

5. Projet extension usine Rollomatic SA:

- a) Modification partielle du plan d'aménagement local secteur "Les Prés Bugnons" / Arrêté 1395
- b) Modification du plan d'alignement secteur "Les Prés Bugnons" / Arrêté 1396

0. MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL SECTEUR "LES PRES BUGNONS" - Arrêté no 1395

1. HISTORIQUE

Rollomatic SA est fondée en 1989 par Michel Rollier, actuel Président, CEO. L'entreprise, installée alors au Chemin du Coteau et qui compte une quinzaine de collaborateurs, est à l'origine un fabricant d'outils en carbure de tungstène, ayant pour mission de respecter les normes complexes exigées par ses clients dans l'industrie horlogère. Rapidement, elle développe ses propres machines de meulage, ce qui lui permet de devenir l'un des premiers fabricants haute précision dans le monde.

Au fil des années, la société Rollomatic est ainsi devenue une entreprise privée spécialisée dans la conception et la fabrication de machines CNC de haute précision pour l'affûtage d'outils coupants, la rectification cylindrique et la découpe par laser d'outils en matière ultra-dure.

En 2002, l'usine de production, d'une surface de 5'400 m², est construite dans le secteur des Prés-Bugnons et compte 120 collaborateurs. Le siège social est alors installé au même endroit.

Les besoins en surfaces de production de l'entreprise n'ayant cessé de croître de manière importante, le plan d'aménagement local (PAL) de la Zone artisanale et de petite industrie (ZAPI) est modifié le 08 mai 2009, afin de permettre une 1^{ère} extension de l'usine.

En 2014, Rollomatic SA inaugure la nouvelle halle de montage et de logistique d'une surface de 8'000 m². Ce nouveau bâtiment permet, entre autres, de "rapatrier" tout le secteur R&D depuis le Chemin du Coteau aux Prés Bugnons, et 250 personnes travaillent pour la société.

En janvier 2018, la direction de Rollomatic SA s'approche de l'Exécutif landeronnais en vue de lancer une étude d'avant-projet pour étendre son usine dans la partie sud du secteur des Prés Bugnons, actuellement en zone horticole (ZHort). Si depuis quelques années, la production de machines ne cesse de croître, il s'avère que les conditions actuelles sont très difficiles par rapport au volume bâti et aux surfaces de travail à disposition. En outre, pour tout le secteur R&D, qui planche sur de nouveaux produits dans différents domaines (*ex. robots humanoïdes*), il est essentiel de pouvoir bénéficier de places supplémentaires.

Dans un autre domaine, il s'agit également de développer et d'améliorer les prestations et les services fournis à la clientèle. Pour Rollomatic, ces améliorations passent par le développement de la formation et la possibilité de fournir à ses clients de machines CNC de former leurs collaborateurs sur le site du Landeron. Dans ce but, il est prévu de construire un centre de formation (*Learning & Customer Center*), ainsi qu'un nouveau centre de démonstrations et de tests (*showroom*). A fin 2018, l'entreprise compte 350 collaborateurs.

Si l'annonce précitée est fort réjouissante pour notre localité, elle correspond également aux vues du Canton en matière d'aménagement du territoire. Ainsi, dans le cadre de l'élaboration du Plan directeur régional de la région Entre-deux-Lacs (*⇒ dossier à l'étude depuis plusieurs années*), le Conseil d'Etat a décrété, par l'adoption d'un arrêté, que "l'extension de la zone d'activités sur le secteur Pré de la Cible au Landeron ne pourra être soutenue qu'en lien avec une éventuelle extension de la principale entreprise du secteur" (sous-entendu la société Rollomatic SA).

2. PLANS DIRECTEURS CANTONAL ET REGIONAL

Comme signalé dans le chapitre précédent, au plan cantonal, l'extension de la ZAPI doit être liée **aux besoins d'exploitation d'une entreprise existante**. Elle doit ainsi répondre aux critères suivants:

- ☞ Il s'agit de l'extension d'une entreprise active sur le territoire communal;
- ☞ L'entreprise concernée peut justifier d'un besoin actuel;
- ☞ La surface concernée par l'extension est contiguë à l'entreprise;
- ☞ L'extension prévue n'a pas d'effet significatif sur l'environnement et les réseaux de mobilité.

L'extension souhaitée de la ZAPI dans le secteur des Prés Bugnons répond à tous ces critères.

Au plan régional, le PDR E2L indique que deux sites, sur la commune de Cressier, ont été identifiés comme inappropriés à la construction (*difficulté d'accès, risque OPAM, protection de milieux naturels ou d'unités paysagères*) et devront être affectés en zone agricole. En contrepartie de ces réductions, le PDR prévoit deux possibilités d'extension, dont précisément la zone horticole du Landeron (BF 8557).

