

1 Présentation de l'instrument "plan de quartier"	3
1.1 But du plan de quartier	3
1.2 Objectifs du présent guide.....	4
1.3 Emoluments	4
1.4 Marche à suivre	4
2 Cahier des charges.....	6
2.1 Problématiques	6
2.2 Objectifs.....	7
2.3 Calendrier	7
2.4 Organisation du projet	8
2.5 Documents de base.....	8
2.6 Choix de l'instrument de planification	9
3 Contenu du plan de quartier	10
3.1 Dispositions légales régissant le contenu du plan de quartier.....	10
3.2 Contenu du plan de quartier	11
3.2.1 Périmètre du plan de quartier	12
3.2.2 Implantation des bâtiments.....	13
3.2.3 Degré d'utilisation du sol (droits à bâtir).....	16
3.2.4 Volume des constructions devant former une unité architecturale	18
3.2.5 Emplacement et dimensions des espaces verts communautaires.....	21
3.2.6 Accès et stationnement	21
3.2.7 Equipement.....	24
3.2.8 Dispositions environnementales	26
3.2.9 Dispositions finales	32
4 Règlement	33
4.1 Rédaction d'un texte légal.....	33
4.2 Structure type	34
4.3 Règlement type de quartier	35
5 Rapport sur l'aménagement (article 47 OAT)	36
5.1 Présentation	36
5.2 Structure d'un rapport sur l'aménagement pour un plan de quartier.....	37
6 Plans.....	39
6.1 Plan d'implantation	39
6.2 Plan des coupes	40
6.3 Plan d'équipement.....	40
6.4 Plan indicatif.....	41

Annexes: suite du sommaire au verso

AnnexesFiches

Règlement-type de plan de quartier1
Feuille de calcul des droits à bâtir.....2
Cartouche de signatures.....3

Edition

Département de la gestion du territoire du canton de Neuchâtel
Service de l'aménagement du territoire
Tivoli 5, case postale 46, 2003 Neuchâtel – CH
Tél. +41 (0)32 889 67 40-41
Fax +41 (0)32 889 60 43
Email : service.aménagementterritoire@ne.ch
Internet : www.ne.ch

Auteur :

Dominique Bourquin, aménagiste, service cantonal de l'aménagement du territoire

Groupe de suivi :

Bernard Woeffray, chef du service cantonal de l'aménagement du territoire
Elisabeth Alena, adjointe du chef de service, service cantonal de l'aménagement du territoire
Pascal Janel, responsable de l'aménagement local, service cantonal de l'aménagement du territoire
Jean-Gabriel Tornay, aménagiste, service cantonal de l'aménagement du territoire

© Département de la gestion du territoire du canton de Neuchâtel, décembre 2006

1 Présentation de l'instrument "plan de quartier"

Le plan de quartier est un instrument de planification de détail. Dans la hiérarchie de la planification, si nous nous en tenons à celle relevant du niveau communal, le plan de quartier succède aux plans d'urbanisation¹ qu'il a pour objectif de détailler et d'affiner. Il peut être précédé d'un plan directeur de quartier.

¹ Plans d'aménagement communaux au sens de l'article 43, alinéa 2, lit a LCAT

Le plan de quartier n'est pas le seul instrument de planification de détail. La loi cantonale connaît également le plan spécial et le plan de lotissement.

Bien qu'étant généralement élaboré par des tiers et aux frais de ces derniers, le plan de quartier demeure un instrument de planification communale. Il est présenté au service de l'aménagement du territoire par l'autorité communale et non directement par le requérant. Le plan de quartier relève de la compétence du conseil communal. Il n'est pas soumis au référendum facultatif. Le plan de quartier doit être établi par un architecte ou un urbaniste inscrit au registre.

1.1 But du plan de quartier

Le plan de quartier est un instrument de planification qui a pour but de favoriser une architecture et un urbanisme de qualité ainsi que d'améliorer l'intégration du quartier dans un environnement bâti et non bâti. Il permet notamment de coordonner dans le temps l'aménagement d'un terrain portant sur plusieurs parcelles appartenant à différents propriétaires fonciers.

L'utilisation du plan de quartier en vue de résoudre un problème relevant uniquement de l'équipement de terrains n'est pas adéquate. A cette fin et si le quartier est destiné uniquement à de l'habitation individuelle, la législation cantonale a prévu le plan de lotissement.

Par ailleurs, la question de la pertinence de l'usage du plan de quartier a souvent déjà été tranchée par la commune, lorsqu'elle a prévu dans son plan d'urbanisation des secteurs soumis à plan de quartier.

1.2 Objectifs du présent guide

Le présent guide est destiné aux personnes en charge de l'urbanisme au sein des communes ainsi qu'aux mandataires (architectes, urbanistes).

Il vise à faciliter la production des plans de quartier. Il présente une marche à suivre, propose une structure-type pour chacun des documents composant le plan de quartier ainsi que des indications quant à leur contenu. La méthode proposée ainsi que le contenu-type sont nécessairement réducteurs et ne peuvent pas tenir compte de tous les cas de figure qui peuvent se présenter.

Les propositions et autres recommandations se concentrent sur l'aspect formel du document, étant entendu que la qualité de la planification de détail relève principalement des compétences du mandataire et de l'intérêt que la commune accorde à son aménagement urbain.

1.3 Emoluments

Depuis le 1er mars 2006, un émolument est perçu par l'Etat de Neuchâtel pour l'établissement du préavis de synthèse et pour la sanction du plan de quartier.

Le montant de l'émolument relatif à l'établissement du préavis de synthèse dépend de la surface sur laquelle porte la planification et de l'accompagnement offert par le service de l'aménagement du territoire. Le montant est plafonné à Fr. 5'000.--.²

Un émolument de sanction, d'au maximum Fr. 500.--, est également perçu³.

1.4 Marche à suivre

1. Manifestation d'un intérêt communal ou des propriétaires fonciers pour la construction dans un secteur soumis à plan de quartier ou présentant des problèmes d'intégration ou d'équipement particuliers.
2. Etablissement d'un projet de cahier des charges par la commune en accord avec le ou les mandataires et les tiers intéressés.
3. Présentation du projet de cahier des charges au service de l'aménagement du territoire. Négociation quant à son

² Articles 71a et 71b RELCAT, RSN 701.02

³ Article 3, Arrêté d'exécution de la loi du 10 novembre 1920 concernant les émoluments, RSN 152.150.10

contenu et consultation des services concernés. Le cas échéant, proposition d'un instrument de planification plus approprié.

4. Accord de la commune, du mandant, du mandataire et du service de l'aménagement du territoire sur le contenu du cahier des charges.
5. Etablissement du plan de quartier par la commune ou son mandataire, ou par les propriétaires et leur mandataire.
6. Procédure d'information et de participation de la population.
7. Eventuelle adaptation du plan de quartier suite à la procédure d'information et de participation de la population.
8. Envoi du plan de quartier en 7 exemplaires au service de l'aménagement du territoire, accompagné des remarques formulées par la population à l'occasion de la procédure d'information et de participation. Les documents doivent porter la signature du conseil communal ainsi que celle de leur auteur. Le conseil communal accepte sur le principe le plan de quartier. Il signe les plans, le règlement ainsi que le rapport sur l'aménagement (art. 47 OAT). Pour les villes, les documents peuvent être signés par le responsable de l'urbanisme.
9. Examen de recevabilité par le service de l'aménagement du territoire. Les documents sont retournés si ceux-ci sont lacunaires ou le plan de quartier non conforme.
10. Etablissement du préavis de synthèse par le service de l'aménagement du territoire, circulation des dossiers auprès des services (environ 3 mois).
11. Adaptation des documents du plan de quartier.
12. Adoption du plan de quartier par le conseil communal.
13. Préavis du chef du Département de la gestion du territoire.
14. Enquête publique (30 jours).
15. Approbation et sanction du Conseil d'Etat.
16. Publication de la sanction dans la feuille officielle. Le plan de quartier entre en vigueur dès la publication de sa sanction dans la feuille officielle.

2 Cahier des charges

En matière de planification, le cahier des charges identifie les problématiques à traiter et présente la marche à suivre retenue. Il définit les objectifs à atteindre, propose un calendrier, une organisation de projet et présente à travers différents documents la situation existante tant du point de vue technique, juridique que foncière.

En outre, le cahier des charges permet de contractualiser le projet et de s'assurer que tous les intervenants nourrissent les mêmes attentes. D'acteurs du projet, ils en deviennent les partenaires. Dans cette perspective, il doit être signé par :

1. le ou les propriétaires fonciers;
2. le mandant;
3. le mandataire;
4. la commune;
5. le service de l'aménagement du territoire.

Le cahier des charges est un document succinct de quelques pages. Il ne tient pas lieu de pré-étude.

2.1 Problématiques

Les problématiques à traiter sont liées aux préoccupations de l'aménagement du territoire. Le cahier des charges mentionne et précise les aspects des thèmes à traiter en fonction du projet, du site et des contraintes réglementaires. Ils sont ensuite examinés dans le rapport sur l'aménagement (article 47 OAT) accompagnant le projet et traduits en règles de droit dans le règlement du plan de quartier.

En principe, les thématiques suivantes sont abordées. La liste ci-dessous n'est pas exhaustive. Les thèmes à traiter sont à arrêter d'entente avec le service de l'aménagement du territoire :

1. l'environnement non bâti et/ou naturel (forêts, bois, bosquets, arbres isolés d'importance, zones humides (cf. inventaire nature), etc.;
2. l'environnement bâti (proximité avec un centre de village,

Consulter également le guide du plan d'aménagement local PAL

bâtiments intéressants du point de vue de leur nature, de leur importance, de leur caractère patrimonial et/ou signalétique, “lieux” particuliers, présence à l'intérieur du périmètre du plan de quartier de bâtiments figurant au plan de site, etc.);

3. les éléments caractéristiques ou remarquables du site (formes géomorphologiques, vues, dégagements, ensoleillement, situation de crête, présence d'un cours d'eau, proximité d'un lac, etc.);
4. les éléments protégés par la législation communale et/ou cantonale (zone de protection des eaux, biotopes, murs de pierres sèches, etc.);
5. les contraintes particulières découlant de la protection de l'environnement dans la mesure où elles n'ont pas été prises en compte par le plan d'aménagement, telles qu'exposition au bruit (route, trains, tir, industrie, aviation), nappes, captages, contamination du sol, etc.;
6. les contraintes dues aux circulations (tous modes confondus), telles que topographie, dessertes routières, arrêt transport public, stationnement, liaisons piétonnes (à l'intérieur et à l'extérieur du quartier), etc.

2.2 Objectifs

Les objectifs définissent au minimum :

1. la typologie des constructions;
2. l'ordonnancement des constructions ainsi que leur intégration dans le site;
3. les caractéristiques des espaces collectifs;
4. les types d'accès, les modes de circulation et de stationnement;
5. les équipements à réaliser.

2.3 Calendrier

Le calendrier indique les dates-clefs du projet selon la procédure décrite sous le point 1.4 Marche à suivre. Il tient notamment compte des différents délais de traitement du dossier par les services cantonaux et communaux.

2.4 Organisation du projet

L'organisation du projet précise le rôle de chacun des intervenants. Elle mentionne le nom et l'adresse :

1. du chef de projet;
2. du maître de l'ouvrage;
3. du représentant du maître de l'ouvrage;
4. de la personne en charge du dossier au sein de la commune;
5. de la personne en charge du dossier au sein du service de l'aménagement du territoire.

L'organisation du projet aborde également la question de l'information et de la participation de la population. Elle dit comment cette phase du projet est envisagée et quand elle intervient. Si d'autres acteurs ou des organisations reconnues défendant des intérêts publics doivent être consultés, il convient également de les mentionner dans le cahier des charges.

Il est également souhaitable que l'organisation du projet se prononce sur le système de communication du projet et précise de quelle manière l'information circule entre les personnes impliquées.

2.5 Documents de base

Une liste récapitulative des documents de base doit être jointe au cahier des charges. Les documents pertinents seront à joindre au rapport sur l'aménagement (article 47 OAT) :

1. un plan récent de la situation cadastrale, l'inventaire des parcelles situées dans le périmètre du plan de quartier, le nom de leur propriétaire, la superficie des biens-fonds et les éventuelles servitudes et charges foncières les grevant. Il convient également de vérifier au registre foncier si des mutations sont en cours;
2. un extrait du cadastre souterrain renseignant sur les canalisations existantes (distribution d'eau, évacuation des eaux usées, évacuation des eaux claires (PGEE), réseau électrique, réseau téléphonique, télé-réseau, gaz, chauffage à distance...) est à produire. Il convient également de s'assurer auprès des différents exploitants si des projets sont en cours;

3. les règlements et plans communaux en vigueur et pertinents pour le plan de quartier sont à énumérer. Il convient de vérifier que ces documents n'ont pas été modifiés ou qu'aucune procédure de modification n'est en cours.

2.6 Choix de l'instrument de planification

Le plan de quartier est un instrument de planification de détail parmi d'autres. En fonction des objectifs à atteindre, des problématiques à traiter et des dispositions du règlement d'aménagement, le plan de quartier peut s'avérer ne pas être l'outil le plus adéquat.

Si le plan ou le règlement d'aménagement ne prévoit pas expressément l'établissement d'un plan de quartier, le service de l'aménagement du territoire, en accord avec la commune, a la possibilité de demander, en fonction du cahier des charges proposé, de faire usage d'un plan de lotissement, voire dans certains cas particuliers de procéder par le biais d'un permis de construire permettant la construction d'une route privée.

Plan de lotissement

Le plan de lotissement⁴ est un plan parcellaire et d'infrastructures techniques qui s'applique uniquement à des projets d'habitations individuelles. Le plan de lotissement ne peut pas déroger aux dispositions du règlement d'aménagement. Le plan de lotissement relève de la compétence du conseil communal. Il doit être établi par un architecte ou un urbaniste inscrit au registre cantonal.

4 Article 83 LCAT, RSN 701.0

Le plan de lotissement n'est pas approprié si des équipements publics doivent être réalisés ou si un remaniement parcellaire est nécessaire.

Permis de construire

Dans certains cas, la construction d'une route et des équipements organise de manière suffisamment précise les parcelles à urbaniser pour qu'aucune planification supplémentaire ne soit nécessaire. Un permis de construire est nécessaire pour la construction d'une route privée. Les demandes de permis de construire doivent être établies par un architecte ou un ingénieur inscrit au registre cantonal. La réalisation d'une route publique nécessite l'existence d'un plan d'alignement.

3 Contenu du plan de quartier

3.1 Dispositions légales régissant le contenu du plan de quartier

Les plans de quartier ont pour but de favoriser une architecture et un urbanisme de qualité et d'améliorer l'intégration du quartier dans son environnement bâti et non bâti⁵.

5 Article 79, alinéa 1 LCAT, RSN 701.0

Par conséquent, un plan de quartier doit impérativement comporter des règles permettant de garantir l'intégration des constructions dans leur environnement. L'établissement de telles règles présuppose que des choix en matière d'organisation spatiale ont été effectués. Les règles à prévoir viseront notamment à générer des espaces collectifs (rue, accès, places et espaces verts communautaires) de qualité. Dans certain cas, une rue privée aménagée en espace de jeu peut être jugée suffisante.

Les plans de quartier ne prévoyant pas d'espace vert communautaire, ni une rue aménagée en espace de jeux, seront, en principe, non conformes.

Les règles doivent être suffisamment précises pour garantir un ordonnancement des bâtiments tenant compte de l'existant et produisant des espaces collectifs de qualité et offrant à chacune des constructions des dégagements et un ensoleillement optimaux. Elles visent, en outre, à la réalisation d'un ensemble architectural homogène.

Néanmoins, elle doivent être suffisamment générales pour permettre à plusieurs architectes de construire dans le périmètre du plan de quartier.

Le contenu du plan de quartier n'est pas libre. Il contient obligatoirement⁶ :

6 Article 81 LCAT, RSN 701.0

1. le périmètre dans lequel il s'applique;
2. l'implantation des bâtiments et le périmètre d'évolution des constructions;
3. l'emplacement et les dimensions des espaces verts communautaires;
4. l'équipement;

5. le volume des constructions qui devra former une unité architecturale.

