



RÉPUBLIQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL
DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT
TERRITORIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Etude de base

DENSITÉS, MIXITÉS, QUALITÉS

Catalogue de quartiers

Département du développement territorial et de l'environnement du canton de Neuchâtel
Service de l'aménagement du territoire (SAT)
Tivoli 5, case postale, 2002 Neuchâtel – CH
Tél. +41 (0)32 889 67 40-41
Email : service.amenagementterritoire@ne.ch
Internet : www.ne.ch/sat

Auteur : Gregory Huguelet-Meystre

Version avril 2018

SOMMAIRE

Introduction	5
Objectif du document et contexte	5
Développement vers l'intérieur et mixité	6
1. Etude de cas et catalogue de quartiers	7
1.1 Les principales typologies abordées dans ce catalogue	7
1.2 Choix des quartiers.....	7
2. Les principaux enseignements de l'analyse des quartiers	10
2.1 De quelle densité parle-t-on ?	10
2.2 Quels liens entre morphologie et densité ?	11
2.3 Densité, morphologie et types de logements : éloge de la diversité	12
2.4 Densité et Mixité fonctionnelle : où sont et quels sont les besoins ?	13
2.5 Densité et attractivité résidentielle : quel public-cible ?.....	16
3. Synthèse	18
4. Vers la mise en œuvre	19
4.1 La boussole de l'IRAP	19
4.2 Adaptation au contexte neuchâtelois	20
CATALOGUE DES QUARTIERS : CLÉS DE LECTURE.....	25
CATALOGUE DES QUARTIERS DENSITÉ HUMAINE 50 À 125 HE/HA.....	50
CATALOGUE DES QUARTIERS : DENSITÉ HUMAINE 125 À 200 HE/HA.....	70
CATALOGUE DES QUARTIERS : DENSITÉ HUMAINE > 200 HE/HA	86

INTRODUCTION

OBJECTIF DU DOCUMENT ET CONTEXTE

Le présent document a pour objectif d'approfondir les notions de densité, qualité et mixité. Ces thématiques étant complexes et la littérature à leur sujet abondante, le présent document cherche avant tout à faire une synthèse des principaux enjeux liés à ces thématiques et les illustrer à l'aide d'exemples.

La présente étude se veut également être un catalogue de quartiers aux typologies, morphologies, époques de construction et qualités différentes. Ce catalogue ne vise pas à illustrer des quartiers exemplaires, mais la diversité des formes, fonctions, usages, forces et faiblesses de la production urbaine neuchâteloise.

Le développement vers l'intérieur, la densification et la mixité sont désormais au cœur des préoccupations de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il faut également qu'ils entrent dans la pratique, et permettent de répondre aux attentes de la population et de l'économie, en termes d'accueil de la croissance et de qualité du cadre de vie. Ces notions sont parfois utilisées comme les ingrédients d'une formule magique capable de résoudre tous les maux, stopper l'étalement urbain, le mitage du territoire et toutes les conséquences négatives que cela engendre, et remettre de la convivialité dans nos rapports humains. S'il ne s'agit pas de les remettre en question, il s'agit néanmoins de s'interroger sur l'applicabilité, la pertinence et l'opérationnalité de ces notions sur le territoire neuchâtelois, et de faciliter leur traduction dans la réalité et dans des projets urbains de qualité.

Densité, mixité, qualité... ces mots ont-ils la même signification partout et pour tout le monde ? Certainement pas ! Quels sont alors les fondements immuables de ces notions et quels sont les éléments qui varient en fonction du contexte d'intervention et des objectifs politiques du développement territorial ?

Comme démontré à travers ces exemples, il s'agit de se garder d'appliquer à tout territoire des principes génériques qui font fi du *genius loci*, de l'ADN du territoire. La meilleure façon de prendre en compte cette complexité et les spécificités locales est probablement de reconnaître la diversité... du construit et des besoins de la population.

DÉVELOPPEMENT VERS L'INTÉRIEUR ET MIXITÉ

Dans la perspective d'une utilisation durable du sol, le développement vers l'intérieur sous la forme d'une densification du milieu bâti et la proximité de l'habitat et des activités, notamment à travers la mixité fonctionnelle des quartiers, ainsi qu'une bonne desserte en transports publics, joue un rôle déterminant. Le Plan d'aménagement local (PAL) est un des outils principaux qui permettra la mise en œuvre de la densification, de la requalification urbaine et de la mixité, c'est pourquoi ces notions de base sont approfondies dans le présent chapitre.

Le guide du PAL développe, dans son introduction, les principaux enjeux en termes de développement vers l'intérieur, soit :

- Dimensionnement de la zone à bâtir : quelle densité ?
- Développement vers l'intérieur : où ?
- Densification de qualité : comment ?
- Mixité fonctionnelle et sociale : pour quoi ?
- Attractivité résidentielle : pour qui ?

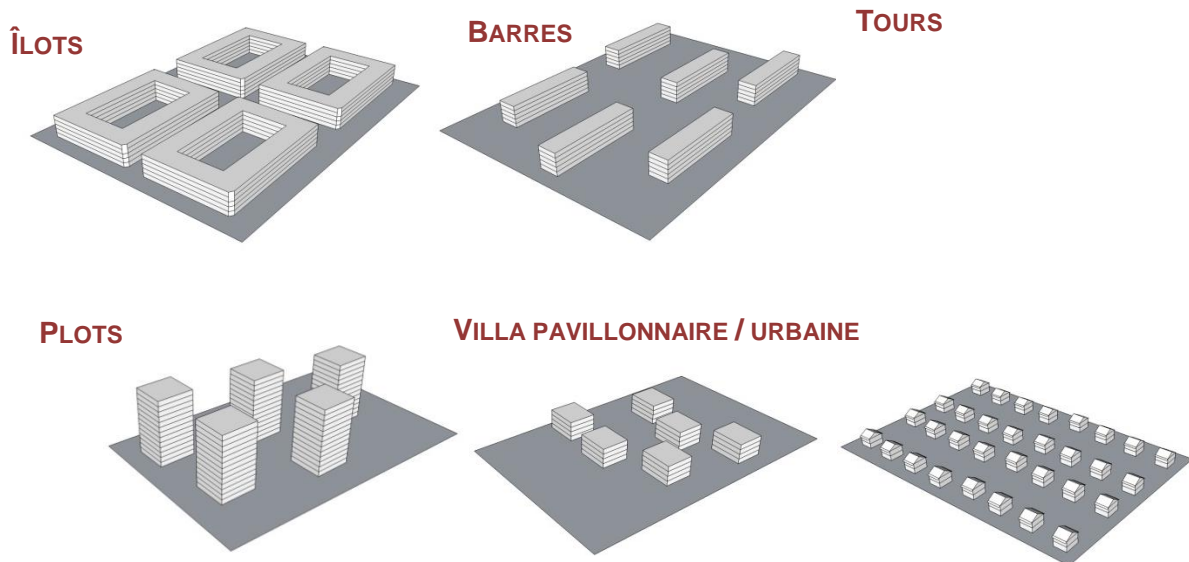
Comme le mentionne la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques sont à aménager selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Par conséquent, il s'agit d'exploiter au mieux les potentiels disponibles en milieu bâti, voire d'en créer de nouveaux par processus de densification et changement d'affectation ou reconversion. Une utilisation judicieuse du sol est devenue un impératif qui doit s'accompagner d'une amélioration de la qualité du cadre de vie.

Le développement vers l'intérieur nécessite ainsi une réflexion accrue sur la qualité urbaine au sens large, qu'il s'agisse de la qualité bâti, des espaces ouverts ainsi que de la mixité fonctionnelle (habitat/activités/services) et sociale (programmation de l'offre en logement).

1. ÉTUDE DE CAS ET CATALOGUE DE QUARTIERS

1.1 LES PRINCIPALES TYPOLOGIES ABORDÉES DANS CE CATALOGUE

Les formes urbaines sont évidemment multiples. Au gré de l'imagination des architectes, ces formes évoluent, s'imbriquent les unes aux autres créant des typologies intermédiaires. Sur la base de notre échantillon de quartiers, sont regroupées ci-après les principales typologiques rencontrées.



1.2 CHOIX DES QUARTIERS

Le choix des quartiers analysés s'est effectué de manière empirique. L'objectif de cette sélection est de couvrir toutes les époques de construction depuis la fin du XIX^e siècle jusqu'à aujourd'hui.

Outre la période de construction, la sélection identifie des tissus et morphologies urbains spécifiques tels que les bourgs, les quartiers pavillonnaires, les plots, les barres et les îlots. Enfin, la sélection tient également compte de la structure urbaine du canton en identifiant des quartiers urbains (trois villes), périurbains (communes de l'agglomération) et périphériques (autres communes du canton).

Au total 31 quartiers ont été analysés sur les aspects suivants :

- La situation géographique.
- Les données techniques
(année de réalisation, périmètre, surfaces de bâtiments, nombre de niveaux, nombres et typologie des logements, indice d'occupation du sol (IOS), indice brut d'utilisation du sol (IBUS) et indice d'espace vert (Ivert). Concernant l'IBUS, faute de données précises, seuls les volumes apparents ont été considérés.
- Données mobilités
(classe de desserte 2016-2030, distance à un arrêt de transports publics).
- Données socio-économiques
(nombre d'habitants, âge médian, nombre d'emplois, revenu annuel net médian, densité d'habitant-emploi, surface de plancher par habitants-emplois, etc.).

QUARTIERS URBAINS

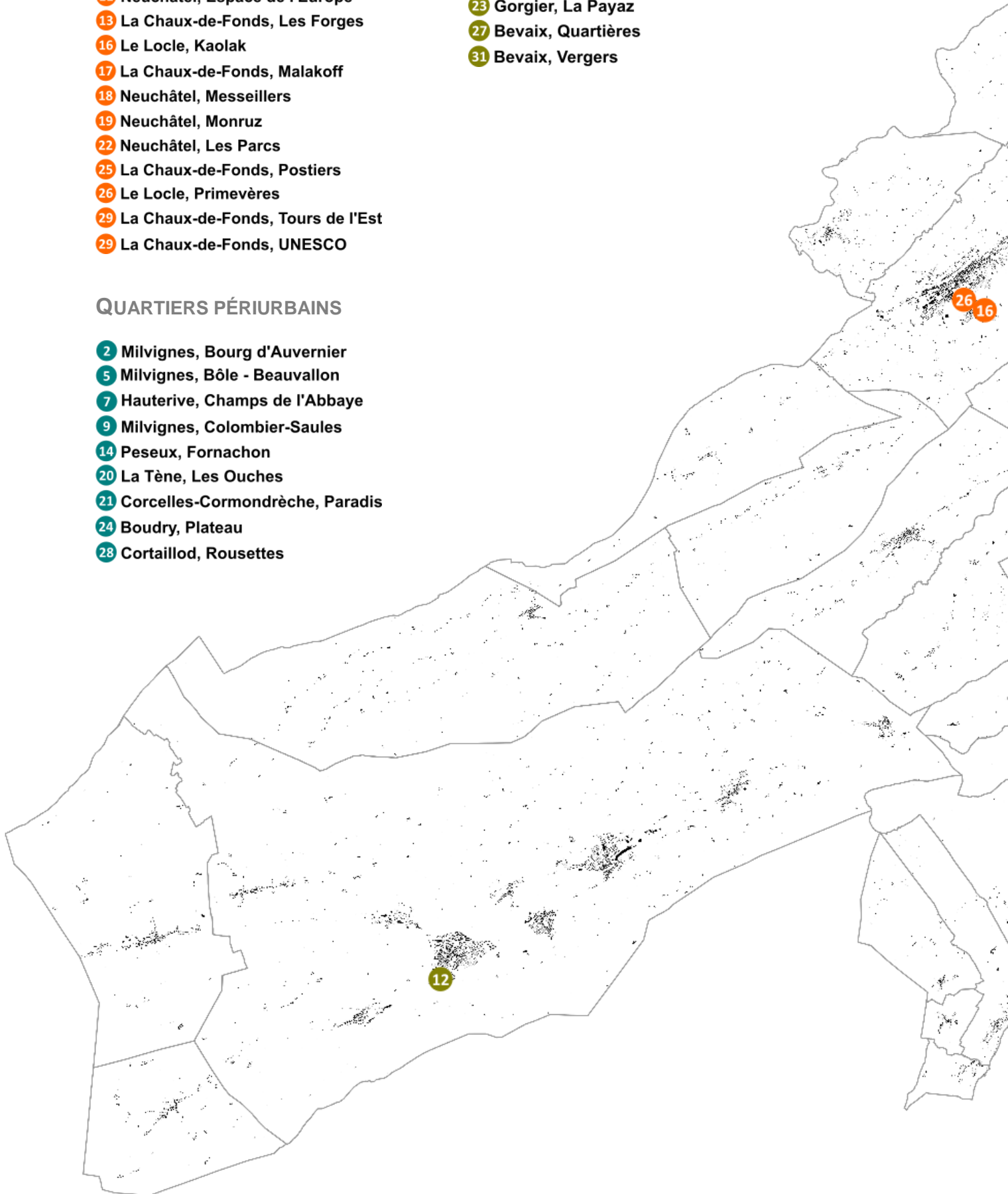
- 1 Neuchâtel, Les Acacias
- 4 Neuchâtel, Beaux-Arts
- 6 Neuchâtel, Les Cadolles
- 10 La Chaux-de-Fonds, Couvent
- 11 Neuchâtel, Espace de l'Europe
- 13 La Chaux-de-Fonds, Les Forges
- 16 Le Locle, Kaolak
- 17 La Chaux-de-Fonds, Malakoff
- 18 Neuchâtel, Messeillers
- 19 Neuchâtel, Monruz
- 22 Neuchâtel, Les Parcs
- 25 La Chaux-de-Fonds, Postiers
- 26 Le Locle, Primevères
- 29 La Chaux-de-Fonds, Tours de l'Est
- 29 La Chaux-de-Fonds, UNESCO

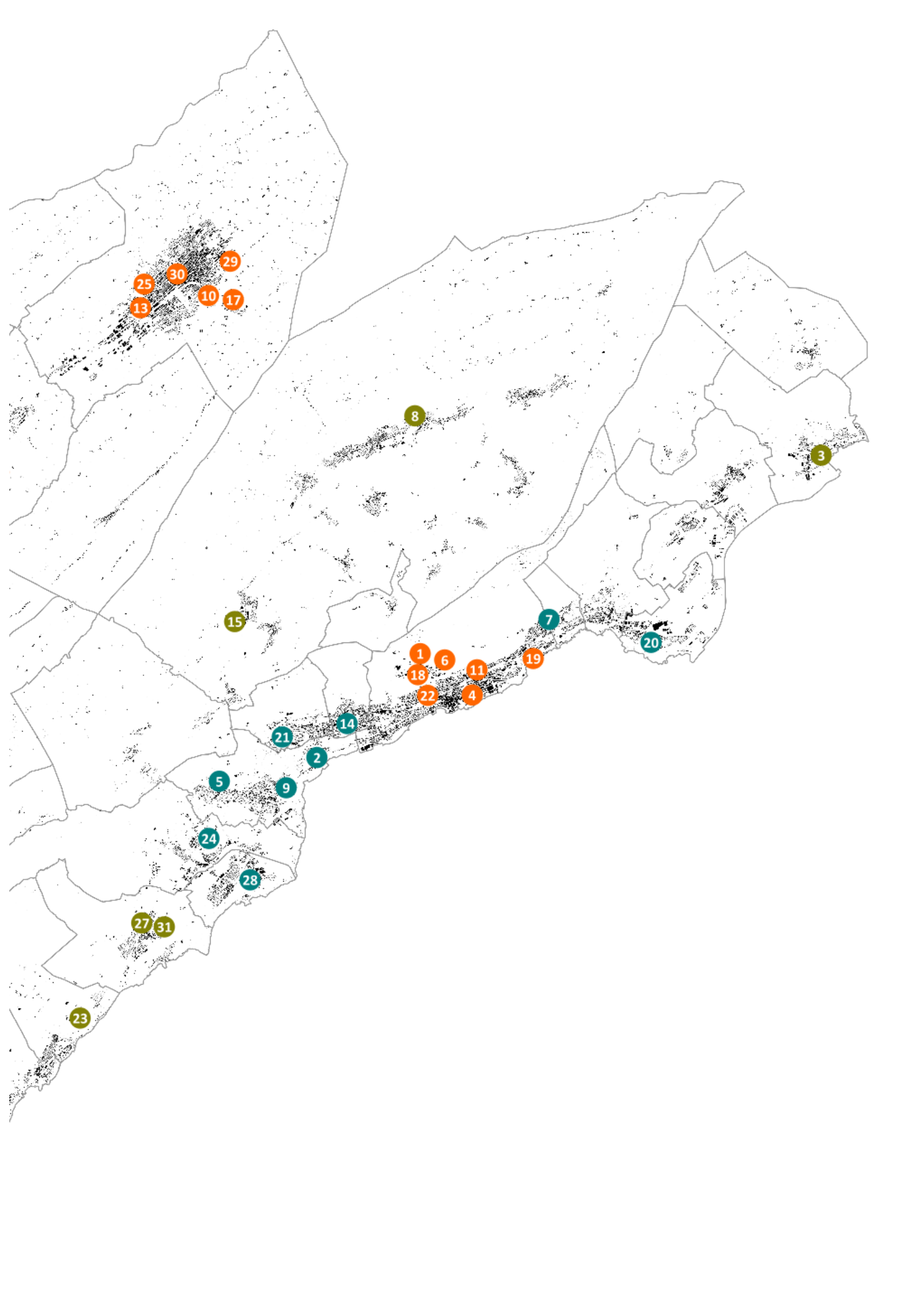
QUARTIERS PÉRIURBAINS

- 2 Milvignes, Bourg d'Auvernier
- 5 Milvignes, Bôle - Beauvallon
- 7 Hauterive, Champs de l'Abbaye
- 9 Milvignes, Colombier-Saules
- 14 Peseux, Fornachon
- 20 La Tène, Les Ouches
- 21 Corcelles-Cormondrèche, Paradis
- 24 Boudry, Plateau
- 28 Cortaillod, Rousettes

QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

- 3 Le Landeron, Bas des levées
- 8 Val-de-Ruz, Chézard - Orée/Seu
- 12 Val-de-Travers, Fleurier - Rue Hôpital
- 15 Val-de-Ruz, Geneveys-S/Coffrane - Gdes Planches
- 23 Gorgier, La Payaz
- 27 Bevaix, Quartières
- 31 Bevaix, Vergers





2. LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DE L'ANALYSE DES QUARTIERS

2.1 DE QUELLE DENSITÉ PARLE-T-ON ?

La mise en œuvre de la LAT révisée doit se traduire par un effort sur le développement vers l'intérieur et par conséquent la densification de l'urbain. Mais de quelle densification parle-t-on ? Densité humaine ? Densité construite ?

Aujourd'hui, les règlements d'aménagement donnent des règles de construction des bâtiments : hauteur, longueur, indice d'occupation du sol (IOS), indice de masse (IM), indice brut d'utilisation du sol (IBUS), etc. À l'inverse, le plan directeur cantonal précise les objectifs de densité humaine des nouveaux quartiers à construire : 50-100-200 habitants-emplois à l'hectare. Mais ces notions sont-elles similaires ?

À travers ces exemples, la réponse est nuancée. En effet, l'âge du bâti et la typologie du quartier sont les principaux facteurs qui influencent la relation entre densité-construite et densité-humaine.

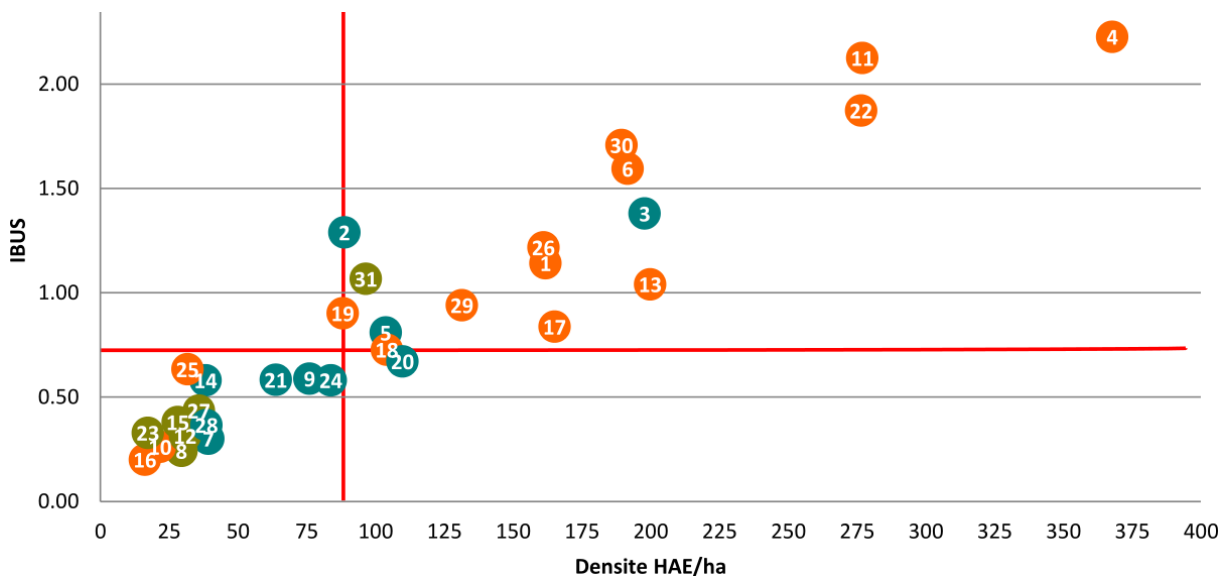


Figure 1 : Lien entre densité humaine et densité construite (en rouge : valeurs médianes)

Densité humaine égale... densité construite deux fois plus élevée :

2. BOURG D'AUVERNIER :



24. BOUDRY – PLATEAU DE LA GARE



Densité construite égale... densité humaine deux fois plus élevée :

14. PESEUX - FORNACHON :



IBUS 0.6 | ~3 ÉTAGES | 38 HE/HA

9. COLOMBIER - SAULES



IBUS : 0.6 | ~ 3 ÉTAGES 76 HE/HA

2.2 QUELS LIENS ENTRE MORPHOLOGIE ET DENSITÉ ?

Une même densité construite (IBUS) peut revêtir des visages et qualités très différenciés. Si au-dessous d'un IBUS de 0.6, la diversité morphologique est réduite (principalement de l'habitat individuel pavillonnaire), au-dessus de 0.6 et jusqu'à des densités plus importantes, la diversité des formes urbaines est importante.