3. SITUATION

Le bien-fonds no 8557, d'une surface de 31'822 m², est actuellement affecté en zone horticole (ZHort). Pour qu'une usine puisse y être construite, un changement d'affectation est donc nécessaire, de même que pour la partie concernée du DP 284.

En 1^{ère} étape, Rollomatic SA a besoin de nouveaux bâtiments représentant une surface au sol d'au moins 5'000 m². Le taux d'occupation du sol étant de 50% dans cette zone, la surface de terrain nécessaire est donc de 10'000 m² au moins, sans compter les surfaces nécessaires au stationnement qui devraient être réalisées, pour l'essentiel, en infrastructure, conformément aux nouvelles recommandations de l'Etat.

3.1 Principes de la modification

Pour répondre aux besoins de l'entreprise Rollomatic, l'exécutif communal vous propose, dans cette 1^{ère} étape, de procéder au changement d'affectation de la partie ouest. Le projet d'extension de l'usine empiétant sur le DP 284, la modification partielle du plan d'aménagement portera donc également sur une surface d'environ 1'800 m² de ce DP. L'extension de la ZAPI sera donc d'environ 17'900 m² en 1^{ère} étape.

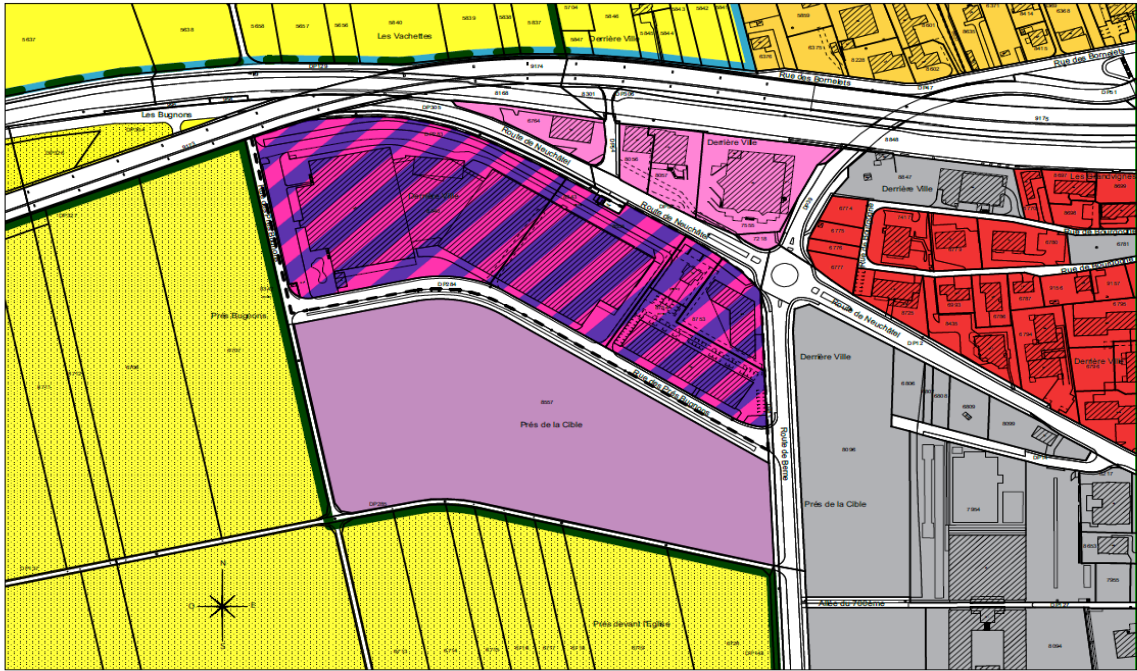
Le changement d'affectation du solde du bien-fonds 8557 se fera ultérieurement, dans le cadre de la révision globale du plan d'aménagement local (PAL).

3.2 Modifications du règlement d'aménagement

Dans l'ensemble, les différentes prescriptions s'appliquant à ce secteur ne sont pas modifiées (ex. taux d'occupation du sol, densité, indice d'espaces verts, hauteur de corniche, etc.). Seule, une adaptation des dimensions des constructions s'avère nécessaire par rapport au projet présenté par Rollomatic, soit:

- Art. 13.03.6 Dimensions des constructions:
- a) Longueur maximale: 160 mètres (anc. 150 mètres);
A partir de 70 mètres de longueur (anc. 50 mètres), les volumes seront traités par des ruptures (cages d'escaliers coursives, passages, etc.) et par des expressions architecturales différentes et soignées.