Par ailleurs, le plan de quartier ne peut pas déroger aux prescriptions prévues par le plan d'aménagement, sous réserve de la réglementation communale relative à la longueur des bâtiments⁷. Les gabarits peuvent être supprimés entre les bâtiments situés dans le plan de quartier⁸.

7 Article 79, alinéa 2 LCAT, RSN 701.0

8 Article 79, alinéa 3 LCAT, RSN 701.0

Le regroupement des constructions est autorisé⁹. Cela signifie que le taux d'occupation du sol, la densité, l'indice d'utilisation du sol et l'indice d'espaces verts doivent être respectés en considérant l'ensemble des terrains compris dans le périmètre du plan de quartier. Une éventuelle surface inconstructible doit faire l'objet d'une mention au registre foncier.

9 Articles 68 et 80 LCAT, RSN 701.0

3.2 Contenu du plan de quartier

Les principaux points à traiter sont présentés successivement selon la table des matières ci-dessous. Chaque rubrique comprend un commentaire explicatif ainsi que des directives à respecter portant sur la rédaction des articles du règlement du plan de quartier (ci-dessous : *règlement*), le rapport sur l'aménagement (*rapport*) et le contenu des plans (*plans*).

Contenu du plan de quartier

1. Périmètre du plan de quartier
2. Implantation des bâtiments
 - Σ Périmètres d'évolution
 - Σ Gabarits
 - Σ Distance à la forêt
 - Σ Distance à la vigne
 - Σ Distance aux cours d'eau
 - Σ Protection des haies
3. Degré d'utilisation du sol (Droits à bâtir)
4. Volume des constructions devant former une unité architecturale
 - Σ Hauteur des bâtiments
 - Σ Niveaux apparents
 - Σ Longueur des constructions
 - Σ Conception architecturale
 - Σ Aménagements extérieurs privés

5. Emplacement et dimensions des espaces verts communautaires
6. Accès et stationnement
 - Rue
 - Places de parc
 - Chemins piétonniers
7. Equipement
 - Qualification de l'équipement
 - Etapes de réalisation
8. Dispositions environnementales
 - Protection des eaux
 - Evacuation des eaux
 - Déchets
 - Radon
 - Energie
 - Sites pollués
 - Dangers naturels
 - Bruit
9. Dispositions finales

3.2.1 Périmètre du plan de quartier

Le périmètre dans lequel s'applique le plan de quartier est déterminé par le plan d'aménagement ou par le Conseil communal de cas en cas. En principe, la surface minimale à prendre en compte est de 3'000 m². Le périmètre dépend de la problématique à considérer. Il peut être plus large que celui concerné réellement par la planification. Le périmètre pertinent de l'étude est celui qui garantit une intégration optimale dans le site, que ce dernier soit bâti ou non bâti.

Rapport : Sous le point "périmètre", le rapport différencie le périmètre d'étude du périmètre du plan de quartier. Il indique sommairement les règles d'insertion du site, celles-ci pouvant être d'ordre paysager, urbanistique ou architectural.

Règlement: Un article établit la liste des parcelles contenues dans le périmètre du plan de quartier.

Plans : Sur chacun des plans, le périmètre du plan de quartier est dessiné. C'est un élément contraignant.

3.2.2 Implantation des bâtiments

3.2.2.1 Périmètres d'évolution

L'implantation des bâtiments joue un rôle primordial dans la qualité urbanistique du quartier planifié. Elle conditionne les rapports qu'entretiennent les bâtiments avec l'existant, la qualité des espaces publics et les dégagements privés de chacune des constructions. Par conséquent, les dimensions et l'organisation des périmètres d'évolution ne doivent pas être l'expression d'une application littérale des gabarits (article 18 et suivants RELCAT). Ils doivent permettre de générer des espaces extérieurs privés et collectifs de qualité tout en garantissant à chaque construction des dégagements en suffisance. Les périmètres d'évolution sont à comprendre comme des volumes construits définissant le "vide" des espaces extérieurs collectifs et privés.

L'expérience montre qu'il convient de prévoir plusieurs types de périmètre d'évolution, notamment pour les constructions principales et pour les constructions annexes.

Rapport : Il énonce les principes qui ont prévalu pour organiser et dimensionner les différents périmètres d'évolution. Si les gabarits ont été supprimés à l'intérieur du plan de quartier, il démontre à l'aide d'un diagramme d'ombres que l'ensoleillement est suffisant pour chaque construction.

Règlement : Un article traite des constructions principales et précise si les éléments architectoniques tels qu'oriels, bow-windows, balcons... peuvent dépasser ou non les périmètres d'évolution. Si des alignements, des bandes d'implantation ou des points d'ancrage sont prévus, il est également stipulé qu'ils doivent être respectés. Un second article traite des constructions annexes. Ces dernières doivent être définies dans le règlement du plan de quartier.

Plans : Les différents périmètres d'évolution ainsi que les éventuelles bandes d'implantation, points d'ancrage doivent être dessinés sur le plan d'implantation. Ce

sont des éléments contraignants. Les périmètres d'évolution doivent être dimensionnés de manière à offrir une certaine marge de manœuvre aux concepteurs. Par ailleurs, des périmètres d'évolution sans rapport avec la surface au sol usuelle des futures constructions ne sont pas admis.

3.2.2.2 Gabarits

Il est possible de supprimer les gabarits entre les bâtiments situés dans le plan de quartier. Les gabarits, tels qu'ils figurent dans le règlement d'aménagement, doivent être appliqués par rapport aux parcelles voisines du plan de quartier.

Rapport : Mentionner si les gabarits ont été supprimés à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

Règlement: Un article prévoit qu'en application de l'article 79, alinéa 3 LCAT, les gabarits sont supprimés à l'intérieur du plan de quartier. Rappeler les gabarits qu'il convient d'appliquer par rapport aux parcelles voisines du plan de quartier.

S'ils n'ont pas été supprimés, rappeler les gabarits tels qu'ils figurent dans le règlement d'aménagement

Plans : A titre indicatif, dessiner sur le plan d'implantation la trace au sol des gabarits par rapport aux parcelles voisines du plan de quartier. L'angle des gabarits doit également être dessiné sur le plan de coupes. Les dessins tiennent compte de la plus grande construction possible autorisée par le règlement.

3.2.2.3 Distance à la forêt (en cas de proximité du plan de quartier avec une forêt)

En application de l'article 16 de la loi cantonale sur la forêt, la distance à respecter par rapport à la forêt est de 30 m. En principe, un plan de délimitation des forêts par rapport à la zone à bâtir précède le plan d'aménagement. En fonction de la situation, de la composition et de la hauteur prévisible du peuple-

ment, cette distance peut être réduite lors de l'établissement d'un plan de quartier¹⁰. Il appartient à l'auteur du projet du plan de quartier de prendre contact avec le service des forêts lors de l'étude du plan de quartier, afin de déterminer si cette distance peut être réduite.

10 Article 17, alinéa 3 LCAT, RSN 701.0

Rapport : Si aucune réduction n'est demandée, constater la présence de la forêt et dire que la limite des constructions à la forêt doit être respectée.

Si une réduction de la distance est demandée, cette dernière doit être motivée (situation, composition et hauteur prévisible du peuplement).

Règlement : Mentionner qu'aucune construction ne peut être établie au-delà de la limite des constructions à la forêt dessinée sur le plan.

Plan : Faire figurer la limite de la forêt et la limite des constructions à la forêt. Prévoir une légende.

3.2.2.4 Distance à la vigne (en cas de proximité du plan de quartier avec une vigne)

En application des articles 8 et 9a de la loi cantonale sur la viticulture, la distance à respecter par rapport à une zone viticole est de 20 m. La distance est de 10 m par rapport à une vigne isolée. Cette distance peut être réduite lors de l'établissement d'un plan de quartier en fonction de l'importance de l'ombre portée. Il appartient à l'auteur du projet du plan de quartier de prendre contact avec le service cantonal de l'agriculture lors de l'étude du plan de quartier afin de déterminer si cette distance peut être réduite.

Rapport : Si aucune réduction n'est demandée, constater la présence d'une vigne et rappeler la distance minimale à respecter.

Si une réduction est demandée, cette dernière doit être motivée et un plan permettant l'examen des ombres portées doit être joint au rapport.

Règlement : Néant.

Plan : Organiser les périmètres d'évolution en tenant compte de la distance à la vigne et reporter cette dernière sur le plan d'implantation.

3.2.2.5 Distance au cours d'eau (en cas de proximité du plan de quartier avec un cours d'eau)

En principe, la distance à respecter par rapport au cours d'eau est de 10 m à partir du bord supérieur de la berge. Lors de l'établissement d'un plan de quartier une distance différente peut être fixée. Il convient de prendre contact avec le service cantonal de la protection de l'environnement afin d'étudier l'opportunité de modifier la distance prescrite.

3.2.2.6 Protections des haies

Depuis le 19 avril 2006, l'intégralité des haies est protégée, y compris celles situées en zone d'urbanisation tant que la commune n'a pas légiféré. Il incombe à la commune d'inventorier et de mettre sous protection les objets définis par l'arrêté concernant la protection des haies, des bosquets, des murs de pierres sèches et des dolines du 19 avril 2006. Dans l'intervalle, il appartient à l'auteur du projet du plan de quartier de prendre contact avec le service cantonal de la conservation de la nature afin de déterminer si les haies présentes dans le périmètre du plan de quartier doivent être maintenues.

3.2.3 Degré d'utilisation du sol (Droits à bâtir)

Deux manières de procéder sont possibles. Les droits à bâtir s'appliquent en règle générale parcelle par parcelle. Ils peuvent aussi être calculés sur l'ensemble du périmètre du plan de quartier (regroupement des droits à bâtir) et répartis selon une clef à déterminer par l'auteur du plan de quartier.

a) Sans regroupement :

Rapport : Préciser qu'il n'est pas procédé au regroupement des droits à bâtir.

Règlement : Reporter les dispositions telles que prévues dans le règlement d'aménagement.

Plans : En principe aucune indication.

b) Avec regroupement :

Le regroupement des droits à bâtir est possible dans le cadre d'un plan de quartier. Il est autorisé aux mêmes conditions que pour les plans spéciaux, c'est à dire que la densité, l'indice et le taux d'occupation du sol doivent être respectés en considérant l'ensemble des terrains compris dans le périmètre du plan de quartier, la surface inconstructible devant obligatoirement faire l'objet d'une mention au registre foncier.

Rapport : Le rapport contient un calcul des droits à bâtir établi sur le formulaire annexé (fiche 2). Le regroupement doit porter sur l'ensemble des parcelles concernées par le plan de quartier. Le calcul débute en énumérant la superficie des différents biens-fonds telle qu'elle est enregistrée au registre foncier. Le calcul doit faire apparaître ensuite la surface constructible telle que définie à l'article 13 RELCAT en mentionnant les parties des biens-fonds qui n'entrent pas en considération. Les surfaces brutes de plancher (SBP), emprises au sol ou volumes maximaux et éventuellement minimaux pour l'ensemble du plan de quartier sont ensuite déterminés, puis affectés à chaque périmètre d'évolution ou à chaque parcelle. Si une surface doit rester franche de construction, une parcelle sera créée à cet effet et une mention inscrite au registre foncier, conformément à l'article 68, alinéa 3 LCAT.

Règlement : Mentionner qu'il est procédé par regroupement des droits à bâtir et indiquer par parcelle ou par périmètre d'évolution, l'emprise au sol, les volumes et les surfaces maximaux, voire minimaux. Répartir également la surface minimale de verdure si un tel indice est mentionné dans le règlement d'aménagement. Indiquer si une parcelle est inconstructible et rappeler qu'une mention doit être inscrite au registre foncier sur réquisition de la commune.

Plan : Etablir le parcellaire et numéroter les parcelles.

3.2.4 Volume des constructions devant former une unité architecturale

Il ne s'agit pas d'unité architecturale au sens du projet d'architecte, mais avant tout de règles régissant les éléments volumétriques des bâtiments, telles que hauteur, toiture, ordre des constructions afin d'assurer, lors de la réalisation, une certaine cohérence au quartier. Les règles portent sur la hauteur des bâtiments, la longueur de ceux-ci et la conception architecturale.

3.2.4.1 Hauteur des bâtiments

La hauteur des constructions peut être réglée soit :

A) En prévoyant une hauteur à la corniche et éventuellement au faîte égale ou inférieure à celle prévue dans le règlement d'aménagement. La hauteur à la corniche et au faîte est toujours une hauteur moyenne.

Rapport : Mentionner que les hauteurs des constructions (hauteur moyenne à la corniche et éventuellement hauteur moyenne au faîte) sont identiques ou inférieures à celles prévues dans le règlement d'aménagement. Expliquer pourquoi les hauteurs sont inférieures à celles prévues dans le règlement d'aménagement.

Règlement : Reporter dans le règlement la hauteur arrêtée.

Plans : Dessiner sur le plan des coupes les plus grands volumes susceptibles d'être construits sans autres indications chiffrées. Les volumes dessinés sont indicatifs.

B) En dessinant des périmètres d'évolution en coupe pourvus d'une cote d'altitude maximale. Cette manière de procéder implique que le terrain naturel a été relevé par un géomètre. Par ailleurs, en milieu urbain ou en présence d'un terrain à forte déclivité, il peut être judicieux de fixer une cote d'altitude pour le rez-de-chaussée.

Rapport : Démontrer que les périmètres d'évolution en coupe respectent les hauteurs fixées dans le règlement d'aménagement.

Règlement : Dire que les hauteurs sont réglées par les périmètres d'évolution en coupe.

Plans : Dessiner un plan des coupes où figurent les périmètres d'évolution en coupe avec les altitudes maximales. Tant les cotes d'altitudes que les périmètres d'évolution sont contraignants.

3.2.4.2 Niveaux apparents

Si une disposition du règlement d'aménagement fixe le nombre de niveaux apparents, il convient de la reprendre dans le plan de quartier. Dans le cas contraire, il faut éviter de l'introduire. Hors des anciennes localités, elle est peu pertinente.

3.2.4.3 Longueur des constructions

La longueur des constructions est la seule règle prévue dans le règlement d'aménagement à laquelle le plan de quartier peut déroger et se montrer moins restrictif. En outre les périmètres d'évolution peuvent être dimensionnés de manière à ce qu'aucune règle supplémentaire ne soit nécessaire.

Rapport : Expliquer la raison pour laquelle la limitation de la longueur des bâtiments est différente de celle prévue dans le règlement d'aménagement. La longueur des bâtiments est une règle à coordonner avec le dimensionnement des périmètres d'évolution.

Règlement : Si nécessaire, prévoir un article régissant la longueur des constructions.

Plan : En principe aucune indication.

3.2.4.4 Conception architecturale

Les différentes règles supplémentaires visant à assurer une unité architecturale sont à regrouper sous l'article traitant de la conception architecturale. Il convient de veiller à ce que ces dispositions n'entrent pas en conflit avec le règlement de construction de la commune, auquel il est également possible

de renvoyer et de prévoir qu'au surplus la conception architecturale est libre.

En matière de conception architecturale, il est préférable de retenir peu, voire une seule règle. Celle-ci peut porter sur l'orientation des constructions, des toitures, le type de toiture, le choix des matériaux ou les couleurs des façades.

En outre, le plan de quartier peut prévoir des règles de conception architecturale favorisant l'économie d'énergie (voir ci-dessous point 3.2.8.5).

Rapport : Présenter l'objectif poursuivi par les règles visant à assurer une unité architecturale et démontrer comment ces règles permettent de l'atteindre. Justifier notamment les règles relatives à la conception architecturale en fonction de l'environnement bâti.

Règlement : Regrouper les différentes règles dans un, voire deux articles du règlement. Veiller à prévoir un article dans le règlement précisant les indications contraignantes figurant sur les plans.

Plan : L'orientation des bâtiments ou des toitures est reportée sur les plans. Prévoir également une légende à cet effet.

3.2.4.5 Aménagements extérieurs privés

Les dispositions relatives aux aménagements extérieurs privés portent sur les murs de soutènement, les talus, les remblais, les clôtures ainsi que les plantations. Il est recommandé de prévoir uniquement des prescriptions ayant un réel effet structurant pour l'ensemble du quartier et de limiter des travaux de terrassement et de remblayage excessifs.

Rapport : Présenter l'objectif poursuivi par les règles relatives aux aménagements extérieurs et démontrer comment ces règles permettent de l'atteindre. Justifier notamment les règles relatives aux aménagements extérieurs par rapport à la topographie du terrain ou l'environnement bâti.

Règlement : Regrouper ces différentes règles dans un, voire deux articles.

Plan : Dessiner sur le plan d'implantation uniquement les indications nécessaires à la bonne compréhension des règles portant sur les aménagements extérieurs. Prévoir une légende à cet effet.

3.2.5 Emplacement et dimensions des espaces verts communautaires

Les espaces verts communautaires participent à l'ordonnancement urbanistique du plan de quartier. Ils contribuent à la création d'un ensemble cohérent. Il convient de régler le mode d'aménagement des espaces verts communautaires, le régime de leur propriété ainsi que la manière dont ils seront entretenus. Pour les plans de quartier situés dans de petites communes et en périphérie de la localité, il peut être renoncé aux espaces verts communautaires à condition que la rue privée desservant les bâtiments soit aménagée et dimensionnée de manière à pouvoir être utilisée en tant qu'espace de jeu.

Rapport : Justifier l'emplacement et le dimensionnement des espaces verts communautaires, éventuellement expliquer la raison pour laquelle il a été renoncé à de tels espaces. Prévoir de régler par voie conventionnelle le financement et l'entretien des espaces verts communautaires.

Règlement : Préciser le mode d'aménagement des espaces communautaires, indiquer la surface verte minimale.

Plans : Dessiner un périmètre d'évolution pour les espaces verts communautaires, éventuellement créer une parcelle y afférente. Le périmètre d'évolution des espaces verts communautaires est contraignant.

3.2.6 Accès et stationnement

Lorsqu'une rue (route) ou un chemin piéton est considéré comme public, la réalisation d'un plan d'alignement communal (cantonal si la route appartient à l'Etat) est nécessaire. Le plan

d'alignement doit être établi par un aménagiste inscrit au registre neuchâtois. Il relève de la compétence du conseil général.

3.2.6.1 Rue

Dans un plan de quartier, notamment un quartier destiné à l'habitat, la rue est un lieu public. Elle est à concevoir comme un "vide" défini par les volumes des constructions privées la bordant. La rue n'est pas une route. Elle doit faire cohabiter les voitures, les cyclistes, les piétons tout en permettant aux enfants de jouer, aux habitants du quartier de se rencontrer. Elle est aménagée comme telle et doit favoriser une mixité de fonctions. La fonction sociale de la rue est particulièrement importante en cas d'absence d'espace vert communautaire ou d'espace communautaire aux dimensions restreintes.

Il convient d'aménager la rue, de traiter son revêtement, de l'arboriser, afin de favoriser ses diverses fonctions tout en créant un rapport spatial de qualité avec les bâtiments qui la bordent et la définissent.

La largeur de la chaussée tient compte des prescriptions de l'article 70 RELCAT. Elle est adaptée aux aménagements qui y sont réalisés (modération de trafic, arborisation, zone 30, zone de rencontre¹¹...)

11 Ordonnance sur les zones 30 et les zones de rencontre, RS 741.213.3

Les dispositions du plan de quartier ne peuvent pas régler la limitation de la vitesse des voitures. Une procédure ad hoc sera à mener à cet effet suite à la construction du plan de quartier.

Rapport : Décrire les aménagements prévus et indiquer les objectifs poursuivis par ceux-ci. Dire si des mesures de modération de trafic, de restriction de circulation sont envisagées et dire à qui il incombe de les mettre en oeuvre. Prévoir de régler par voie conventionnelle le financement et l'entretien des aménagements de la rue.

Règlement : Indiquer les aménagements prévus, leur mode de financement et l'entretien de ces derniers.

Plans : Dessiner la rue et les aménagements prévus.

3.2.6.2 Places de parc

Chaque construction doit disposer d'un certain nombre de places de parc. Le nombre minimal de places de parc à réaliser est prescrit à l'annexe 1 du RELConstr. Ce nombre peut être réduit en fonction du transfert modal, ceci tant pour l'habitat individuel que pour l'habitat collectif. On entend par transfert modal, le remplacement de la voiture particulière par les transports publics, la marche, le vélo ou le vélomoteur. La réduction dépend de la situation du plan de quartier et de la qualité de la desserte des transports publics. Les places de parc privées peuvent être prévues de manière individuelle ou collective.

Rapport : Etablir le calcul du nombre de places de parc limite. Justifier une éventuelle réduction du nombre de places de parc en raison du transfert modal en démontrant que la desserte des transports publics est suffisante (distance par rapport à l'arrêt de bus et fréquence de la desserte, pente de la route ou du chemin menant du site du plan de quartier à l'arrêt de bus). Démontrer que les surfaces dévolues au parcage des véhicules sont dimensionnées de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des places de parc prévues. Indiquer qu'il faut régler par voie conventionnelle le financement et l'exploitation des garages collectifs.

Règlement : Parking ou garage collectif : indiquer le nombre minimal de places de parc à créer et le nombre de celles réservées aux visiteurs. Prévoir également un nombre maximum de places de parc.

Parking ou garage privé : indiquer le nombre minimal de places de parc à prévoir par parcelle ou logement. Régler l'usage des places de parc visiteurs. Indiquer également un nombre maximum de places de parc.

Plans : Parking ou garage collectif : indiquer le périmètre d'évolution du parking ou des garages et les accès. Parking ou garage privé : indiquer un périmètre d'évolution des places de parc privées. Indiquer un périmètre d'évolution pour les places de parc visiteurs.

3.2.6.3 Cheminements piétonniers

Il convient de veiller au raccordement des chemins piétons existants et favoriser un réseau de déplacements piétonniers distincts des axes supportant une circulation automobile importante. Les cheminements piétonniers doivent permettre notamment aux jeunes enfants de rallier leur domicile à l'école en toute sécurité. Les cheminements piétonniers sont à valoriser par un tracé attractif et un aménagement adéquat. Un tracé piétonnier peut être confondu avec celui d'une desserte de quartier aménagée de manière à favoriser la mixité des fonctions d'une rue.

Rapport : Les communes sont tenues de réaliser un plan directeur des cheminements piétons. Constaté l'existence ou non d'un tracé sur le périmètre du plan de quartier ou à proximité et dire comment le projet en a tenu compte. Indiquer les éventuels aménagements prévus et régler la question de leur entretien.

Règlement : Néant.

Plans : Si un cheminement piétonnier est prévu, dessiner son tracé et les éventuels aménagement prévus.

3.2.7 Equipement

Au sens de l'article 109 LCAT, l'équipement comprend les routes (rues), la distribution électrique, l'adduction d'eau et l'évacuation des eaux claires et usées. Il peut être complété par un réseau de distribution de gaz, un réseau téléphonique, un télé-réseau, un réseau d'éclairage public et de chauffage à distance.

Consulter également le Guide du programme d'équipement

3.2.7.1 Qualification de l'équipement

Le droit neuchâtelois différencie les équipements privés des équipements publics. Parmi les équipements publics, il distingue les équipements de base de ceux de détail. La légende des plans doit permettre de comprendre clairement les différentes catégories de l'équipement. Cette classification est importante dans la mesure où le financement des équipements

diffère en fonction de leur classification. Le plan d'équipement ou le programme d'équipement communal, s'ils existent, renseignent sur la classification des équipements.

Les équipements publics sont financés par la commune qui perçoit ensuite une taxe d'équipement ou une contribution. La contribution s'applique lorsque l'équipement de détail ou de base n'est pas ou pas entièrement réalisé. Il convient de prévoir dans le plan de quartier si le principe de la taxe ou celui de la contribution sera retenu. La commune peut confier par contrat la réalisation des équipements publics. Le contrat doit être établi avant que le plan de quartier ne soit sanctionné.

Les équipements privés sont construits et financés par les propriétaires privés. Il convient de rappeler que les surfaces des routes de l'équipement public ne comptent pas dans la surface constructible des parcelles.

Rapport : Le rapport énumère les équipements existants et précise ceux à construire. Il justifie la qualification et le tracé des équipements. Il atteste que la puissance électrique nécessaire est à disposition et que la pression d'eau est suffisante. Il vérifie que le réseau d'évacuation des eaux usées et celui des eaux claires peuvent effectivement être réalisés, compte tenu des pentes minimales que doivent observer les canalisations.

Règlement : Le règlement précise que la qualification des équipements est définie dans le plan des équipements. Pour les équipements publics, il dit ou rappelle si le principe de la taxe ou celui de la contribution est retenu.

Plans : Sur le plan d'équipement, dessiner l'emprise de la route. Décider pour une route privée si cette dernière fera l'objet d'une parcelle en copropriété ou si elle est implantée sur les parcelles destinées aux constructions. Dans ce dernier cas, il convient de prévoir les servitudes nécessaires garantissant les différents droits de passage.
Dessiner chaque type d'équipement en distinguant clairement ce qui est existant de ce qui doit être

construit et en représentant d'une manière différenciée les équipements privés des équipements publics. Il convient également de distinguer les équipements publics de base des équipements publics de détail. Ces indications sont contraignantes.

A titre indicatif, l'emplacement des hydrants et celui des candélabres doivent également être dessinés sur le plan; les points de jonction, les pentes et les diamètres des canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux claires doivent y figurer.

Il est recommandé de faire établir les plans d'équipement par un ingénieur ou de les établir en collaboration avec un ingénieur.

3.2.7.2 Étapes de réalisation

Afin d'éviter le mitage des constructions et tenir compte des capacités financières de la commune, il est judicieux pour les plans de quartier d'une certaine importance de prévoir des étapes de réalisation.

Rapport : Justifier une réalisation sans étape ou par étapes. Expliquer le découpage des étapes.

Règlement : Préciser la succession des étapes et la part d'une première étape devant être construite avant d'ouvrir l'étape suivante à la construction.

Plans : Indiquer les étapes de construction sur le plan des équipements.

3.2.8 Dispositions environnementales

Pour les plans de quartier portant sur un site important, il convient de vérifier si une étude d'impact ou une notice d'impact doit être réalisée. Les questions relatives à la génération de trafic et les conséquences sur les infrastructures communales en relation avec la planification prévue doivent également être abordées pour de tels projets.

3.2.8.1 Protection des eaux

L'utilisation de produits pour le traitement des plantes est interdite pour l'entretien des routes, des talus, des chemins et des places, ainsi que sur les toits et les terrasses. Il est dès lors important de tenir compte de cette exigence déjà au niveau de la conception des voies de circulation et de leurs abords, soit en ne laissant aucune possibilité à la végétation de se développer, soit en créant des banquettes extensives en gravier, groise ou tout autre milieu pauvre¹².

12 Annexe 2.5 ORRChim, RS 814.81

3.2.8.2 Evacuation des eaux

Les eaux polluées et les eaux claires seront évacuées à l'extérieur des bâtiments sans être mélangées¹³.

13 Article 11 OEaux, RS 814.201

En application des législations fédérale et cantonale en la matière et de la norme SN 592'000, les eaux pluviales des toits et drainage doivent être évacuées par infiltration superficielle et diffuse. Le même principe est valable pour les voies d'accès, chemins et places de parc, en dehors des zones S de protection des captages d'eau.

Le maître de l'ouvrage doit s'assurer de la perméabilité du terrain et adapter le système d'infiltration aux conditions hydro-géologiques, au besoin en réservant les espaces nécessaires. Dans ce but, un concept global d'évacuation des eaux claires avec infiltration et, si nécessaire avec rétention, devra être étudié lors des demandes de permis de construire.

Consulter également les instructions contenues dans "Protection des eaux lors de l'évacuation des eaux des voies de communication" édité en 2002 par l'Office fédéral de l'environnement

Pour les routes de quartier aussi, il convient d'infiltrer les eaux pluviales dans une cuvette ou bande perméable pourvue d'une couche de sol, voire de façon diffuse lorsque la capacité d'infiltration du sous-sol est faible. L'évacuation à la canalisation des eaux claires n'est autorisée que s'il a été démontré que l'infiltration est impossible.

Rapport : Intégrer les points 3.2.8.1 et 3.2.8.2 dans le rapport. Dire si une zone S de protection des eaux recouvre le périmètre du plan de quartier et mentionner, pour autant qu'il ait été sanctionné, si le PGEE prévoit d'infiltrer totalement les eaux claires, de les infiltrer partiellement, de ne pas les infiltrer.

Règlement : Avec un PGEE sanctionné, il convient de prévoir :
"L'évacuation des eaux usées et des eaux claires doit être conforme au PGEE".

Dans une zone de protection S d'un captage d'eau, mentionner que l'évacuation des eaux claires doit être conforme au règlement de la zone de protection S du/des captage(s) de...

En l'absence de PGEE sanctionné ou de zone de protection S, mentionner que l'évacuation des eaux doit être réalisée en système séparatif, conformément à l'article 11 de l'ordonnance sur les eaux.

Plan : Prévoir une canalisation d'évacuation des eaux claires si le PGEE ne prévoit pas ou seulement partiellement d'infiltrer les eaux claires.

3.2.8.3 Déchets

Le plan de quartier peut prévoir un emplacement sur lequel différents containers sont installés afin de faciliter le tri des déchets.

Rapport : Mentionner qu'un périmètre d'évolution a été prévu pour installer des containers afin de favoriser le tri des déchets. Dire à qui incombe le financement des containers et comment la récolte des déchets est réglée. Arrêter l'emplacement des containers d'entente avec la commune.

Règlement : Si les containers sont couverts, prévoir d'affecter des droits à bâtir (emprise au sol) pour le périmètre d'évolution des containers. Dire que les containers doivent être implantés dans le périmètre d'évolution prévu à cet effet.

Plan : Sur le plan d'implantation, prévoir un périmètre d'évolution pour les containers à déchets. Prévoir également une légende à cet effet.

3.2.8.4 Radon

Le radon est un gaz inerte radioactif. Dans les communes considérées comme région à risque élevé ou moyen sur la base

du cadastre cantonal, il est indispensable de prendre certaines précautions : les connaissances de base sur la nécessité et les principes de prévention en matière de radon dans les bâtiments à construire et les rénovations font partie des règles de l'art à appliquer par les architectes et autres concepteurs.

Consulter également le guide technique des professionnels du bâtiment publié par l'Office de la santé publique

Rapport : Mentionner la zone radon dans laquelle se trouve le site du plan de quartier et intégrer le commentaire ci-dessus dans le rapport.

Règlement : Mentionner le degré de risque lié au gaz radon dans lequel se trouve le site et préciser " *Pour les locaux d'habitation, les mesures préventives adéquates devront être prises de manière à respecter les exigences fixées à l'article 110 de l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP). Pour les locaux d'habitation, la valeur limite applicable aux concentrations de gaz radon est de 1'000 Bq/m³ en moyenne par an. Pour de nouvelles constructions, la valeur directrice de 400 Bq/m³ s'applique pour autant que des travaux de construction simple le permettent. L'office fédéral de la santé publique (OFSP) recommande, dans la mesure du possible, une concentration inférieure à 100 Bq/m³.*

Plan : Aucune indication.

3.2.8.5 Energie

La loi sur l'énergie prévoit que les communes et les cantons encouragent l'utilisation économe et rationnelle ainsi que le recours aux énergies renouvelables¹⁴. La loi prévoit notamment que les bâtiments neufs ou rénovés peuvent bénéficier d'un bonus jusqu'à 10% sur l'indice d'utilisation du sol. Ce pourcentage doit être fixé dans le règlement d'aménagement ou à défaut dans le plan de quartier. Par ailleurs, le plan de quartier peut prévoir d'autres règles portant notamment sur une orientation des bâtiments et des fenêtres limitant les déperditions thermiques.

14 Article 29 LCEn, RSN 740.1

Rapport : Rappeler que les bâtiments neufs ou rénovés au bénéfice d'un label de qualité énergétique bénéficient d'un bonus jusqu'à 10% sur l'indice d'utilisa-

tion du sol. Si d'autres mesures sont prévues, les expliquer.

Règlement : Mentionner que le bonus énergétique sur l'indice d'utilisation du sol dans le périmètre du plan de quartier est de X% (jusqu'à 10%). Mentionner sous forme de règle les mesures complémentaires prévues dans le cadre du plan de quartier.

Plan : Néant.

3.2.8.6 Sites pollués

Un cadastre cantonal des sites pollués (canepo) renseigne sur la situation de chaque site. Lors de l'étude d'un plan de quartier, il convient de vérifier si le périmètre du plan de quartier figure au cadastre des sites pollués. Il convient de consulter le service de la protection de l'environnement afin de déterminer si une investigation doit être effectuée. Cas échéant, cette dernière doit être effectuée par un bureau spécialisé.

Rapport : Si le périmètre du plan de quartier ne comprend aucun site pollué, le constater dans le rapport. Si un site pollué est situé dans le périmètre du plan de quartier ou à proximité, le signaler et reporter les mentions figurant au cadastre.

Règlement : Intégrer les dispositions qu'il conviendra de prendre en cas de présence d'un site pollué et en fonction de son statut (besoin d'investigation ou non).

Dans le cas d'un site pollué nécessitant une investigation : *"Pour les parcelles figurant dans le cadastre cantonal des sites pollués (canepo) et nécessitant une investigation, celle-ci devra être réalisée par un bureau spécialisé avant toute demande de permis de construire puis transmise au service cantonal de protection de l'environnement"*.

Dans tous les cas de sites pollués (nécessitant une investigation ou non, ayant déjà été investigués) :

"Avant toute excavation sur un site pollué liée au projet, un suivi du terrassement devra être mis en œuvre et les filières d'excavation déterminées conformément à l'ordonnance sur le traitement des déchets du 10.12.1990 (OTD). Un rapport final devra être remis au service cantonal de la protection de l'environnement pour la prise en compte dans le cadastre des sites pollués".

Plan : Reporter le périmètre du site pollué sur le plan des équipements.

3.2.8.7 Dangers naturels

La carte cantonale des dangers naturels est en cours de réalisation. Cette dernière classe les dangers selon cinq zones distinctes : danger résiduel, danger faible, danger moyen, danger élevé, zone classée à titre indicatif. Les possibilités de construire diffèrent en fonction de la classification de la zone. En outre, des études complémentaires peuvent être nécessaires et des mesures constructives et de protection imposées. Les frais afférents aux études complémentaires ainsi qu'aux mesures constructives incombent au requérant. Consulter à cet effet la personne chargée de la carte des dangers auprès du SAT.

Rapport : Constater si le plan de quartier est touché par une zone de danger. Indiquer les dangers encourus, les études complémentaires réalisées, leurs conclusions ainsi que les mesures préconisées.

Règlement : Indiquer la zone de danger dans laquelle se situe le plan de quartier et mentionner les mesures constructives à prendre.

Plan : Reporter sur le plan d'équipement la surface touchée par la zone de danger et dans laquelle des mesures constructives particulières doivent être prises. Si des ouvrages de protection doivent être réalisés, les indiquer sur le plan.

3.2.8.8 Bruit

D'une manière générale, l'orientation des bâtiments ainsi que leur mode de construction doivent tenir compte de la présence de nuisances sonores.

Rapport : Mentionner le degré de sensibilité au bruit attribué à la zone. Indiquer les niveaux d'évaluation déterminés lors de campagne de mesures, s'ils sont disponibles. En présence d'un site dont les valeurs d'exposition sont probablement dépassées, procéder à la détermination du niveau d'évaluation pour les bâtiments sensibles au bruit les plus exposés. Indiquer quelles mesures de protection contre le bruit doivent être prises.

Règlement : Indiquer dans le règlement le degré de sensibilité au bruit. Mentionner les mesures d'aménagement à prendre (aménagement de collines, hauteur de ces dernières, mur, interdiction d'ouvrir des fenêtres dans la direction de la source de bruit, obligation de la pose de fenêtres présentant des valeurs d'atténuation importante...).

Plan : Reporter sur le plan d'équipement les éventuelles mesures constructives à prendre (collines, murs...).

3.2.9 Dispositions finales

Les dispositions finales portent sur l'entrée en vigueur du plan de quartier ainsi que sur les différentes servitudes et conventions qu'il convient de régler. Si le plan de quartier remplace un document existant, il convient d'abroger le plan de quartier en vigueur. Si le plan de quartier est entré en vigueur avant 1991 et qu'il contient des dispositions contraires au règlement d'aménagement, son abrogation relève de la compétence du conseil général. S'il s'agit uniquement d'une modification, il convient de prévoir un arrêté portant modification du plan de quartier.

Rapport : Etablir la liste des différentes servitudes et conventions nécessaires à la réalisation du plan de quartier. Les éventuels contrats d'équipement et de

division parcellaire figureront également dans cette liste.

Règlement : Prévoir un article rappelant que les servitudes de droit privé doivent être inscrites au registre foncier avant que le plan de quartier ne soit soumis à la sanction au Conseil d'Etat.

Prévoir un article réglant l'entrée en vigueur du plan. Ce dernier devient obligatoire dès la publication de sa sanction dans la feuille officielle. Cet article peut comporter un second alinéa abrogeant un plan existant.

Plan : Néant.

4 Règlement

4.1 Rédaction d'un texte légal

La rédaction d'un texte légal répond à certaines exigences formelles. Ces dernières ont pour but de favoriser une bonne compréhension et faciliter la recherche d'information.

Bien que ces exigences formelles ne soient prescrites par aucune loi, les principes énoncés ci-dessous sont usuellement acceptés lors de la rédaction de textes légaux. Afin de garantir clarté et cohérence aux textes des règlements des plans de quartier, le service de l'aménagement du territoire demande que les principes et la structure proposée ci-dessous soient respectés.

1. Le règlement doit être structuré. Pour un règlement de plan de quartier, une structure prévoyant cinq parties précédées d'un préambule est suffisante.
2. Afin de faciliter la recherche d'information, les différents articles comportent un titre marginal.

3. Les articles ne doivent pas être trop longs. Ils se subdivisent en alinéas. L'expérience montre qu'il convient d'éviter plus de trois alinéas par article et plus d'une phrase par alinéa. En raison de la nature des règles à énoncer, certaines dispositions peuvent se présenter sous forme de tableau.
4. Le règlement du plan de quartier énonce des règles de droit. Chaque phrase de chacun des alinéas ne doit pas comporter plus d'une règle.
5. Toute indication à valeur explicative ou justificative est à proscrire dans un règlement. Les explications, justifications ou démonstrations sont à consigner dans le rapport justificatif.
6. En outre, il convient de veiller à utiliser toujours la même terminologie, ceci tant à l'intérieur d'un document qu'entre les différents documents constituant le dossier du plan de quartier (règlement, plans et rapport sur l'aménagement 47 OAT). Il est également pertinent de reprendre la terminologie contenue dans la législation cantonale ou le règlement d'aménagement. Si un terme nouveau, peu usité ou spécifique doit être employé, il est conseillé de le définir.

4.2 Structure type

Préambule

Le préambule énumère les lois et règlements fondant le plan de quartier. Il n'est pas nécessaire de procéder à une énumération exhaustive de toutes les lois régissant l'aménagement du territoire. Il convient de citer la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, le plan et règlement d'aménagement communal ainsi qu'un éventuel plan directeur. Les dates auxquelles ces différents documents ont été sanctionnés doivent être mentionnées.

1^{ère} partie : dispositions générales

La 1^{ère} partie du règlement comprend les dispositions générales. Celles-ci précisent quel est le périmètre du plan de quartier et énumèrent les parcelles concernées. Elles rappellent les objectifs généraux de la réglementation ayant été arrêtés lors de l'établissement du cahier des charges. Le rappel des objectifs vise à

faciliter l'interprétation des différents articles du règlement. Les dispositions générales énumèrent également les documents faisant partie du plan de quartier et précisent lesquels sont contraignants et lesquels sont établis à titre indicatif.

2^{ème} partie : Constructions et aménagements

La deuxième partie du règlement contient les règles traitant des droits à bâtir, des règles de construction et celles relatives aux aménagements extérieurs.