Même densité construite : un quartier de villas mitoyennes vs. un quartier de barres

31. BEVAIX - VERGERS :



IBUS 1.0 | ~ 2 ÉTAGES | 96 HE/HA

13. LA CHAUX-DE-FONDS - FORGES



IBUS 1.0 | ~ 5.5 ÉTAGES | 200 HE/HA

La densité permet la diversité morphologique : plots, îlots, barres, tours

4. NEUCHÂTEL – BEAUX-ARTS :



ÎLOTS
IBUS : 2.2 | ~ 5 ÉTAGES | 368 HE/HA

11. NEUCHÂTEL – ESPACE DE L'EUROPE



TOUR, BARRES, RÉNOVATION
IBUS : 2.1 | 3-15 ÉTAGES | 277 HE/HA

22. NEUCHÂTEL – RUE DES PARCS :



IMMEUBLES CONTIGUS/NON CONTIGUS
IBUS 1.9 | ~ 4.5 ÉTAGES | 276 HE/HA

30. LA CHAUX-DE-FONDS – UNESCO



URBANISME HORLOGER
IBUS : 1.7 | ~ 5 ÉTAGES | 189 HE/HA

2.3 DENSITÉ, MORPHOLOGIE ET TYPES DE LOGEMENTS : ÉLOGE DE LA DIVERSITÉ

La variété de logements dans un même quartier n'est pas uniquement le fait de la densité ou de la morphologie, mais relève plutôt de facteurs tels que la période de construction (conjoncture), le standing, le maître d'ouvrage, etc. Toutes proportions gardées et dans les limites de notre échantillon, un lien peut néanmoins être effectué entre la proportion de grands logements (5 pièces et plus) et la morphologie des quartiers.

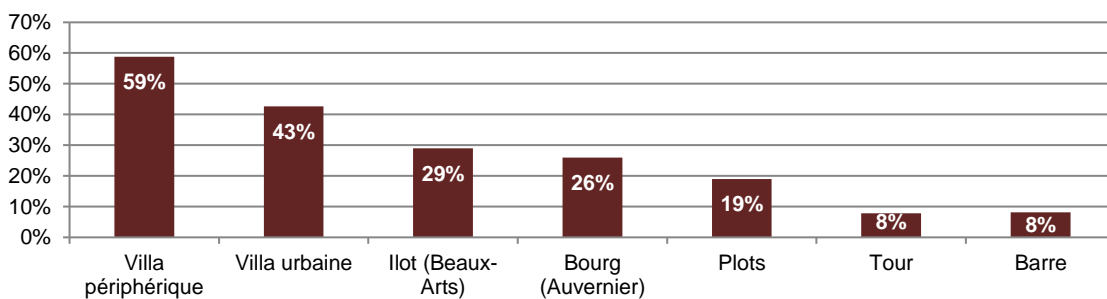


Figure 2 : Proportion de grands logements (5 pièces et plus) selon la morphologie des quartiers

Illustration par les extrêmes...

21. CORCELLES-CORMONDRECHE - PARADIS

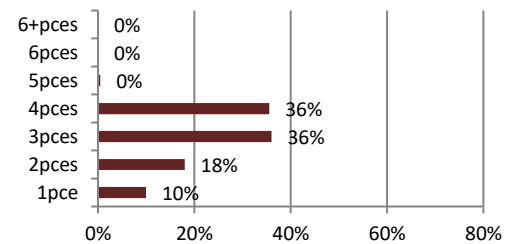
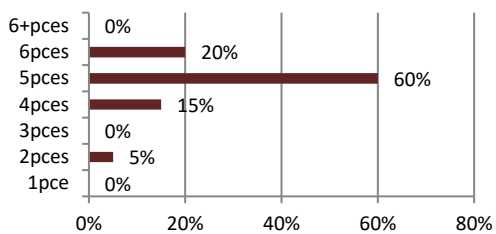


VILLA MITOYENNE 2010-2013
IBUS 0.6 | ~ 2 ÉTAGES | 64 HE/HA

3. LE LANDERON - BAS DES LEVÉES



PLOTS, PETITES TOURS 1960-1980
IBUS : 1.4 | ~ 6 ÉTAGES | 198 HE/HA



Selon la statistique suisse des logements, la typologie des logements neuchâtelois est la suivante. En outre et comme le relève la statistique des logements vacants, les logements les plus prisés sont les logements de 3 et 4 pièces.

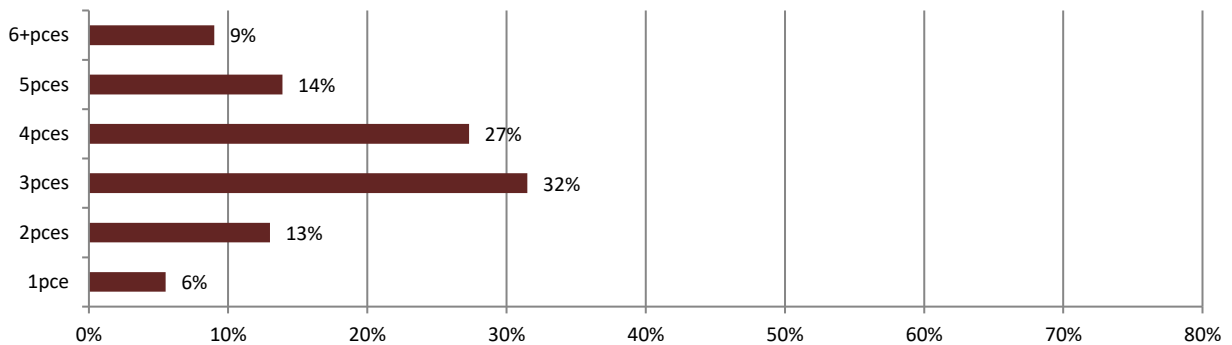


Figure 3 : Typologie des logements neuchâtelois (OFS)

Par ailleurs, la diversité des logements dans un quartier contribue à une certaine mixité sociale. Les petits et grands logements ne répondent pas aux besoins et partant au même type de population.

2.4 DENSITÉ ET MIXITÉ FONCTIONNELLE : OÙ SONT ET QUELS SONT LES BESOINS ?

La mixité fonctionnelle au sein d'un quartier renseigne sur le caractère plutôt résidentiel ou mixte (cohabitation de logements et de locaux d'activités au sein d'un quartier). La mixité au

sein de quartier est une composante importante d'un développement urbain durable, car il contribue notamment à la diminution des déplacements interurbains.

Dans notre échantillon, densité et mixité ne vont pas nécessairement de pair, car c'est l'emplacement du quartier (urbain, agglomération, périphérique) qui va avoir un impact sur le degré de mixité du quartier.

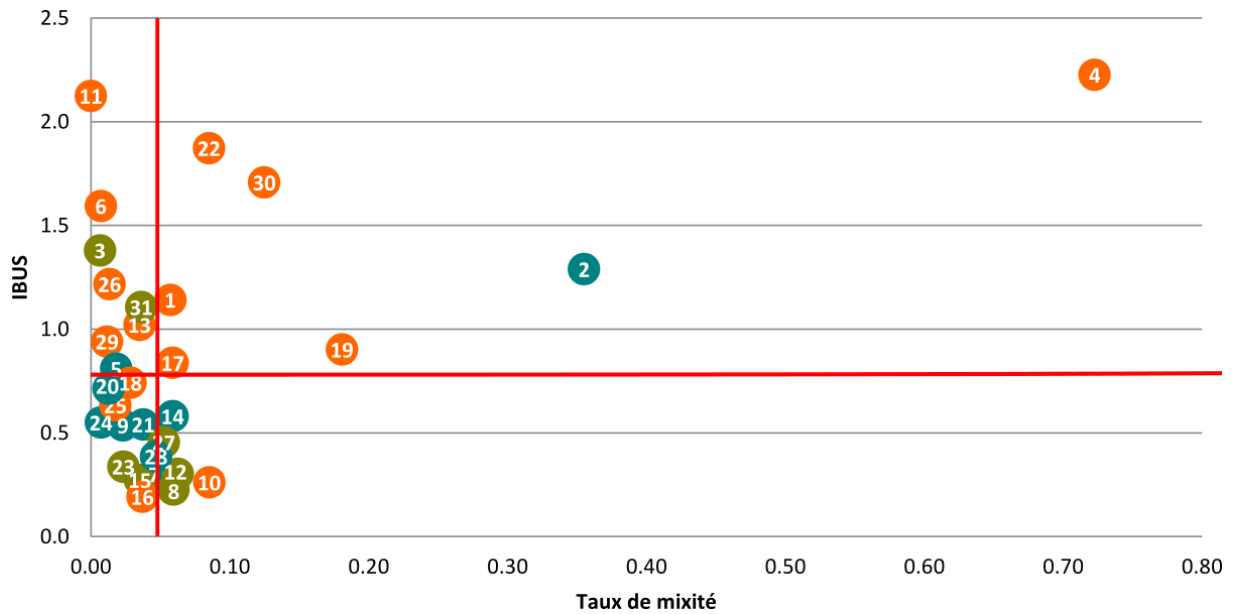


Figure 4 : Densité construite et taux de mixité (emplois/habitant (en rouge les valeurs moyennes))

En outre, la mixité fonctionnelle doit faire l'objet d'une réflexion minutieuse dès la planification d'un quartier. Il s'agit de dimensionner au plus juste les surfaces dévolues aux activités afin de garantir la commercialisation de ces surfaces. Ainsi, en fonction de l'emplacement du quartier, de l'offre disponible aux alentours, la mixité prendra des formes différenciées. Par exemple, dans notre échantillon, deux quartiers urbains présentent un taux de mixité identique, une situation géographique excentrée, mais des types d'emplois très différenciés.

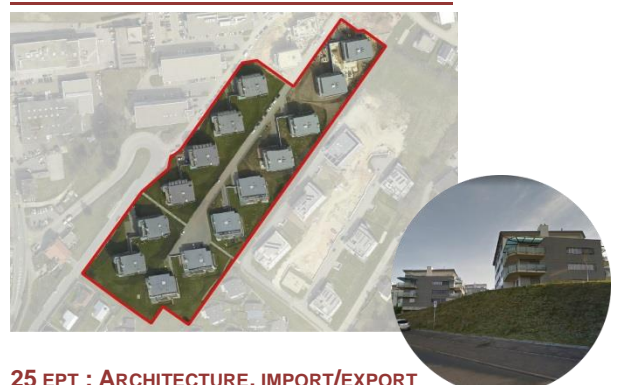
Mixité fonctionnelle différenciée selon la situation géographique et composition du quartier

1. NEUCHÂTEL - ACACIAS



35 EPT : ALIMENTATION, SERVICE MÉDICAL
IBUS 1.1 | ~ 6 ÉTAGES | 162 HE/HA

17. LA CHAUX-DE-FONDS - MALAKOFF



25 EPT : ARCHITECTURE, IMPORT/EXPORT
IBUS : 1.4 | ~ 4 ÉTAGES | 165 HE/HA

Les tissus urbains historiques, comme par exemple le quartier des Beaux-Arts ou le Bourg d'Auvernier comprennent naturellement une mixité de logements et d'activités. Dans le quartier des Beaux-Arts, la mixité prend place sous la forme de rez-de-chaussée commerciaux (bureaux, restaurants), mais également sous la forme de bureaux d'activités (cabinets médicaux, professions libérales, etc.). En revanche, la mixité du bourg d'Auvernier est plus organique, dans le sens où habitat et activités viticoles et artisanales cohabitent depuis toujours.

La réflexion sur la mixité des quartiers doit ainsi tenir compte des aménités urbaines disponibles à proximité, de l'offre en services, commerces, crèche, pharmacie, etc. En outre, la réflexion sera différenciée selon la situation périphérique, périurbaine ou urbaine des quartiers. La mixité est certes un facteur important de la vitalité des quartiers, mais ne saurait obéir au seul principe de la mixité pour la mixité. En effet, dans notre échantillon, lorsque l'on analyse la distance des quartiers aux services de base, la nécessité de mixité peut être nuancée.

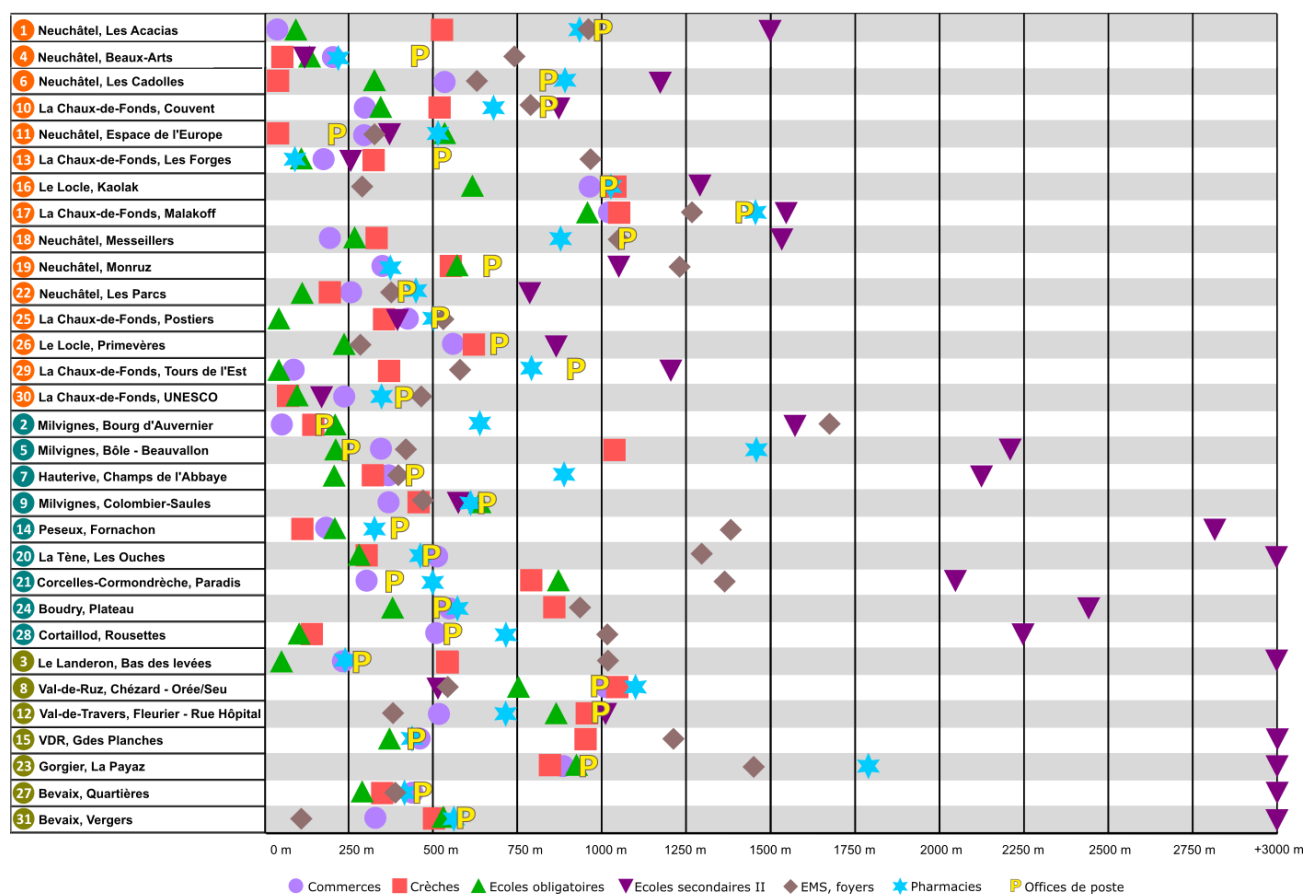


Figure 5 : Matrice des distances aux services de base (source : STAT)

Globalement, le graphique ci-dessus démontre que l'ensemble des services de base (à l'exception des EMS et des écoles du secondaire II) se situent en moyenne dans un rayon de 550 m. Évidemment, les quartiers périurbains (650 m) et périphériques (500 m) font état d'une distance moyenne plus élevée que les quartiers urbains (450 m). Pour rappel, une distance de 500 m se parcourt en environ 5-10 minutes à pied.

Fort de ce constat, la mixité fonctionnelle et sa programmation sont à considérer au cas par cas, en fonction de l'offre et de l'aire de chalandise des services.

2.5 DENSITÉ ET ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE : QUEL PUBLIC-CIBLE ?

L'attractivité résidentielle se mesure en principe à l'échelle de l'agglomération ou de la ville. Cependant, une telle analyse peut être menée à l'échelle des quartiers et il s'agit dès lors d'identifier les composantes de l'attractivité des quartiers (d'après Cusin et Damon 2010) pour lesquelles nous disposons de données :

- **Situation géographique :** valeur et structure paysagère, ensoleillement, proximité d'éléments naturels (lac, cours d'eau, forêts, etc.)
- **Accessibilité :** classe de desserte TP, proximité des infrastructures autoroutières
- **Démographie :** âge médian, diversité socio-économique
- **Urbanisme :** qualité des espaces ouverts, communs et/ou publics
- **Logements :** diversité des logements
- **Services :** proximité des services, commerces, etc.
- **Nuisances :** bruit et air.

L'approche ci-dessus n'étant pas exhaustive, il s'agit de se garder de toutes conclusions hâtives. Cependant, cette analyse permet néanmoins de dresser un portrait de tendance de l'attractivité de ces quartiers.

Le graphique ci-dessous ne fait pas état de l'attractivité intrinsèque des quartiers, il donne une information précieuse sur le public-cible que ces quartiers attirent : le potentiel d'attractivité. Ainsi, le quartier des Vergers (31) n'est pas nécessairement moins attractif que le quartier des Cadolles (6), mais compte tenu de la taille (faible diversité) et du prix des logements, le quartier des Vergers est orienté sur un public-cible restreint. En revanche, le quartier des Cadolles (6) et celui des Beaux-Arts (4), avec des tailles de logements variées et une localisation plus urbaine, sont attractifs pour une plus large palette de population.

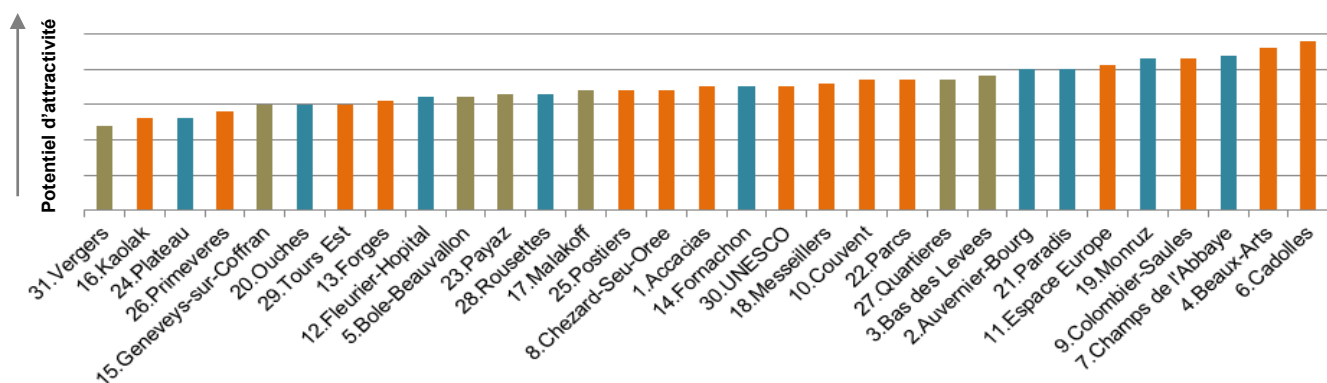


Figure 6 : Potentiel d'attractivité : Analyse qualitative subjective basée sur l'appréciation des critères de Cusin et Damon 2010

Ainsi, le potentiel d'attractivité des quartiers est fonction des préférences résidentielles qui varient selon des groupes-types. À titre d'exemple, Marie-Paule Thomas et Lucas Pattaroni (2009) distinguent 6 groupes-types : les familles communautaristes, les familles bourgeoises,

les champêtres ancrés, les citoyens engagés, les citoyens individualistes et les paisibles. Si ces groupes-types ne sont certainement pas exhaustifs, ils permettent néanmoins d'apporter un éclairage sur le potentiel d'attractivité de notre échantillon de quartiers.

Par exemple, le graphique ci-dessous met en regard le potentiel d'attractivité et la densité humaine de notre échantillon. En ce qui concerne les quartiers urbains (en orange), une certaine corrélation est observée entre la densité humaine et le potentiel d'attractivité. Plus les quartiers sont denses, plus ils recèlent un potentiel d'attractivité important. Cependant, cette affirmation n'est pas aussi claire lorsque l'on compare des quartiers de densité équivalente, mais de situation géographique différente. Par exemple, deux quartiers de villas individuelles construits aux alentours des années 1960, l'un périurbain, l'autre périurbain, ont un potentiel d'attractivité très différent alors que la nature du quartier est similaire.

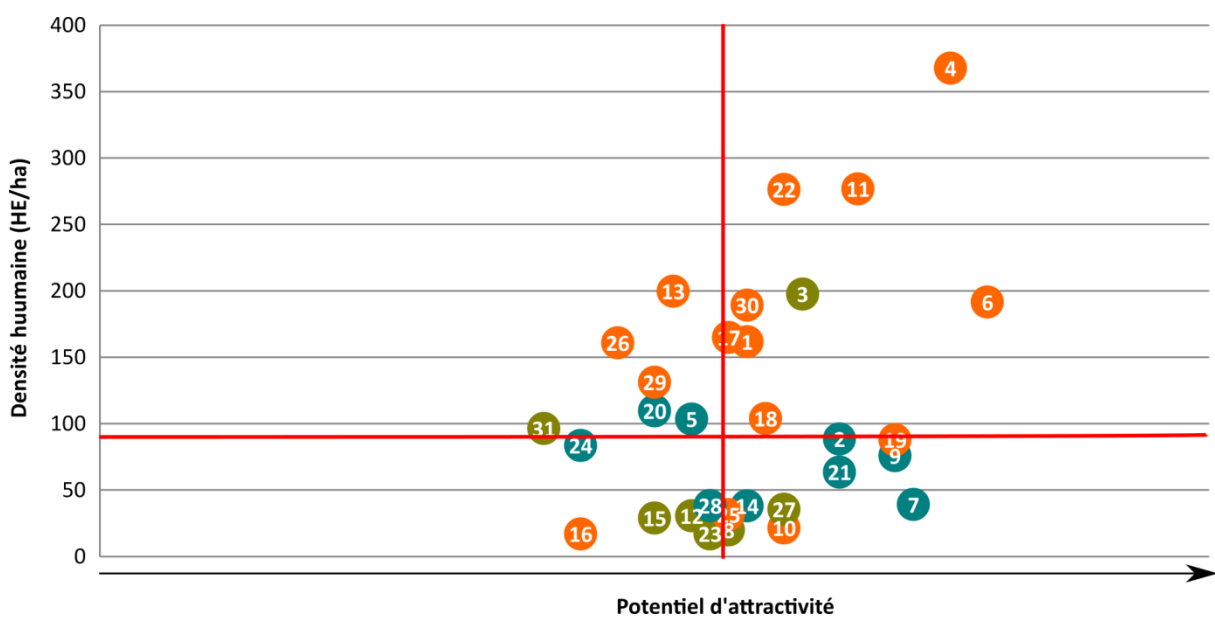


Figure 7 : Densité humaine et potentiel d'attractivité (en rouge : valeurs médianes)

La typologie n'est pas automatiquement synonyme d'attractivité

HAUTERIVE - CHAMPS DE L'ABBAYE



IBUS 0.3 | 39 HE/HA | ÂGE MÉDIAN 45 ANS
DESSERTÉ TP B | DISTANCE SERVICES 663 M

VAL-DE-RUZ - GENEVEYS-S/COFF - GDES PLANCHES



IBUS 0.3 | 29 HE/HA | ÂGE MÉDIAN 65 ANS
DESSERTÉ TP - | DISTANCE SERVICES 1367 M

Il est ainsi intéressant de constater que malgré une similitude morphologique, l'âge médian de ces quartiers est très différent. Ainsi le quartier de Champs de l'Abbaye a manifestement fait l'objet d'un renouvellement de sa population puisque l'âge médian est de 45 ans, ce qui présuppose la présence de familles avec enfants en bas âge. En revanche, l'âge médian du quartier des Grandes Planches est de 65 ans et donc signe d'une population proche ou à l'âge de la retraite. Ces éléments sont également des indicateurs de l'attractivité. Dans ces deux cas, la situation géographique, la proximité des services et des transports publics peuvent être des facteurs déterminants d'attractivité.

À l'inverse, deux quartiers à la typologie opposée (un quartier de villa urbaine vs. un quartier d'immeuble contigus) présentent un potentiel d'attractivité similaire.

L'attractivité : be the best answer !

10. LA CHAUX-DE-FONDS - COUVENT



IBUS 0.3 | 22 HE/HA | ÂGE MÉDIAN 53 ANS
DESSERTE TP C | DISTANCE SERVICES 611 M
REVENU

22. NEUCHÂTEL - RUE DES PARCS



IBUS 1.9 | 276 HE/HA | ÂGE MÉDIAN 36 ANS
DESSERTE TP B | DISTANCE SERVICES 362 M
REVENU

Si ces quartiers présentent une attractivité similaire, la population qui les compose présente des traits différenciés, en termes notamment d'âge et de revenu. Cela confirme que l'attractivité est fonction de la population et groupes-types visés.

3. SYNTHÈSE

La présente analyse, qui ne se prétend pas exhaustive, permet néanmoins de relever quelques messages forts.

Densité construite ≠ densité humaine ≠ densité perçue : La densité construite (IBUS) et la densité humaine (HE/ha) ne sont pas des notions équivalentes. Une même densité construite peut représenter une densité humaine bien plus élevée. Ces éléments sont influencés par de multiples facteurs : économiques, modes de vie, temporels (phase de vie), etc. Il faut en outre ajouter à cela que la densité construite ne correspond pas nécessairement à la densité perçue. Des facteurs tels que la qualité et la continuité des espaces publics, des aménagements extérieurs, de la qualité architecturale, environnementale et la lecture paysage influencent sensiblement et subjectivement la notion de densité.

La densité, un levier pour la diversité : La densité construite permet une plus grande diversité typologique, ce qui peut avoir un impact sur la diversité de l'offre en logement et

partant la mixité sociale. Ce constat est également valable pour la mixité fonctionnelle, quand bien même ceci dépend plus de la situation géographique que la densité construite.

La mixité fonctionnelle, équilibre subtil entre centralité, dispersion et réalité économique : Si la mixité fonctionnelle se veut être le remède au zoning hérité des planifications passées, sa posologie doit être différenciée. En tant que levier de la vitalité et de la qualité des quartiers, la mixité fonctionnelle doit permettre à la fois la cohabitation des fonctions. Il s'agit cependant de penser la mixité à une échelle appropriée qui tient compte des temps de déplacements piétons, des besoins (une boulangerie n'est pas nécessaire dans chaque quartier...) et des réalités économiques (aire de chalandise des activités). Ainsi la mixité en milieu urbain dense s'abordera plus facilement à l'échelle du quartier que la mixité en milieu périphérique et rural où l'approche s'effectuera à l'échelle de la localité.

L'attractivité... pour qui ? L'attractivité des territoires est différente selon les attentes et les besoins de la population. Les modes de vie constituent un facteur essentiel dans les choix résidentiels. L'enjeu réside ainsi dans le choix du public-cible afin de caler l'offre aux besoins du public identifié. Toutefois, la diversité des typologies, de l'offre en logement, de l'espace bâti et non bâti contribue à renforcer le potentiel d'attractivité, car susceptible de convenir à une plus large palette de la population.

4. VERS LA MISE EN ŒUVRE

4.1 LA BOUSSOLE DE L'IRAP

Il n'y a pas de recette « prête à l'emploi » pour la mise en œuvre de projets de développement vers l'intérieur. Les facteurs de réussite ou d'échec sont multiples et leur importance varie selon les contextes. Pour guider les collectivités dans la mise en œuvre de tels projets, l'IRAP, l'institut pour l'aménagement du territoire, a développé un instrument de navigation. Cette boussole a pour ambition de modéliser de façon réaliste la complexité des projets.

La boussole de l'IRAP a fait l'objet d'une large publication dans le numéro 1/17 *Territoire&environnement – les dossiers du développement territorial* dont l'essentiel est repris ici et adapté au contexte neuchâtelois.

La boussole de l'IRAP constitue un poste de pilotage offrant une vue d'ensemble sur les principaux indicateurs qui influencent la trajectoire des projets. L'IRAP a identifié huit instruments de bord qui ne permettent pas seulement d'évaluer les projets, mais également de concevoir de façon ciblée ces projets. Les facteurs-clés identifiés couvrent l'essentiel des enjeux économiques, sociaux, environnementaux, d'aménagement du territoire et d'esthétique. Ils sont placés sur un système d'axe qui identifie les différentes phases des projets (axe vertical du temps) ainsi que les différents groupes d'intérêts concernés (axe horizontal des intérêts publics et privés).

L'axe vertical du temps décrit pour les différentes phases du projet quels sont les principaux facteurs sur lesquels il s'agit de porter l'attention et comment il convient d'influer ou d'agir sur

ceux-ci. L'axe horizontal des intérêts permet de classer les facteurs-clés en fonction des intérêts concernés et par conséquent de cibler les groupes-cibles concernés.

Ces facteurs-clés, détaillés sous la forme d'une question centrale et d'aspects déterminants, sont destinés à servir de base de réflexion et de discussion pour la conception, la gestion et l'évaluation des projets de densification : commune, propriété, situation, économie, densité, qualité, acceptation et processus.

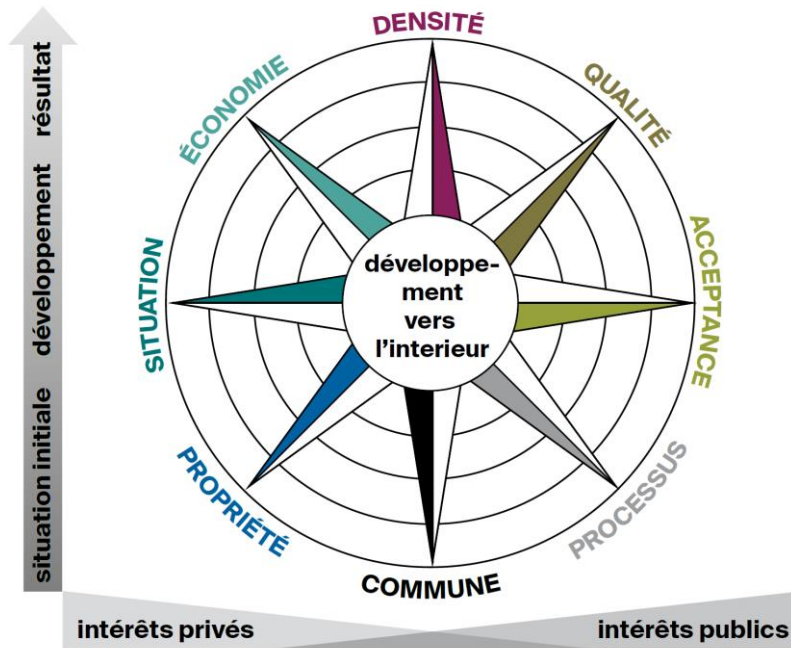


Figure 8 : Boussole de l'IRAP

4.2 ADAPTATION AU CONTEXTE NEUCHÂTELOIS

En tant qu'outil d'évaluation des projets, la boussole de l'IRAP constitue un outil intéressant qui peut s'adapter au contexte neuchâtelois de l'aménagement du territoire. Pour faciliter son application, les huit facteurs-clés sont repris ci-après et placés dans le contexte général de la révision des plans d'aménagement locaux.

La commune : Comment la commune se positionne-t-elle par rapport à la problématique du développement de l'urbanisation vers l'intérieur ?

Aspects déterminants	Mise en œuvre à l'échelle du PAL			Mise en œuvre à l'échelle du projet		Autres
	Pré-étude	Projet territoire	RA / PCAZ	PQ/PS	Permis de construire	
La commune a-t-elle une stratégie viable en matière de développement vers l'intérieur ?						
La planification d'affectation actuelle est-elle compatible avec les enjeux du développement vers l'intérieur ?						
Des mesures d'encouragement et soutien sont-elles mises en place (information, conseil, coordination) ?						
La commune mène-t-elle une politique foncière active ?						

Lors de l'établissement de son PAL, la commune est invitée à établir un projet de territoire se focalisant sur le développement et l'accueil de la croissance. C'est déjà dans le cadre de la pré-étude que la commune, en s'appuyant sur le plan directeur cantonal et sur le plan directeur régional, identifie les principaux enjeux. Au stade du projet de territoire, la commune formalise sa stratégie en répondant aux questions suivantes :

- Accueil de la croissance : objectifs quantitatifs et qualitatifs (population et emplois).
- Densification : quels sont les secteurs à densifier ?
- Qualité : quel cadre de vie offrir à la population (typologie des quartiers, types d'habitats, de logements, espaces ouverts, équipements et espaces publics) ?
- Mixité sociale et fonctionnelle : quel type de population et quels emplois la commune souhaite-elle accueillir ?
- Attractivité : quels sont les atouts de la commune et comment entend-elle les valoriser ?

Sur la base de son projet de territoire, la commune formalise dans le PCAZ et dans le règlement d'aménagement les dispositions constructives qui permettront la mise en œuvre du projet de territoire.

C'est tout au long de la procédure d'établissement du PAL, mais également lors de l'établissement de planifications de détail (plan de quartier, plan spécial) et du projet architectural que la commune peut mettre en place des séances d'information ou autres démarches similaires.

Enfin, une politique foncière communale permet d'accroître la marge de manœuvre des autorités communales pour la mise en œuvre des projets de densification. Avec les modifications prévues de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, les communes disposeront d'outils fonciers pour garantir la mobilisation foncière. Stratégiquement, le projet de territoire permet d'identifier les secteurs où une politique foncière communale devra particulièrement être menée. Opérationnellement, c'est dans le cadre des outils de planification qu'il s'agira de mettre en œuvre cette stratégie (délimitation de secteurs stratégiques, pacte d'emption, etc.).

La propriété : Quelle est la position des propriétaires face au développement de l'urbanisation vers l'intérieur ?

Aspects déterminants	Mise en œuvre à l'échelle du PAL			Mise en œuvre à l'échelle du projet		Autres
	Pré-étude	Projet territoire	RA / PCAZ	PQ/PS	Permis de construire	
Combien de propriétaires sont concernés ?						
Quels objectifs les différents propriétaires poursuivent-ils ?						
À quel horizon temporel les propriétaires envisagent-ils la réalisation ?						
Quelle plus-value les propriétaires comptent-ils tirer de leurs immeubles ?						

Les propriétaires et investisseurs jouent un rôle important dans la mise en œuvre de projet de développement. Une fois la stratégie communale en matière de développement arrêtée, il s'agit d'évaluer la faisabilité foncière des projets en s'informant sur les volontés des propriétaires en termes d'objectifs, d'horizon et de rentabilité. Des contacts préalables tout au long de l'élaboration du projet de PAL ou des projets de planification de détail sont nécessaires pour identifier les différentes positions. Ces contacts peuvent prendre par exemple la forme de démarches participatives.

Dans le cadre des planifications de détail, un remaniement parcellaire au sens de la LCAT peut être entrepris et permettre ainsi de conjuguer les objectifs de l'aménagement du territoire et des propriétaires fonciers. Une telle démarche permet également de mener une réflexion sur la répartition des coûts d'équipement au regard des avantages accordés par la planification de détail.

Processus : Dans quelle mesure la démarche retenue est-elle adaptée au développement vers l'intérieur ?

Aspects déterminants	Mise en œuvre à l'échelle du PAL			Mise en œuvre à l'échelle du projet		Autres
	Pré-étude	Projet territoire	RA / PCAZ	PQ/PS	Permis de construire	
Quelqu'un joue-t-il le rôle de leader ?						
Un processus coopératif impliquant l'ensemble des acteurs concernés ?						
Une démarche professionnalisée, adaptée au projet a-t-elle été mise en place ?						
Comment le public est-il informé ?						

Les projets de développement vers l'intérieur nécessitent une attention particulière pour garantir leur succès. Outre les aspects techniques, les projets de densification doivent également se négocier sur le plan social entre autorités communales, propriétaires, voisins et autres groupes d'intérêts. Le PAL ou les planifications de détail ne constituent que l'outil formel de mise en œuvre.

Acceptation du projet : Qu'entreprind-on pour que le projet soit bien accepté par le voisinage ?

Aspects déterminants	Mise en œuvre à l'échelle du PAL			Mise en œuvre à l'échelle du projet		Autres
	Pré-étude	Projet territoire	RA / PCAZ	PQ/PS	Permis de construire	
Les qualités existantes sont-elles reconnues, préservées ou remplacées par d'autres ?						
Le projet permet-il de remédier à certains déficits ?						
Le projet apporte-t-il certaines plus-values pour le voisinage ?						
Un dialogue sérieux est-il établi avec la population ?						

L'acceptation est une condition sine qua non à la réalisation d'un projet de densification, ce afin d'éviter oppositions et recours. Ce type de projet peut transformer sensiblement l'environnement construit et par conséquent l'environnement de la communauté. Dans ce sens, il est important de mettre en avant quelles sont les plus-values qu'apportent le projet à la population en termes par exemple d'espaces publics, d'équipements communautaires, etc. Afin de mettre en exergue ces éléments, il s'agit d'associer la population à l'appréciation du changement par le biais de démarches participatives et d'une information publique suffisante.

La situation (l'environnement) : Dans quelle mesure les secteurs se prêtent-ils au développement vers l'intérieur ?

Aspects déterminants	Mise en œuvre à l'échelle du PAL			Mise en œuvre à l'échelle du projet		Autres
	Pré-étude	Projet territoire	RA / PCAZ	PQ/PS	Permis de construire	
Quel est le degré d'accessibilité du secteur (macro-situation) ?						
Quelle est l'offre d'équipement et de services de proximité dans le quartier ?						
Comment le secteur est-il raccordé au réseau de transports publics ?						
Le réseau routier est-il assez performant (micro-situation) ?						

Dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire, il est impératif que la commune évalue la faisabilité des secteurs de densification qu'elle compte retenir. Si la faisabilité des secteurs retenus est démontrée, cela contribue à la solidité de la stratégie de densification de la commune et facilitera par conséquent l'élaboration des outils de planification et la réalisation.

La rentabilité (l'économie) : In fine, dans quelle mesure le projet de développement vers l'intérieur répond-il aux exigences du marché ?

Aspects déterminants	Mise en œuvre à l'échelle du PAL			Mise en œuvre à l'échelle du projet		Autres
	Pré-étude	Projet territoire	RA / PCAZ	PQ/PS	Permis de construire	
Quelle est la demande pour un tel projet ?						
Peut-on attendre du projet un rendement ne serait-ce que modéré ?						
Le volume d'investissement est-il fractionné conformément au marché ?						
La réalisation du projet peut-elle être adéquatement échelonnée dans le temps ?						

Si un projet de densification doit permettre d'apporter une plus-value à l'ensemble de la collectivité, il s'agit également pour le porteur de projet d'assurer la viabilité et la rentabilité de l'action. Il s'agit de s'assurer que l'offre réponde aux besoins du marché. Le marché pouvant évoluer rapidement, il s'agit d'adopter une réglementation qui corresponde aux objectifs politiques de la commune, mais qui puisse également s'adapter à l'évolution du marché.

La qualité : Quelles plus-values et moins-values le projet génère-t-il en matière de qualité urbaine ?

Aspects déterminants	Mise en œuvre à l'échelle du PAL			Mise en œuvre à l'échelle du projet		Autres
	Pré-étude	Projet territoire	RA / PCAZ	PQ/PS	Permis de construire	
Le projet respecte-t-il le génie du lieu ?						
Veille-t-on à assurer une grande diversité de logements et d'activités ?						
Les espaces extérieurs et collectifs sont-ils aménagés de façon appropriable et adaptable ?						
Accroît-on la qualité des espaces non bâtis ?						

Au moment de la planification de détail ou du permis de construire, il s'agit d'étudier la configuration et les caractéristiques du lieu, en se préoccupant d'intégration urbanistique, de typologies, de proportions, d'expression architecturale et d'aménagement des espaces non bâtis. Outre la réglementation communale, d'autres outils peuvent être mis en place pour assurer la qualité des projets, tels que chartes des aménagements extérieurs, charte de qualité, contrat d'équipement, etc.

Outre la question de la faisabilité, il s'agit à ce stade également d'aborder la question de la mixité fonctionnelle et sociale à l'échelle de la commune et d'évaluer parmi les secteurs de développement retenus leur contribution aux objectifs de mixité retenus.

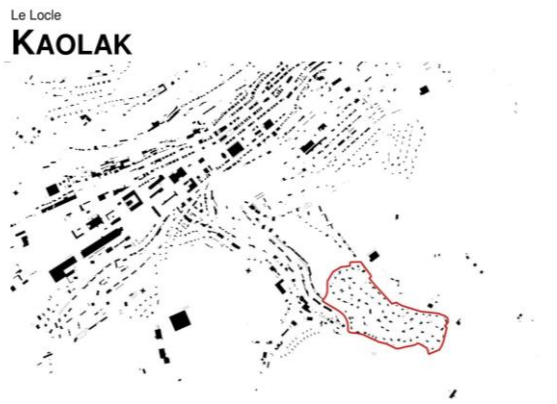
Densité : Dans quelle mesure le projet de développement vers l'intérieur accroît-il vraiment la densité ?

Aspects déterminants	Mise en œuvre à l'échelle du PAL			Mise en œuvre à l'échelle du projet		Autres
	Pré-étude	Projet territoire	RA / PCAZ	PQ/PS	Permis de construire	
Le projet n'entraîne-t-il qu'une augmentation de la surface bâtie ?						
Accroît-on la densité humaine ?						
Accroît-on massivement la densité humaine (>+50%) ?						
Le projet contribue-t-il à augmenter la densité fonctionnelle et sociale dans le secteur ?						

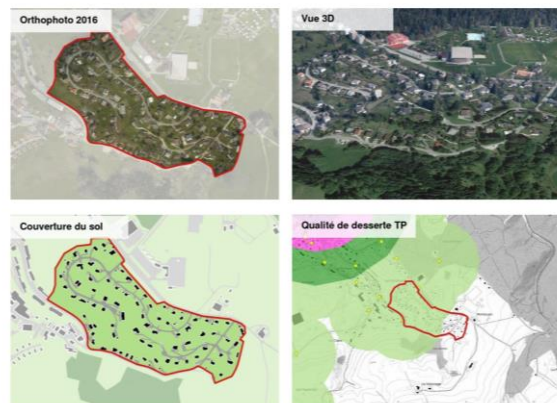
Un projet de densification doit avant tout chercher à augmenter la densité humaine et non uniquement la densité construite. En travaillant sur la densité humaine, cela permet également de gérer au mieux les impacts du développement sur les infrastructures et équipements publics.

CATALOGUE DES QUARTIERS : CLÉS DE LECTURE

Chaque quartier analysé fait l'objet d'une fiche descriptive qui synthétise les principaux éléments d'analyse.



Mise en contexte de la morphologie du quartier par rapport au tissu urbain connexe.
source : mensuration officielle



source : mensuration officielle

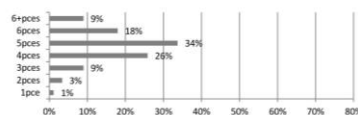
sources : Googlemaps et map.geo.admin.ch

source : service cantonal des transports

DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1919-2010
Surface du quartier :	121 773 m ²
Surface des bâtiments :	12'095 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2.5
Nombre de logements :	89 logements
Surface totale logements :	11'865 m ²
Surface moyenne logement :	133 m ²
Types de logements :	

source principale : REGBL



IOS	0.10
IBUS (estimation)	0.20
IVert	0.79

Calculé sur la base du REGBL et de la mensuration officielle.

- IOS : surface déterminante d'une construction / surface de terrain déterminante.
- IBUS (estimation) : surface de plancher / surface de terrain déterminante. **Attention**, ici l'IBUS ne considère que les niveaux apparents.
- IVert : surface verte déterminante / surface de terrain déterminante

DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	D
Qualité de desserte 2030 :	D
Distance à un arrêt TP :	173 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	202 habitants
Âge médian	53 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	5 à 9.99 EPT
Densité HE/ha	17 HE/ha
SP / HE	57 m ² /HE

Source habitants et âge : RCP au 31.12.2016, STAT

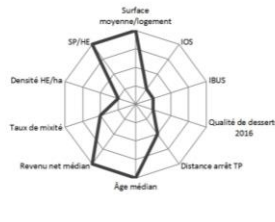
Source revenu : SIPP au 31.12.2014, STAT¹.

Source emplois : STATEN au 31.12.2014, OFS

SP = surface de plancher

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER

Le profil est mathématiquement constitué, sans pondération qualitative. La graduation croissante part du centre (-) vers l'extérieur (+)



¹ Le revenu correspond au chiffre mentionné sous rubrique 5.5. de la déclaration d'impôts 2014. Il s'agit du revenu des contribuables réguliers personnes physiques

CATALOGUE DES QUARTIERS : DENSITÉ HUMAINE < 50 HE/HA

QUARTIERS URBAINS

- 10 La Chaux-de-Fonds, Couvent: 22 HE/ha
- 16 Le Locle, Kaolak: 17 HE/ha
- 25 La Chaux-de-Fonds, Postiers: 32 HE/ha

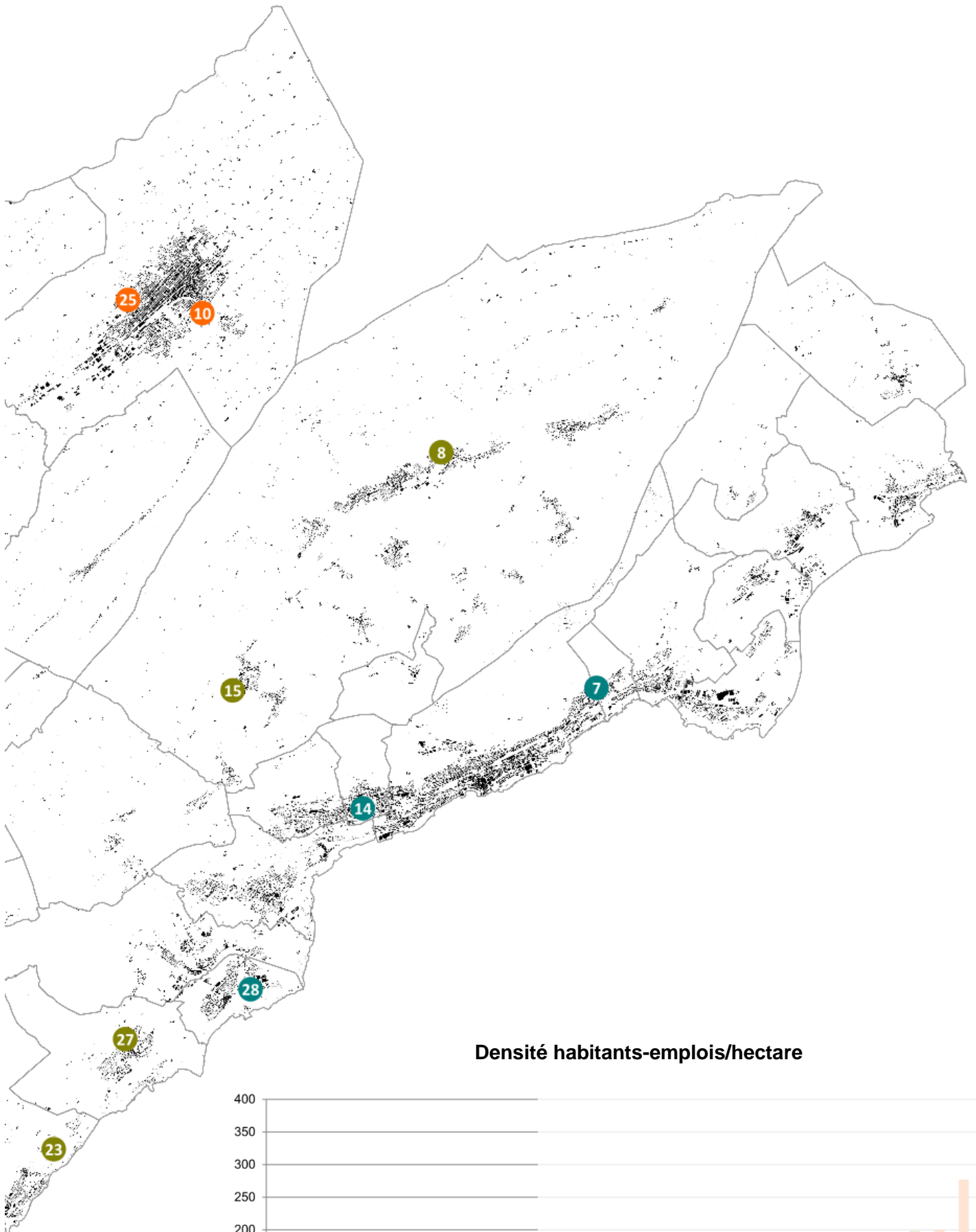
QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

- 8 Val-de-Ruz, Chézard - Orée/Seu: 29 HE/ha
- 12 Val-de-Travers, Fleurier - Rue Hôpital: 31 HE/ha
- 15 Val-de-Ruz, Geneveys-S/Coffrane - Gdes Planches: 29 HE/ha
- 23 Gorgier, La Payaz: 17 HE/ha
- 27 Bevaix, Quartières: 36 HE/ha

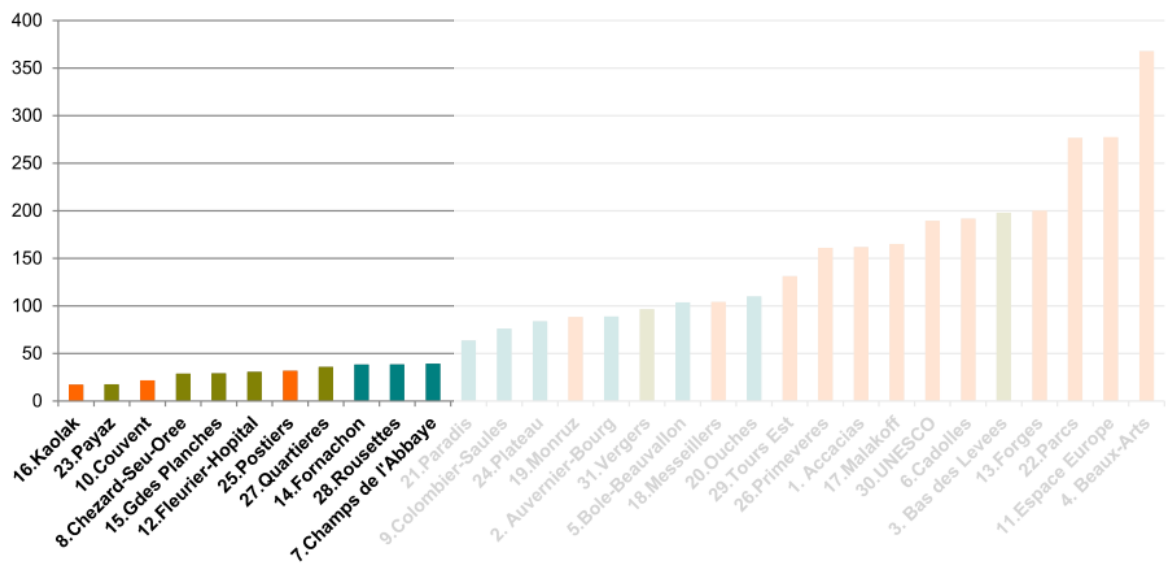
QUARTIERS PÉRIURBAINS

- 7 Hauterive, Champs de l'Abbaye: 39 HE/ha
- 14 Peseux, Fornachon: 38 HE/ha
- 28 Cortaillod, Rousettes: 39 HE/ha

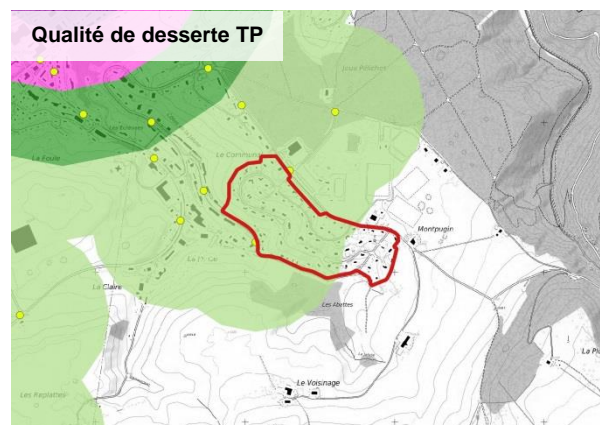
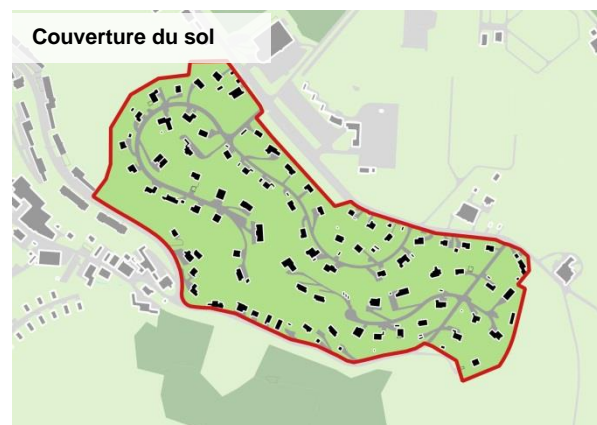
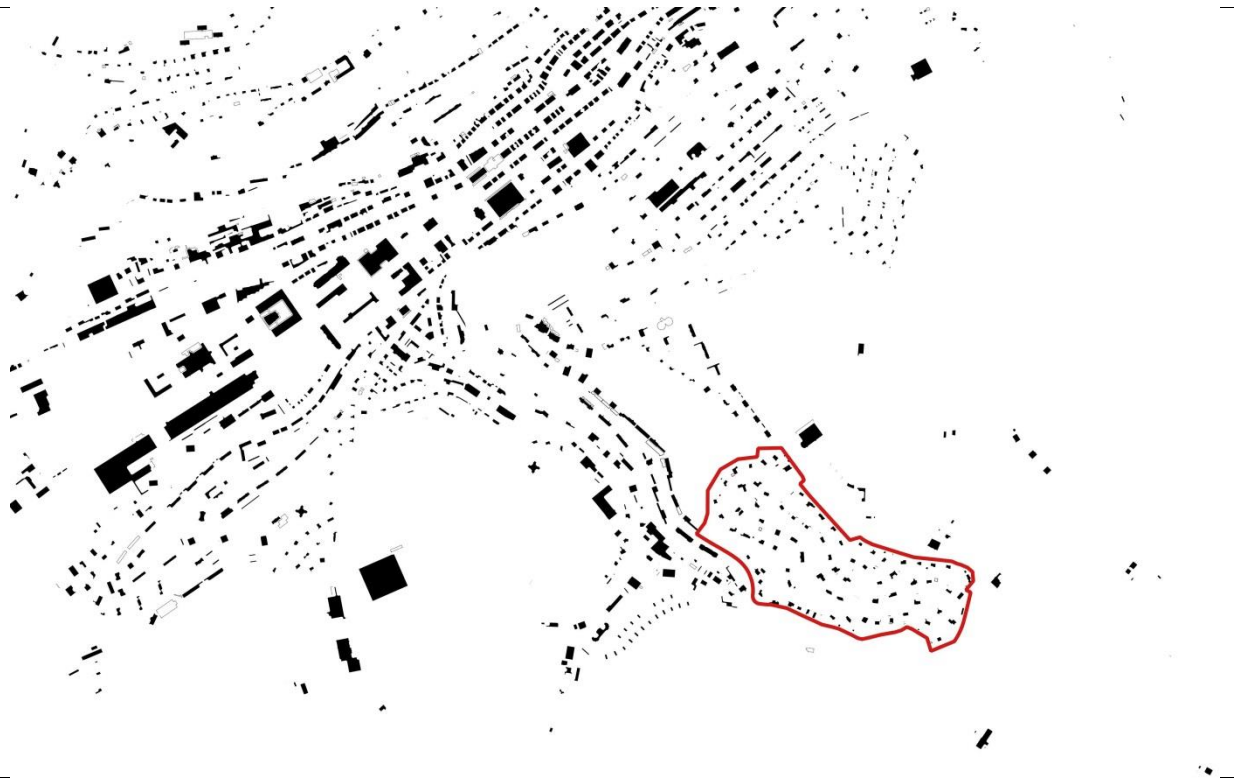




Densité habitants-emplois/hectare

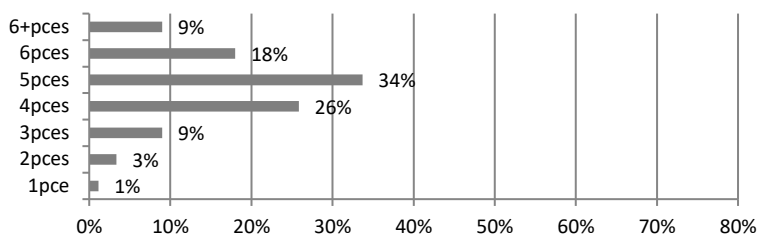


KAOLAK



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1919-2010
Surface du quartier :	121'773 m ²
Surface des bâtiments :	12'095 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2.5
Nombre de logements :	89 logements
Surface totale logements :	11'865 m ²
Surface moyenne logement :	133 m ²
Types de logements :	



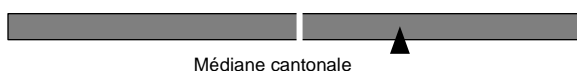
IOS	0.10
IBUS (estimation)	0.20
IVert	0.79

DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	D
Qualité de desserte 2030 :	D
Distance à un arrêt TP :	173 m

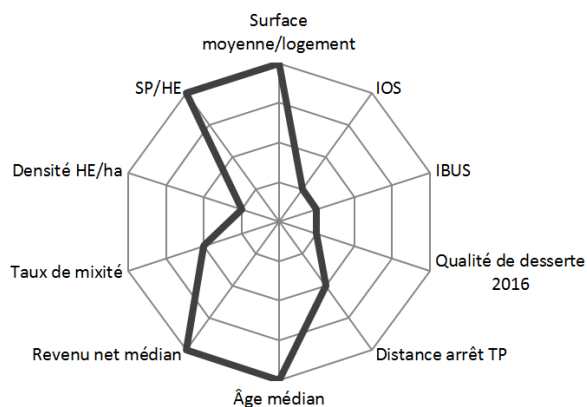
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	202 habitants
Âge médian	53 ans
Revenu annuel net médian :	

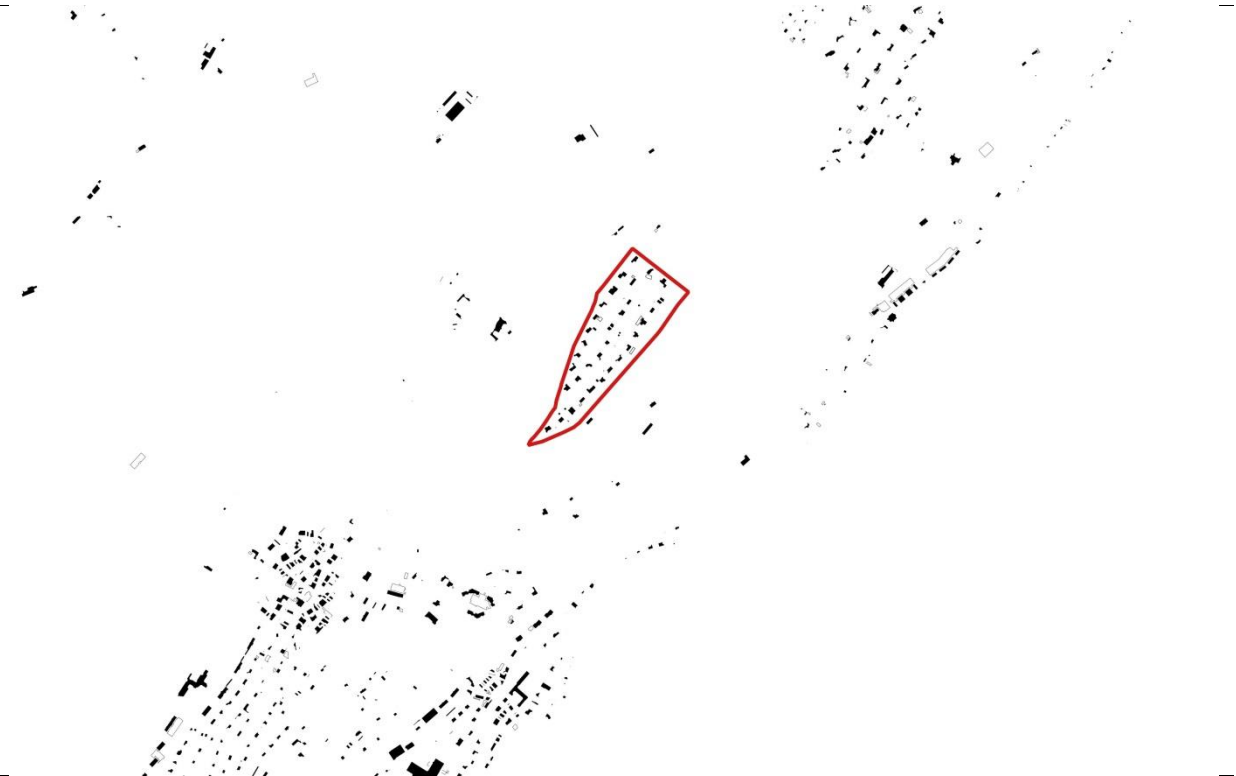


Nombre d'emplois (EPT)	5 à 9.99 EPT
Densité HE/ha	17 HE/ha
SP / HE	57 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



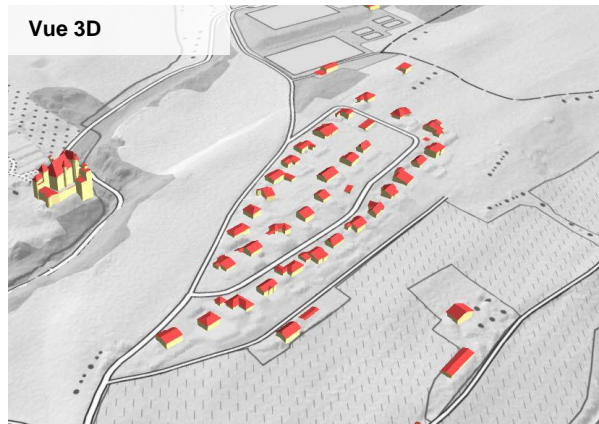
PAYAZ



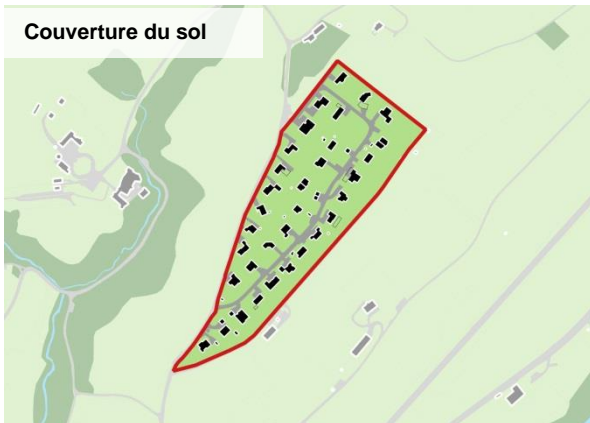
Orthophoto 2016



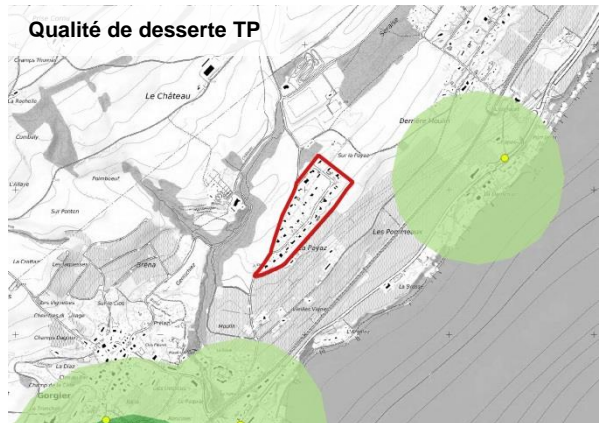
Vue 3D



Couverture du sol

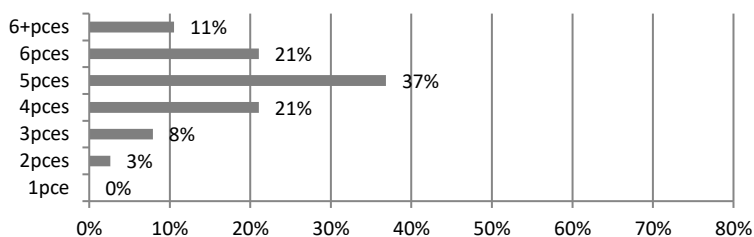


Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1961-1980
Périmètre du quartier :	49'038 m ²
Surface des bâtiments :	6'466 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2.5
Nombre de logements :	38 logements
Surface totale logements :	5'753 m ²
Surface moyenne logement :	151 m ²
Types de logements :	



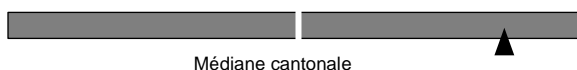
IOS	0.13
IBUS (estimation)	1.0
IVert	0.76

DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	-
Qualité de desserte 2030 :	-
Distance à un arrêt TP :	710 m

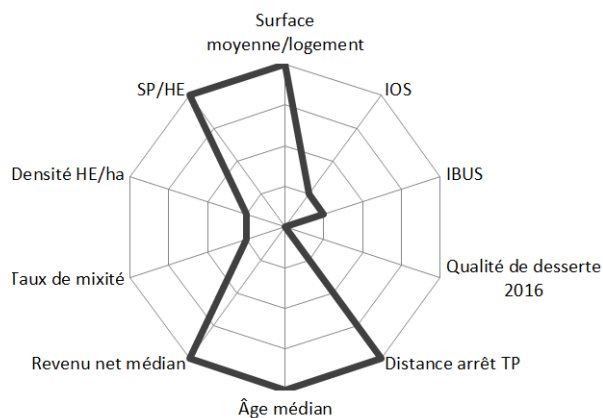
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	82 habitants
Âge médian	48 ans
Revenu annuel net médian :	

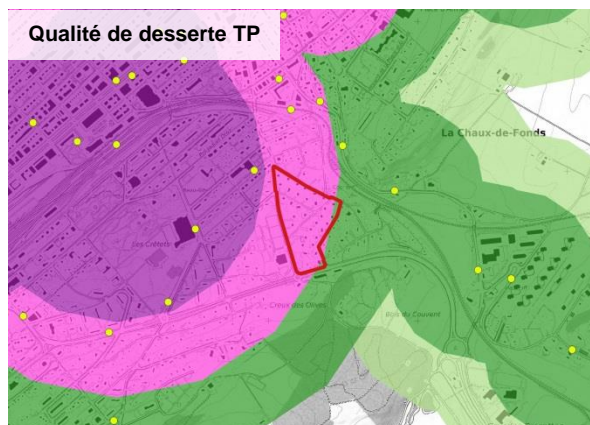


Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.99 EPT
Densité HE/ha	17 HE/ha
SP / HE	68 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER

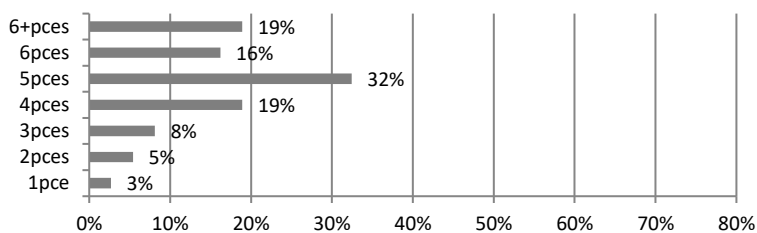


COUVENT



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1946-1960
Périmètre du quartier :	44'141 m ²
Surface des bâtiments :	4'629 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2.5
Nombre de logements :	37 logements
Surface totale logements :	5'080 m ²
Surface moyenne logement :	137 m ²
Types de logements :	



IOS	0.10
IBUS (estimation)	0.30
IVert	0.75

DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	B
Qualité de desserte 2030 :	B
Distance à un arrêt TP :	236 m

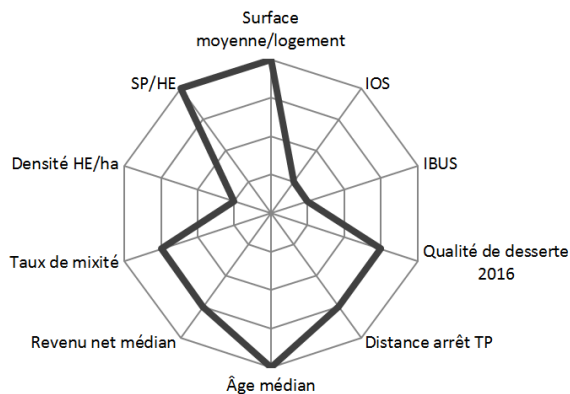
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	88 habitants
Âge médian	50 ans
Revenu annuel net médian :	



Nombre d'emplois (EPT)	5 à 9.9 EPT
Densité HE/ha	22 HE/ha
SP / HE	53 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



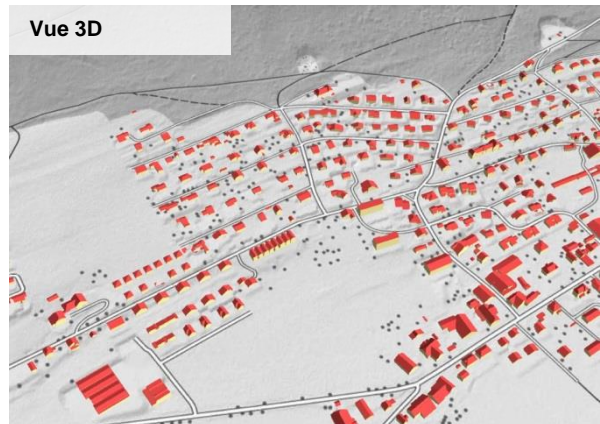
CHÉZARD – ORÉE/SEU



Orthophoto 2016



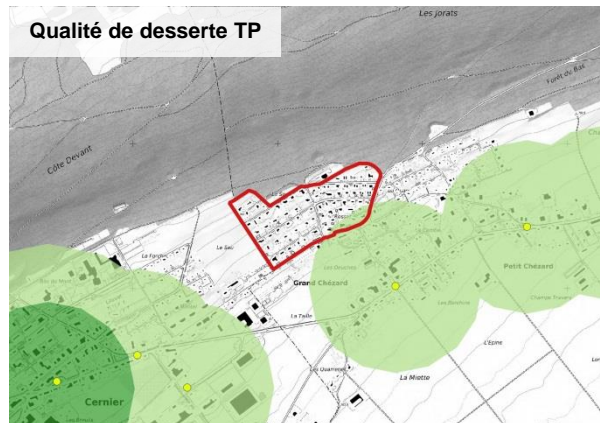
Vue 3D



Couverture du sol

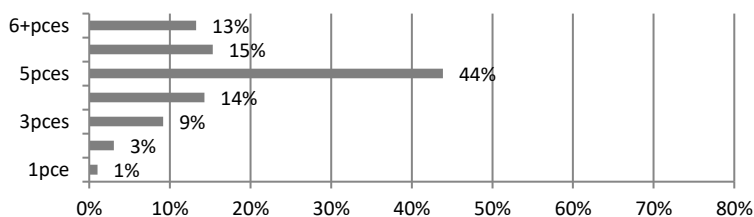


Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1960-2010
Périmètre du quartier :	93'077 m ²
Surface des bâtiments :	13'021 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2
Nombre de logements :	98 logements
Surface totale logements :	13'679 m ²
Surface moyenne logement :	140 m ²
Types de logements :	



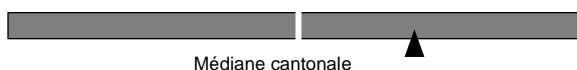
IOS	0.14
IBUS (estimation)	0.3
IVert	0.70

DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	-
Qualité de desserte 2030 :	-
Distance à un arrêt TP :	393 m

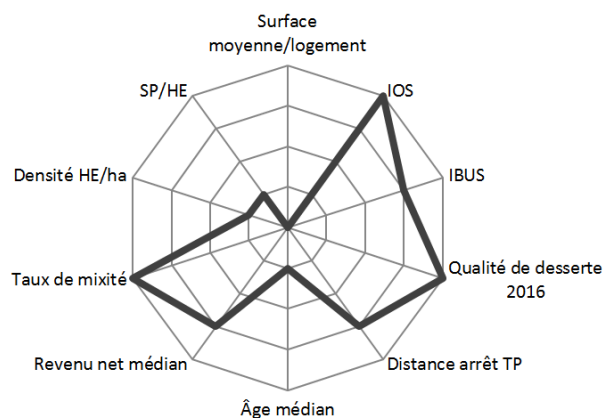
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	251 habitants
Âge médian	45 ans
Revenu annuel net médian :	

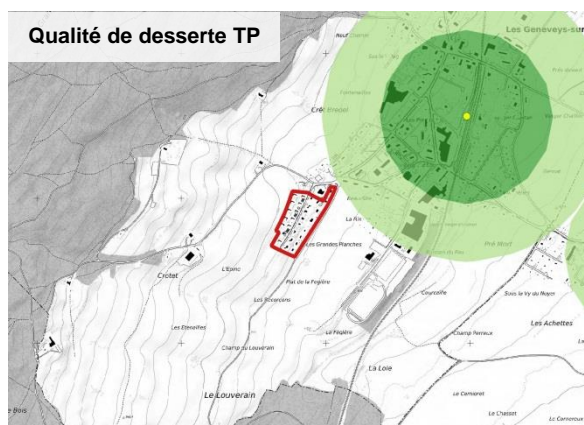
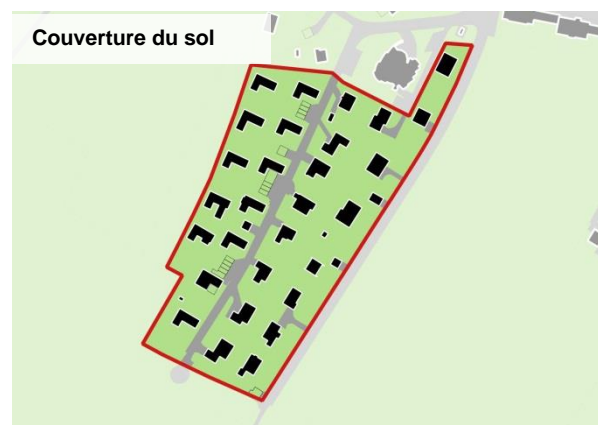
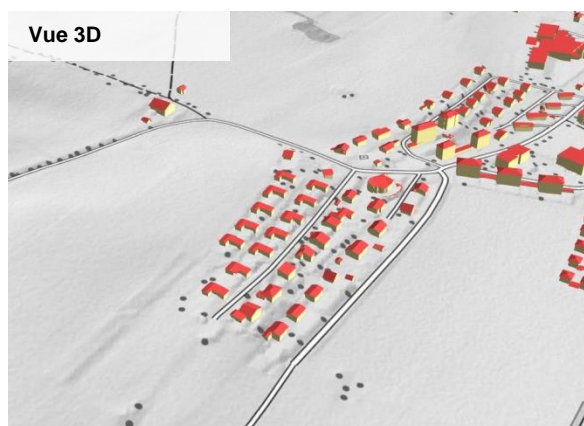
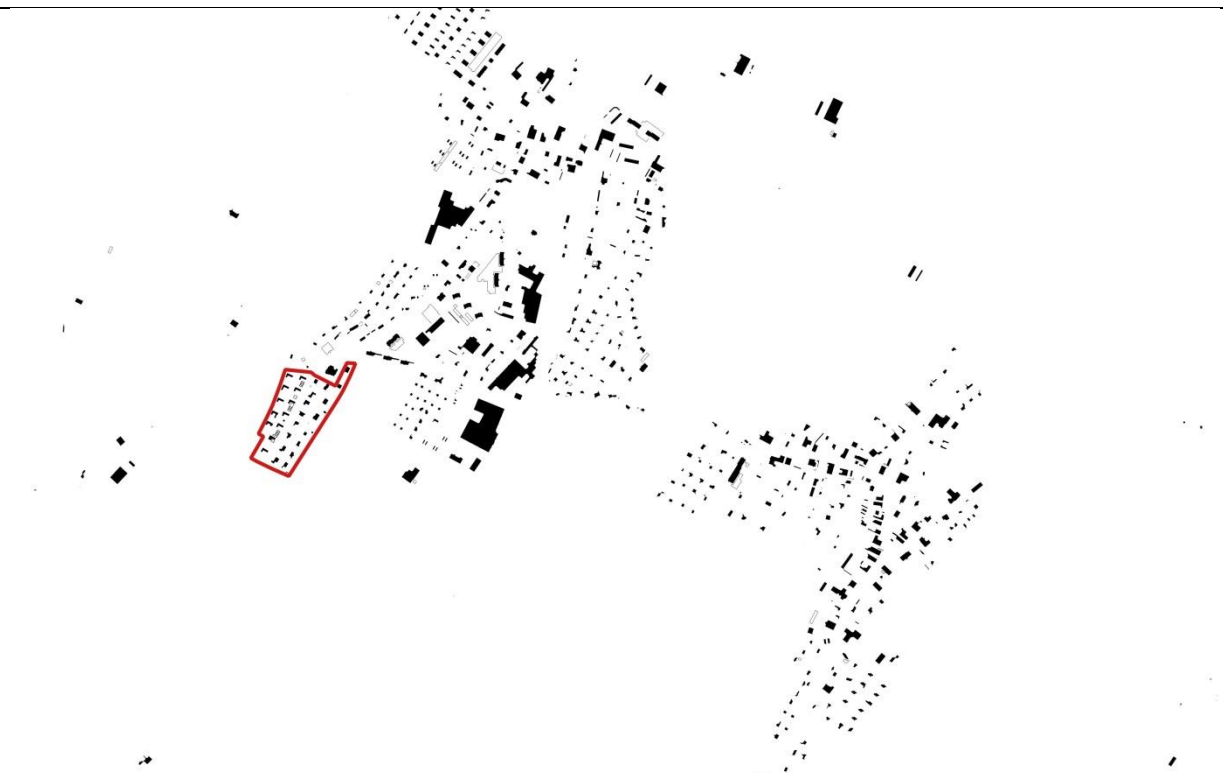


Nombre d'emplois (EPT)	10 à 19.9 EPT
Densité HE/ha	29 HE/ha
SP / HE	51 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



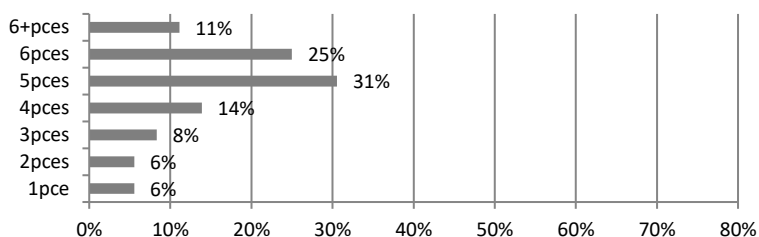
GENEVEYS-S/COFF.-GDES PLANCHES



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1961-1971
Périmètre du quartier :	24'618 m ²
Surface des bâtiments :	4'211 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2
Nombre de logements :	36 logements
Surface totale logements :	4'591 m ²
Surface moyenne logement :	128 m ²

Types de logements :



IOS	0.17
IBUS (estimation)	0.3
IVert	0.74

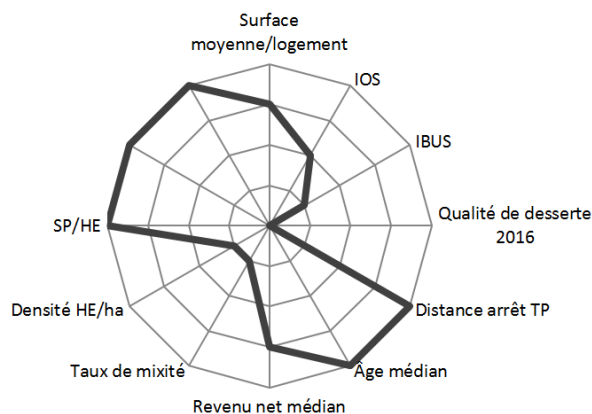
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	-
Qualité de desserte 2030 :	-
Distance à un arrêt TP :	681 m

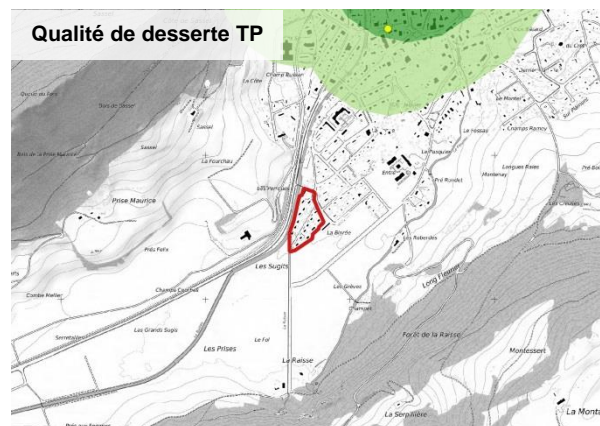
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	69 habitants
Âge médian	65 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.99 EPT
Densité HE/ha	29 HE/ha
SP / HE	64 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



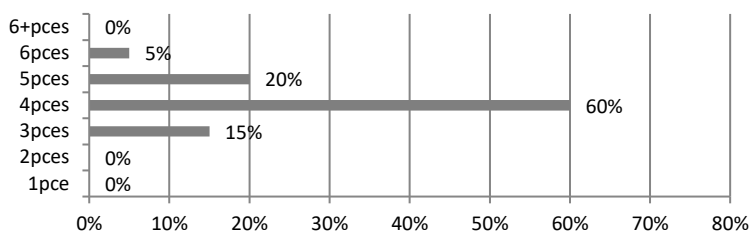
FLEURIER – RUE DE L'HÔPITAL



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1946-1970
Périmètre du quartier :	14'796 m ²
Surface des bâtiments :	2'329 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2
Nombre de logements :	20 logements
Surface totale logements :	2'151 m ²
Surface moyenne logement :	108 m ²

Types de logements :



IOS	0.16
IBUS (estimation)	0.3
IVert	0.67

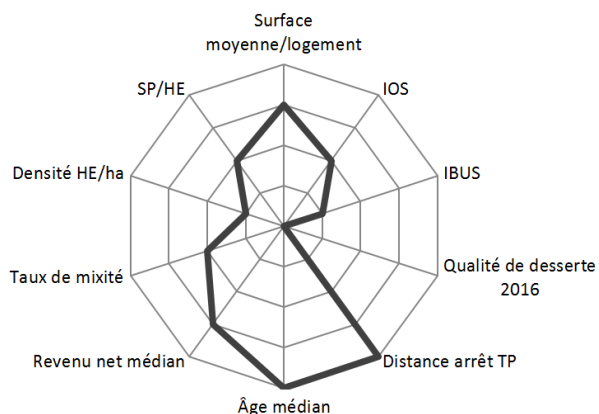
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	-
Qualité de desserte 2030 :	-
Distance à un arrêt TP :	722 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	43 habitants
Âge médian	63 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.99 EPT
Densité HE/ha	31 HE/ha
SP / HE	47 m ² /HE

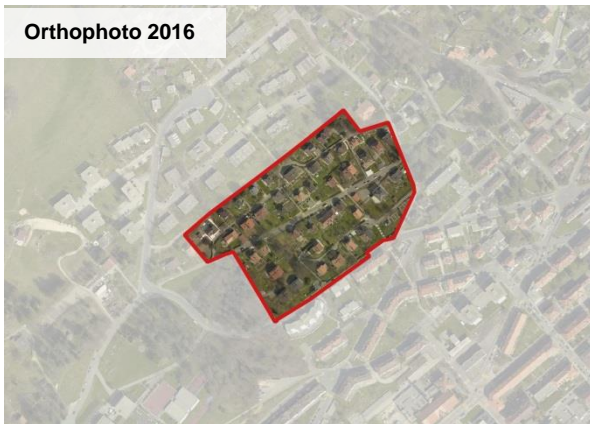
SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



POSTIERS



Orthophoto 2016



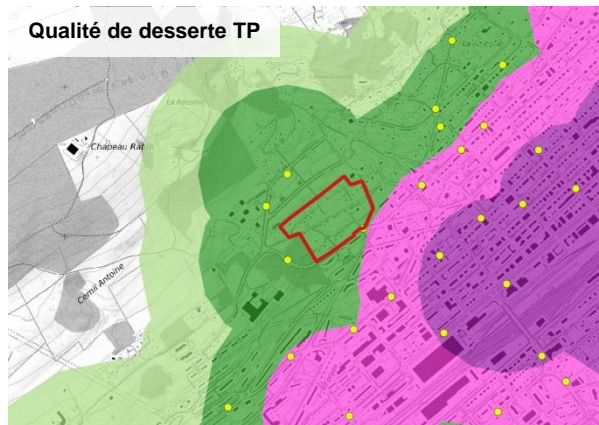
Vue 3D



Couverture du sol



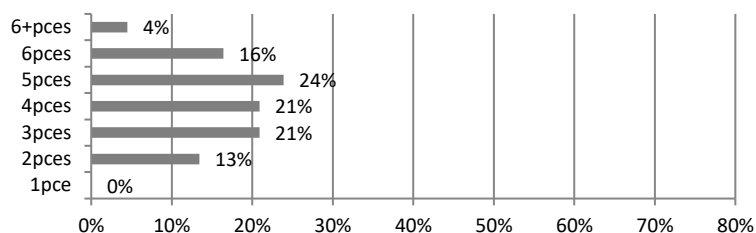
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1919-1945
Périmètre du quartier :	45'673 m ²
Surface des bâtiments :	9'648 m ²
Nombre de niveaux moyen :	3
Nombre de logements :	67 logements
Surface totale logements :	7'317 m ²
Surface moyenne logement :	109 m ²

Types de logements :




IOS	0.21
IBUS (estimation)	0.6
IVert	0.63

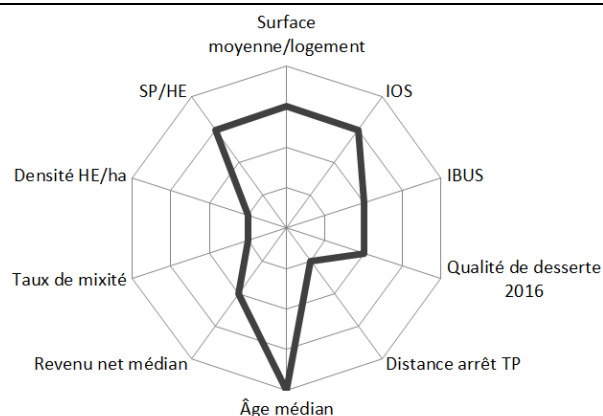
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	C
Qualité de desserte 2030 :	C
Distance à un arrêt TP :	113 m

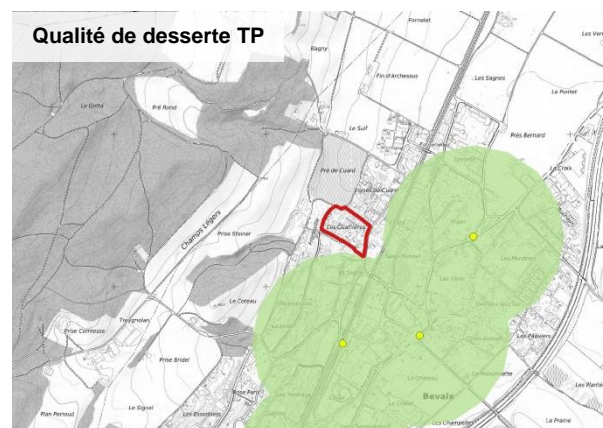
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	142 habitants
Âge médian	53 ans
Revenu annuel net médian :	 Médiane cantonale
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.99 EPT
Densité HE/ha	32 HE/ha
SP / HE	51 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



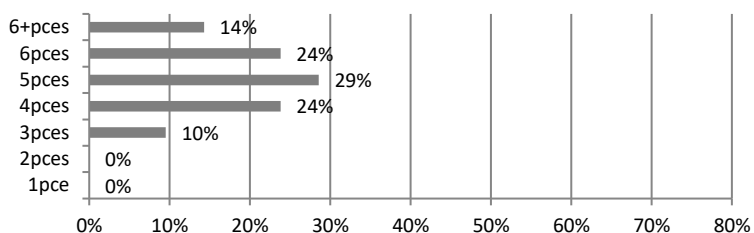
QUARTIÈRES



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1971-1980
Périmètre du quartier :	14'405 m ²
Surface des bâtiments :	3'138 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2 niveaux
Nombre de logements :	21 logements
Surface totale logements :	3137 m ²
Surface moyenne logements	149 m ²

Types de logements :



IOS	0.22
IBUS (estimation)	1
IVert	0.69

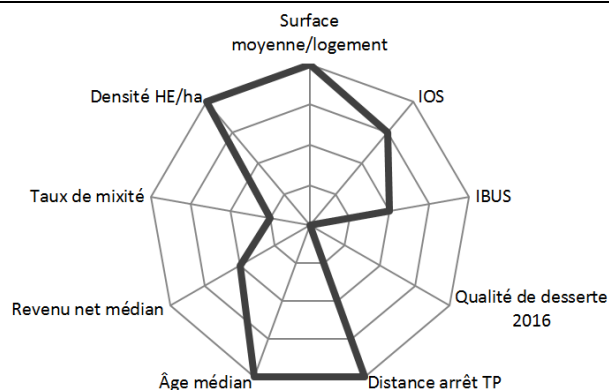
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	-
Qualité de desserte 2030 :	D
Distance à un arrêt TP :	379 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants :	49 habitants
Âge médian :	51 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT) :	0-4 EPT
Densité HE/ha :	35 HE/ha
SP / HE	61 m ² /HE

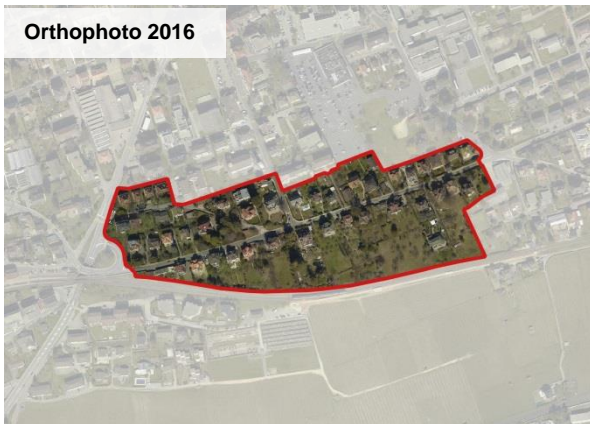
SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



FORNACHON



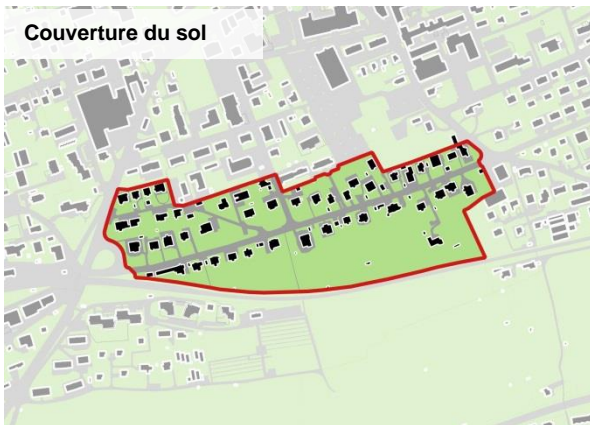
Orthophoto 2016



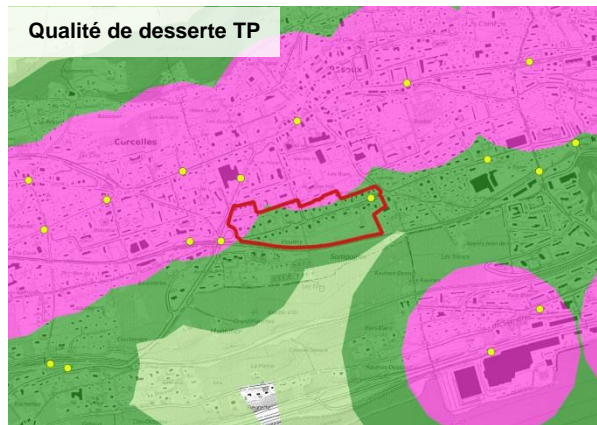
Vue 3D



Couverture du sol



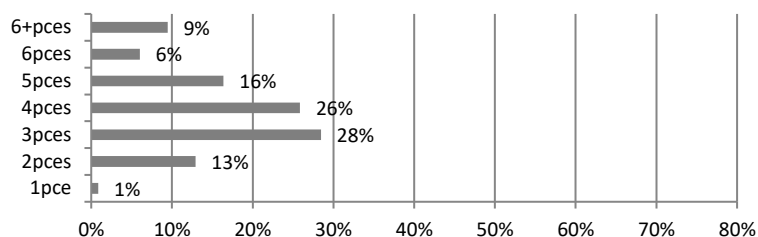
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1919-1960
Périmètre du quartier :	70'649m ²
Surface des bâtiments :	13'680 m ²
Nombre de niveaux moyen :	3
Nombre de logements :	116 logements
Surface totale logements :	13'122 m ²
Surface moyenne logement :	113 m ²

Types de logements :




IOS	0.19
IBUS (estimation)	0.6
IVert	0.64

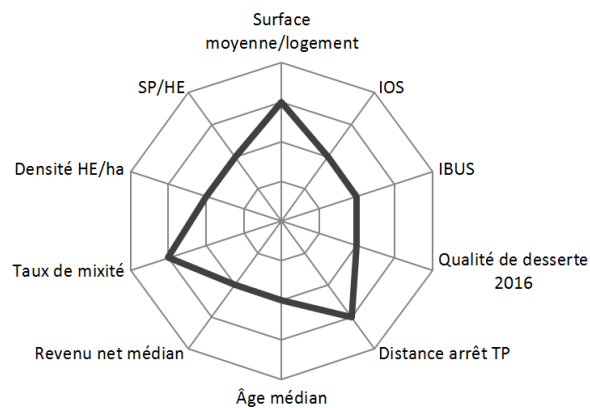
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	C
Qualité de desserte 2030 :	C
Distance à un arrêt TP :	216 m

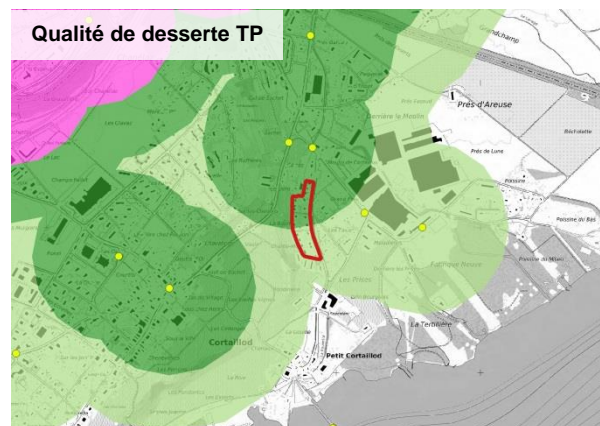
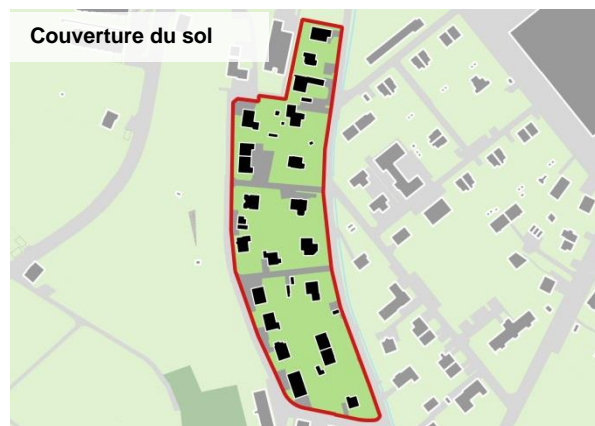
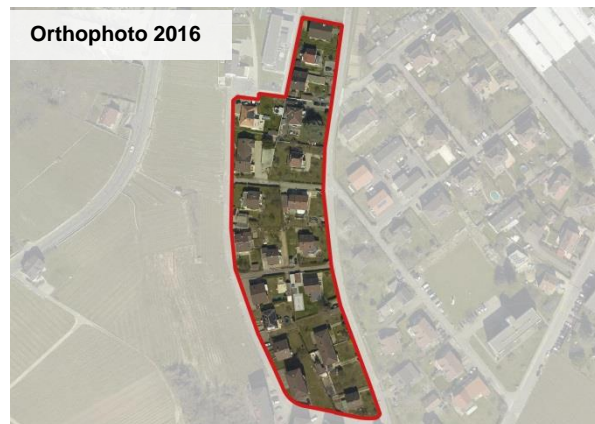
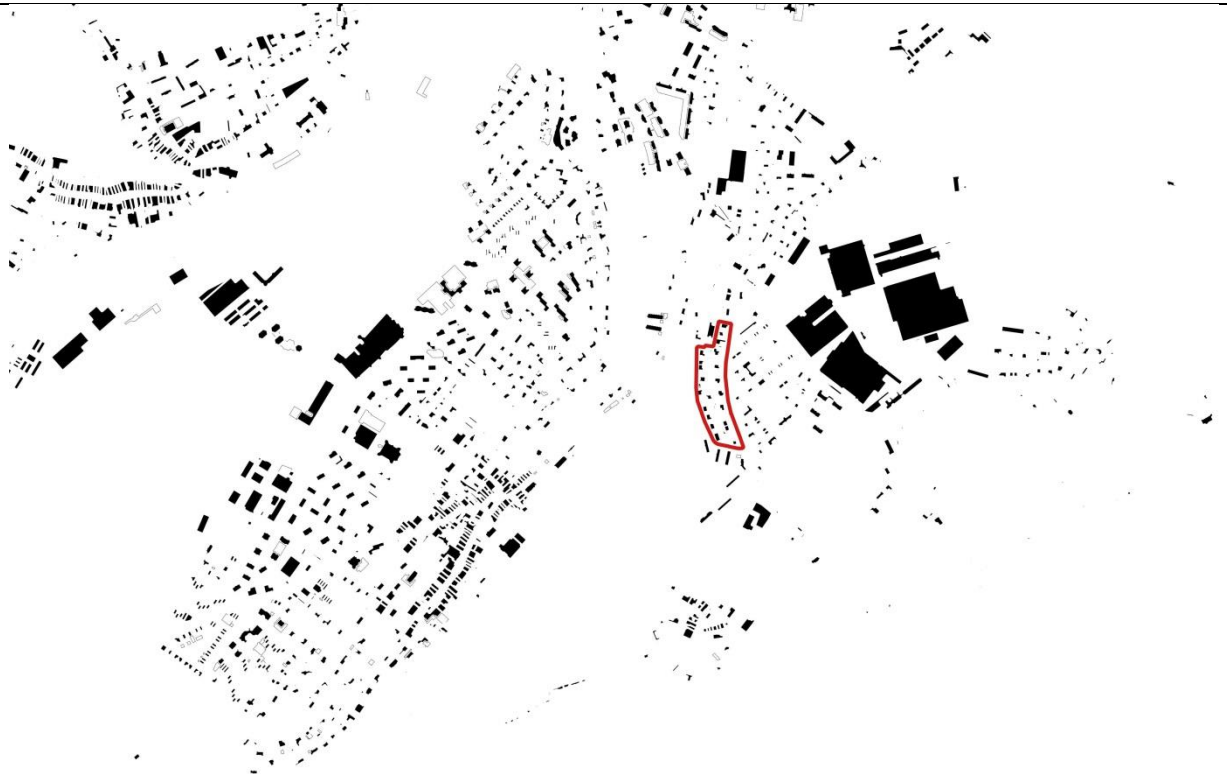
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	255 habitants
Âge médian	38 ans
Revenu annuel net médian :	 Médiane cantonale
Nombre d'emplois (EPT)	10 à 19.9 EPT
Densité HE/ha	38 HE/ha
SP / HE	49 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



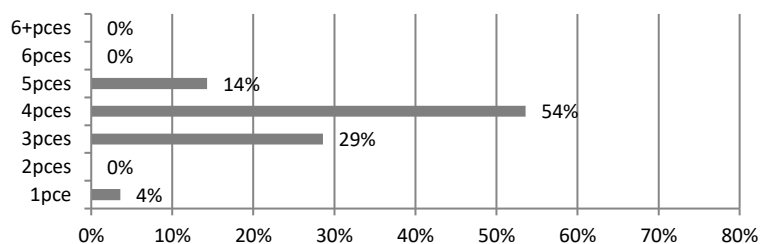
ROUSSETTES



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1919-1960
Périmètre du quartier :	14'929 m ²
Surface des bâtiments :	2'739 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2
Nombre de logements :	28 logements
Surface totale logements :	3'056 m ²
Surface moyenne logement :	109 m ²

Types de logements :




IOS	0.18
IBUS (estimation)	0.4
IVert	0.69

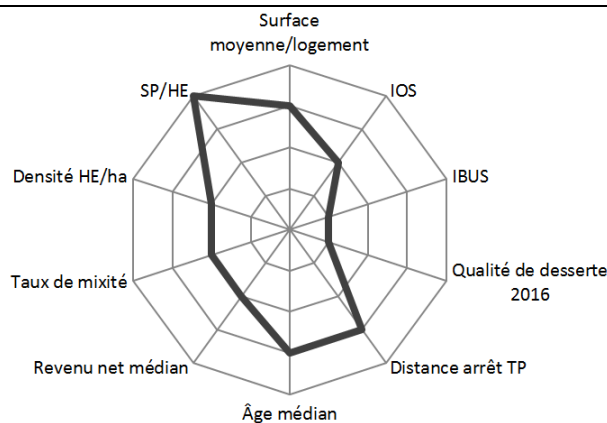
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	D
Qualité de desserte 2030 :	D
Distance à un arrêt TP :	211 m

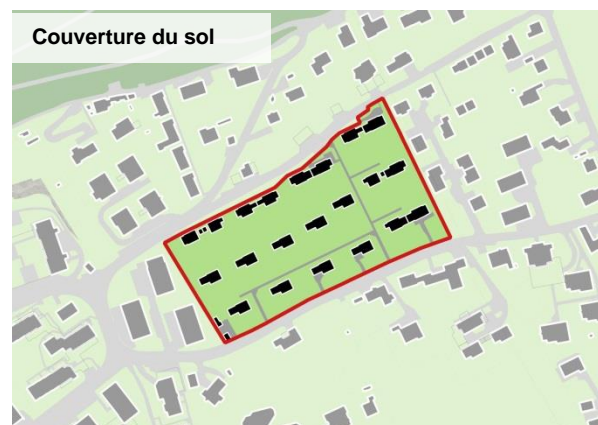
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	55 habitants
Âge médian	46 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.99 EPT
Densité HE/ha	39 HE/ha
SP / HE	53 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



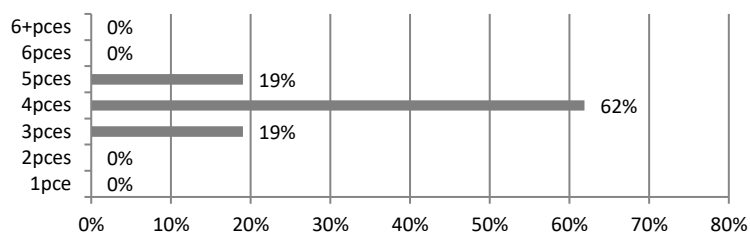
CHAMPS DE L'ABBAYE



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1946-1960
Périmètre du quartier :	14'655 m ²
Surface des bâtiments :	2'211 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2
Nombre de logements :	21 logements
Surface totale logements :	2'219 m ²
Surface moyenne logement :	106 m ²

Types de logements :



IOS	0.15
IBUS (estimation)	0.3
IVert	0.80

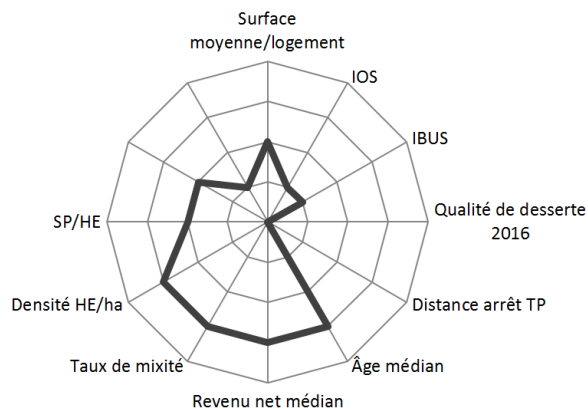
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	B
Qualité de desserte 2030 :	B
Distance à un arrêt TP :	216 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	55 habitants
Âge médian	45 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.9 EPT
Densité HE/ha	39 HE/ha
SP / HE	39 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



CATALOGUE DES QUARTIERS DENSITÉ HUMAINE 50 À 125 HE/HA

QUARTIERS URBAINS

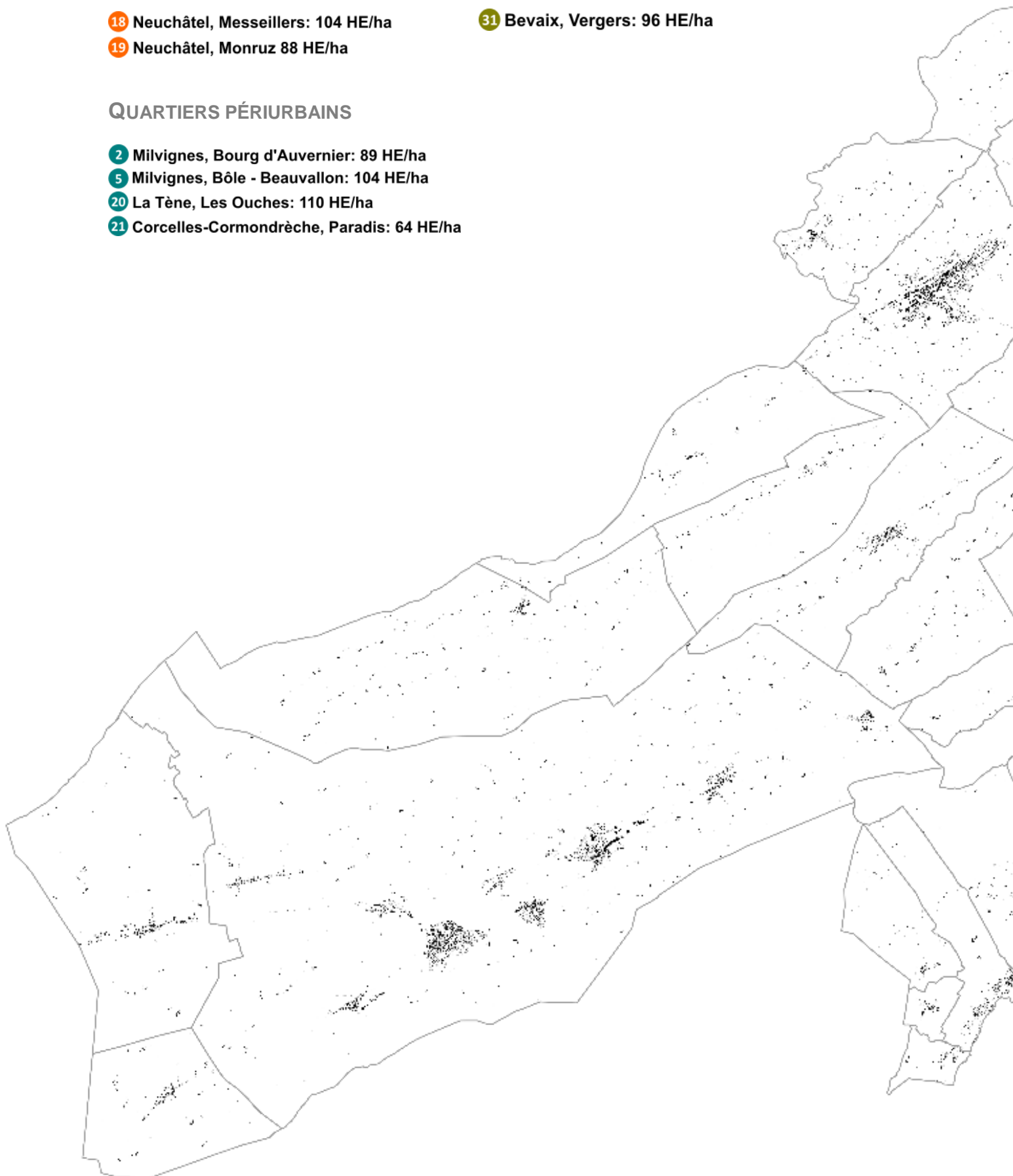
- 18 Neuchâtel, Messeillers: 104 HE/ha
- 19 Neuchâtel, Monruz 88 HE/ha

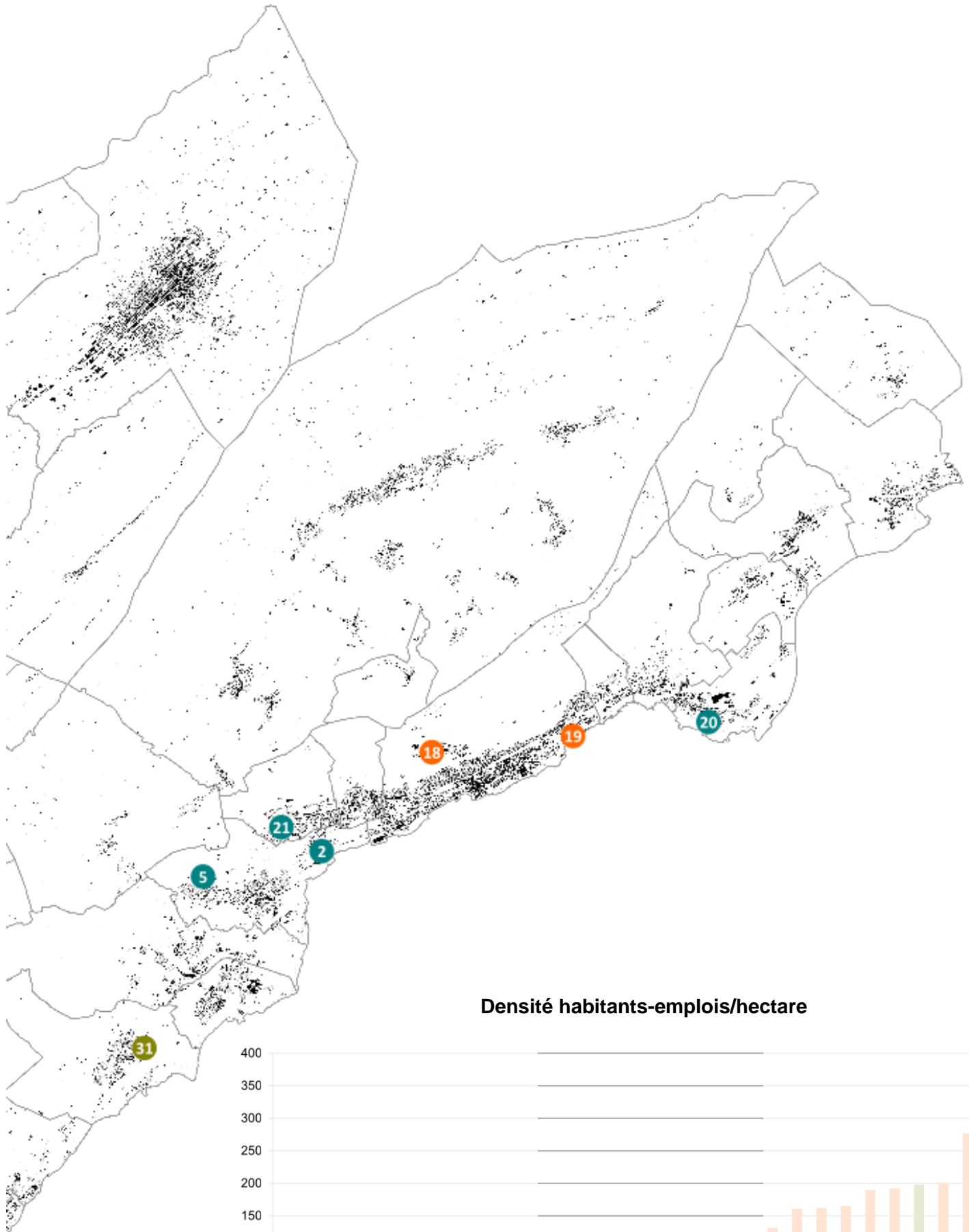
QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

- 31 Bevaix, Vergers: 96 HE/ha

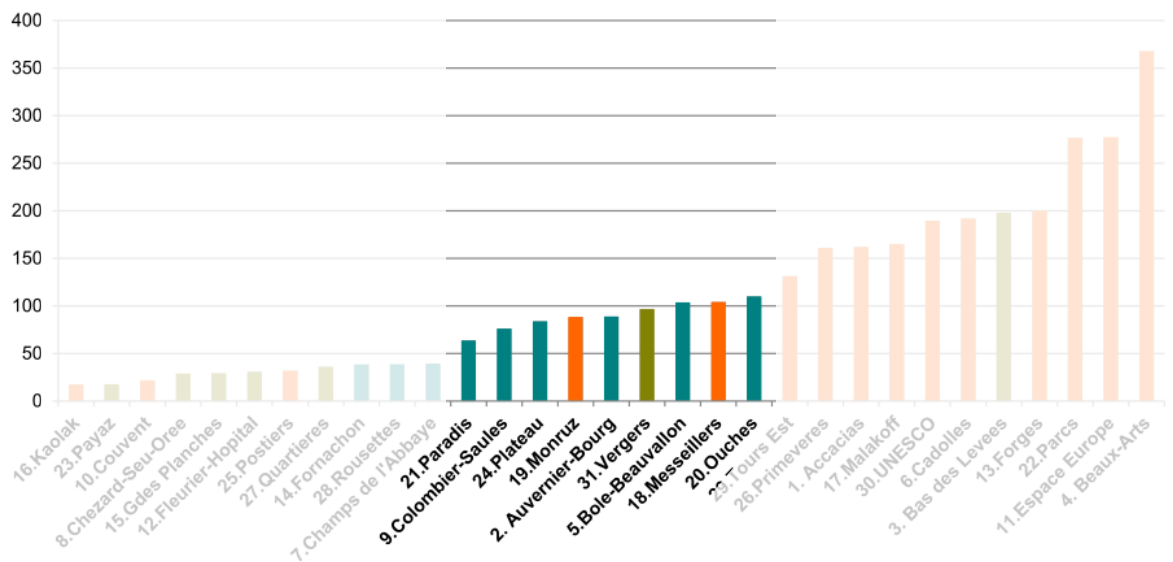
QUARTIERS PÉRIURBAINS

- 2 Milvignes, Bourg d'Auvernier: 89 HE/ha
- 5 Milvignes, Bôle - Beauvallon: 104 HE/ha
- 20 La Tène, Les Ouches: 110 HE/ha
- 21 Corcelles-Cormondèche, Paradis: 64 HE/ha

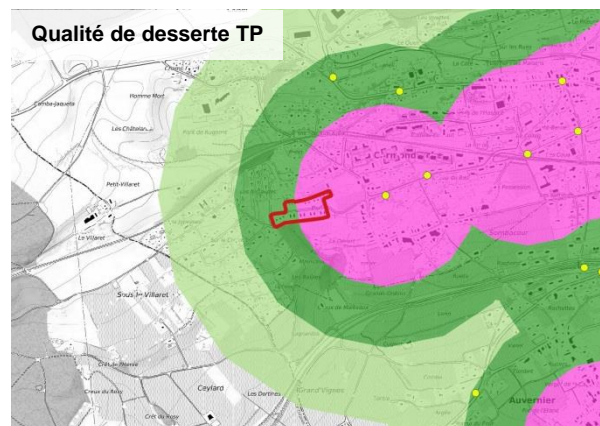
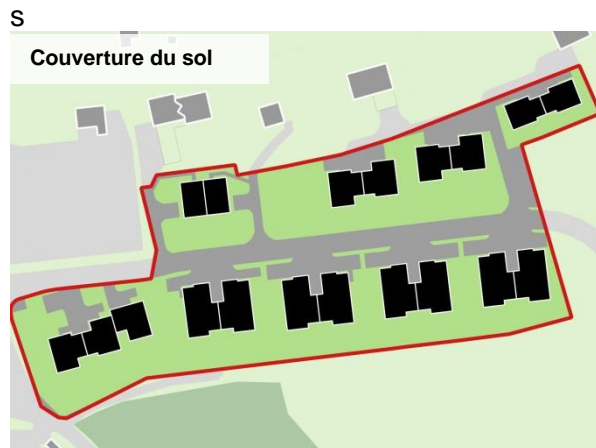
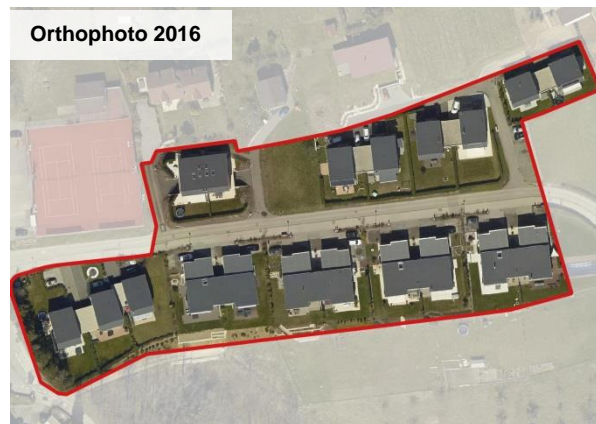




Densité habitants-emplois/hectare



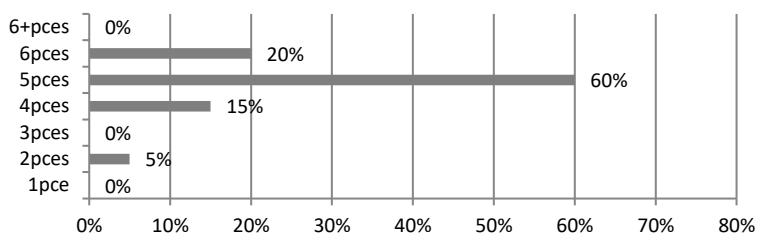
PARADIS



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	2010-2013
Périmètre du quartier :	11'531 m ²
Surface des bâtiments :	2'690 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2.5
Nombre de logements :	20 logements
Surface totale logements :	4'393 m ²
Surface moyenne logement :	220 m ²

Types de logements :



IOS	0.23
IBUS (estimation)	0.60
IVert	0.51

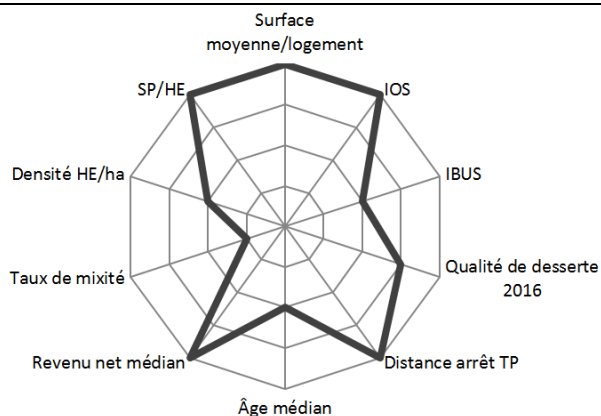
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	B
Qualité de desserte 2030 :	B
Distance à un arrêt TP :	277 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	71 habitants
Âge médian	37 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.99 EPT
Densité HE/ha	64 HE/ha
SP / HE	60 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



COLOMBIER – SAULES



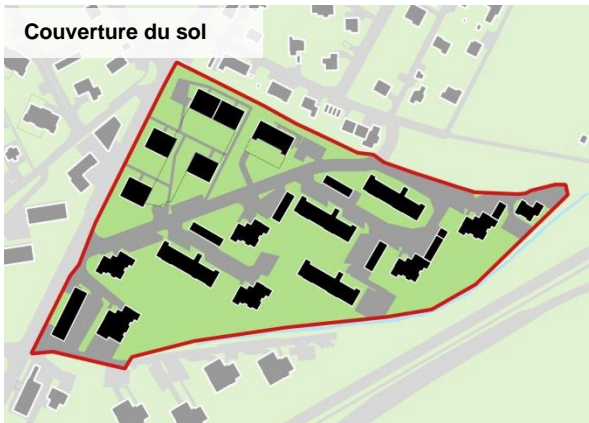
Orthophoto 2016



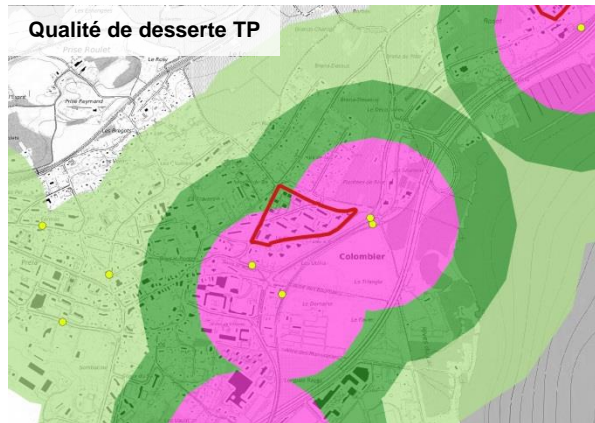
Vue 3D



Couverture du sol



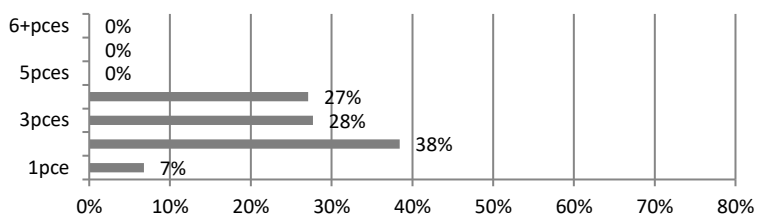
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1960-2010
Périmètre du quartier :	37'836 m ²
Surface des bâtiments :	7'435 m ²
Nombre de niveaux moyen :	3
Nombre de logements :	177 logements
Surface totale logements :	13'430 m ²
Surface moyenne logement :	76 m ²

Types de logements :

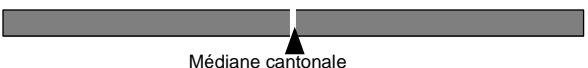


IOS	0.20
IBUS (estimation)	0.6
IVert	0.54

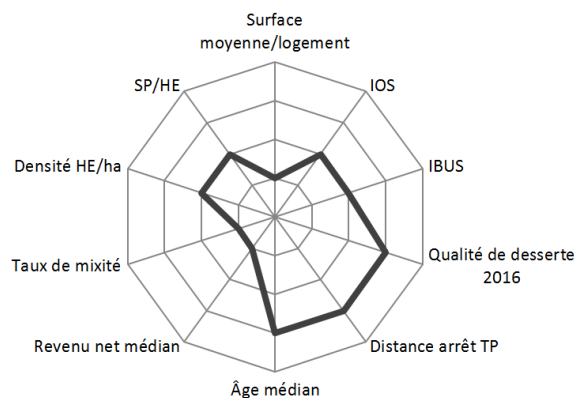
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	B
Qualité de desserte 2030 :	B
Distance à un arrêt TP :	224 m

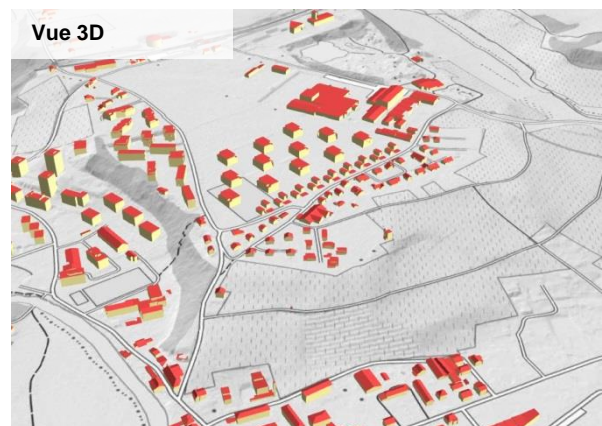
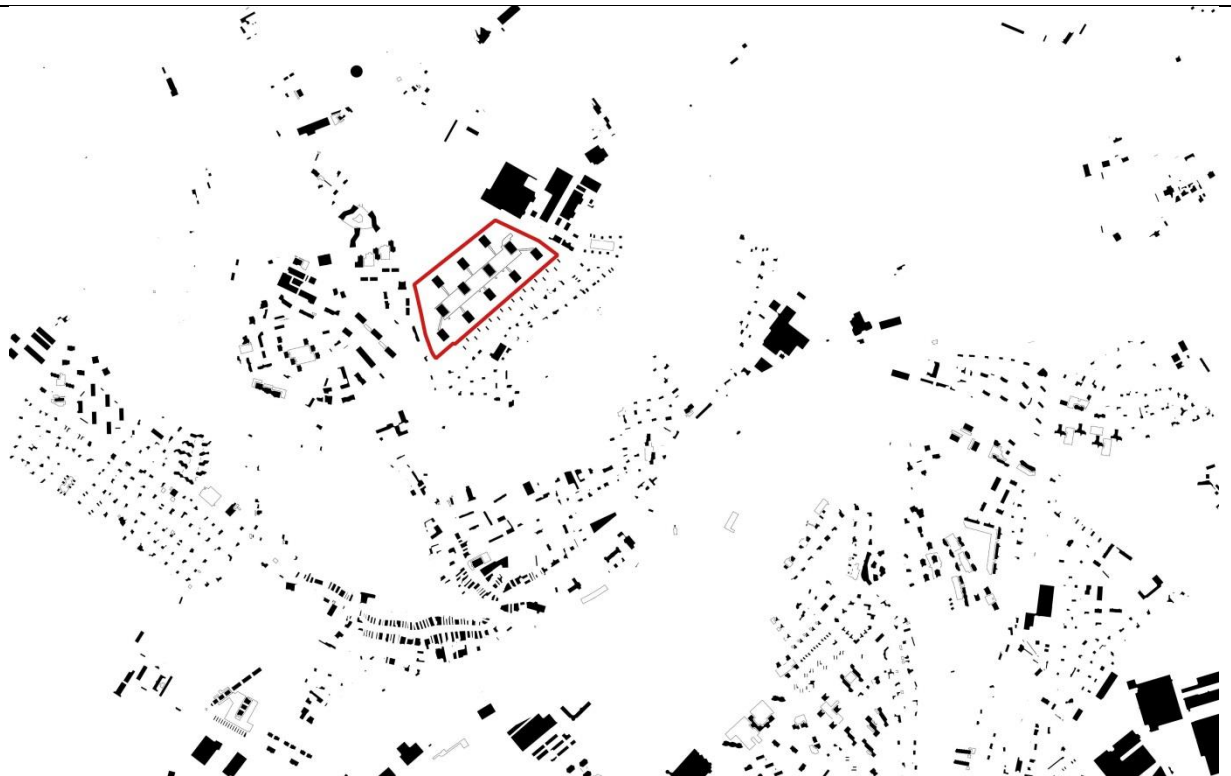
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	280 habitants
Âge médian	49 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	5 à 9.9 EPT
Densité HE/ha	76 HE/ha
SP / HE	47 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



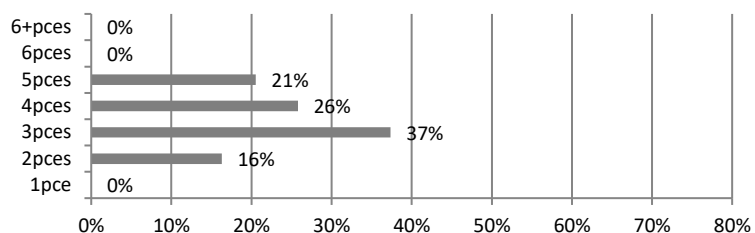
PLATEAU DE LA GARE



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	2013-2015
Périmètre du quartier :	42'570 m ²
Surface des bâtiments :	6'186 m ²
Nombre de niveaux moyen :	4
Nombre de logements :	190 logements
Surface totale logements :	18'596 m ²
Surface moyenne logement :	98 m ²

Types de logements :



IOS	0.15
IBUS (estimation)	0.6
IVert	0.76

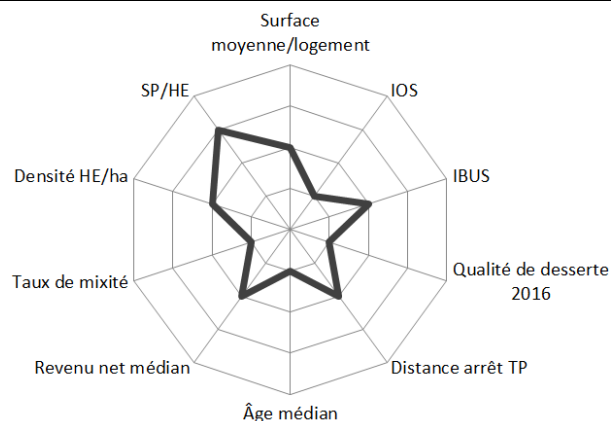
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	D
Qualité de desserte 2030 :	D
Distance à un arrêt TP :	174 m

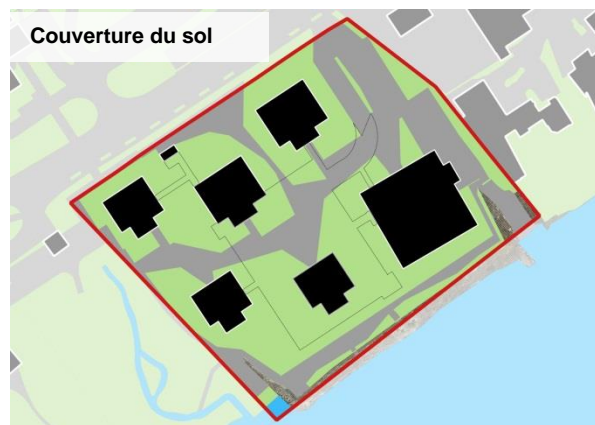
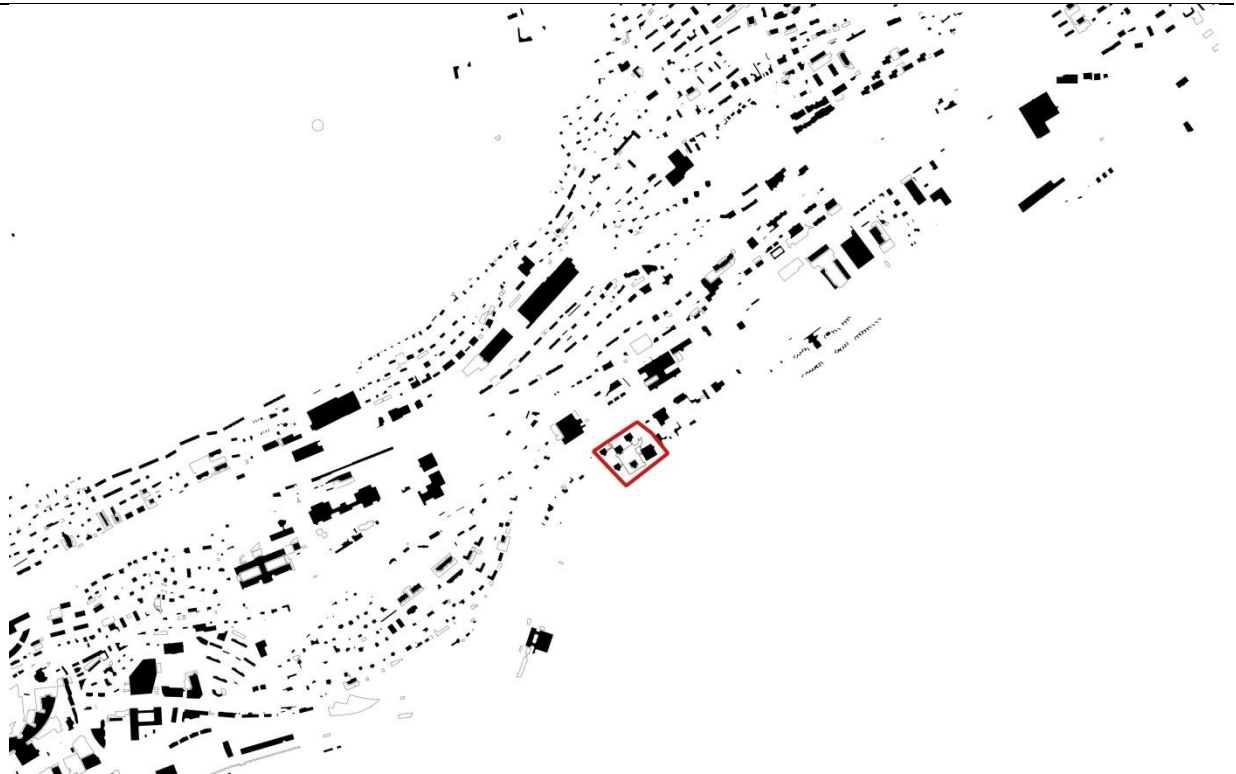
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	354 habitants
Âge médian	31 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.99 EPT
Densité HE/ha	84 HE/ha
SP / HE	52 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



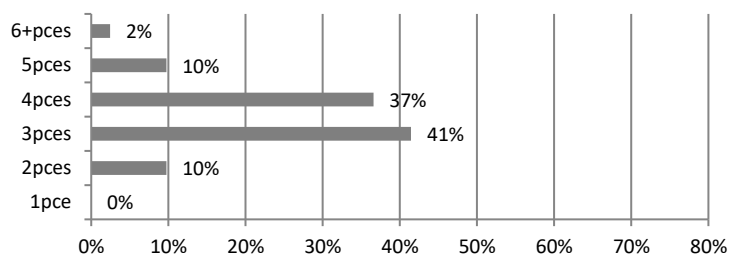
MONRUZ



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	2011
Périmètre du quartier :	11'132 m ²
Surface des bâtiments :	2'511 m ²
Nombre de niveaux moyen :	4
Nombre de logements :	41 logements
Surface totale logements :	4'181 m ²
Surface moyenne logement :	102 m ²

Types de logements :



IOS	0.23
IBUS (estimation)	0.9
IVert	0.47

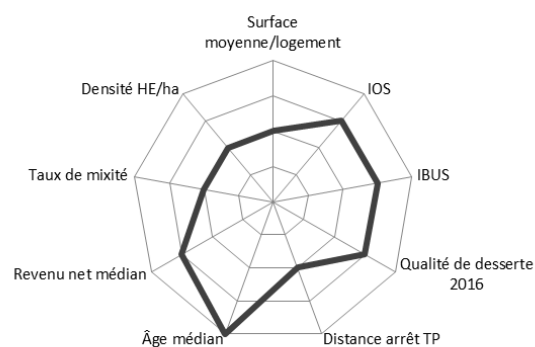
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	B
Qualité de desserte 2030 :	B
Distance à un arrêt TP :	180 m

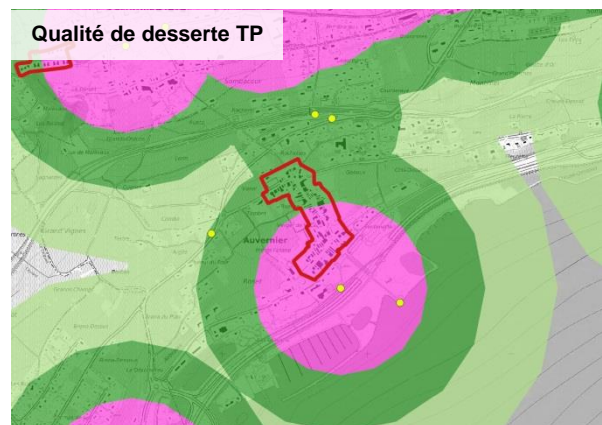
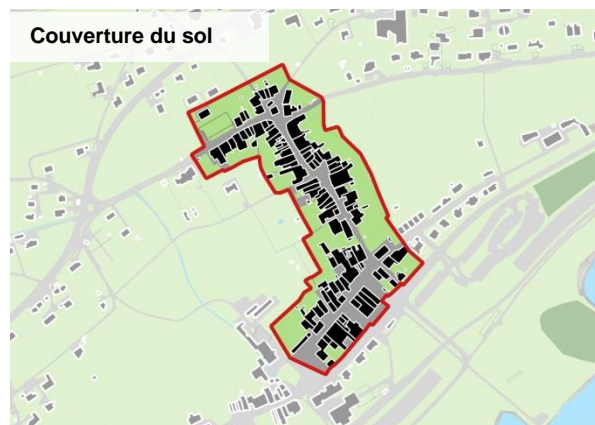
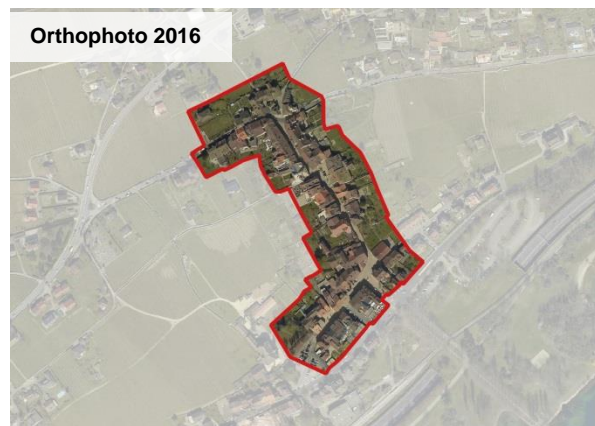
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	83 habitants
Âge médian	36 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	-
Densité HE/ha	88 HE/ha
SP / HE	43 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



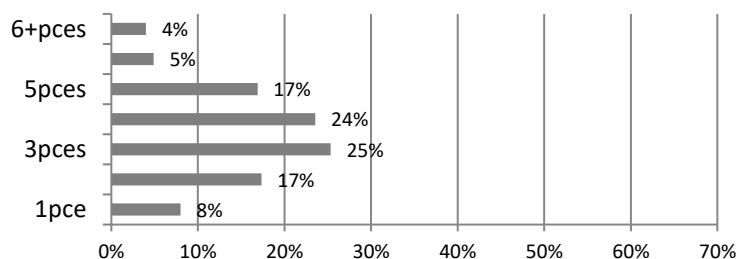
AUVERNIER - BOURG



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	Avant 1919
Périmètre du quartier :	53'794 m ²
Surface des bâtiments :	19'824 m ²
Nombre de niveaux moyen :	3.5
Nombre de logements :	225 logements
Surface totale logements :	24'433 m ²
Surface moyenne logement :	109 m ²

