

4. Crédit d'engagement de CHF 1'610'000 pour l'aménagement des infrastructures routières, techniques et environnementales du secteur sud de la Z.I. des Prés Bugnons Arrêté 1398

1. BUT DE LA DEMANDE

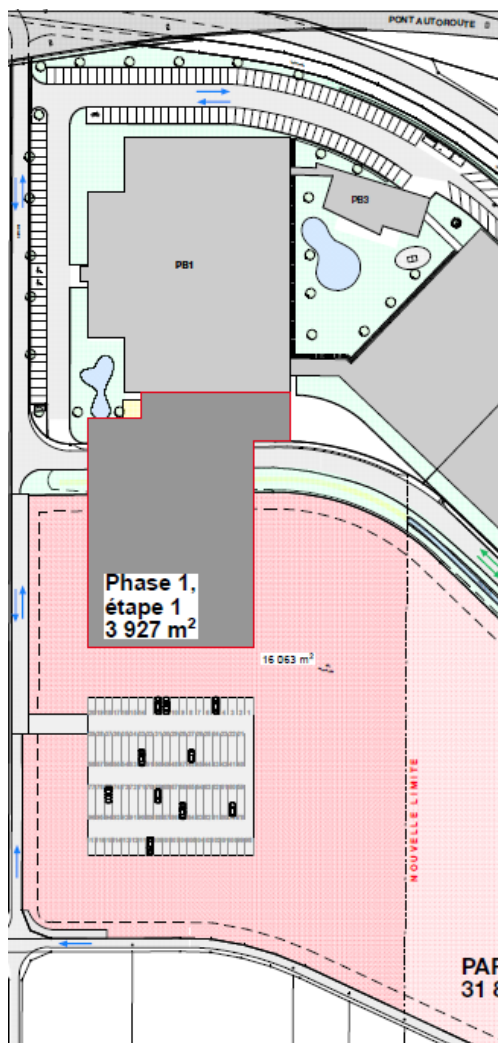
En 1999, la Commune du Landeron a accepté une demande de crédit de CHF 3'136'000 pour l'aménagement de la zone artisanale et de petite industrie aux Prés Bugnons. Appelée familièrement "la ZAPI", cette zone s'est considérablement développée depuis lors.

Trois artisans locaux ont installé leur entreprise, alors que l'usine Rollomatic SA y est établie depuis le début des années 2000. Cette dernière est en plein essor et désire s'agrandir, en construisant un centre d'étude (Learning Center) au sud du bâtiment existant (*voir à cet effet, le dossier relatif à la modification partielle du plan d'aménagement local présenté au législatif le 28 mars dernier*).

En complément aux infrastructures et superstructures existantes, la nouvelle zone projetée, que nous appellerons "ZAPI 2", doit faire l'objet d'aménagements, qui vous sont soumis dans le présent rapport. Les besoins en collecteurs, en électricité, en eau et en dessertes routières font l'objet de la présente demande de crédit.

2. DESCRIPTIF

2.1 *Route d'accès*

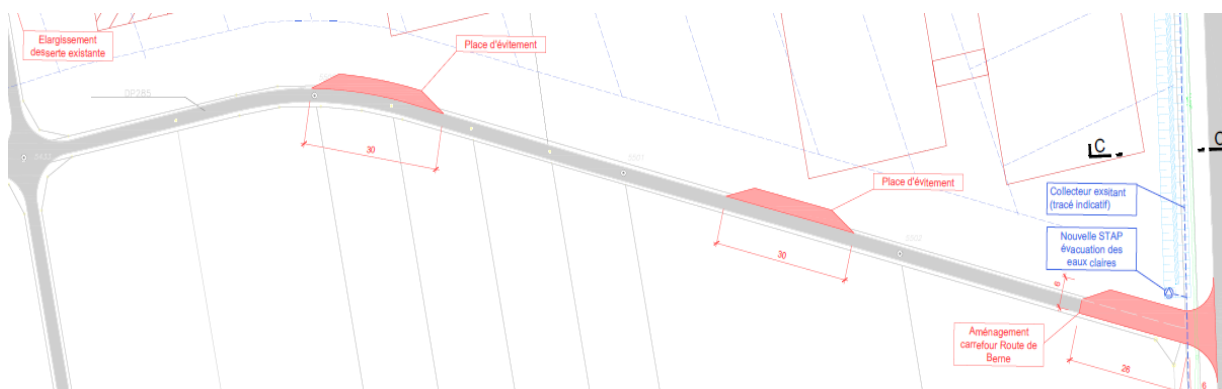


Actuellement, l'accès au site de l'usine Rollomatic se fait via la rue des Prés Bugnons, soit par le Nord (Route de Neuchâtel / RC5), soit par l'Est (via la route de Berne). La sortie du site s'effectue à l'Est, au carrefour avec la route de Berne.

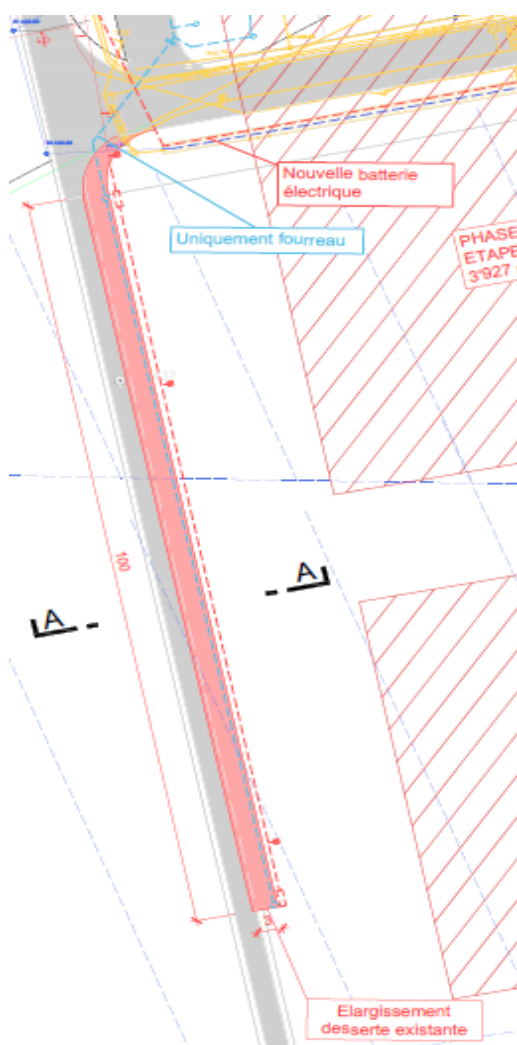
A futur, les quais de chargement continueront d'être situés du côté des Prés Bugnons et l'accès des camions de livraison se fera uniquement par la route de Berne. L'extrémité Ouest de la rue des Prés Bugnons sera démontée afin de permettre la construction du nouveau bâtiment. De fait, la circulation dans ce secteur doit être réorganisée.

Dans le projet Rollomatic, les places de parc actuelles, situées au Nord du site, seront maintenues. Les besoins en nouvelles places de stationnement, imposées par la réalisation du nouveau bâtiment, seront comblés via la construction, dans la partie sud-ouest de la parcelle, d'un parking collectif. L'accès à ce futur parking s'effectuera soit par le Nord, via la route de Neuchâtel/RC5, soit par le Sud, en sens unique est-ouest, via l'actuel chemin agricole (AF), mais dans tous les cas ne sera plus possible par la rue des Prés Bugnons.

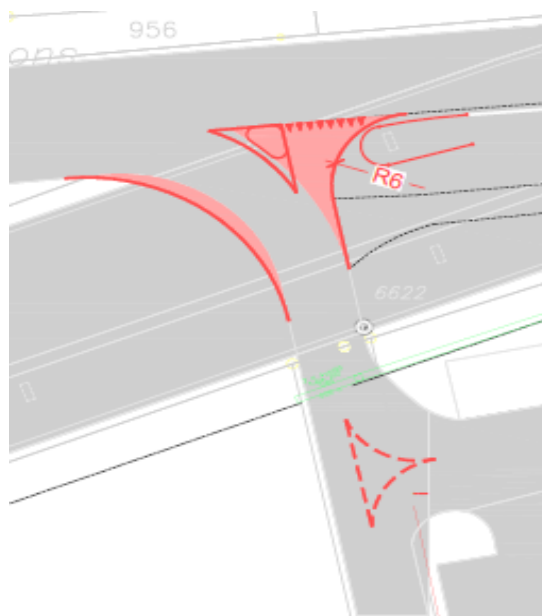
Côté sud: soit l'accès au parking depuis la route de Berne, la chaussée actuelle sera conservée. Des places d'évitement seront nouvellement créées (2 places de 30 m. de long) pour permettre le croisement avec les véhicules agricoles. L'entrée de cette desserte depuis la route de Berne sera également adaptée pour permettre une circulation aisée (élargissement à 6 m et reprise du profil en long).



Côté ouest: le gabarit actuel de la chaussée est suffisant dans la partie Nord (tronçon RC5 - Prés Bugnons), mais insuffisant dans sa partie Sud (tronçon Prés Bugnons – chemin AF). Ainsi, cette dernière partie de chaussée sera élargie (de 3 mètres environ), jusqu'au droit de l'accès du futur parking, soit sur environ 100 mètres.



De plus, et d'entente avec le Service des Ponts et Chaussées, une nouvelle "sortie" sera créée, au Nord, sur la RC5 (Rte de Neuchâtel), afin que le trafic sortant du secteur, avec une obligation de tourner à droite, puisse accéder directement à l'autoroute, via le giratoire des communes.



2.2 Eaux usées (EU)

Les eaux usées (EU) de la nouvelle usine seront raccordées du côté Nord, dans les canalisations existantes, via une nouvelle station de pompage des EU. L'apport d'eaux usées de ce nouveau bâtiment étant relativement faible, les capacités des canalisations existantes en aval sont suffisantes. Ainsi, en dehors d'une liaison via une nouvelle canalisation qui reliera la parcelle Sud à l'installation de relevage située au Nord de la rue des Prés Bugnons en passant sous la chaussée, l'intervention nécessaire pour reprendre les eaux usées est relativement simple.

2.3 Eaux claires (EC)

Les eaux claires de "ZAPI 1" sont collectées dans le fossé à ciel ouvert, qui longe la rue des Prés Bugnons. Celui-ci est raccordé, via des pompes de relevage, dans le "Fossé du Sapin", puis les eaux claires sont rejetées dans le canal de la Thielle.

L'augmentation de la surface construite, ainsi que le recouvrement par la nouvelle usine d'une partie du fossé (*extrémité Ouest*) impliquent que le fossé devra être agrandi. Son gabarit étant au maximum (*largeur et hauteur*), c'est donc en augmentant sa longueur que son volume sera ajusté.

Le projet prévoit la création d'un nouveau bassin de rétention, au pied du talus longeant la route de Berne. Une surface y est, du reste, dévolue dans le plan des alignements. Les eaux de surface de la nouvelle route d'accès seront également collectées dans ce fossé.

La station de pompage actuelle (*située au bord du carrefour Prés Bugnons – route de Berne*) sera démantelée. Une nouvelle STAP sera construite plus en aval (*carrefour chemin AF - Route de Berne*). Son emplacement et sa capacité répondront aux besoins hydrauliques du site, et l'évacuation des eaux claires se fera toujours via le collecteur relié au "Fossé du Sapin", puis au canal de la Thielle (*comme actuellement*).

2.4 Eau potable

L'eau potable sera acheminée via une nouvelle conduite (*fonte DN125*) qui sera posée au Nord du bâtiment actuel (PB1), puis via l'ouest (*longueur totale ~ 470 mètres*). Une nouvelle hydrante sera installée à l'extrémité Ouest des Prés Bugnons.

2.5 Eclairage public

Le long de la chaussée ouest, 4 luminaires seront posés pour garantir l'éclairage public jusqu'à l'accès au parking. L'alimentation se fera via un nouveau tube PE, raccordé sur le réseau existant. Ces luminaires seront équipés d'une gestion intelligente. De nuit, ils ne demeureront pas allumés si aucun mouvement n'est détecté dans le secteur.

2.6 Electricité

L'alimentation électrique de la zone est assurée via des raccordements sur les transformateurs situés à "ZAPI 1". Ces transformateurs ont une puissance suffisante. Il n'y a donc pas de nouvelles installations MT ou HT à prévoir.

La parcelle peut être alimentée en se raccordant dans l'armoire actuelle, située au bord de la rue des Prés Bugnons, moyennant une fouille (10 à 15 mètres) et la pose de tubes PE.

L'armoire BT et la station MT existantes et situées à l'Ouest du site seront déplacées vers l'Est, afin de ne pas entrer en conflit avec le bâtiment projeté.

2.7 Téléréseau

Le réseau de basse tension et le téléreau utilisent, la plupart du temps, les mêmes batteries de tubes PE. Le secteur de la ZAPI ne déroge pas à cette coutume. Le projet prévoit donc, sur la même base que le tracé de l'électricité, de tirer des câbles de fibres optiques, ceci afin de permettre un raccordement haut débit du bâtiment projeté.

3. COÛTS DES INFRASTRUCTURES

3.1 Récapitulatif des coûts

Les diverses mesures énumérées ci-dessus, représentent les coûts suivants :

➤ Routes	CHF	608'000.00
➤ Eaux usées	CHF	140'000.00
➤ Eaux claires	CHF	365'000.00
➤ Eau potable	CHF	180'000.00
➤ Défense incendie	CHF	29'000.00
➤ Eclairage public	CHF	47'000.00
➤ Electricité	CHF	220'000.00
➤ Téléreau	CHF	<u>21'000.00</u>
➤ Total	CHF	1'610'000.00

Les montants précités comprennent les honoraires d'ingénieurs, les frais de géomètres, les assurances, des divers et imprévus, ainsi que la TVA lorsque celle-ci ne peut pas être récupérée.

3.2 Financement des travaux

En application de l'article 115 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) et du règlement d'aménagement communal (art. 20.01), le 80% des coûts précités sera facturé à la société Rollomatic SA, le solde de 20% à charge de la Commune sera couvert partiellement par un prélèvement au fonds des taxes d'équipement et de raccordement (rubrique 2910100 au bilan).

4. VENTE DU TERRAIN

Conformément au dossier qui vous a été présenté le 28 mars dernier, relatif à la modification partielle du plan d'aménagement local, l'entreprise Rollomatic a besoin d'une surface d'environ 17'900 m² pour réaliser la 1^{ère} phase de son projet d'extension d'usine.

Avec l'entrée en vigueur de la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEc), au 1^{er} janvier 2015, la procédure applicable aux transactions immobilières communales a été modifiée de manière considérable. Ainsi, la décision finale relative à la cession d'une surface du patrimoine financier n'appartient plus au Conseil général, mais relève dorénavant de la compétence de l'Exécutif.

La transaction immobilière reste toutefois soumise au préavis écrit de la Commission financière et de gestion, ainsi qu'à l'octroi de la sanction du Conseil d'Etat. A cet effet, un rapport devra être établi, lequel comprendra, entre autres, la confirmation écrite de la société Rollomatic SA concernant le prix de vente admis par les deux parties.

Pour l'Exécutif, il paraît évident et primordial que le maintien de l'entreprise précitée dans notre Z.I. des Prés Bugnons est de la plus grande importance et que la pérennité de cette implantation dépend étroitement de ses projets de croissance.

Le Conseil communal a décidé, dans sa séance du lundi 25 mars 2019, de fixer le prix de vente, de la surface d'environ 17'900 m², à CHF 20.- par m². Les frais de géomètre, d'actes notariés et de lods ne sont pas inclus dans le montant précité et seront à charge de la société Rollomatic SA. A souligner, vu la nature du terrain, qu'il est indispensable de réaliser un pilotage du sol avant toutes constructions. Le coût d'une telle opération se situe entre CHF 80.- et CHF 100.- par m².

Pour rappel, au niveau du plan directeur cantonal, l'extension de la ZAPI n'est liée qu'aux besoins d'agrandissement de l'entreprise Rollomatic SA et ne peut en aucun cas être prévue pour une autre affectation. Dès lors, les terrains en question ne pourront être vendus qu'à la société précitée.

Le montant de CHF 20.- par m² correspond à la valeur du terrain inscrite au bilan communal dans le cadre du retraitement comptable effectué aux comptes 2018, sur la base des directives du Service cantonal des communes (*voir à cet effet la page 6.6 du rapport d'information concernant la réévaluation du patrimoine administratif et financier, présenté lors de la séance du législatif du 21 juin 2018*).

5. CONCLUSIONS

Les infrastructures et autres superstructures de "ZAPI 1", réalisées il y a près de 20 ans, sont des aménagements principalement attribués au secteur Nord de la Z.I. des Prés Bugnons.

Des adaptations et des améliorations sont nécessaires pour permettre l'extension et la réalisation de "ZAPI 2". Les travaux présentés ci-dessus sont donc des travaux indispensables dans l'évolution du projet.

Au vu des excellentes relations qu'entretient la Commune du Landeron avec la société Rollomatic SA, le Conseil communal vous remercie d'accueillir favorablement cette demande de crédit et d'accepter l'arrêté 1398.

Conseil communal

No 1398 Arrêté concernant un crédit d'engagement de CHF 1'610'000 pour l'aménagement des infrastructures routières, techniques et environnementales du secteur sud de la Z.I. des Prés Bugnons

Le Conseil général du Landeron,
Vu la loi sur les communes, du 21 décembre 1964,
Vu la loi sur les finances de l'Etat et des communes (LFinEC), du 20 juin 2014,
Vu le rapport du Conseil communal, du 26 mars 2019,
Sur la proposition du Conseil communal,

A r r ê t e :

- Article 1^{er} Un crédit d'engagement de CHF 1'610'000 est accordé au Conseil communal pour l'aménagement des infrastructures routières, techniques et environnementales du secteur sud de la Z.I. des Prés Bugnons
- Article 2 La subvention cantonale viendra en déduction du présent crédit.
- Article 3 La part au produit des contributions et taxes d'équipements viendra en déduction du crédit.
- Article 4 La dépense nette sera portée au compte des investissements et amortie respectivement à charge des différents chapitres à raison de:
- | | | |
|------|----------------|--|
| 2,0% | chapitre 15000 | "Service du feu" (défense incendie) |
| 7,0% | chapitre 33210 | "Télé-réseau" |
| 2,0% | chapitre 61500 | "Routes communales",
pour l'élargissement de la chaussée &
l'aménagement de places d'évitement |
| 5,0% | chapitre 61500 | "Routes communales",
pour l'éclairage public |
| 2,0% | chapitre 71000 | "Approvisionnement en eau" |
| 2,0% | chapitre 72000 | "Traitement des eaux usées" |
| 2,0% | chapitre 72030 | "Traitement des eaux claires" |
| 3,0% | chapitre 87110 | "Réseau électrique" |
- Article 5 Le Conseil communal est autorisé à conclure en temps opportun et aux meilleures conditions l'emprunt nécessaire au financement dudit crédit.
- Article 6 Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté, à l'expiration du délai référendaire.

Le Landeron, le 09 mai 2019.

AU NOM DU CONSEIL GENERAL

Le président:

Le secrétaire: