



Modification partielle du plan d'aménagement local Secteur "Les Chauderons"



0 50m

ECHELLE 1:1000

1

Auteur du plan

urbaplan
rue du seyon 10 - cp 3211
2001 neuchâtel

N. Jaur

Neuchâtel, le 5 décembre 2017

3

Préavis

Le/La conseiller/ère d'Etat chef/ve du Département du développement territorial et de l'environnement

[Signature]

Neuchâtel, le 14 DEC. 2017

5

Mise à l'enquête publique

du 14 DEC. 2018 au 14 JAN. 2019

Au nom du Conseil communal
Le/La président/e

A. J. F.

Saint-Blaise, le 10 DEC. 2018

7

Sanction

Par arrêté de ce jour
Au nom du Conseil d'Etat
Le/La président/e

[Signature]

Neuchâtel, le 22 MAI 2023

2

Signature

Au nom du Conseil communal
Le/La président/e

A. J. F.

Saint-Blaise, le 8 DEC. 2017

4

Adoption

Par arrêté de ce jour
Au nom du Conseil général
Le/La président/e

[Signature]

Saint-Blaise, le 21 DEC. 2017

6

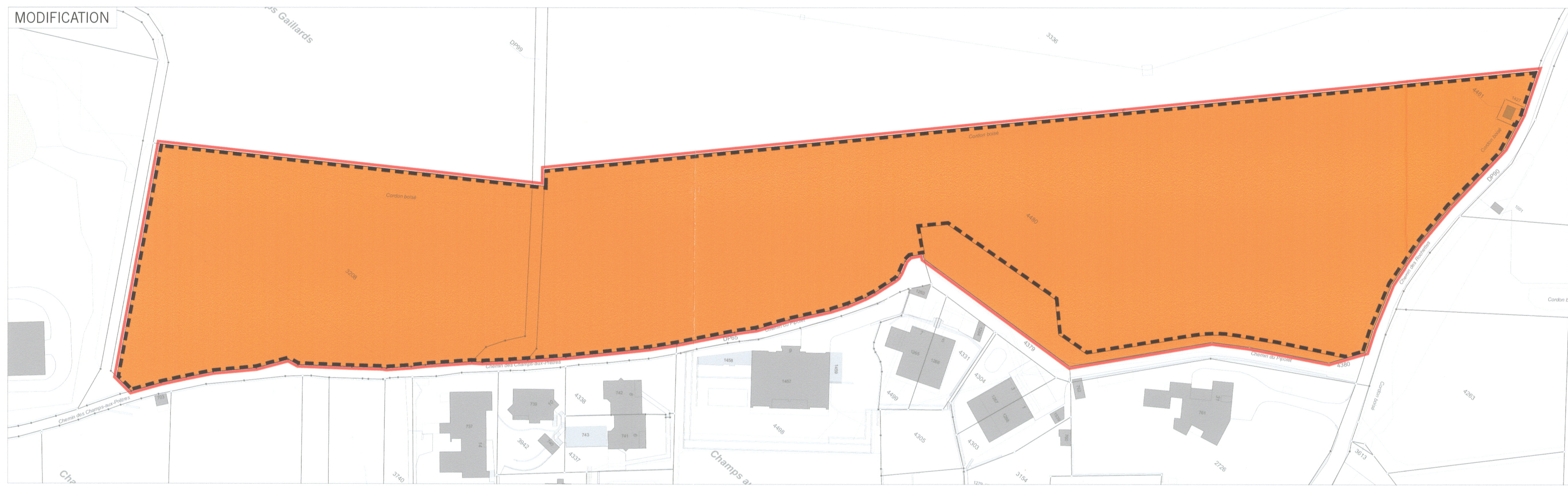
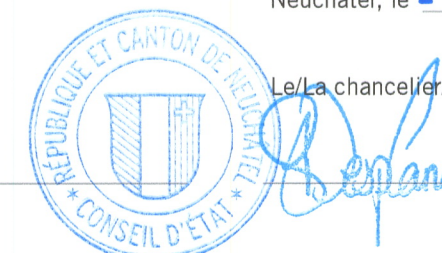
Approbation

Par arrêté de ce jour
Au nom du Conseil d'Etat
Le/La président/e

[Signature]

Neuchâtel, le 22 MAI 2023

Neuchâtel, le 22 MAI 2023



LEGENDE

NIVEAU CANTONAL

- haie
- zone viticole

NIVEAU COMMUNAL

Urbanisation

- zone d'habitation à moyenne densité ZMD
- zone d'habitation à faible densité 1 ZDF1
- zone d'habitat groupé soumise à plan de quartier ZHG
- zone agricole ZAGR
- zone d'utilisation différée ZUD

- limite des constructions à la zone viticole
- limite des constructions au terrain en nature de vigne

périmètre de plan de quartier

INFORMATIONS INDICATIVES

- terrain en nature de vigne
- forêt

zone de protection des captages

- secteur Ao et Au
- S2 à efficacité limitée

MODIFICATION

- secteur modifié (DS II)



Modification partielle du plan d'aménagement local

Secteur "Les Chauderons"

ARRETE PORTANT MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT LOCAL

1

Auteur du règlement

urbaplan
rue du seyon 10 - cp 3211
2001 neuchâtel

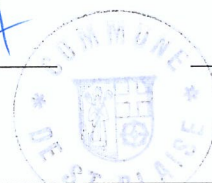
Neuchâtel, le 5 décembre 2017

2

Signature

Au nom du Conseil communal
Le/La président/e

Le/La secrétaire



- 8 DEC. 2017

Saint-Blaise, le

3

Préavis

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

14 DEC. 2017

Neuchâtel, le

4

Adoption

Par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil général
Le/La président/e

Le/La secrétaire

Saint-Blaise, le 21 DEC. 2017

5

Mise à l'enquête publique

du 14 DEC. 2018 au 14 JAN. 2019

Au nom du Conseil communal
Le/La président/e

Le/La secrétaire

Saint-Blaise, le 10 DEC. 2018

6

Approbation

Par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat
Le/La président/e

Le/La chancelier/ère

Neuchâtel, le 22 MAI 2023

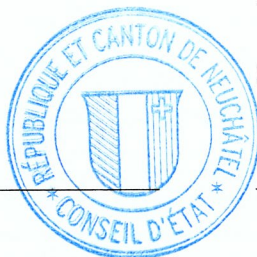
7

Sanction

Par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat
Le/La président/e

Le/La chancelier/ère



Neuchâtel, le 22 MAI 2023

Arrêté relatif à la modification partielle du plan d'aménagement communal de Saint-Blaise, secteur "Les Chauderons"

Préambule

Le Conseil général de la commune de Saint-Blaise,

Vu la loi cantonale 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, sanctionné par le Conseil d'Etat, le 12 décembre 2001, est modifié par le plan portant modification partielle du plan d'aménagement, secteur "Les Chauderons".

