Commune de
Val-de-Ruz

RÉPONSE À LA QUESTION Q.26.005

Immeuble Bayerel 8 à Engollon et affectation en zone mixte

1 À quel prix cet immeuble a été vendu ?

L'immeuble a été vendu en date du 8 mai 2023. Les dispositions relatives à la protection des données personnelles ne permettent pas de rendre public le prix de la transaction. En effet, la jurisprudence du Tribunal fédéral considère que le patrimoine financier ressort du droit privé et échappe à la transparence. De plus, la divulgation de cette information créerait une atteinte à la protection de la sphère privée de l'acheteur sans présenter un intérêt public prépondérant en mesure de la justifier.

2 Selon quels critères ce prix de vente a-t-il été fixé ? Une expertise immobilière indépendante a-t-elle été réalisée préalablement à la vente ?

Le prix de vente a été obtenu via un appel public d'offres à deux tours. La valeur déterminée par la société d'expertises sollicitée à cet effet en amont de la démarche était de 35% inférieure au prix de vente obtenu ; l'estimation ECAP du bâtiment était, quant à elle, inférieure de 14% à ce même prix, pour l'année de référence 2006.

3 Quels étaient les critères retenus pour le choix de l'acquéreur ?

Les critères retenus pour la sélection de l'acquéreur étaient ceux du prix offert ainsi que de la qualité du projet économique présenté.

4 Pour quelles raisons cette affectation spécifique a-t-elle été retenue pour ce bâtiment ?

Le bâtiment Bayerel 8 est situé en zone mixte dans le plan d'aménagement d'Engollon, du 12 juin 1996. La nature de l'affectation a été reprise dans le plan d'aménagement de Val-de-Ruz, adopté par le Conseil général en date du 29 avril 2024 (zone mixte 2b).

- PAL d'Engollon, article 9.2.3 : La zone mixte est destinée principalement à l'habitat. Toutefois, des activités commerciales, artisanales et tertiaires sont autorisées.

- PAL de Val-de-Ruz, article 18 : [Dans la zone mixte 2] sont autorisées, en sus des types d'habitation prévus dans le tableau à l'article 35, les activités tertiaires et secondaires moyennement gênantes pour l'habitat, y compris celles n'ayant pas de lien fonctionnel.

Le projet du nouvel acquéreur, sanctionné le 26 avril 2026, prévoit la création de bureaux pour le compte de VDR Forum SA. S'agissant d'une activité tertiaire, elle est conforme tant à l'ancien qu'au nouveau plan d'aménagement.

5 Quels types d'activités la Commune envisage-t-elle ou autorise-t-elle dans cette zone mixte ?

Celles autorisées par le règlement d'aménagement (voir la réponse à la question 4).

6 Le Conseil communal a-t-il évalué les conséquences de cette modification sur les habitants du village, notamment en matière de circulation, de stationnement, de bruit et de sécurité, alors qu'Engollon se caractérise par des accès étroits, surtout depuis le moulin de Bayerel et un environnement aujourd'hui relativement calme ?

Le trafic journalier moyen sur le tronçon de route comprenant le bâtiment Bayerel 8 était en 2019 de 1'400 véhicules (selon source SPCH). Cela représente l'équivalent de la circulation sur la route cantonale entre Chézard-Saint-Martin et Le Moulin des Sauges (source : SITN).

L'affectation du bien-fonds n'ayant pas été modifiée entre le PAL d'Engollon du 12 juin 1996 et le PAL de Val-de-Ruz adopté le 29 avril 2024, les conséquences attendues de cet état de fait restent inchangées.

Pour ce qui est de l'augmentation du trafic généré par la remise en activité du bâtiment, elle est minime en regard de la circulation déjà recensée et ne péjore pas la situation des habitants du village.

7 Pourquoi cette affectation n'a-t-elle concerné que cet immeuble et non l'ensemble du secteur concerné ?

Si l'on parle de l'affectation de la parcelle, il y a lieu de relever qu'elle n'est de loin pas la seule à être affectée en zone mixte, affectation qui couvre bel et bien l'ensemble du secteur concerné. En effet, c'est la quasi-totalité du village d'Engollon qui est affectée à la zone mixte (zone mixte et zone mixte du centre dans le PAL d'Engollon ; zone mixte 2b dans le PAL de Val-de-Ruz). Ainsi, d'autres activités similaires à celles se trouvant à Bayerel 8 pouvaient et pourront voir le jour à Engollon, permettant d'atteindre l'objectif d'un rééquilibre des habitants et des emplois sur le territoire de Val-de-Ruz, conformément au plan directeur régional.

Si l'on parle de l'affectation des locaux de l'immeuble, le propriétaire a le choix des activités qu'il souhaite y pratiquer, ceci dans le respect des prescriptions de la zone d'affectation et des procédures y relatives.