Affectation selon plan d'aménagement du 13 août 1997 et modifié par la sanction du 27 juin 2001



Modification



4. MODIFICATION DU PLAN D'ALIGNEMENT CANTONAL DU SECTEUR DES PRES-BUGNON – Arrêté no 1396

4.1 Modification du plan d'alignement

Conformément à l'article 72 alinéa 1LCAT, un plan d'alignement est nécessaire pour la construction d'une nouvelle voie de communication, ainsi que pour l'élargissement et le déplacement d'une voie existante, au-delà des alignements.

Dans le cas qui nous concerne, afin de permettre l'utilisation, pour la desserte de la ZAPI, de routes qui ne sont actuellement que des dessertes agricoles, **un plan d'alignement doit être élaboré parallèlement au dossier de modification partielle du PAL.**

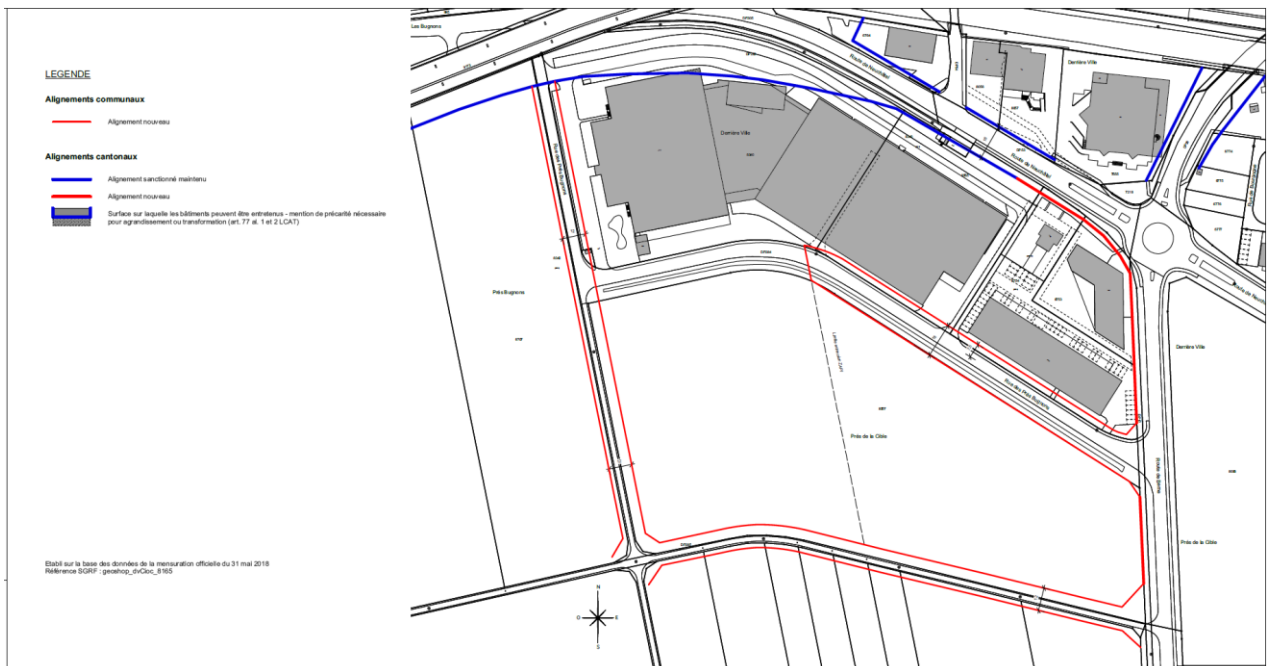
Le nouveau plan d'alignement, tel qu'il vous est présenté, est en cohérence avec l'étude de circulation établie dans le cadre du dossier de modification partielle du PAL dans le secteur des Prés-Bugnons (*annexe 1 du rapport justificatif 47 OAT de ce dossier*), en particulier avec la variante 2A recommandée par cette étude.

4.2 Modification des voies d'accès

Actuellement, le carrefour nord, situé sous le pont de l'autoroute, ne permet qu'un accès aux bâtiments en sens unique pour les véhicules qui circulent sur la RC5 en provenance de Neuchâtel. Ce carrefour sera réaménagé et proposera une sortie, avec sens obligatoire vers la droite. Cette solution s'accompagnera de la mise en double sens de la route existante et de son extension à l'ouest des parcelles afin d'atteindre le nouveau parking par le nord.

Un nouveau carrefour sera créé au point de jonction de la route de Berne et du chemin d'accès existant au sud. Il offrira aux véhicules circulant sur la route de Berne l'opportunité de rejoindre le futur parking. Seule la circulation en sens est-ouest sera autorisée sur cet axe. Quant aux véhicules lourds, ils accéderont aux bâtiments par le carrefour "route de Berne - Prés Bugnons" existant.

A relever qu'en cas d'élargissement de la voie de desserte sud, l'agrandissement se fera sur la zone à bâtir et non pas sur le secteur agricole.



5. PROCEDURE

Les deux dossiers suivront la procédure d'adoption en parallèle (principe de concordance des procédures).

6. ASPECT FINANCIER

5.1 Honoraires urbaniste et aménagiste	CHF	22'700.00
TOTAL	CHF	22'700.00

7. PLANIFICATION DES TRAVAUX

- | | |
|--|-----------------|
| 1. Préavis de synthèse du Service de l'aménagement du territoire | 31 janvier 2019 |
| 2. Préavis Chef DDTE | mi-mars 2019 |
| 3. Présentation dossier au Conseil général | 28 mars 2019 |
| 4. Mise à l'enquête publique, dès la fin du délai référendaire | 08 avril 2019 |
| 5. Validation & sanction du Conseil d'Etat | juin 2019 |

8. ANNEXES

- N°1395 Modification partielle du plan d'aménagement local
Rapport justificatif 47 OAT (*annexé au cahier*)
Plan (*1 exemplaire est remis à chaque groupe politique*)
- N°1396 Plan d'alignement communal du secteur des Prés-Bugnons
Rapport justificatif 47 OAT (*annexé au cahier*)
Plan d'alignement cantonal (*1 exemplaire est remis à chaque groupe politique*)

9. CONCLUSION

Afin de permettre à l'entreprise Rollomatic SA de continuer de se développer, nous vous remercions d'accepter les arrêtés 1395 et 1396.

Conseil communal

No 1395 Arrêté concernant la modification partielle du plan d'aménagement local, secteur "Les Prés Bugnons"

Le Conseil général du Landeron,
Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,
Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, et son règlement d'exécution (RELCAT), du 16 octobre 1996,
Vu le plan et le règlement d'aménagement communal, du 13 août 1997,
Vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, du,
Vu le rapport du Conseil communal, du 18 février 2019,
Sur la proposition du Conseil communal,

A r r ê t e :

Article 1^{er} Le plan d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 13 août 1997 et modifié par la sanction 27 juin 2001, est modifié dans le secteur des Prés-Bugnons.

Article 2 Le règlement d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat le 13 août 1997 et modifié par la sanction 27 juin 2001, est modifié comme suit:

CHAPITRE 13 ZONES D'ACTIVITES

Art. 13.03 Zone artisanale et de petite industrie (ZAPI)

Art. 13.03.1 Caractère *(modifié)*

Cette zone située à l'entrée ouest de la localité et au sud de la route cantonale est occupée, dans sa partie nord, par des bâtiments de type industriel.

Art. 13.03.2 Objectifs **alinéa 3** *(modifié)*

³Afin de soigner l'intégration des constructions dans le site et les aménagements extérieurs, le plan de quartier pourra être exigé par le Conseil communal.

Art. 13.03.6 Dimensions des constructions, alinéa a) (modifié)

b) Longueur maximale: 160 mètres

A partir de 70 mètres de longueur, les volumes seront traités par des ruptures (cages d'escaliers cursives, passages, etc.) et par des expressions architecturales différentes et soignées.

Article 3

Entrée en vigueur

¹Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement le 2019 est soumis au référendum facultatif.

²Il 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.

Le Landeron, le 28 mars 2019.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président:

Le secrétaire:

No 1396 Arrêté concernant la modification du plan d'alignement, secteur "Les Prés Bugnons"

Le Conseil général du Landeron,
Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,
Vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 02 octobre 1991,
Vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, du

Vu le rapport du Conseil communal, du 18 février 2019,
Sur la proposition du Conseil communal,

A r r ê t e:

- Article premier Le plan d'alignement du secteur "Les Prés Bugnons" est adopté.
- Article 2 Le plan d'alignement du secteur "Les Prés Bugnons" annule et remplace toutes prescriptions antérieures en la matière pour ce secteur.
- Article 3 ¹Le plan d'alignement du secteur "Les Prés Bugnons", préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement le 2019, est soumis au référendum facultatif.
- ²Il entrera en vigueur, après sa mise à l'enquête publique, dès la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille officielle cantonale.

Le Landeron, le 28 mars 2019.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président:

Le secrétaire: