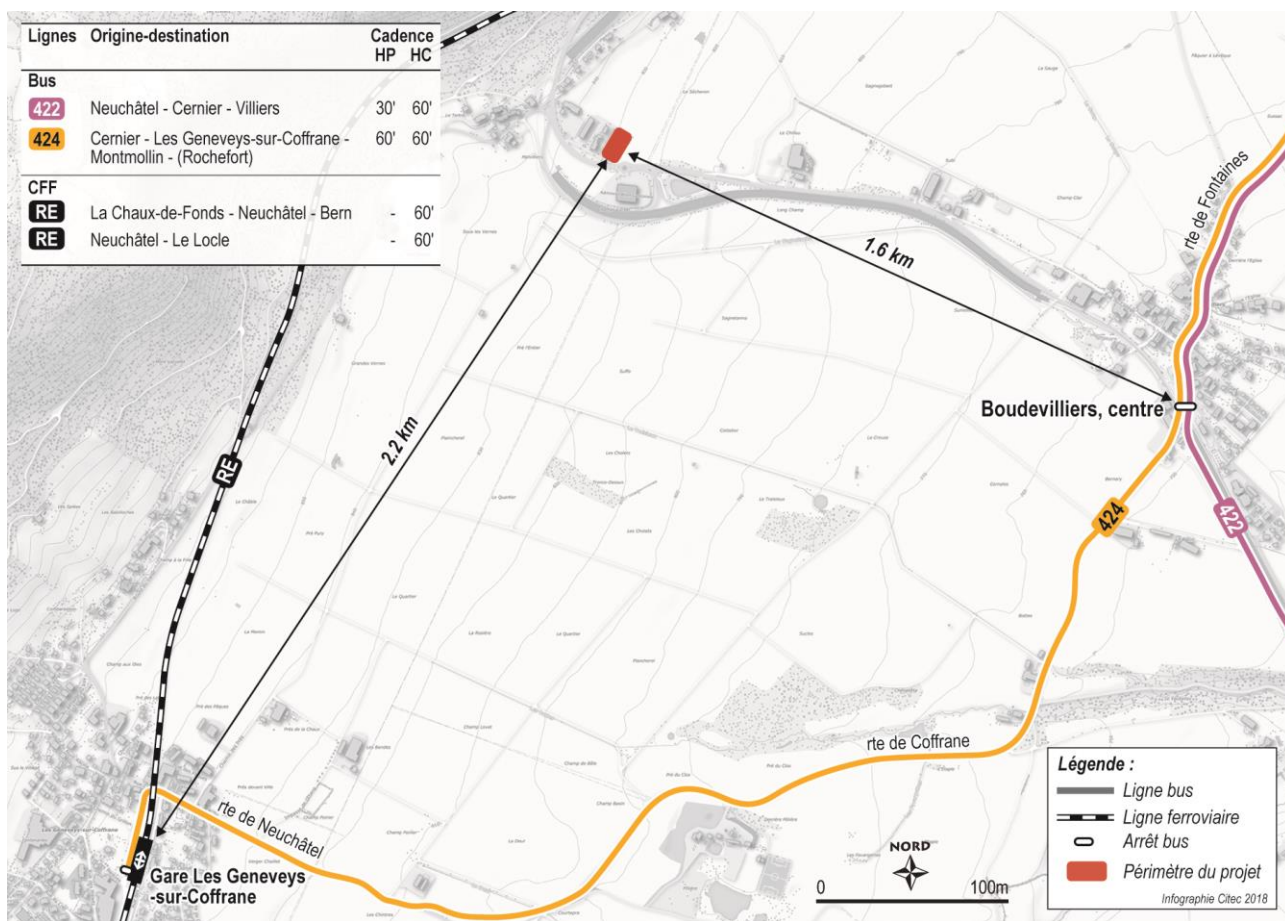


Figure 1 – Desserte en transports publics

On choisit ici de n'appliquer aucune réduction du stationnement afin de rendre compte de la mauvaise desserte du site.

2.3. Offre en stationnement

Raiffeisen

Le programme¹ indique que le service banque Raiffeisen comptera 50 employés.

L'application de la norme VSS SN 640281 aux différentes affectations des SBP, évalue à **35 cases** de stationnement pour cette activité. Le détail d'attribution des cases est donné dans le tableau suivant.

Tableau 1 – Dimensionnement du stationnement Raiffeisen selon norme VSS 640281

	SBP [m ²]	Pl. empl.	Pl. clients	Pl. PMR
Service à faible clientèle	1003	19	5	-
Service à forte clientèle	278	5	2	1
Total	1281	26	8	1

Gabus

Le programme² indique que l'entreprise Gabus comptera 42 employés.

L'application de la norme VSS SN 640281 aux différentes affectations des SBP, évalue à **50 cases** de stationnement pour cette activité. Le détail d'attribution des cases est donné dans le tableau suivant.

Tableau 2 – Dimensionnement du stationnement Gabus selon norme VSS 640281

	SBP [m ²]	Pl. empl.	Pl. clients	Pl. PMR
Service à faible clientèle	439	9	2	1
Industrie-artisanat	1447	15	3	-
Véhicules d'entreprise	-	20	-	-
Total	1886	44	5	1

Mutualisation du stationnement

Les horaires d'ouverture des entreprises Gabus et Raiffeisen sont similaires. Il n'est donc pas possible d'envisager une mutualisation du stationnement.

Une étude plus poussée de l'occupation du stationnement dédié aux bâtiments voisins permettrait de mettre en évidence une éventuelle opportunité de mutualisation des places de parc des employés.

Suivant le calcul préconisé par la norme, 35 places seraient attribuées à l'entreprise Raiffeisen et 50 places à l'entreprise Gabus dont 20 pour les véhicules d'entreprise, soit un total de 85 cases pour l'ensemble du projet.

¹ Programme de la Raiffeisen en date du 27 septembre 2018 donnant les surfaces de plancher. Ajout d'un coefficient de 25% pour passer aux surfaces brutes de plancher.

² Programme de Gabus en date du 7 novembre 2018 donnant les surfaces de plancher. Ajout d'un coefficient de 25% pour passer aux surfaces brutes de plancher.

3. Génération de trafic du projet

3.1. Fonctionnement actuel de l'entreprise Gabus

Le présent sous-chapitre a pour but de comprendre le fonctionnement actuel de l'entreprise Gabus, afin de consolider les hypothèses pour la situation future.

Dans son **fonctionnement actuel**, l'entreprise Gabus sise au 2 Sous-le-Chêne à Boudevilliers, génère quotidiennement :

- 2 mouvements/case pour les 14 cases réservées aux employés (monteurs, techniciens, secrétaires) ;
- 4 mouvements/case pour les 20 véhicules professionnels ;

À ces chiffres il faut rajouter environ 5 camionnettes de livraison et 2 semi-remorques par jour.

Ces informations nous renseignent sur le trafic journalier moyen (jours ouvrés) généré par **l'entreprise Gabus sur son site actuel**. Le tableau ci-dessous compile ces données.

Tableau 3 – Génération de trafic actuelle de l'entreprise Gabus

	Cases employés	Cases pro.	Livraisons
Taux de rotation	1	2	2
Trafic généré [uv/jour]	28	80	28
TJOM total [uv/jour]			135

3.2. Génération de trafic du Business Center

Le trafic total généré par le projet de Business Center pour les jours ouvrables est estimé à environ **320 uv/jour** se décomposant de la manière suivante :

- 150 uv/jour pour les activités liées à l'artisanat ;
- 170 uv/jour pour les activités liées à la banque.

L'affectation du site étant dédiée uniquement aux activités professionnelles ne générant pas de trafic en dehors des jours ouvrés, un facteur un facteur de conversion est appliqué pour obtenir le trafic journalier moyen (TJM).

Le TJM du projet est alors de 300 uv/jour. Ce trafic représente une augmentation d'environ 12% du trafic journalier actuel sur la route principal.

3.3. Génération de trafic horaire du projet

La génération de trafic horaire du projet est calculée à partir du TJM et de l'hypothèse de l'utilisation du stationnement lors des heures de pointe. L'affectation de la zone est exclusive à l'activité économique. La part du TJM circulant aux heures de pointe (env. 15%) est plus élevée qu'en zone mixte, où le trafic généré par les différentes affectations est réparti de manière plus homogène au courant de la journée.

La génération de trafic aux heures de pointe du projet est estimée à 40 uv/h pour l'entreprise Raiffeisen et à 50 uv/h pour l'entreprise Gabus. Le détail des mouvements est détaillé dans les tableaux suivants :

Raiffeisen

Tableau 4 – Génération de trafic HPS de l'entreprise Raiffeisen

Entrées/sorties à l'HPS	Entrant	Sortant	Total
Employés	3	19	
Clients	6	11	
PMR	1	1	
TOTAL	9	31	40

Gabus

Tableau 5 – Génération de trafic HPS de l'entreprise GABUS

Entrées/sorties à l'HPS	Entrant	Sortant	Total
Véhicules de chantier	15	7	
Véhicules employés	4	24	
Visiteurs	0	1	
TOTAL	19	32	50

4. Etude de faisabilité de l'accès proposé

4.1. Proposition d'accès

Les trois accès actuels sont sujets à de nombreuses réflexions : les distances de visibilité sont insuffisantes, et leur nombre est trop important. Le compromis trouvé entre le MO et du SPCH est de supprimer deux accès (côté giratoire et intermédiaire) et de les remplacer par un nouvel accès.

Au total, deux accès entrée/sortie distincts permettraient de desservir l'ensemble du stationnement de la zone, qui ne sera plus relié par le chemin de desserte.

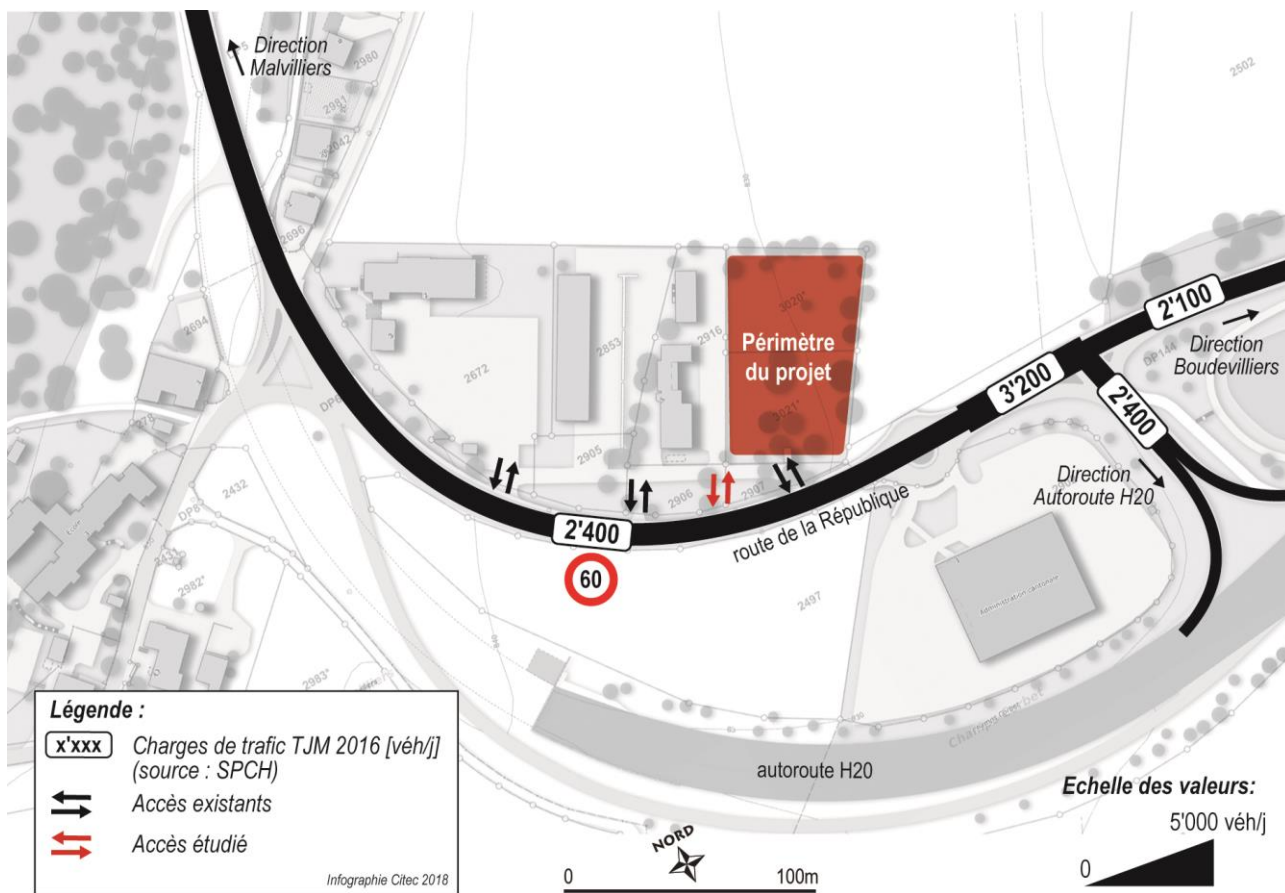


Figure 2 – Situation actuelle et proposition d'accès

4.2. Conditions de visibilité

La norme VSS 640 273a donne les conditions de visibilité dans les carrefours. Selon la norme, la distance de visibilité au carrefour doit être de 70 à 90m, le long de l'axe médian de la voie de circulation (situation hors localité, vitesse d'approche de 60 km/h).

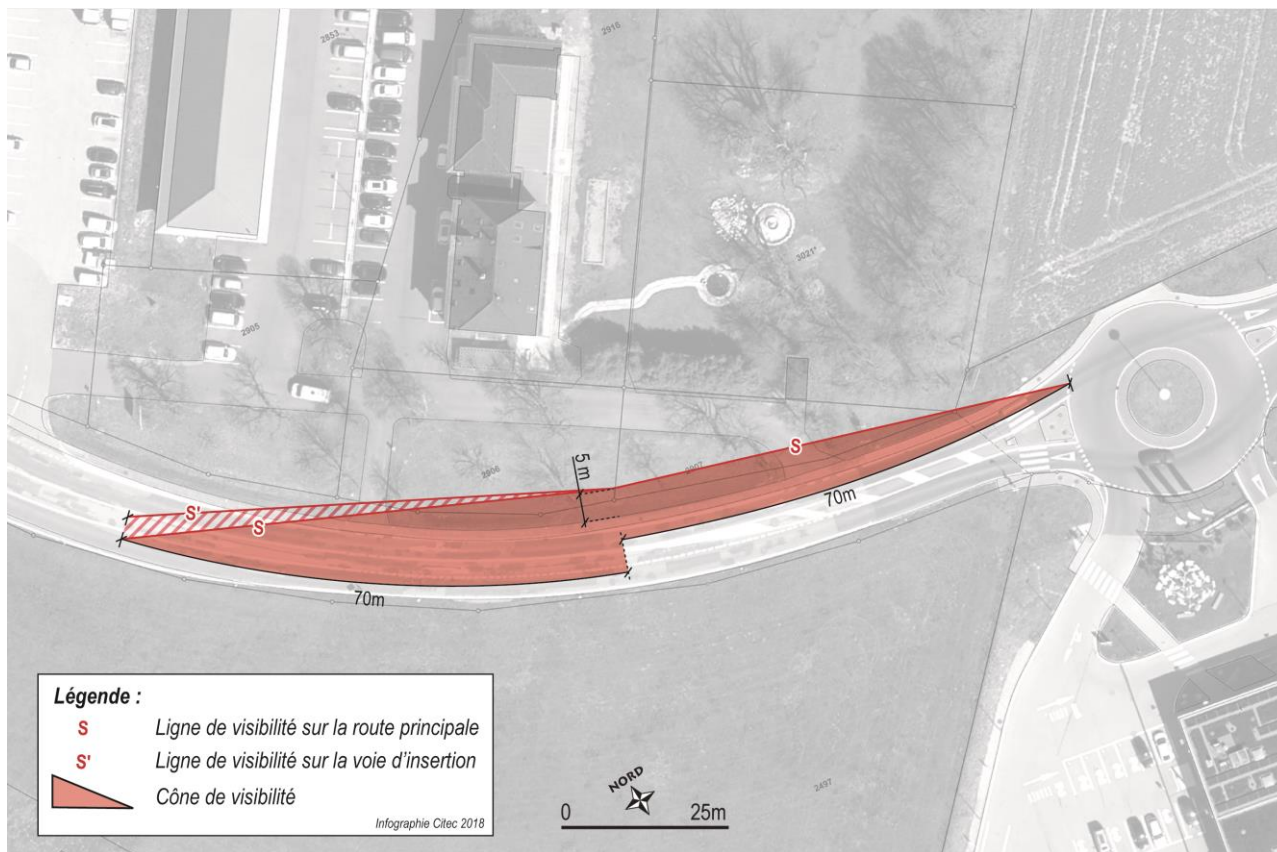


Figure 3 – Esquisse des lignes de visibilité

Les cônes tracés sur la figure ci-dessus représentent la surface devant être libre de tout obstacle sur une hauteur comprise entre 0.6 m et 3.0 m mesurée au-dessus du niveau de la chaussée. Cette exigence s'étend à la végétation, à la neige, aux panneaux publicitaires et aux véhicules en stationnement. Elle devient une recommandation pour les signaux et les panneaux de direction.

4.3. Fonctionnement du débouché

Calcul de capacité en heure de pointe

Le débouché étudié remplace deux accès actuellement utilisés par les entreprises existantes. A terme, le nouvel accès servira aux usagers du Business Center Le Sécheron ainsi qu'aux activités sises sur les parcelles voisines. Pour ces dernières, une **estimation du trafic actuel généré** a été effectuée aux heures de pointe sur la base du nombre de cases (photo aérienne) et des taux de remplissages/vidanges des cases.

Enfin une répartition du trafic à 70% en lien avec l'est et à 30% en lien avec l'ouest.

La capacité du débouché est alors évaluée en tenant compte du **trafic total** qui transitera dans ce carrefour aux heures de pointes et des deux mouvements déterminants :

- le tourne-à-gauche entrant durant l'heure de pointe du matin : le calcul donne une capacité utilisée inférieure à 50% (niveau de service A) ;
- le tourne-à-gauche sortant durant l'heure de pointe du soir : le calcul donne également une capacité utilisée inférieure à 50% (niveau de service A).

La répartition des voies considérée pour le calcul des capacités est explicitée au chapitre 5.

Le carrefour envisagé présente un très bon niveau de service. Sa viabilité est donc assurée avec le programme envisagé.

Vérification des manœuvres des semi-remorques

Dans le but de dimensionner le débouché afin de donner des contraintes aux concourants au projet, une vérification des manœuvres des semi-remorques a été faite, en considérant les contraintes suivantes :

- La situation de croisement d'un poids-lourd avec un véhicule léger (VL/PL) est déterminante. La largeur de la route d'accès est par conséquent fixée à 5.60m.
- La vérification de giration donne une enveloppe qui doit pouvoir être franchie par les roues des semi-remorques. La réalisation d'un accotement carrossable peut être envisagée.
- L'enveloppe extérieure est déterminante. Elle donne la contrainte de largeur de l'accès qui doit être libre de tout obstacle.
- La vérification est effectuée pour des semi-remorques de longueur 12.60m, 14.60m et 16.60m.

Les résultats de ces simulations sont annexés au présent rapport.

5. Aménagement du carrefour

Le carrefour satisfait la demande de tous les mouvements durant les heures de pointe sans formation d'une file d'attente sur la Route de la République, sous condition de la présence d'une voie de présélection pour l'entrée en tourne-à-gauche au Business Center.

La file d'attente formée sur la voie de présélection en tourne à gauche est d'environ 5m. La longueur de la voie doit toutefois éviter le ralentissement des véhicules circulant sur la Route de la République, limitée à 60 km/h, par le freinage des véhicules souhaitant rejoindre le Business Center.

La décélération des véhicules est supposée de 6m/s^2 , et la distance de freinage nécessaire est d'environ 24m. La longueur recommandée de la voie de présélection est donc d'au moins 24m afin de garantir la fluidité du trafic sur la Route de la République.

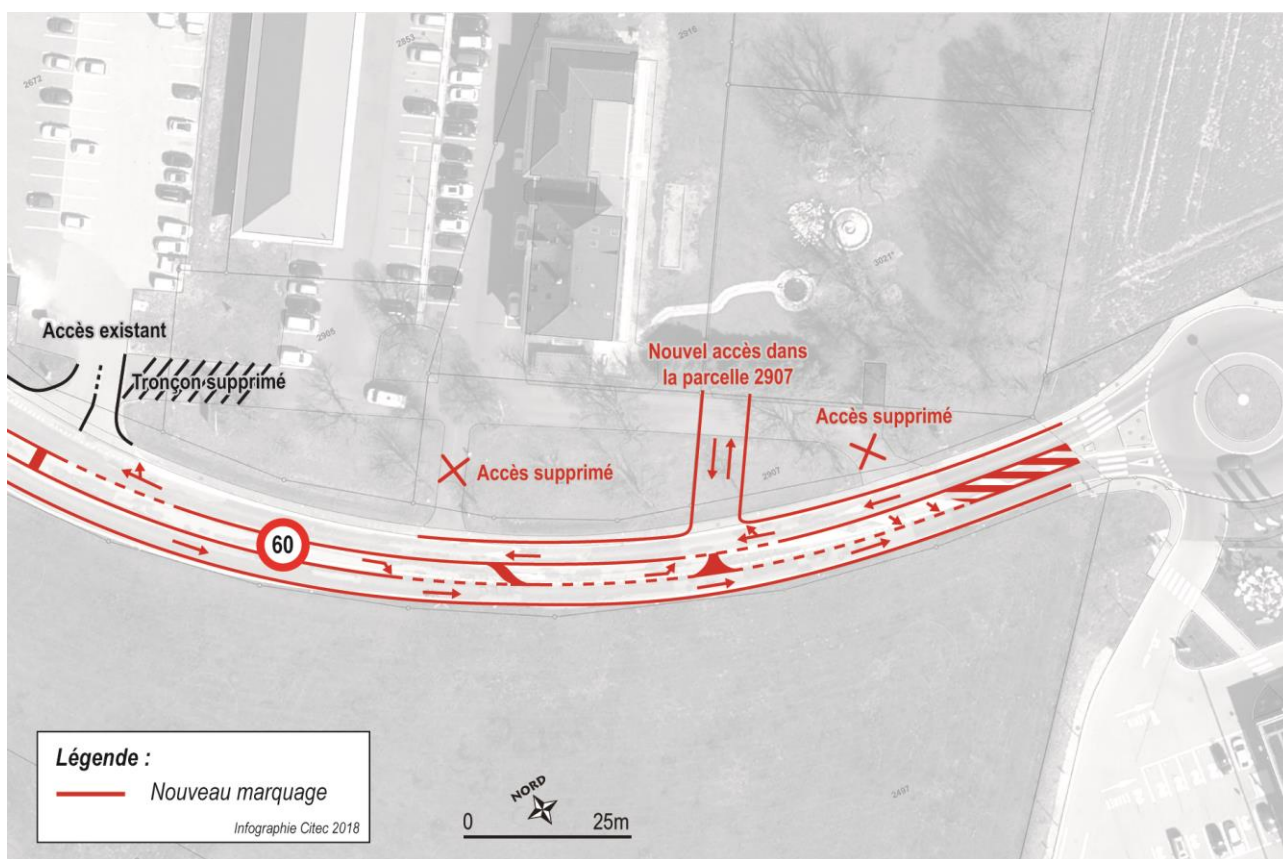


Figure 4 – Proposition de fonctionnement du nouvel accès au Business Center Le Sécheron

La proposition de fonctionnement du nouvel accès au Business Center Le Sécheron esquisse la réorganisation des voies considérée pour le calcul des capacités aux heures de pointe et le positionnement des semi-remorques pour les vérifications de girations. Elle ne fait bien sûr pas office de plan de marquage.

6. Synthèse

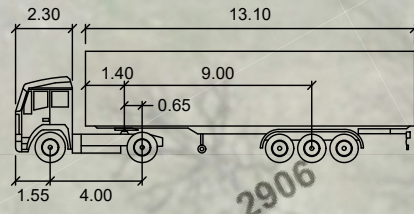
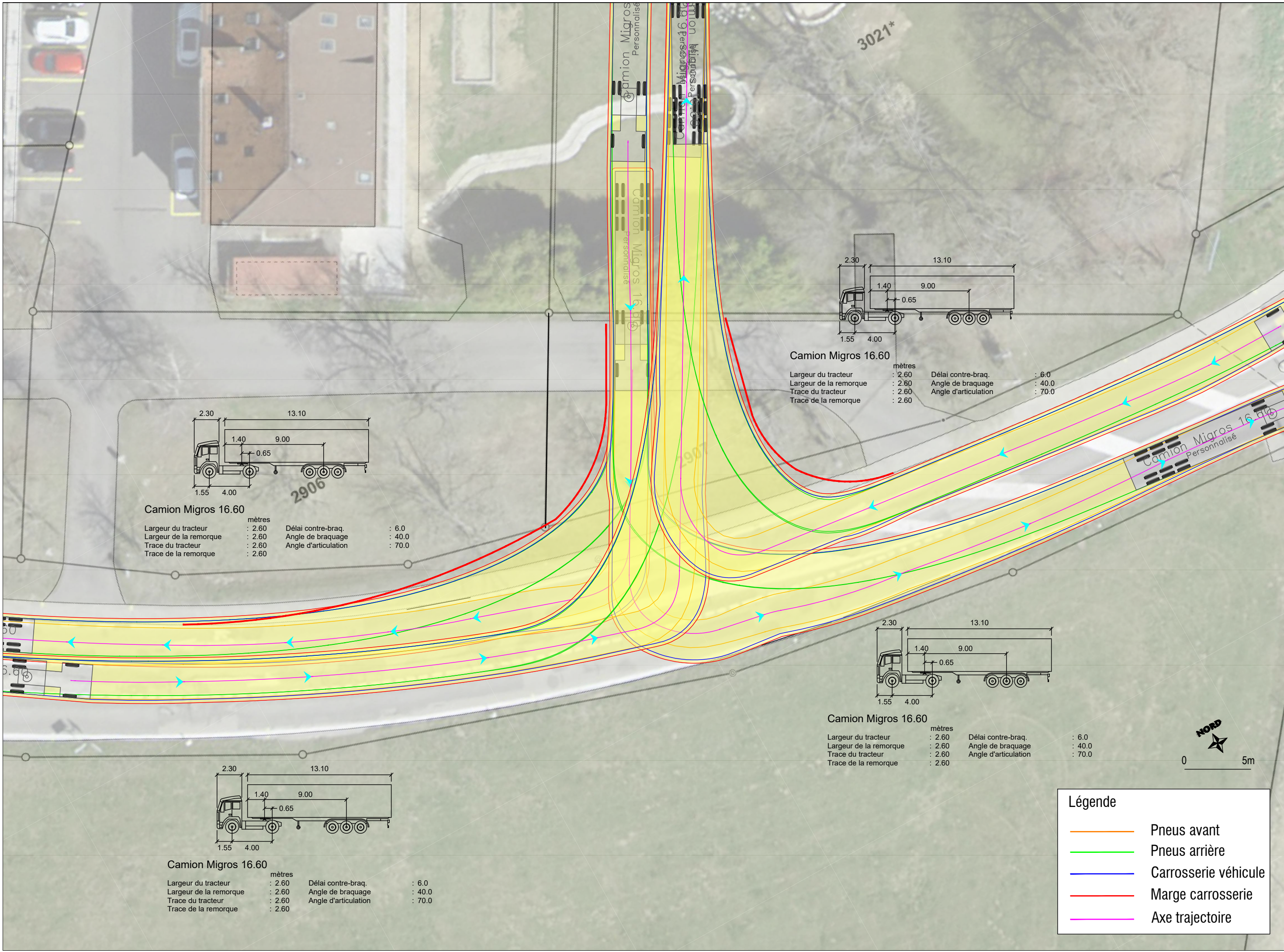
Le projet devrait compter au maximum 85 cases dont 15 pour les clients et une vingtaine pour les véhicules professionnels liés à l'activité de l'entreprise Gabus.

Le trafic généré par ce stationnement est estimé à 300 uv/jour ce qui représente une augmentation de 12% du trafic journalier moyen actuel circulant sur la route principale.

Une attention particulière sera portée par les concourants au projet quant au respect des cônes de visibilité. Il s'agira de ne rien implanter (végétation) dans les surfaces indiquées dans la présente notice (« cônes de visibilité »).

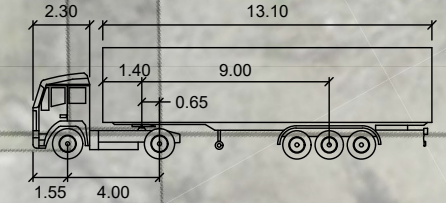
Enfin, la capacité du débouché, qui accueillera le trafic du projet ainsi qu'une partie du trafic lié aux activités sises sur les parcelles voisines est vérifiée pour le fonctionnement proposé (pré-sélection pour le tourne-à-gauche depuis l'est) et une voie de 5.60 m de large est recommandé pour assurer le croisement des poids-lourds et des voitures.

7. Annexes



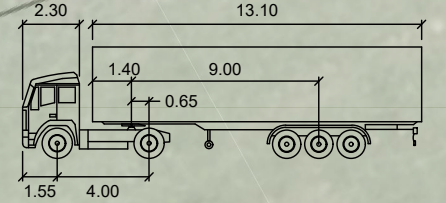
Camion Migros 16.60

mètres	
Largeur du tracteur	: 2.60
Largeur de la remorque	: 2.60
Trace du tracteur	: 2.60
Trace de la remorque	: 2.60
Délai contre-braq.	: 6.0
Angle de braquage	: 40.0
Angle d'articulation	: 70.0



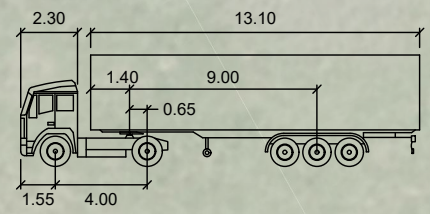
Camion Migros 16.60

mètres	
Largeur du tracteur	: 2.60
Largeur de la remorque	: 2.60
Trace du tracteur	: 2.60
Trace de la remorque	: 2.60
Délai contre-braq.	: 6.0
Angle de braquage	: 40.0
Angle d'articulation	: 70.0



Camion Migros 16.60

mètres	
Largeur du tracteur	: 2.60
Largeur de la remorque	: 2.60
Trace du tracteur	: 2.60
Trace de la remorque	: 2.60
Délai contre-braq.	: 6.0
Angle de braquage	: 40.0
Angle d'articulation	: 70.0

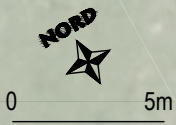


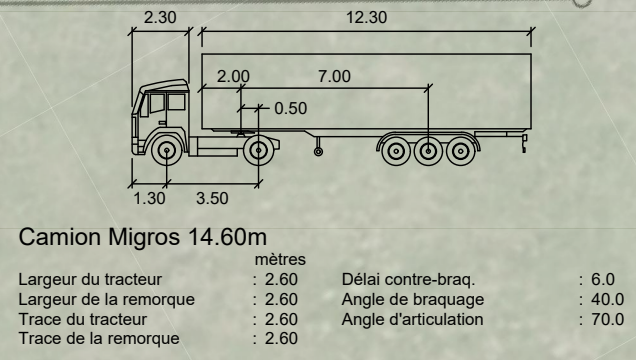
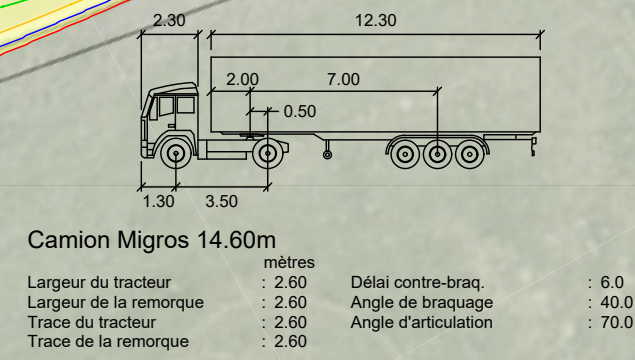
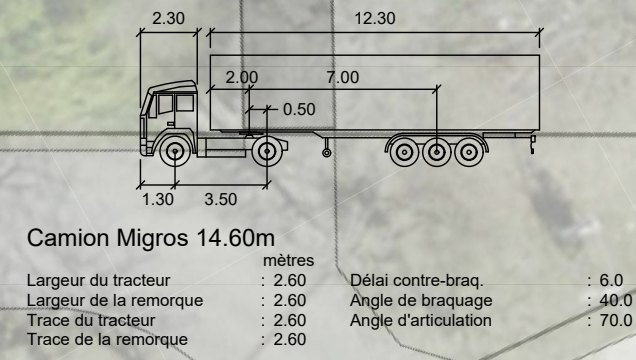
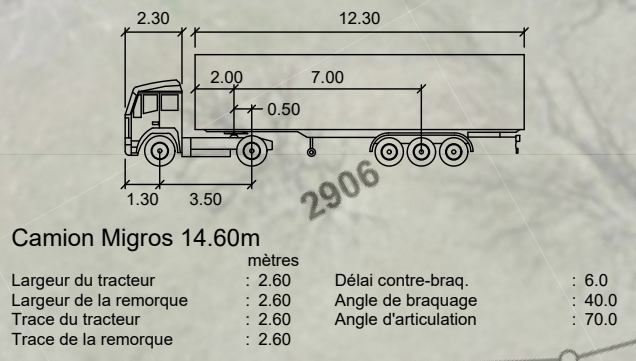
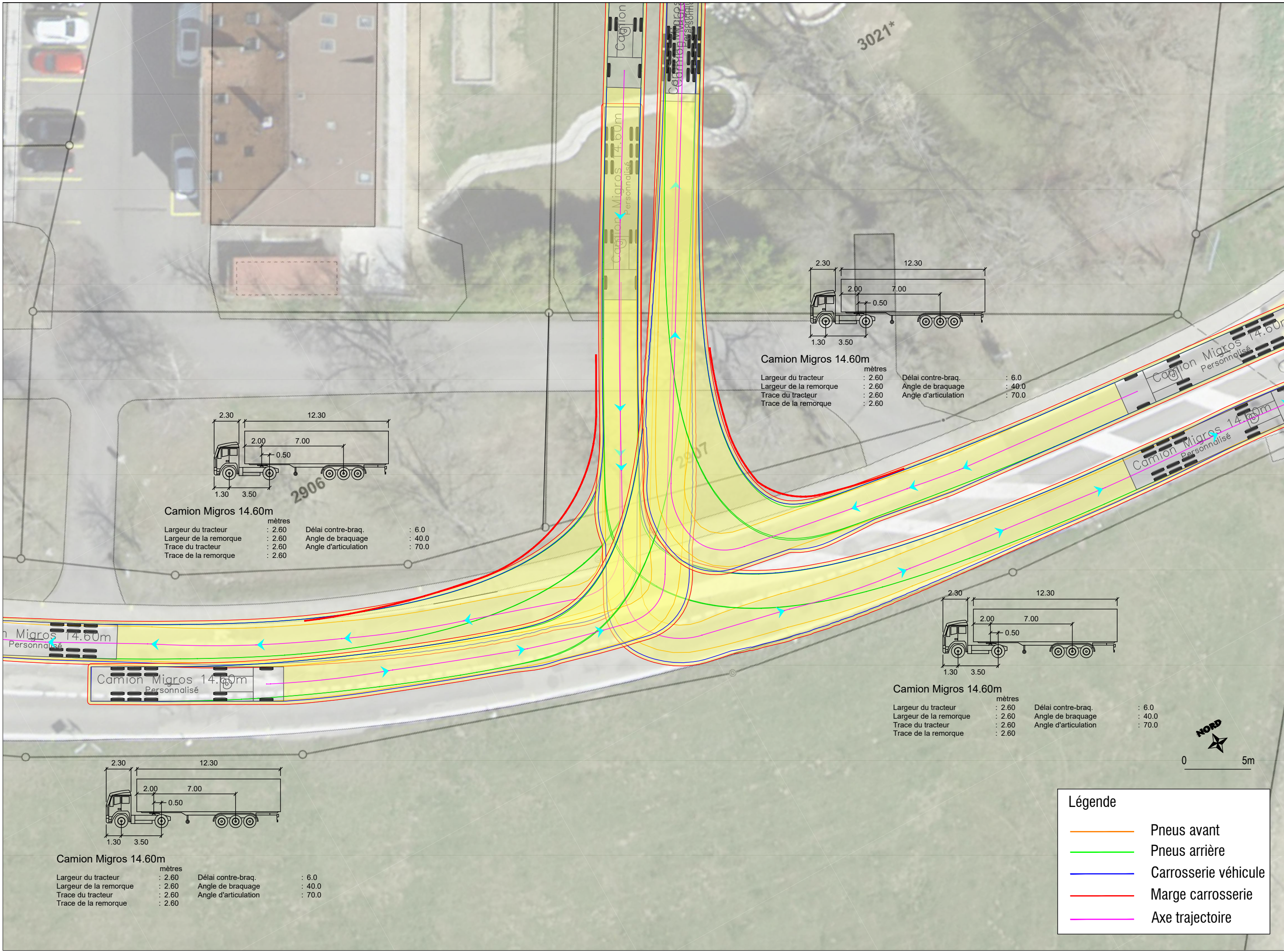
Camion Migros 16.60

mètres	
Largeur du tracteur	: 2.60
Largeur de la remorque	: 2.60
Trace du tracteur	: 2.60
Trace de la remorque	: 2.60
Délai contre-braq.	: 6.0
Angle de braquage	: 40.0
Angle d'articulation	: 70.0

Légende

- Pneus avant
- Pneus arrière
- Carrosserie véhicule
- Marge carrosserie
- Axe trajectoire

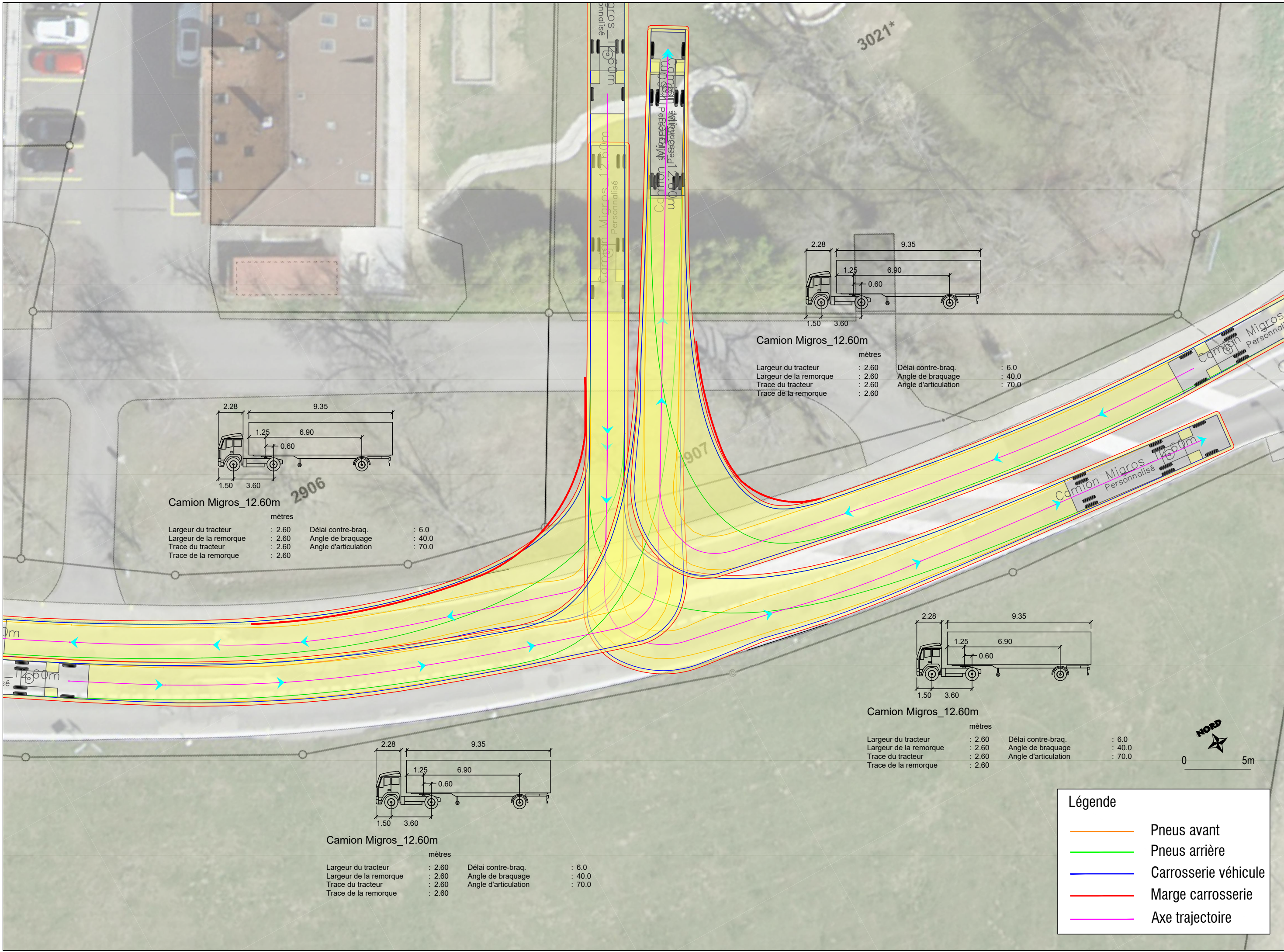




Légende

- Pneus avant
- Pneus arrière
- Carrosserie véhicule
- Marge carrosserie
- Axe trajectoire





Camion Migros_12.60m

mètres	
Largeur du tracteur	: 2.60
Largeur de la remorque	: 2.60
Trace du tracteur	: 2.60
Trace de la remorque	: 2.60
Décalage contre-braq.	: 6.0
Angle de braquage	: 40.0
Angle d'articulation	: 70.0

Camion Migros_12.60m

mètres	
Largeur du tracteur	: 2.60
Largeur de la remorque	: 2.60
Trace du tracteur	: 2.60
Trace de la remorque	: 2.60
Décalage contre-braq.	: 6.0
Angle de braquage	: 40.0
Angle d'articulation	: 70.0

Camion Migros_12.60m

mètres	
Largeur du tracteur	: 2.60
Largeur de la remorque	: 2.60
Trace du tracteur	: 2.60
Trace de la remorque	: 2.60
Décalage contre-braq.	: 6.0
Angle de braquage	: 40.0
Angle d'articulation	: 70.0

Camion Migros_12.60m

mètres	
Largeur du tracteur	: 2.60
Largeur de la remorque	: 2.60
Trace du tracteur	: 2.60
Trace de la remorque	: 2.60
Décalage contre-braq.	: 6.0
Angle de braquage	: 40.0
Angle d'articulation	: 70.0

Légende

- Pneus avant
- Pneus arrière
- Carrosserie véhicule
- Marge carrosserie
- Axe trajectoire



Annexe 3

Comparaison des règles entre la ZMD II (affectation actuelle), la ZAE en vigueur et la ZAE modifiée

	Affectation actuelle	Affectation future	
	ZMD II	ZAE en vigueur	ZAE modifiée
Caractère	13.04.01 Cette zone correspond au secteur d'implantation du home de convalescence "La Chotte" à Malvilliers. La végétation environnante est importante.	-	-
Affectation	13.04.02 Habitat collectif à caractère social ; activités ne provoquant pas de gêne pour le voisinage	13.09.01 Activités touristiques et commerciales	13.09.01 Activités des secteurs secondaire et tertiaire et activités touristiques.
Degrés de sensibilité au bruit	13.04.03 Voir plan des degrés de sensibilité au bruit	-	-
Ordre des constructions	13.04.04 Non contigu	13.09.02 Non contigu	13.09.02 <i>Inchangé</i>
Degré d'utilisation des terrains	13.04.05 Densité : 2.5 m ³ /m ² max. TOS : 25% max. Indice d'espaces verts : 35% min.	13.09.03 Densité : 2 m ³ /m ² max. TOS : 25% max.	13.09.03 Densité : 2.5 m ³ /m ² max. TOS : 60% max.
Dimension des constructions	13.04.06 Longueur max. : 30 m Hauteur corniche : 9.5 m Hauteur faîte : 12 m	13.09.04 Hauteur corniche : 10 m Nombre niveaux: 3 max.	13.09.04 Hauteur corniche : 12 m
Gabarits	13.04.07 60° en tous sens	13.09.05 Dans la direction générale sud-nord: gabarits de 60° Dans les autres directions: gabarits de 75°	13.09.05 <i>Inchangé</i>
Prescriptions spéciales / dispositions particulières	13.04.09 Le caractère diversifié de la végétation devra être maintenu en cas de construction nouvelle	13.09.06 L'intégration par rapport à l'environnement, tant pour les constructions que pour les installations et aménagements divers (y compris parking), devra être de qualité	13.09.06 ¹ <i>Inchangé</i> ² Un traitement paysager en transition avec la zone agricole est obligatoire.
Plan de site	13.04.08 Le bâtiment principal du home "La Chotte" est classé au plan de site en tant que bâtiment typique ou pittoresque. Les alinéas 5, 6, 9 et 10 de l'article 13.02 sont donc applicables par analogie pour ce bâtiment.	-	13.09.07 La partie principale du bâtiment n°15, sis sur le bf 2916, est classée au plan de site en tant que bâtiment typique ou pittoresque. Les alinéas 5, 6, 9 et 10 de l'article 13.02 sont donc applicables par analogie pour ce bâtiment.

Annexe 4

PV de la séance d'information publique du 13.03.2018



MODIFICATION PARTIELLE DU PAL DE BOUDEVILLIERS

SECTEUR « SÉCHERON »

Séance d'information à la population

Lieu	La Croisée, Malvilliers
Date	Le 13 mars 2018, de 20h30 à 21h05
Participants	
Population :	29 personnes
Représentants communaux :	Roby Tschopp, conseiller communal Stéphane Jobin (SJO), administrateur du développement territorial et économique

La tenue de la présente séance a fait l'objet de deux annonces dans la page communale du journal régional Val-de-Ruz Info : l'une en date du 22 février 2018 et l'autre en date du 08.03.2018.

La séance est divisée en trois parties : l'accueil des participants, par M. Tschopp ; la présentation technique via un support Power-Point, par M. Jobin ; une discussion avec les participants, gérée par les deux représentants communaux.

Synthèse des questions et des réponses

Q. : Est-ce que les deux parcelles concernées sont en lien avec la future zone d'activités économiques du Chillou ?

R. : Non, pas directement car le périmètre du secteur du Chillou se situe à partir du rond-point devant le SCAN en direction de Boudevilliers. Le secteur de Sécheron en est séparé physiquement par une ligne électrique et se trouve en-dehors du schéma directeur.

Q. : Qu'est-il imaginé pour créer la transition entre le milieu bâti et la zone agricole ?

R. : Toutes les possibilités sont ouvertes aujourd'hui et il appartiendra aux promoteurs de faire des propositions acceptables. De manière générale, la commune de Val-de-Ruz a introduit la notion de « franges urbaines » dans son plan directeur régional dans le but de favoriser une transition plus douce entre le bâti et la zone agricole. Cette piste est privilégiée dans le cadre de ce dossier.

Secteur « Sécheron »

Séance d'information à la population

Q. : Pour quelle raison la Commune entreprend-elle cette modification partielle du plan d'aménagement local de Boudevilliers ?

R. : Aujourd'hui, deux entreprises ont l'intention de s'implanter sur le terrain actuellement libre de construction : la banque Raiffeisen pour son nouveau centre d'exploitation et l'entreprise F. Gabus & Cie SA, actuellement en place au centre de Boudevilliers. Il s'agit de créer les conditions-cadres permettant à ces entreprises de maintenir ou augmenter leur présence sur le territoire de la Commune.

Q. : Pourquoi le Chillou n'est pas traité en même temps que la zone Sécheron ?

R. : Le Chillou est un grand projet qui consomme des terres agricoles ; de ce fait, il doit être validé par la Confédération avant que la Commune puisse aller de l'avant. Le secteur « Sécheron » à l'avantage d'être déjà affecté et constructible, même si la zone actuelle est destinée à l'habitat collectif à caractère social selon le PAL de Boudevilliers. La procédure de changement d'affectation des parcelles reste de ce fait en mains cantonales, ce qui permet de la traiter dans les délais utiles. La réflexion générale sur la zone est cohérente ; il est incongru, au vu du développement actuel du secteur, de maintenir de l'habitation à cet endroit, habitation qui était étroitement liée au home dont les activités n'existent plus. Du point de vue économique, il est juste d'aider l'implantation des entreprises intéressées afin de maintenir la dynamique entrepreneuriale dans notre région.

Q. : Des constructions existent déjà dans le secteur du Chillou ; y aura-t-il une différence de traitement au sein même de la zone agricole ?

R. : Tout projet touchant à la zone agricole en général doit obtenir l'aval de la Confédération et celle-ci n'est pas touchée par la modification du PAL. Il est vrai qu'il existe plusieurs statuts au sein même de la zone agricole. Au Chillou, une partie de cette zone agricole correspond à des champs affectés aux surfaces d'assolement (terres cultivables de qualité), une autre partie non ; la suppression des surfaces d'assolement doit être compensée par ailleurs. Les surfaces en zone agricoles non affectées aux surfaces d'assolement ne nécessitent pas de compensation.

Q. : Est-ce que le chauffage à distance du service cantonal des automobiles et de la navigation (SCAN) pourrait être étendu aux parcelles concernées par le changement d'affectation ?

R. : Le mode de chauffage des futurs bâtiments est un élément de détail qui sera étudié au moment des demandes de permis de construire. A ce stade, il paraît compliqué d'imposer un type de chauffage, d'autant plus qu'à première vue, le raccordement au chauffage du SCAN entraînerait des travaux conséquents, ne serait-ce que pour traverser la route cantonale.

Q. : Est-ce que ce changement d'affectation entraîne des conséquences financières pour la Commune ?

R. : Non, les frais découlant de la procédure du changement d'affectation sont à charge des requérants.

Q. : Est-ce que ce changement d'affectation des parcelles induit le prélèvement de la plus-value sur les terrains par l'Etat ?

Secteur « Sécheron »

Séance d'information à la population

R. : Non, il n'y a pas de prélèvement de la plus-value, les parcelles étant déjà affectées à la zone à bâtir.

Q. : Y a-t-il une volonté d'augmenter les valeurs constructives du règlement, par exemple en supprimant la hauteur au faîte au profit d'un nombre d'étages maximum ?

R. : Aujourd'hui, il s'agit uniquement de reprendre les règles constructives qui prévalent déjà sur la zone d'activités économiques comprenant La Croisée et le bâtiment des ambulances, ceci afin de garantir la stabilité du droit.

Q. : Est-ce qu'il y aura le développement d'un plan de quartier pour déterminer les accès aux parcelles concernées ?

R. : « Plan de quartier » n'est pas le mot juste, du moment qu'une seule parcelle est concernée, l'autre étant déjà bâtie. Le service des ponts et chaussées a demandé à ce que les accès soient étudiés en vue d'être améliorés et rationalisés. Les accès existants aujourd'hui sont privés ; ils le resteront. Leur entretien ne sera pas à charge de la Commune.

Q. : Est-ce que ce changement d'affectation des parcelles induit plus de circulation dans le village de Boudevilliers ?

R. : En principe non, car la circulation en direction de Malvilliers est canalisée par l'autoroute et/ou par la route cantonale. De plus, le secteur concerné se trouve hors du village. Aujourd'hui, les parcelles sont affectées à la zone d'habitation de moyenne densité : théoriquement des immeubles pourraient être construits à cet emplacement et le trafic qui leur serait lié existerait bel est bien. Le futur trafic sera lié aux activités professionnelles qui s'implanteront sur le site.

Q. : Est-il envisagé la mise en place d'un bus, comme cela avait été promis lors de la mise en zone de la parcelle du SCAN ?

R. : Il s'agit d'un souci constant et des réflexions en la matière sont actuellement en cours. Aujourd'hui, il n'y a malheureusement aucune garantie pour qu'un transport public puisse être mis en place à moyen terme.

Q. : Est-ce que la population sera amenée à voter sur cette modification partielle du PAL ?

R. : Uniquement si un référendum aboutit après le vote du Conseil général.

Annexe 5

PV de la séance d'information publique du 30.01.2020



MODIFICATION PARTIELLE DU PAL DE BOUDEVILLIERS

SECTEUR « SÉCHERON »

Séance d'information à la population

Lieu	Le Val, Malvilliers
Date	Le 30 janvier 2020, de 19h30 à 19h55
Participants	
Population :	11 personnes
Représentants du projet	Risse Laurent, Raiffeisen Neuchâtel et Vallées Schaad Patrick, Raiffeisen Neuchâtel et Vallées Guyot Katia, Raiffeisen Neuchâtel et Vallées Roder Jessica, Raiffeisen Suisse Ghezzi Nicolas, F. Gabus & Cie SA. Girardet Audrey, Urbaplan
Représentants communaux :	Roby Tschopp, conseiller communal Stéphane Jobin (SJO), administrateur du développement territorial et économique
Prise du PV	SJO

La tenue de la présente séance a fait l'objet de deux annonces dans la page communale du journal régional Val-de-Ruz Info : l'une en date du 19 décembre 2019 et l'autre en date du 16 janvier 2020. L'information figure depuis le début du mois de janvier aux piliers publics des administrations communales de Cernier et des Geneveys-sur-Coffrane et est publiée sur le site internet de la Commune depuis le 22 janvier dernier.

La séance est divisée en trois parties : l'accueil des participants, par M. Tschopp ; la présentation technique via un support Power-Point, par Mme Girardet du bureau Urbaplan ; une discussion avec les participants, gérée par Roby Tschopp avec le concours des représentants du projet.

Synthèse des questions et des réponses

Q. : Entre la première et la seconde modification du plan d'aménagement de Boudevilliers, quelle est la différence par rapport au nombre maximum de niveaux par bâtiment ?

Secteur « Sécheron »

Séance d'information à la population

R. : *(Audrey Girardet)* Le nombre de niveaux dans la seconde modification n'est pas repris, ceci au profit de la notion de hauteur. Il s'agit également d'adapter les termes en matière de construction de manière conforme à ce que pratique aujourd'hui le Canton.

Q. : *Est-ce que les sociétés propriétaires des terrains libres de constructions dans le secteur Sécheron sont prêtes à déposer les demandes de permis de construire ?*

R. : *(Laurent Risse)* Non, car avant de déposer les plans il a été décidé de lancer un concours d'architecture, et ceci conjointement pour les entreprises Raiffeisen Neuchâtel & Vallées et F. Gabus & Cie SA. Avant cela, il était nécessaire de connaître de manière sûre et définitive les règles en matière de constructions.

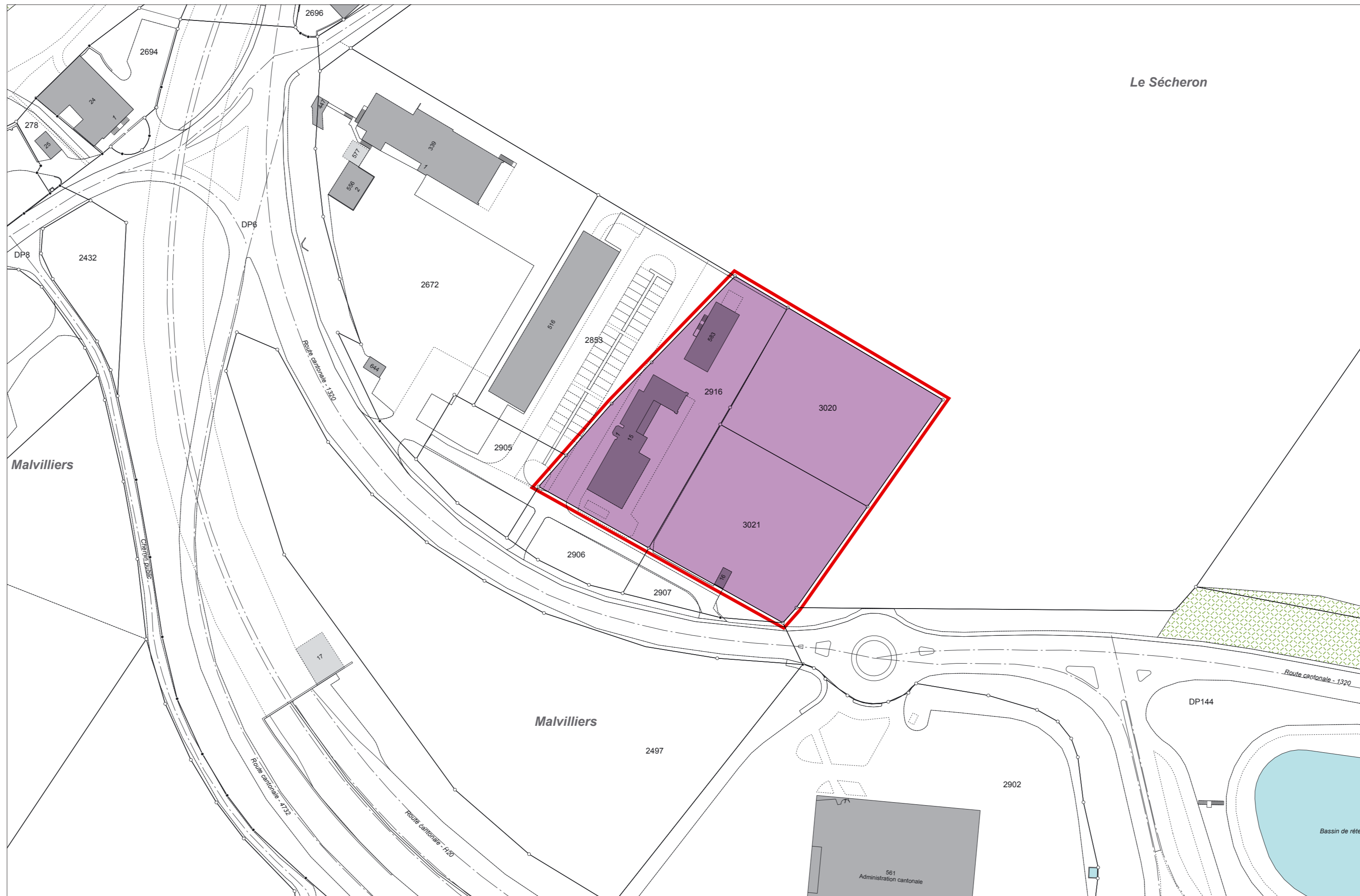
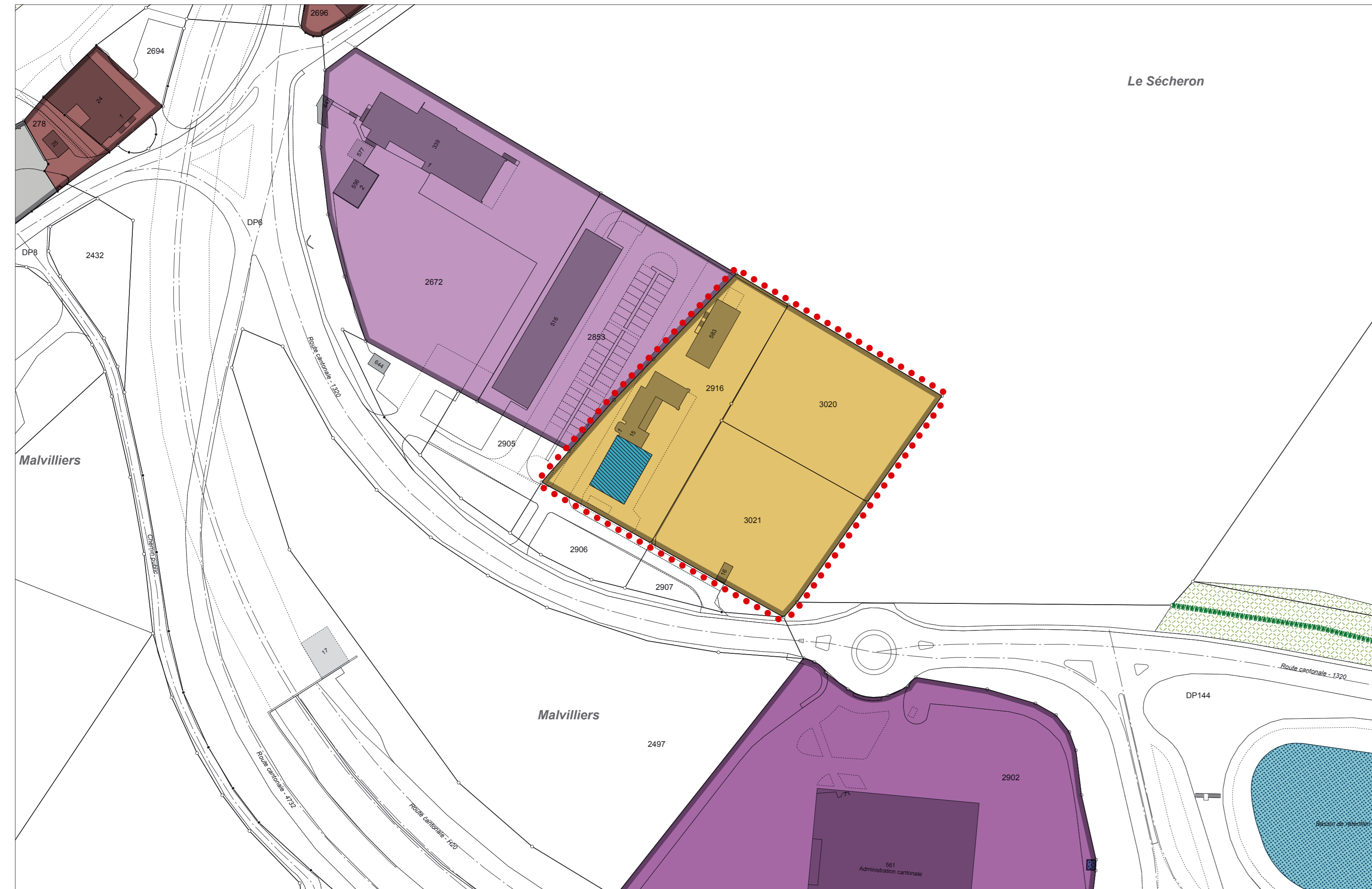
Q. : *Est-ce à dire que les entreprises se lanceront dans ce concours sans que la modification du plan d'aménagement de Boudevilliers ne soit sanctionnée par le Conseil d'Etat ?*

R. : *(Laurent Risse)* Pas tout à fait puisque le dossier obtiendra prochainement l'approbation du chef du Département. Toutefois, il est vrai que la sanction définitive du plan d'aménagement dépend du dépôt des demandes de permis de construire.

Q. : *Est-ce que les sociétés disposent d'un délai pour déposer leur projet ?*

R. : *(Audrey Girardet)* Non, il n'y a pas d'obligation pour les entreprises de déposer immédiatement un projet. La sanction reste suspendue jusqu'au dépôt des demandes de permis de construire.

Sans autre question, Roby Tschopp indique que la première modification partielle du plan d'aménagement de Boudevilliers, secteur « Sécheron », reprenait à l'identique les règles de la zone d'activités déjà existante, tandis que cette seconde modification tient compte des réflexions liées à la création de la zone économique du Chillou, étendues à l'ensemble du secteur « Sécheron ». Du point de vue de la Commune, sa vision est indépendante de celle des entreprises ; il s'agit surtout aujourd'hui de régler l'affectation actuelle des parcelles 3020 et 3021, colloquées en zone d'habitation de moyenne densité et qui ne fait plus sens aujourd'hui. Le fait que les deux sociétés concernées cherchaient du terrain pour leur projet coïncidait bien avec la vision communale. Enfin, Roby Tschopp conclut en précisant qu'il est important pour la Commune que la Raiffeisen ait choisi Val-de-Ruz pour l'implantation de son centre logistique ; ça sera à n'en pas douter une belle réalisation et une belle implantation. Le déplacement de l'entreprise Gabus est également un plus : sa future localisation est plus rationnelle du point de vue des flux et permet également de libérer le centre du village de Boudevilliers.



LEGENDE

NIVEAU CANTONAL

- surface eau
- haie

NIVEAU COMMUNAL

Urbanisation

- zone d'ancienne localité ZAL
- zone résidentielle à moyenne densité ZMD II
- zone d'activités économiques ZAE
- zone d'activités économiques II ZAE II
- zone d'utilité publique ZUP
- périmètre d'urbanisation 2

INFORMATIONS INDICATIVES

- Bâtiment typique ou pittoresque (Note 4 catégorie 2)
- Périmètre de plan de site
- forêt

MODIFICATION

- secteur modifié

Etabli sur la base des données de la mensuration officielle du 02.07.19
 Référence SGRF : 20190702_9803
 Données cartographiques du SITN © 2019 / Service de la Géomatique et du Registre Foncier

Modification partielle du plan d'aménagement local de Boudevilliers

Secteur "Le Sécheron"

ECHELLE 1:1'000



1. Auteur du plan

urbaplan
 rue du seyon 10 - cp 3211
 2001 neuchâtel

N. Lami

Neuchâtel, le 14 février 2020

2. Signature

Au nom du Conseil communal,

 Le/La Président(e) Le/La Secrétaire

Val-de-Ruz, le _____

3. Préavis

Le/La Conseiller(ère) d'Etat,

Le/La conseiller(ère) d'Etat chef/fe du Département du développement territorial et de l'environnement,

 Neuchâtel, le _____

4. Adoption

Par arrêté de ce jour,

Au nom du Conseil communal,

 Le/La Président(e) Le/La Secrétaire

Val-de-Ruz, le _____

5. Mise à l'enquête publique

Du _____ au _____

Au nom du Conseil communal,

 Le/La Président(e) Le/La Secrétaire

Val-de-Ruz, le _____

6. Approbation

Par arrêté de ce jour,

Au nom du Conseil d'Etat,

 Le/La Président(e) Le/La Chancelier(ère)

Neuchâtel, le _____

7. Sanction

Par arrêté de ce jour, au nom du Conseil d'Etat,

Neuchâtel, le _____

 Le/La Président(e) Le/La Chancelier(ère)



Modification partielle du plan d'aménagement local de Boudevilliers Secteur « Le Sécheron »

Arrêté portant modification du plan d'aménagement local

1. Auteur du règlement

urbaplan
rue du seyon 10 - cp 3211
2001 neuchâtel


Neuchâtel, le 14 février 2020

2. Signature

Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e)

Le/La Secrétaire

Val-de-Ruz, le _____

3. Préavis

Le/La Conseiller(ère) d'Etat,
Chef(fe) du Département du développement territorial et de
l'environnement,

Neuchâtel, le _____

4. Adoption

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil Général,

Le/La Président(e)

Le/La Secrétaire

Val-de-Ruz, le _____

5. Mise à l'enquête publique

du _____ au _____

Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e)

Le/La Secrétaire

Val-de-Ruz, le _____

6. Approbation

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil d'Etat,

Le/La Président(e)

Le/La Chancelier(ère)

Neuchâtel, le _____

7. Sanction

Par arrêté de ce jour, au nom du Conseil d'Etat,

Neuchâtel, le _____

Le/La Président(e)

Le/La Chancelier(ère)

**AMENAGEMENT, URBANISME,
ENVIRONNEMENT**

urbaplan

Audrey Girardet
rue du Seyon 10
cp3211 – 2001 neuchâtel
tél. +41 32 729 89 89
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Arrêté portant modification du plan et du règlement d'aménagement de Boudevilliers Secteur « Le Sécheron »

Le conseil général de la commune de Val-de-Ruz,

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

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

Sur proposition du conseil communal,

Arrête :

Article premier

Le plan d'aménagement de Boudevilliers, sanctionné par le Conseil d'Etat le 23 février 1994, est modifié par le plan portant modification du plan et du règlement d'aménagement communal (ci-après PAL), secteur « Le Sécheron ».

Article 2

Le règlement d'aménagement de Boudevilliers, sanctionné par le Conseil d'Etat le 23 février 1994, est modifié comme suit :

Art. 13.04 Zone résidentielle à moyenne densité II (ZMD II)

Abrogé

Art. 13.09 Zone d'activités économiques

Art. 13.09.01 Affectation

Activités des secteurs secondaire et tertiaire et activités touristiques.

Art. 13.09.03 Degré d'utilisation des terrains

Densité : 2.5 m³/m²

TOS : 60%

Art. 13.09.04 Dimensions des constructions

Hauteur de corniche : 12 m

Art. 13.09.06 Dispositions particulières

Un traitement paysager de la transition avec la zone agricole est obligatoire. (nouveau)

Art. 13.09.07 Plan de site (nouveau)

La partie principale du bâtiment n°15, sis sur le bf 2916, est classée au plan de site en tant que bâtiment typique ou pittoresque. Les alinéas 5, 6, 9 et 10 de l'article 13.02 sont donc applicables par analogie pour ce bâtiment.

Article 3.

¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, 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-Ruz, le