3^{ème} partie : Accès, stationnement, qualification de l'équipement

La troisième partie est consacrée aux accès, au stationnement ainsi qu'à la qualification de l'équipement et à son mode de financement.

4^{ème} partie : Dispositions environnementales

Les dispositions environnementales disent comment les prescriptions relatives à l'environnement s'appliquent concrètement dans le cadre du plan de quartier.

5^{ème} partie : procédure

La 5^{ème} partie du règlement traite les questions relatives au droit privé (servitudes, contrats d'équipement, conventions). Elle règle l'entrée en vigueur du plan de quartier et abroge éventuellement un document existant.

Le règlement de quartier est complété par un cartouche de signatures dont une copie est jointe en annexe (Fiche 3).

4.3 Règlement-type de quartier

En annexe, un règlement-type est proposé. Ce dernier doit être adapté de cas en cas et ne saurait correspondre à tous les cas de figure (Fiche 1).

5 Rapport sur l'aménagement (article 47 OAT)

5.1 Présentation

Le rapport sur l'aménagement (article 47 OAT), ci-dessous "le rapport", accompagne le projet de plan de quartier lors des différentes phases de sa planification. Il explique le projet à la population, aux autorités communales et cantonales. Il vérifie le respect des dispositions de droit supérieur et justifie les choix arrêtés par le planificateur à la lumière des principes régissant l'aménagement du territoire. En aucun cas, il constitue un document de promotion immobilière. Son contenu et sa structure émanent de l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT)¹⁵.

En matière de plan de planification de détail, il convient de démontrer la conformité du plan de quartier à la réglementation communale, aux principes et dispositions cantonales ainsi qu'aux différentes exigences découlant de la législation sur la protection de l'environnement. Le rapport sur l'aménagement démontre également que les considérations de la population ont été prises en compte de manière adéquate.

Le rapport sur l'aménagement est un document établi par l'auteur du projet. Le Conseil communal fait sien son contenu en le signant.

Démonstration de la conformité

Le rapport est un document succinct et précis. Pour chaque problématique à traiter, il mentionne la base légale et indique de quelle manière elle a été prise en compte dans le cadre du plan de quartier.

Participation et information de la population

Le rapport décrit la méthode retenue pour assurer la participation et l'information de la population¹⁶. Une liste des remarques formulées par la population ou le procès-verbal de la séance, si une séance a été organisée, sont à joindre au dossier. Enfin, le rapport indique de quelle manière il a été tenu compte des remarques formulées par la population.

15 Article 47 OAT, RS 700.1 (Rapport à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans)

«L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26, al. 1 LAT) un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4, al. 2 LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.»

16 Article 4 LAT, RS 700

Consulter également le Guide du plan d'aménagement local PAL

5.2 Structure d'un rapport sur l'aménagement pour un plan de quartier

Le premier chapitre rappelle les objectifs arrêtés dans le cahier des charges. Les chapitres deux et trois décrivent la situation existante et juridique. Seuls les éléments pertinents doivent être mentionnés. Les chapitres quatre à dix justifient les choix arrêtés, le chapitre onze démontre la prise en compte des contraintes environnementales. Le douzième chapitre démontre de quelle manière les remarques de la population ont été prises en compte.

Structure du rapport sur l'aménagement pour un plan de quartier

1. Rappel des objectifs arrêtés lors de l'établissement du cahier des charges
2. Contraintes réglementaires de droit supérieur régissant le plan de quartier
3. Examen des problématiques arrêtées lors de l'établissement du cahier des charges
4. Périmètre du plan de quartier
5. Implantation et ordonnancement des bâtiments
 - Périmètres d'évolution
 - Gabarits
 - Distance à la forêt
 - Distance à la vigne
 - Distance au cours d'eau
 - Protection des haies
6. Degré d'utilisation du sol (Droits à bâtir)
 - Justification du regroupement des constructions
 - Calcul des droits à bâtir
7. Volume des constructions et unité architecturale
 - Hauteurs des constructions, démonstration du respect à la hauteur à la corniche, niveaux apparents
 - Longueur des bâtiments
 - Conception architecturale
 - Aménagements extérieurs

8. Emplacement et dimensions des espaces verts communautaires

9. Accès et stationnement

Rue

Places de parc

Chemins piétonniers

10. Qualification de l'équipement

Qualification

Étapes de réalisation

11. Dispositions environnementales

Protection des eaux

Évacuation des eaux

Déchets

Radon

Énergie

Sites pollués

Dangers naturels

Bruit

12. Démonstration de la prise en considération des observations de la population

13. Dispositions finales

Liste des contrats de servitude et conventions devant être conclus

14. Annexes

Cahier des charges

Liste des documents de base

6 Plans

Le nombre de plans à dresser dépend du projet. Usuellement trois plans suffisent à présenter le projet de manière exhaustive. Il s'agit d'un plan intitulé plan d'implantation, un plan des coupes et un plan traitant de l'équipement. Si les informations à valeur indicative sont nombreuses, il est souhaitable de compléter le dossier avec un document regroupant ce type d'information. Dans tous les cas la légende des plans distingue les informations à valeur prescriptive des informations à valeur indicative.

Chacun des plans doit comporter :

1. le nom du plan de quartier;
2. le nom du plan;
3. un numéro de plan;
4. la date à laquelle le plan a été dessiné et les éventuelles dates des modifications qui lui ont été apportées;
5. une légende distinguant clairement ce qui est contraignant de ce qui est indicatif;
6. le cartouche des signatures.

6.1 Plan d'implantation

Sont dessinés sur le plan d'implantation en tant qu'éléments contraignants :

1. les différents périmètres d'évolution à nommer ou numéroter;
2. les rues, les accès piétons, le stationnement;
3. les alignements routiers (en cas de route publique);
4. la limite de la forêt (en cas de présence d'une forêt);
5. la limite des constructions à la forêt (en cas de présence d'une forêt);
6. la distance à la vigne (en cas de présence d'une vigne);
7. les haies à préserver (en cas de présence de haies);
8. la situation existante du parcellaire;
9. le projet de parcellaire (n'est pas obligatoirement contraignant).

Sont dessinés sur le plan d'implantation en tant qu'éléments indicatifs :

1. la trace au sol des gabarits;
2. les courbes de niveaux;
3. les positions des coupes.

6.2 Plan des coupes

Une coupe illustre le projet en élévation et permet de vérifier son intégration dans le site. Sont dessinés sur le plan des coupes :

1. le terrain naturel;
2. le profil des constructions avoisinantes;
3. la route (profil en long ou profil en travers);
4. les talus, les murs de soutènement;
5. les cotes d'altitudes;
6. les éventuels périmètres d'évolution en coupe à nommer ou à numérotter.

6.3 Plan d'équipement

Il est recommandé de confier l'établissement de ce plan à un bureau d'ingénieurs ou de l'établir en collaboration avec un bureau d'ingénieurs.

Le plan des équipements distingue :

1. ce qui est existant et ce qui doit être construit;
2. les équipements publics des équipements privés. Parmi les équipements publics, il mentionne les équipements publics de base et les équipements publics de détail.

Le plan d'équipement comprend au minimum :

1. les rues;
2. les chemins pour piétons, en application du plan directeur des chemins pour piétons;
3. le stationnement;
4. les conduites d'évacuation des eaux usées et des eaux claires; éventuellement les installations de traitement des eaux usées, les zones d'infiltration des eaux claires; les ouvrages d'infiltration et de rétention des eaux claires;
5. l'adduction d'eau;
6. la distribution d'énergie;
7. les éventuelles étapes de réalisation.

En outre, il est également pertinent de faire figurer à titre indicatif et s'ils existent :

1. le réseau téléphonique;
2. le télé-réseau;
3. le réseau d'éclairage public;
4. le réseau de chauffage à distance;
5. les positions des coupes.

6.4 Plan indicatif

Un plan illustrant les intentions de l'auteur du projet ou démontrant les réalisations possibles dans le périmètre du plan de quartier peut accompagner le dossier ou être intégré au rapport explicatif. Ce plan comporte uniquement des informations à valeur indicative. Il n'est pas sanctionné.