Article 2

Le règlement d'aménagement est modifié comme suit :

Art. 12.04, chiffres 4 et 5

4. Degré d'utilisation des terrains

- Densité maximale : 1,9 m³/m² pour toits à pans.
1,7 m³/m² pour toits plats.

Dans le secteur des Chauderons, une densité minimale de 0,9 m³/m² doit être respectée.

- Taux d'occupation du sol maximum :

- Habitations collectives et individuelles : 25 %.
- Habitations individuelles groupées : 30 %.
- Maisons-terrasses : 40 %

5. Dimension des constructions

- Hauteur maximale : 8,50 m à la corniche au sud de la voie CFF.
7,50 m à la corniche au nord de la voie CFF.
12,00 m au faite au sud de la voie CFF.
11,00 m au faite au nord de la voie CFF.

Dans le secteur des Chauderons, la hauteur à la corniche maximale est fixée à 15,00 m pour l'habitat collectif et à 8,50 m pour l'habitat individuel.

Pour les façades de plus de 20,00 m de long, des décrochements sont exigés.

Art. 12.05

Abrogé

Article 3

¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement le _____, adopté ce jour par le Conseil général, est soumis au référendum facultatif.

² Il entrera en vigueur, après sa mise à l'enquête publique, à la date de la publication, dans la Feuille officielle cantonale, de sa sanction par le Conseil d'Etat.

Au nom du Conseil général

Le/La président/e

Le/La secrétaire

Saint-Blaise, le _____



Modification partielle du plan d'aménagement local

Secteur "Les Chauderons"

RAPPORT SUR L'AMENAGEMENT



Pour traiter: Audrey Girardet / Joëlle Martin
urbaplan sa neuchâtel

16009-R47OAT-Modif_PAL-171205.docx-5.12.17-AGI-JMA-mpa

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

bd de Perroles 31
1700 fribourg
t 026 322 26 01
fribourg@urbaplan.ch

genève

rue abraham-gevray 6
cp 1722 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	5
1.1	Localisation	6
1.2	Historique	7
1.3	Conformité aux planifications supérieures	7
2.	PRINCIPE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	11
2.1	Situation actuelle	11
2.2	Modifications	11
2.3	Moratoire sur la zone à bâtir	14
2.4	Forêts et haies dans le secteur de la carrière de Vardes	15
3.	PROCEDURE ET INFORMATION PUBLIQUE	17
3.1	Composition du dossier	17
3.2	Procédure	17
3.3	Calendrier	17
4.	CONCLUSION	19
5.	ANNEXES	21
	A1 Comparaison des règles en vigueur et de la proposition de modification	
	A2 Procès verbal de la séance d'information publique du 25 octobre 2017	

1. INTRODUCTION

Le présent rapport accompagne la modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) de Saint-Blaise, au lieu-dit "Les Chauderons". Il constitue le rapport sur l'aménagement du territoire au sens de l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT). La modification partielle du PAL est établie en parallèle à l'élaboration du plan de quartier (PQ) "Les Chauderons" (ci-après PQ). Les détails de la planification, sa justification, le programme architectural et les implications environnementales sont traités dans le dossier du PQ.

La modification partielle du PAL consiste à changer l'affectation du secteur des Chauderons de la zone d'habitat groupé (ZHG) à la zone d'habitation à moyenne densité (ZMD) ainsi que de fusionner les deux périmètres de PQ en vigueur. En effet, la typologie de la zone d'habitat groupé est très restrictive (maison individuelle juxtaposée comprenant au minimum 4 unités) et ne permet pas la souplesse nécessaire à la prise en compte des qualités paysagères du site (emprise au sol des constructions importante laissant peu d'espaces verts). De plus, la division de cet ensemble paysager en deux périmètres de plans de quartier ne paraît pas optimale pour assurer une vision d'ensemble. Le parti retenu dans le nouvel avant-projet architectural, établi pour l'ensemble des deux secteurs de PQ, est de créer des habitations collectives dans la partie est du périmètre et des habitations individuelles à l'ouest¹.

En complément, le règlement est adapté pour fixer des règles appropriées aux exigences cantonales et à la typologie souhaitée dans le secteur des Chauderons. Avec l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT-R) et l'élaboration des plans directeurs régionaux (PDR), le Canton impose en effet de respecter une densité humaine minimale selon les caractéristiques et enjeux du secteur concerné. Dans le cadre des démarches préliminaires du PQ, le SAT a déterminé que le secteur des Chauderons doit garantir une densité humaine de minimum 150 habitants². Le règlement est donc complété avec une densité construite correspondant à ce nombre théorique de personnes attendues. La règle de hauteur est également adaptée au vu de la spécificité de Saint-Blaise qui n'autorise qu'une hauteur maximale à la corniche de 7.50 m dans les ZMD situées au nord des voies CFF. Or, ce type d'hauteur correspond plus à ce qui est nécessaire pour une villa que pour un immeuble collectif pouvant atteindre 3 ou 4 niveaux, comme ce qui est prévu dans le secteur des Chauderons.

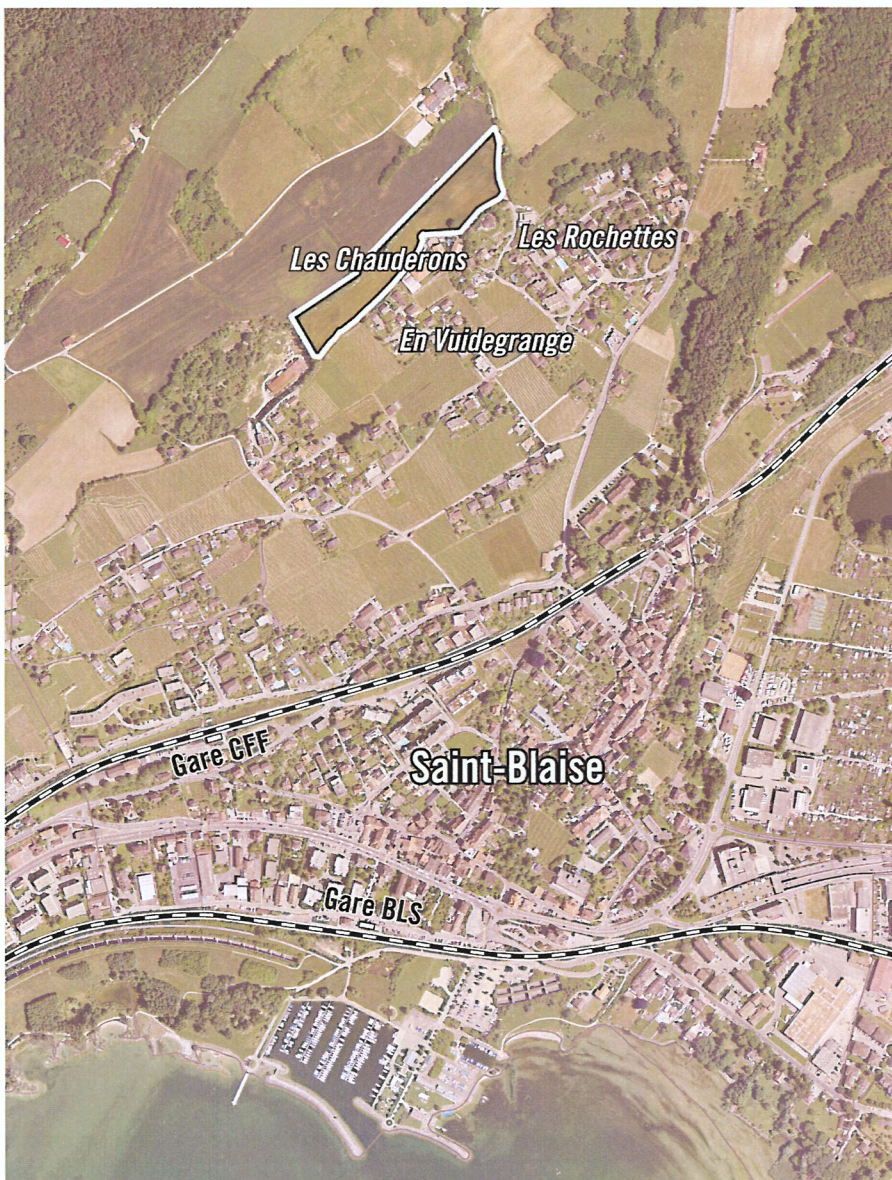
¹ Les orientations est et ouest indiquées ici sont en réalité plutôt nord-est et sud-ouest mais pour simplifier la lecture, il est retenu d'appliquer une correction de 25° du nord. Cette correction est également appliquée sur la majorité des images et plans du dossier de modification partielle du PAL et du plan de quartier.

² Cette densité minimale découle des données techniques du guide d'élaboration du plan directeur régional de la Communauté urbaine du littoral (PDR COMUL) définissant une densité de 68 habitants-emplois par hectare (HE/ha) pour l'urbanisation de secteurs tels que celui des Chauderons (zones non-construites/partiellement construites supérieures à 2'000 m² qui ne se situent pas à proximité des centres (PDR COMUL, 15.03.16, annexe 1, p. 52).

1.1 Localisation

Le secteur des Chauderons se situe au nord-est du village de Saint-Blaise, en limite de la zone d'urbanisation (cf. figure 1 ci-après). Il est entouré de vignes, champs et maisons individuelles relativement récentes. Le site jouit de conditions exceptionnelles et se prête particulièrement bien à la construction d'habitations, dans la mesure où il bénéficie d'une vue dégagée sur le lac et les Alpes. De plus, les conditions d'ensoleillement confère aux constructions un bon potentiel en termes énergétique (isolation, solaire).

Figure 1 : Localisation du secteur du site des Chauderons (source fond : ©SITN)



1.2 Historique

Le secteur des Chauderons a fait l'objet de nombreuses planifications dont la dernière était un plan spécial (PS) stoppé fin 2013 à la demande du conseil communal lors de la phase d'examen préalable des services cantonaux. Le PS prévoyait la réalisation d'environ 55 logements dont 2/3 d'habitations groupées ou jumelées et 1/3 d'habitations individuelles de 1 voire 2 logements. Après coordination entre les autorités communales et le maître d'ouvrage, il a été convenu de revoir la forme urbaine du projet et de limiter le trafic généré.

1.3 Conformité aux planifications supérieures

1.3.1 Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et son ordonnance (OAT)

La modification partielle du PAL dans le secteur des Chauderons respecte les buts et principes de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire révisée (LAT-R) et son ordonnance (OAT), en vigueur depuis le 1^{er} mai 2014. Elle prévoit une légère densification d'une zone à bâtir existante située en prolongation d'une zone déjà bâtie et contribue ainsi à une utilisation rationnelle du sol.

1.3.2 Plan directeur cantonal (PDC)

La modification du PAL du secteur des Chauderons s'inscrit dans les lignes directrices du développement cantonal en répondant aux fiches de coordination du PDC en vigueur et notamment la fiche U11 "Poursuivre une politique d'urbanisation durable". Le quartier des Chauderons est inclus dans l'agglomération neuchâteloise dans laquelle le développement de l'urbanisation doit se faire en priorité.

1.3.3 Plan d'agglomération Réseau Urbain Neuchâtelois de 3^e génération (PA3)

La modification du PAL dans le secteur des Chauderons est conforme aux principes du PA3, en cours d'approbation par la Confédération.

Le secteur des Chauderons, compris dans la couronne urbaine de l'agglomération, est inclus dans la zone à bâtir. Il est considéré comme un terrain non construit d'une surface supérieure à 2'000 m² à urbaniser avec une densité moyenne, soit 68 HE/ha au minimum (conformément aux objectifs définis par le guide du PDR COMUL, repris dans le PA3 et le PDR COMUL³). Conformément à la demande du SAT de 2015 de garantir 150 habitants au minimum pour le secteur des Chauderons, le règlement fixe une densité minimale respectant cet objectif (cf. chapitre 2.2.2).

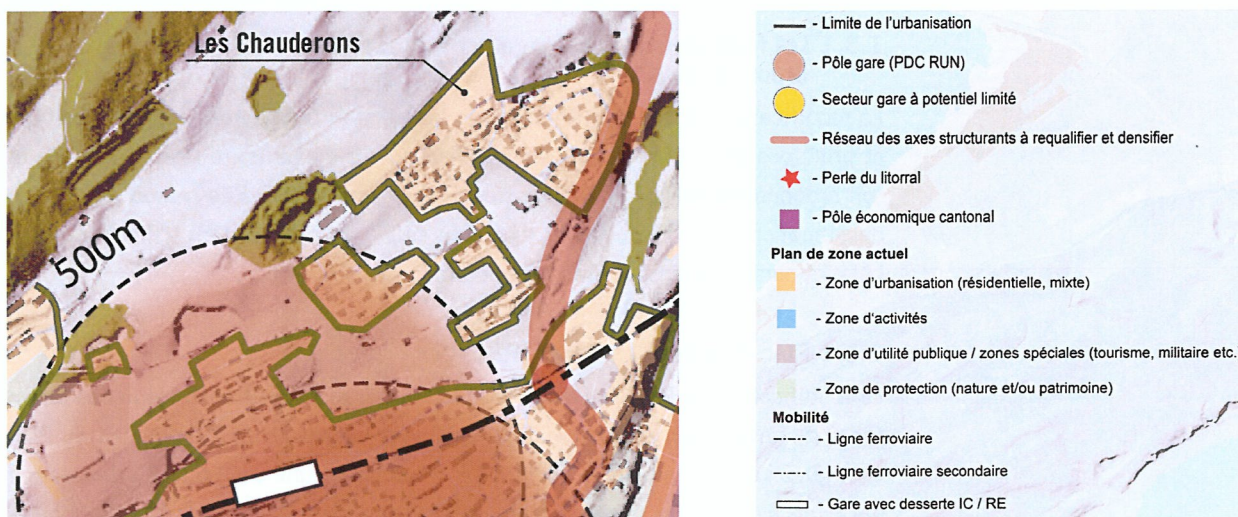
³ PDR COMUL (15.03.16), annexe 1, p. 52

1.3.4 Plan directeur régional de la communauté urbaine du littoral (PDR COMUL)

Le PDR COMUL, déposé au Canton pour examen préalable des services en mars 2016, a fait l'objet d'un préavis de synthèse favorable avec conditions, transmis aux communes concernées au printemps 2017.

Le secteur des Chauderons constitue la plus grande réserve en zone à bâtir de la commune. Son urbanisation et sa mise en zone de moyenne densité sont conformes aux orientations du PDR ainsi qu'au dimensionnement de sa zone à bâtir à l'horizon 2030-2040.

Figure 2 : Extraits du PDR COMUL, vision à 2030-2040 (18.01.16)



1.3.5 Plan d'aménagement local (PAL)

Selon le PAL en vigueur, sanctionné par le Conseil d'Etat le 12 décembre 2001, le quartier des Rochettes / Chauderons est tourné exclusivement vers l'habitat. Le plan d'urbanisation montre que le secteur des Chauderons doit faire l'objet d'une relative densification vis-à-vis de la très faible densité des Rochettes (majorité de villas individuelles). Dans ce sens, le planificateur a retenu une zone d'habitat groupé répondant en partie à la volonté de densification, tout en conservant des critères inspirés de l'habitat individuel (juxtaposition de petites villas). Cependant, si cette typologie pouvait correspondre à une attente de la population dans les années nonante, cela est désormais remis en question, notamment sur de grandes surfaces comme le périmètre des Chauderons. En effet, cette typologie induit une

importante consommation de terrain. Elle donne une image d'étalement du construit laissant peu de place aux espaces verts privés ou collectifs. L'objectif de la présente modification est donc d'adapter la typologie afin de répondre à la volonté du planificateur d'assurer une certaine densité dans le secteur des Chauderons en y autorisant des immeubles collectifs, tout en laissant une part importante aux espaces verts et non construits, en cohérence avec la qualité du site.



2. PRINCIPE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

2.1 Situation actuelle

L'ensemble de la surface concernée est actuellement affecté à la zone d'habitat groupé soumise à plan de quartier (ZHG). Deux périmètres de plan de quartier sont définis dans le secteur des Chauderons, l'un à l'est, et l'autre, à l'ouest du DP99.

Figure 3 : Extrait du PAL en vigueur, périmètres de PQ Chauderons est – ouest (source fond : ©SITN)

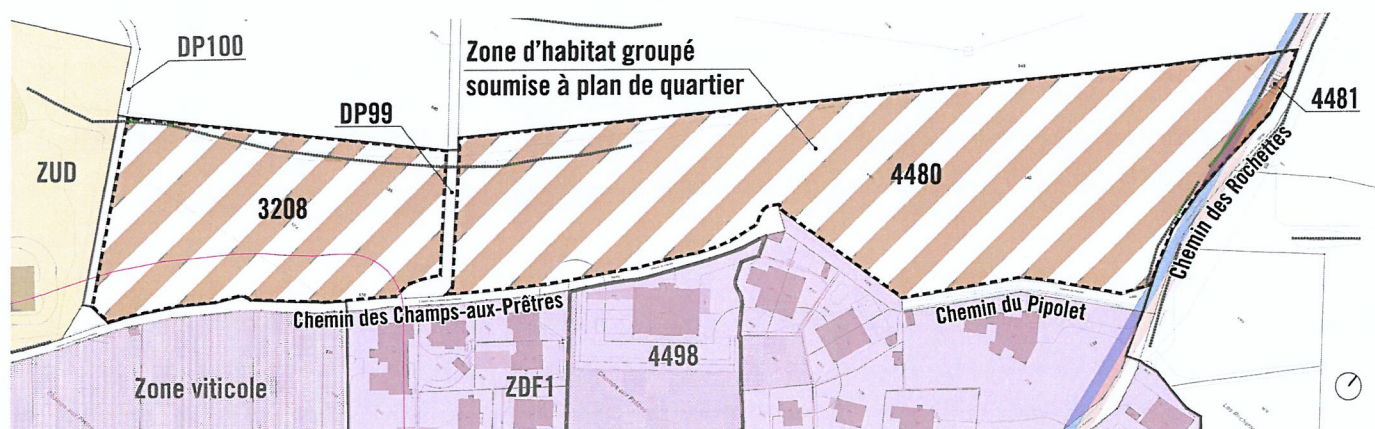


Tableau 1 : Biens-fonds compris dans les périmètres est – ouest soumis à PQ (état existant)

Périmètre	Biens-fonds	Propriétaires	Surface du PQ – état existant (m ²)
Est	4480	HOIRIE HAUSSENER Luc*	16'569
	4481	Commune de Saint-Blaise	41
Ouest	3208	HOIRIE HAUSSENER Luc*	7'020
	Total		23'630

* Propriété de la Société Bricks Immobilien AG depuis octobre 2017

Tableau 2 : Droits à bâtir en vigueur

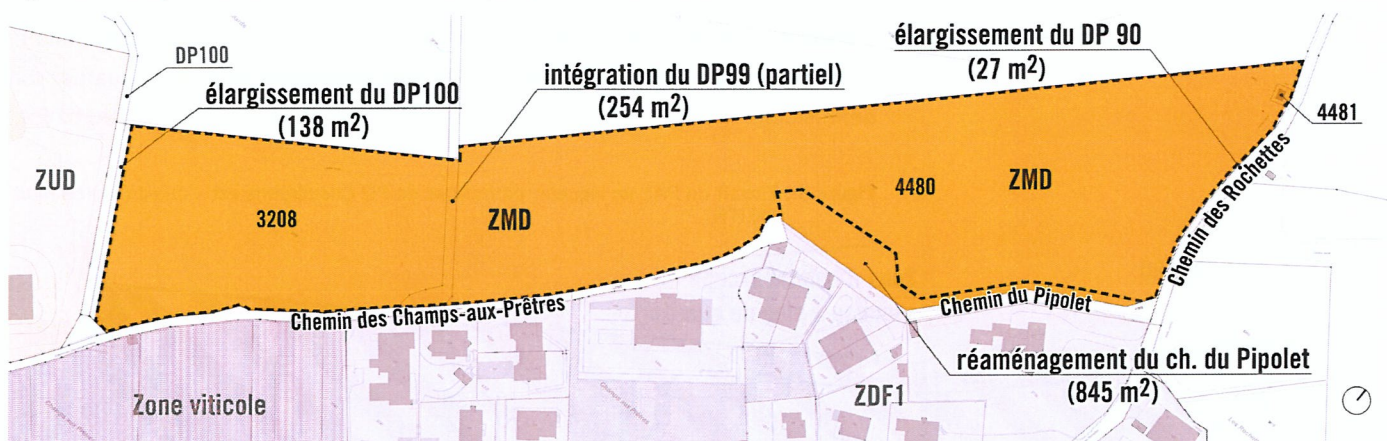
Affectation	Densité	Taux d'occupation au sol	Haut. à la corniche	Gabarits
Hab. ind. groupé	Toit plat : 1.6 m ³ /m ²	30%	6 m	60° en tout sens
	Toit à pans : 1.8 m ³ /m ²			

2.2 Modifications

2.2.1 Affectation

Comme énoncé en introduction, la zone d'habitat groupé est supprimée et remplacée par une zone d'habitation à moyenne densité (ZMD).

Figure 4 : Principe de la modification d'affectation, nouvel état (source fond : ©SITN)



2.2.2 Densité minimale et hauteur

Densité

Conformément à la densité minimale fixée par le SAT en 2015 (cf. chapitre 1, note 2), la densité dans le secteur des Chauderons doit permettre l'accueil d'environ 150 habitants. En prenant les hypothèses usuelles de 45 m² de surface brute de plancher par habitant et d'une hauteur d'étage d'environ 3 m, ces 150 habitants correspondent à un volume théorique de 20'250 m³. Rapporté à la surface de la ZMD des Chauderons, ce volume correspond à une densité minimale arrondie à 0.9 m³/m².

Hauteur

Parallèlement à la densité minimale, l'analyse des règles en vigueur dans la ZMD a montré les difficultés à respecter la hauteur maximale fixée à 7.50 m à la corniche, compte tenu de la typologie souhaitée (immeubles collectifs et habitations individuelles) et de la topographie existante.

Pour les habitations individuelles, une marge de manœuvre de 1 m supplémentaire, soit une hauteur moyenne à la corniche de 8.50 m, permet de favoriser les constructions dans la pente orientée vers le sud. Cette hauteur correspond à ce qui est autorisée dans les ZMD situées au sud de la voie ferrée.

Pour les habitations collectives, l'objectif est de réaliser 4 niveaux sur un parking collectif semi-souterrain de façon à limiter les excavations et assurer un meilleur équilibre des masses. L'analyse de détail monte qu'avec la pente, qui est la plus forte dans la partie est du périmètre du PQ, et la volonté de conserver des espaces verts généreux, la hauteur moyenne à la corniche doit être de 15 m.

A noter que ces hauteurs s'appliquent uniquement au secteur des Chauderons. La révision générale du plan d'aménagement local, prévue ces prochaines années, sera l'occasion de s'interroger sur la thématique générale des hauteurs en fonction des affectations et des typologies autorisées.

Tableau 3 : Synthèse des droits à bâtir de la ZMD, y compris les compléments apportés (texte en italique)

Affectation	Densité	Taux d'occupation au sol	Hauteur à la corniche	Gabarits
Hab. ind. / Hab. ind. groupées / Hab. coll. / maisons terrasses / activités non gênantes	Toit plat : 1.7 m ³ /m ² Toit à pans : 1.9 m ³ /m ²	25%	7.50 m au nord voie CFF 8.50 m au sud voie CFF	60° en tout sens
	<i>Chauderons :</i> <i>min 0.9 m³/m²</i>		<i>Chauderons :</i> <i>Hab. coll. : 15 m</i> <i>Hab. ind. : 8.50 m</i>	

2.2.3 Périmètre

Le périmètre du PQ est adapté afin de tenir compte de :

- > la réalisation d'un seul plan de quartier (fusion des 2 périmètres existants) afin de garantir une cohérence d'ensemble au projet ;
- > la destination d'une bande de terrain au sud du périmètre pour le réaménagement futur du chemin du Pipolet (élargissement, éventuel rebroussement et réaménagement des places de stationnement existantes) (845 m²) ;
- > l'inclusion du DP99 (partiel), scindant jusqu'ici le quartier des Chauderons (254 m²) ;
- > l'élargissement du DP100 de 2 m (138 m²) à l'ouest du PQ afin de permettre la réalisation d'une barrière de protection (éviter les chutes dans la carrière de Vardes) et de compléter l'arborisation existante (environ 3 m) tout en conservant l'espace nécessaire au cheminement piétonnier (2 m) ;
- > l'élargissement du chemin des Rochettes (DP90) le long du périmètre du PQ (27 m²) pour permettre le croisement de deux voitures.

Ces modifications font passer la surface de plan de quartier de 23'630 m² (état existant) à 22'874 m² (nouvel état, après modification de PAL).

Les démarches auprès du registre foncier (RF) nécessaires aux échanges de terrains entre la Commune et le requérant, doivent être autorisées par le Conseil d'Etat⁴. Elles sont effectuées en parallèle à la modification partielle du PAL et au plus tard avant sa sanction.

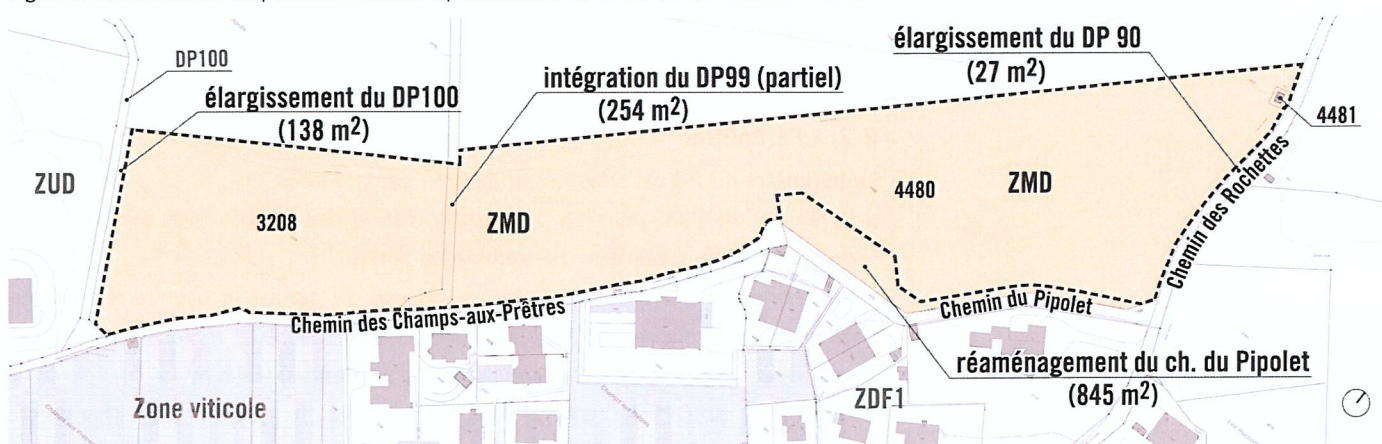
⁴ Conformément aux articles 55 et suivants de la loi sur les communes (LCo) 21 décembre 1964.

Tableau 4 : Biens-fonds et surfaces compris dans le PQ (état existant – nouvel état)

Biens-fonds	Propriétaires	Surface du PQ – état existant (m ²)	Différence	Surface du PQ – nouvel état (m ²)
4480 (partiel)	HOIRIE HAUSSENER Luc*	16'569	-845 -27	15'697
4481	Commune de Saint-Blaise	41	-	41
3208	HOIRIE HAUSSENER Luc*	7'020	-138	6'882
DP 99 (partiel)	DP Communal	0	+254	254
total		23'630	-756	22'874

* Propriété de la Société Bricks Immobilien AG depuis octobre 2017

Figure 5 : Modification du périmètre soumis à planification de détail (source fond : ©SITN)



2.3 Moratoire sur la zone à bâtir

D'après le service de l'aménagement du territoire (SAT), dans le secteur des Chauderons, le DP99 partiel est considéré comme de la zone de transport à l'intérieur des zones à bâtir (n°18), selon les "Modèles de géodonnées minimaux, domaine des plans d'affectation" (ARE, 2011)⁵. Le transfert d'une portion du DP99 au domaine privé et son affectation en zone de moyenne densité (cf. figure 5 ci-dessus) n'implique donc pas de compensation au sens du moratoire sur la zone à bâtir⁶ (art. 38a LAT).

⁵ Conformément au préavis de synthèse du SAT du 20 juillet 2016 sur l'addenda au cahier des charge du PS de 2013 (mars 2016).

⁶ Le moratoire sur la zone à bâtir implique que toute mise en zone doit être compensée par une réduction de la zone à bâtir d'une surface au moins équivalente.

2.4 Forêts et haies dans le secteur de la carrière de Vardes

Le périmètre du PQ n'est pas concerné par une distance d'inconstructibilité à la forêt (la forêt de Vardes est située à 45 m du périmètre d'évolution des habitations individuelles le plus proche). Les arbres longeant la limite ouest du périmètre du PQ constitue une haie tel que confirmé par la vision locale avec M. Boni du SFFN le 17.07.17.



3. PROCEDURE ET INFORMATION PUBLIQUE

3.1 Composition du dossier

Le dossier de modification partielle du PAL est composé des documents suivants :

- > un arrêté portant modification du plan d'aménagement local ;
- > un plan modifiant le plan d'aménagement local à l'échelle 1:1'000 ;
- > un rapport sur l'aménagement au sens de l'article 47 OAT7.

3.2 Procédure

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 d'annonce préalable du référendum (10 jours) et de la mise à l'enquête publique (30 jours), avant l'approbation et la sanction par le Conseil d'Etat.

L'élaboration du PQ est effectuée en parallèle à la modification partielle du PAL de façon à organiser une enquête publique simultanée (cf. calendrier, chapitre 3.3).

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, en collaboration avec le requérant et avant le préavis du chef du DDTE. Une information publique a eu lieu le 25 octobre à 20h00 à l'auditoire de Vignier. Le PV de cette séance est annexé au présent dossier.

3.3 Calendrier

Le calendrier prévisionnel est présenté dans le tableau ci-après. Il est mis en relation avec le calendrier du PQ. Il ne tient pas compte du temps nécessaire au traitement des éventuelles oppositions qui pourraient être formulées contre les deux dossiers durant l'enquête publique simultanée.

⁷ Ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000.

Tableau 5 : Calendrier prévisionnel de la modification partielle du PAL et du PQ

Phases d'étude	PAL	PQ
Rédaction de l'addenda au cahier des charges	janv. – fév. 2016	
Dépôt de l'addenda au cahier des charges à la commune	mi-fév.	
Réception du préavis de synthèse du SAT	fin juill.*	
Elaboration du dossier (modif PAL + PQ)	avril – nov.	
Information aux associations locales et aux groupes politiques	oct. – nov.	
Validation du cahier des charges	déc.	
Dépôt de la modif du PAL + PQ au SAT pour préavis des services cantonaux (délai d'ordre de 3 mois)	déc.	
Réception du préavis de synthèse du SAT	fin juill. 2017	
Adaptation du dossier par mandataire	août	
Transmission du dossier au SAT pour ultime vérification et validation	mi-sept.	
Retour du SAT	mi-oct.	
Information publique	25 oct.	
Dépôt final	déb. déc.	
Préavis du chef du DDTE	mi-déc.	
Séance du Conseil général (modification du PAL)	21 déc.	
Adoption du Conseil communal		fin déc.
Publication dans la FO (adoption du Conseil général)	5 janv. 2018	
Délai d'annonce préalable de référendum (10 jours)**	6 janv. - 16 janv.	
Publications dans la FO (enquête publique)	19 janv. / 26 janv.	
Enquête publique (30 jours)	20 janv - 19 fév.	
Traitement des oppositions	p.m	
Approbation et sanction du Conseil d'Etat	mars 2018	

* Compte tenu du traitement prioritaire des plans directeurs régionaux (PDR), les délais de traitement des autres dossiers par le SAT ont été prolongés.

** Selon art. 129a de la Loi sur les droits politiques (LDP) du 17 octobre 1984, modifié le 1^{er} janvier 2017 : "1. Pour les arrêtés et règlements du Conseil général relatifs à un plan d'affectation communal, l'annonce préalable du référendum, signée par cinq électrices ou électeurs, doit être déposée au Conseil communal dans les 10 jours à compter de la publication de l'acte attaqué".

4. CONCLUSION

La modification partielle du PAL a pour objectif principal de changer l'affectation du secteur des Chauderons afin de modifier la typologie autorisée limitée à l'habitat groupé (maison individuelle juxtaposée comprenant au minimum 4 unités), celle-ci n'étant plus adaptée aux orientations voulues pour ce secteur. Elle permet également de fusionner les deux périmètres de PQ existants et d'en adapter les limites au regard des échanges ou ventes de terrains réalisés, notamment avec la Commune de Saint-Blaise. Elle vise également une adaptation des règles constructives de la zone de moyenne densité (ZMD) des Chauderons avec :

- > une densité minimale fixée à $0.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$, correspondant à la densité humaine théorique imposée par le Canton en 2015 (150 habitants) ;
- > des hauteurs adaptées aux typologies autorisées (habitations individuelles et collectives).



5. ANNEXES

Comparaison des règles en vigueur et de la
proposition de modification

REGLES SPECIFIQUES AU SECTEUR DES CHAUDERONS

Art. 12.04 Zone d'habitation à moyenne densité (ZMD)	
Etat actuel	Nouvel état
<p>1. Caractère Cette zone est destinée à une urbanisation consacrée à de l'habitat collectif, groupé ou individuel</p>	Inchangé
<p>2. Affectation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitations collectives, individuelles groupées ou individuelles. - Maisons-terrasses. - Activités artisanales, commerciales et de services ne provoquant pas de gêne pour le voisinage. 	Inchangé
<p>3. Ordre des constructions Non contigu.</p>	Inchangé
<p>4. Degré d'utilisation des terrains</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densité maximale : 1,9 m³/m² pour toits à pans. 1,7 m³/m² pour toits plats. - Taux d'occupation du sol maximum : Habitations collectives et individuelles : 25 %. Habitations individuelles groupées : 30 %. Maisons-terrasses : 40 %. 	<p>4. Degré d'utilisation des terrains</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densité maximale : 1,9 m³/m² pour toits à pans. 1,7 m³/m² pour toits plats. <p>Dans le secteur des Chauderons, une densité minimale de 0.9 m³/m² doit être respectée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taux d'occupation du sol maximum : Habitations collectives et individuelles : 25 %. Habitations individuelles groupées : 30 %. Maisons-terrasses : 40 %.
<p>5. Dimensions des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 8,50 m à la corniche au sud de la voie CFF. 7,50 m à la corniche au nord de la voie CFF. 12,00 m au faîte au sud de la voie CFF. 11,00 m au faîte au nord de la voie CFF. <p>Pour les façades de plus de 20,00 m de long, des décrochements sont exigés.</p>	<p>5. Dimensions des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : 8,50 m à la corniche au sud des voies CFF. 7,50 m à la corniche au nord de la voie CFF. 12,00 m au faîte au sud de la voie CFF. 11,00 m au faîte au nord de la voie CFF. <p>Dans le secteur des Chauderons, la hauteur à la corniche maximale est fixée à 15,00 m pour l'habitat collectif et à 8,50 m pour l'habitat individuel.</p> <p>Pour les façades de plus de 20,00 m de long, des décrochements sont exigés.</p>
<p>6. Gabarits 60° en tous sens.</p>	Inchangé
<p>7. Prescriptions spéciales Un plan des aménagements extérieurs est exigé. Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales pour la sauvegarde de l'aspect général de la zone, telles que plantations d'arbres, de haies, de rideaux de verdure, etc...</p>	Inchangé
<p>8. Degré de sensibilité au bruit Voir plan d'aménagement 3.</p>	Inchangé

Art. 12.05 Zone d'habitation groupée soumise à plan de quartier (ZHG)	
Etat actuel	Nouvel état
<p>1. Caractère Cette zone est destinée à une urbanisation consacrée à l'habitat groupé. L'établissement d'un plan de quartier doit permettre une utilisation judicieuse et parcimonieuse du sol.</p>	Abrogé
<p>2. Affectation Habitations individuelles groupées.</p>	Abrogé
<p>3. Plan de quartier Les autorisations de construire ne sont accordées à l'intérieur de cette zone qu'après l'adoption d'un plan de quartier établi par les propriétaires et à leurs frais.</p>	Abrogé
<p>4. Ordre des constructions Non contigu.</p>	Abrogé
<p>5. Degré d'utilisation des terrains</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densité maximale : <ul style="list-style-type: none"> 1,8 m³/m² pour toits à pans. 1,6 m³/m² pour toits plats. - Taux d'occupation du sol maximum : 30 %. 	Abrogé
<p>6. Dimensions des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale : <ul style="list-style-type: none"> 6,00 m à la corniche. 9,00 m au faite. 	Abrogé
<p>7. Gabarits 60° en tous sens.</p>	Abrogé
<p>8. Prescriptions spéciales Un plan des aménagements extérieurs est exigé. Le Conseil communal peut imposer des prescriptions spéciales pour la sauvegarde de l'aspect général de la zone, telles que plantations d'arbres, de haies, de rideaux de verdure, etc...</p>	Abrogé
<p>9. Degré de sensibilité au bruit Voir plan d'aménagement 3.</p>	Abrogé

Procès verbal de la séance d'information
publique du 25 octobre 2017



Procès-verbal de la séance d'information publique du secteur
des Chauderons

Date : 25 octobre 2017

Lieu : Gymnase du Collège de Vignier, Saint-Blaise

Heure : 20h à 22h30

Intervenants :

Commune	MM. Jeanneret et Guinand
Maison d'Art'chitecture	M. Grard
Bureau Boss SA	M. Boss
LAVOC ¹ (expert mobilité)	Prof. Tille
Société Bricks	M. Lambert
Conseiller juridique	Prof. Zen Ruffinen
Modérateur	M. Couchepin et Mme Rebetez
urbaplan	Mmes Girardet et Martin (rédi)

1. INTRODUCTION

Cette séance a pour but de présenter la modification partielle du plan d'aménagement local (PAL) ainsi que le plan de quartier, relatifs au secteur des Chauderons (biens-fonds 3208 et 4480).

L'objectif de ce dossier est de supprimer l'obligation de réaliser des habitations groupées impliquant de fortes emprises au sol et une sur-division parcellaire, en y permettant une mixité entre habitations collectives et individuelles. Pour garantir plus de place aux espaces verts, les hauteurs moyennes de corniche ont été augmentées afin de permettre aux habitations collectives d'atteindre 4 étages et aux habitations individuelles d'être composées de deux logements superposés, décrochés dans la pente. Le plan de quartier définit 8 périmètres d'évolution comprenant chacun une habitation individuelle ainsi qu'un périmètre d'évolution comprenant au total 3 immeubles collectifs de 11 logements chacun.

¹ Laboratoire des voies de circulation (LAVOC), Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL)

2. QUESTIONS / REMARQUES

A l'issue des différentes présentations, les habitants sont invités à poser leurs questions et formuler leurs remarques. Elles ont porté sur les thèmes principaux suivants. Les réponses sont fournies à chaque point.

1. Localisation du stationnement visiteur
2. Charge de trafic sur le chemin des Rochettes
3. Sécurité le long de la route de Lignièrès et gestion du carrefour avec le chemin des Rochettes
4. Accessibilité en transports publics et en mobilité douce
5. Règles constructives
6. Nombre de logements maximum
7. Vente et prix de vente des terrains / appartements
8. Aspects environnementaux
9. Evacuation des eaux usées
10. Photomontage (vue depuis le nord)

1. Localisation du stationnement visiteur

Les places visiteurs sont prévues au nord de chaque habitation collective, le long de la nouvelle desserte nord. Le nombre de places est fixé à 6, conformément à l'annexe 1 du RELConstr.

2. Charge de trafic supplémentaire sur le chemin des Rochettes

Le chemin des Rochettes est dimensionné pour permettre d'accueillir le trafic supplémentaire dû au développement du quartier des Chauderons. La situation existante mérite cependant d'être améliorée par des mesures relatives aux conditions de visibilité et de croisement. Des élargissements sont prévus ainsi que l'élagage de la végétation. Avec ces mesures, la totalité du chemin des Rochettes sera sécurisé. Un seul endroit ne permettra pas le croisement entre 2 voitures au sud du chemin du Pipolet. Néanmoins, les distances de visibilité seront suffisantes pour que les automobilistes puissent s'arrêter et se laisser passer.

De plus, la mise en place de bandes longitudinales pour les piétons le long du chemin des Rochettes est prévue.

A la demande des autorités communales, l'étude de trafic a fait l'objet d'une contre-expertise menée par le Laboratoire des voies de circulation (LAVOC) de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), afin de vérifier le respect des normes et les mesures d'aménagement retenues. Le Professeur Tille confirme la conformité du projet aux normes en vigueur.

3. Sécurité le long de la route de Lignière et gestion du carrefour avec le chemin des Rochettes

Afin d'assurer la sécurité du carrefour entre la route de Lignières et le chemin des Rochettes, des mesures visant l'amélioration des conditions de visibilité seront mise en oeuvre. Il est prévu un décalage de la ligne d'attente vers l'intérieur de la chaussée ainsi que l'élagage des buissons et l'arasement du talus.

Le cheminement piétonnier le long de la route de Lignières ne concerne pas directement la réalisation du quartier des Chauderons. Néanmoins, la Commune, consciente de cette problématique, mène des réflexions à ce sujet et entend bien trouver des solutions.

4. Accessibilité en transports publics et en mobilité douce

La desserte en transports publics (bus) ne sera pas modifiée dans le cadre du projet des Chauderons. Cette question se pose de manière plus globale pour l'ensemble des hauts de Saint-Blaise et Hauterive.

A l'intérieur du périmètre du plan de quartier, les itinéraires piétonniers sont définis. Les accès piétonniers avec la gare et le centre du village sont prévus à l'ouest par le chemin des Champs-aux-Prêtres, le chemin des Carrières et le chemin des Vignerons, et à l'Est par le chemin des Rochettes (accès au collège de Vignier notamment). Un cheminement public par la nouvelle desserte nord du quartier des Chauderons permet de traverser le site et créé une connexion entre les chemins des Rochettes et des Champs-aux-Prêtres. L'itinéraire par le chemin En Vuidegrange, prévu par le Plan directeur communal du réseau des chemins pour piétons ne sera pas réalisé.

5. Règles constructives

La modification partielle du PAL prévoit une augmentation de la hauteur moyenne à la corniche dans le secteur des habitations collectives à 15 m. Compte tenu de la topographie et afin de limiter les excavations, seuls 4 niveaux sont possibles sur le socle du parking qui sera partiellement enterré et entièrement végétalisé.

6. Nombre de logements maximum

Le nombre d'appartements n'est pas fixé par l'affectation. Elle dépend des surfaces et volumes constructibles ainsi que de la taille des logements. Le projet prévoit la réalisation de 16 habitations individuelles et 32 places de stationnement ainsi que 33 appartements et 65 places de stationnement (dont 6 pour les visiteurs) soit un total de 97 places de stationnement pour l'ensemble du quartier. Ce chiffre est fixé dans le règlement du plan de quartier comme un maximum.

7. Vente et prix de vente des terrains / appartements

Le prix des surfaces en vente n'a pas encore été fixé. La construction des habitations collectives, qui seront mises en prévente, débutera dès l'assurance qu'un certain nombre d'appartements sera occupé. La construction des habitations individuelles suivra la même logique et débutera après la vente de chaque parcelle.

8. Aspects environnementaux

Les aspects environnementaux figurent dans le rapport sur l'aménagement relatif au plan de quartier et font partie intégrante du projet de développement. Grâce aux coordinations avec le Service de la faune des forêts et de la nature (SFFN), le Groupe nature de Saint-Blaise, la Commune et le porteur du projet (société Bricks), les mesures environnementales proposées dépassent même les exigences légales.

9. Evacuation des eaux usées

La Commune va profiter de la construction du quartier des Chauderons et de la participation financière de l'investisseur pour mettre en oeuvre la mesure 4 du plan général d'évacuation des eaux (PGEE) dont le coût de réalisation sera rendu public le 21.12, lors de la séance du Conseil général.

A noter que le plan d'équipement donne les principes de réalisation des équipements du quartier qui seront ensuite précisés par les ingénieurs civils dans le cadre de la phase de permis de construire.

10. Photomontage (vue depuis le nord)

En complément des photomontages présentés, un photomontage projetant la vue sur le futur quartier depuis le nord sera réalisé à la demande d'un des habitant du chemin des Rochettes.

Neuchâtel, le 1^{er} novembre 2017