Types de logements :



IOS	0.37
IBUS (estimation)	1.3
IVert	0.42

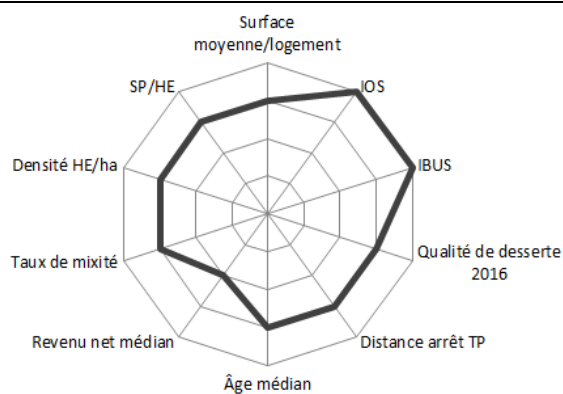
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	B
Qualité de desserte 2030 :	B
Distance à un arrêt TP :	273 m

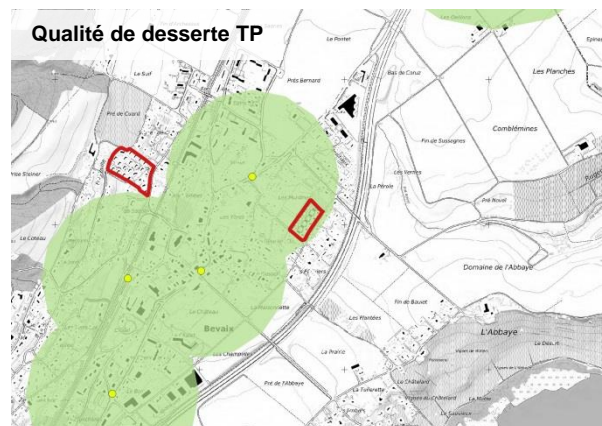
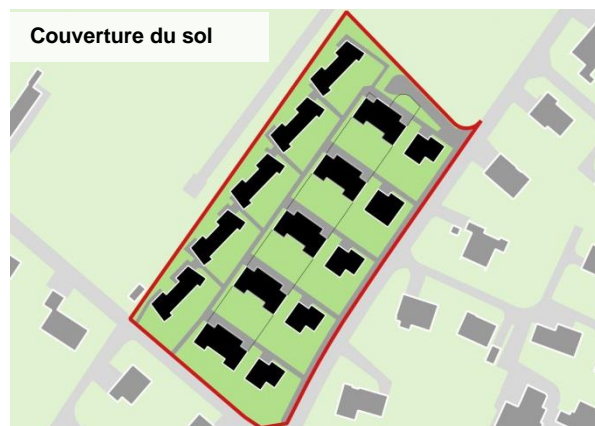
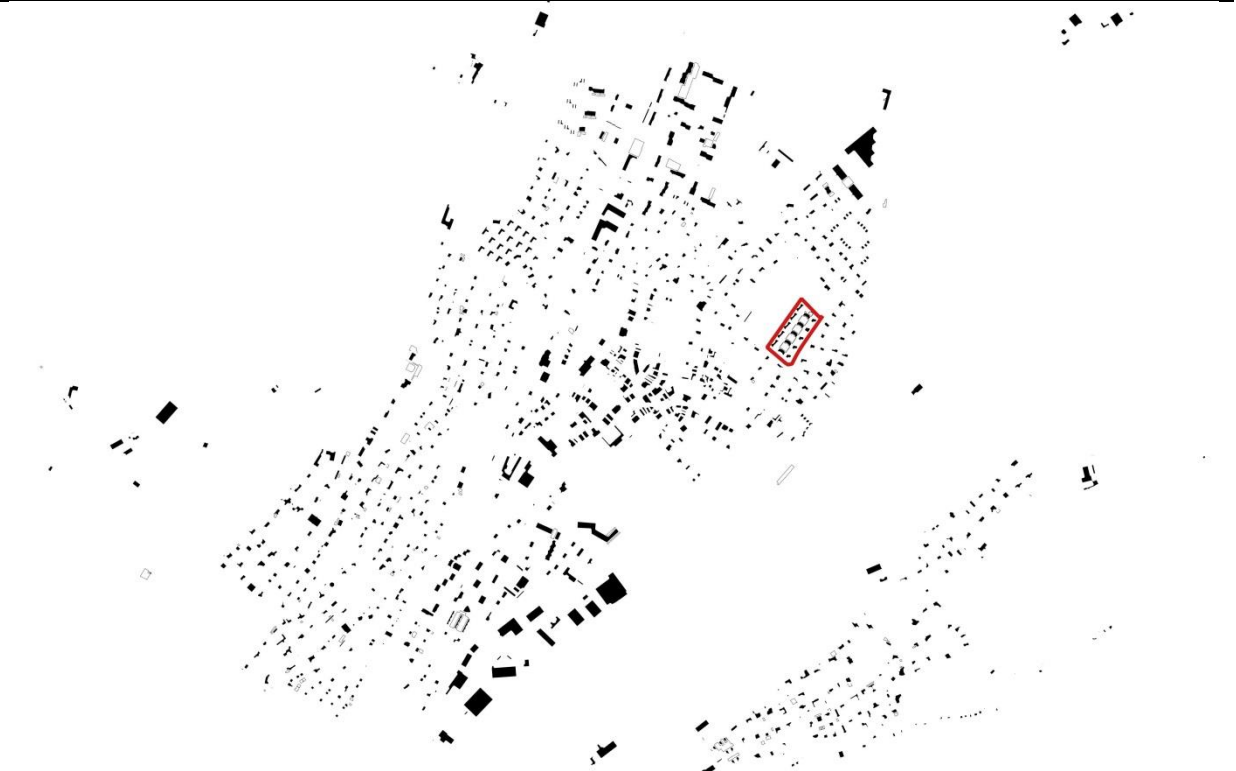
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	352 habitants
Âge médian	43 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	100 à 149.9 EPT
Densité HE/ha	89 HE/ha
SP / HE	51 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



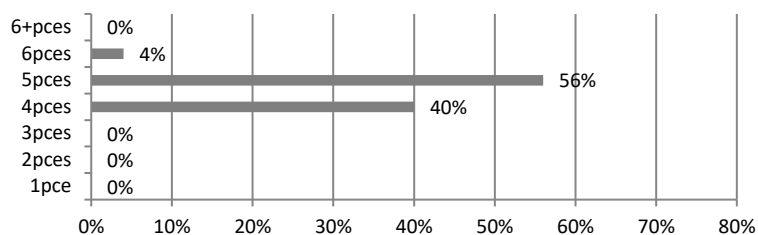
VERGERS



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1996-2000
Périmètre du quartier :	7'412 m ²
Surface des bâtiments :	3'955 m ²
Nombre de niveaux moyen :	2
Nombre de logements :	25 logements
Surface totale logements :	3'292 m ²
Surface moyenne logement :	132 m ²

Types de logements :



IOS	0.53
IBUS (estimation)	1.1
IVert	0.46

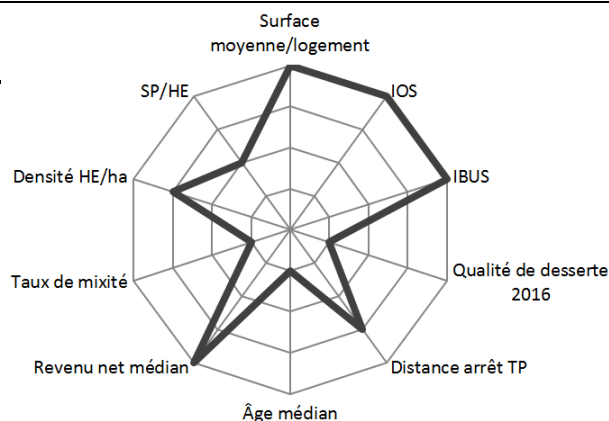
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	D
Qualité de desserte 2030 :	D
Distance à un arrêt TP :	240 m

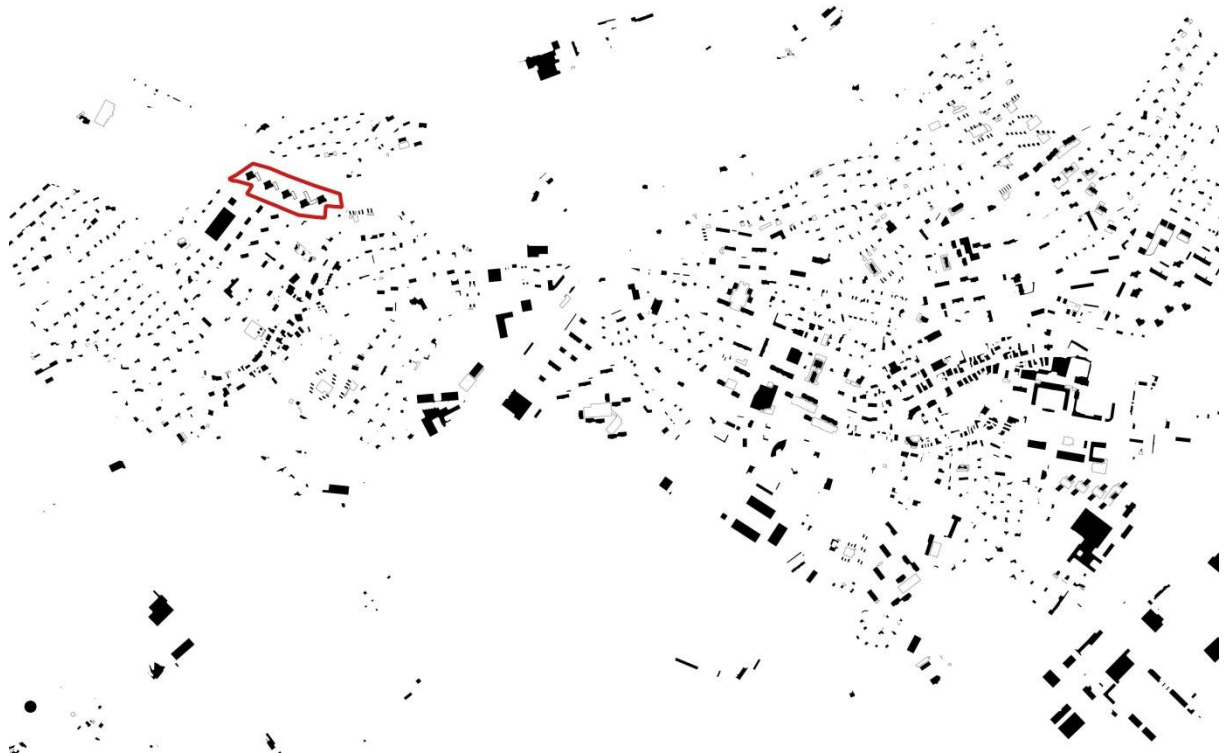
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	69 habitants
Âge médian	35 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.99 EPT
Densité HE/ha	96 HE/ha
SP / HE	46 m ² /HE

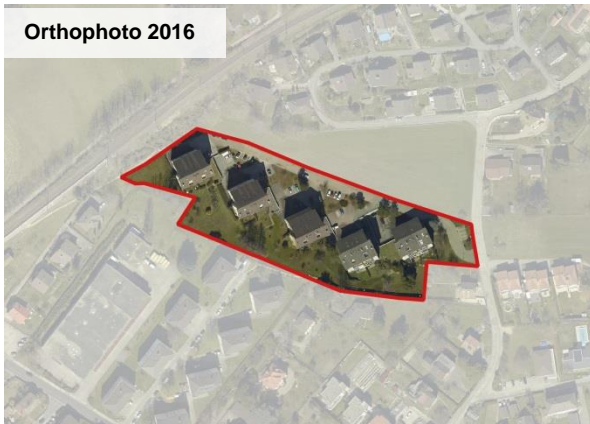
SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



BÔLE - BEAUVALLON



Orthophoto 2016



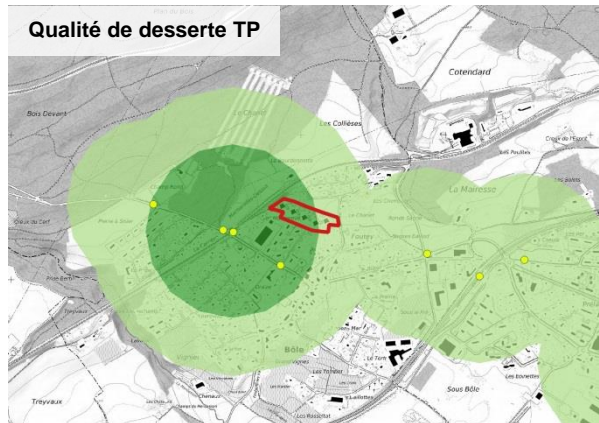
Vue 3D



Couverture du sol



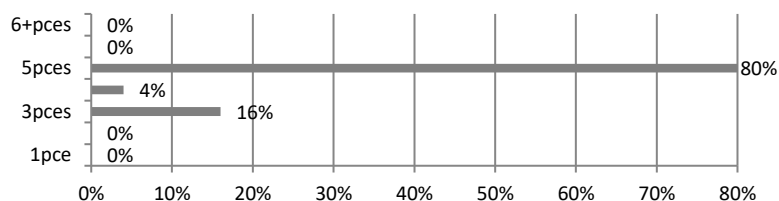
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1986-2000
Périmètre du quartier :	13'456 m ²
Surface des bâtiments :	1'817 m ²
Nombre de niveaux moyen :	6
Nombre de logements :	50 logements
Surface totale logements :	6'940 m ²
Surface moyenne logement :	139 m ²

Types de logements :



IOS	0.14
IBUS (estimation)	0.8
IVert	0.50

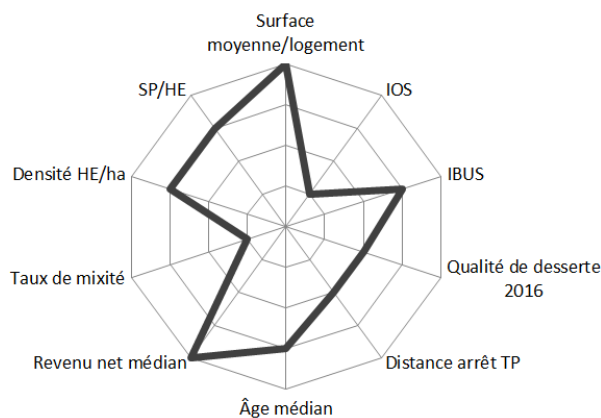
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	C
Qualité de desserte 2030 :	C
Distance à un arrêt TP :	191 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	137 habitants
Âge médian	44 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.9 EPT
Densité HE/ha	104 HE/ha
SP / HE	50 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



MESSEILLERS



Orthophoto 2016



Vue 3D



Couverture du sol



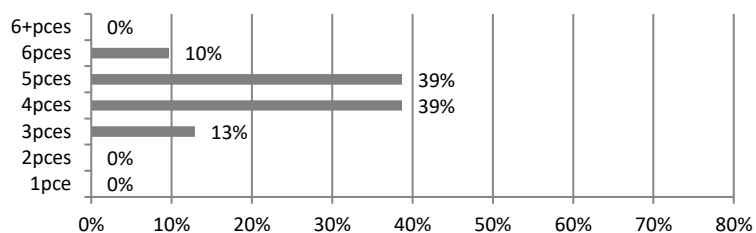
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	2006-2010
Périmètre du quartier :	9'945 m ²
Surface des bâtiments :	2'412 m ²
Nombre de niveaux moyen :	3
Nombre de logements :	31 logements
Surface totale logements :	3'282 m ² (estimation)
Surface moyenne logement :	106 m ² (estimation)

Types de logements :



IOS	0.24
IBUS (estimation)	0.70
IVert	0.57

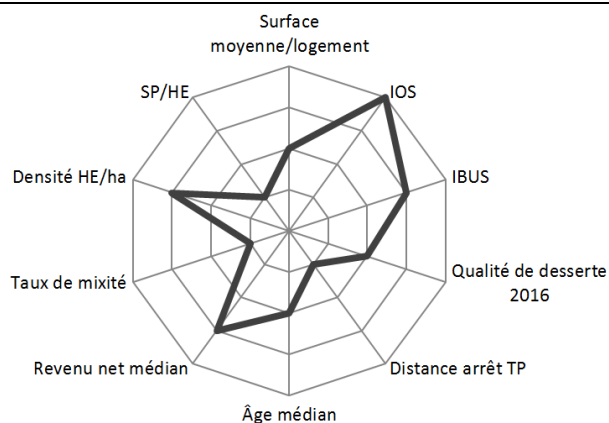
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	C
Qualité de desserte 2030 :	C
Distance à un arrêt TP :	136 m

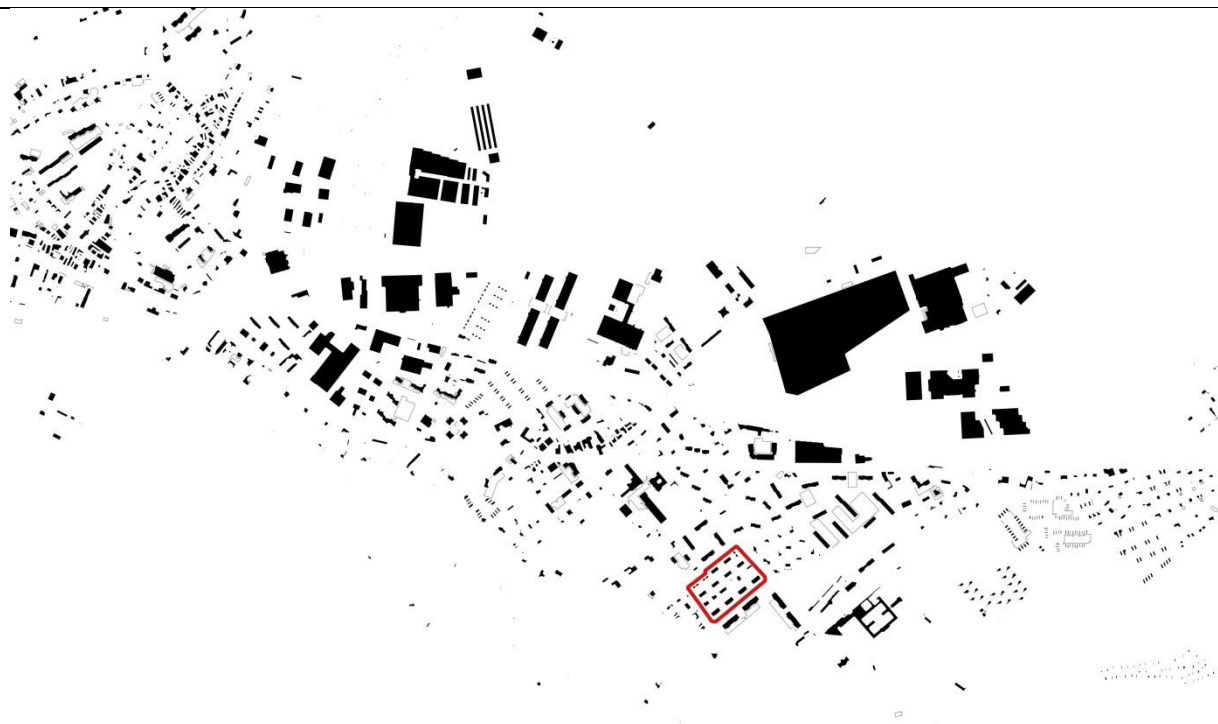
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	101 habitants
Âge médian	42 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.99 EPT
Densité HE/ha	104 HE/ha
SP / HE	32 m ² /HE (estimation)

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



LES OUCHES



Orthophoto 2016

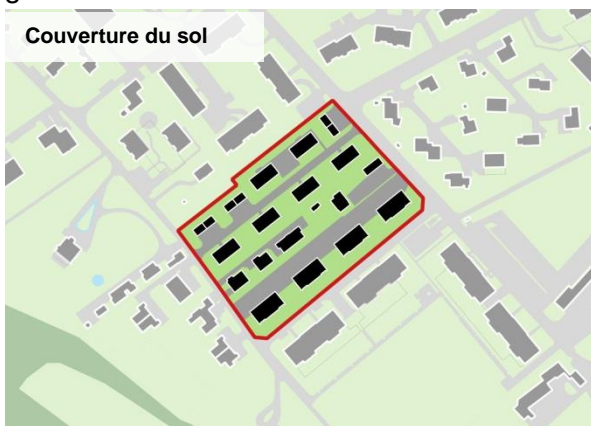


Vue 3D



S

Couverture du sol



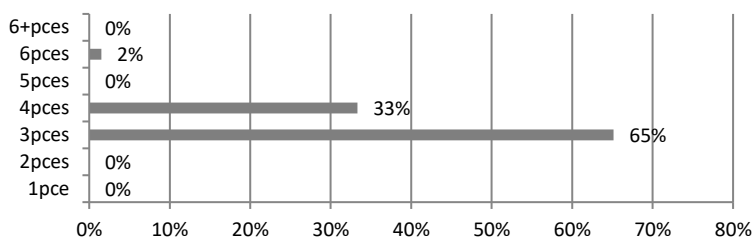
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1919-1970
Périmètre du quartier :	13'620 m ²
Surface des bâtiments :	3'051 m ²
Nombre de niveaux moyen :	3
Nombre de logements :	66 logements
Surface totale logements :	5'473 m ²
Surface moyenne logement :	83 m ²

Types de logements :

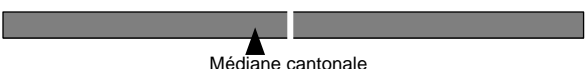


IOS	0.22
IBUS (estimation)	0.70
IVert	0.50

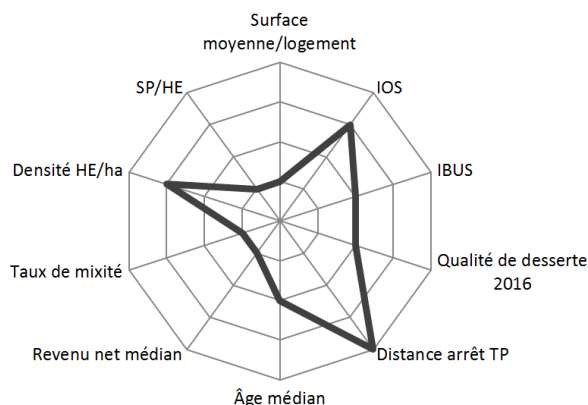
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	C
Qualité de desserte 2030 :	C
Distance à un arrêt TP :	282 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	147 habitants
Âge médian	41 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.99 EPT
Densité HE/ha	110 HE/ha
SP / HE	37 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



CATALOGUE DES QUARTIERS : DENSITÉ HUMAINE 125 À 200 HE/HA

QUARTIERS URBAINS

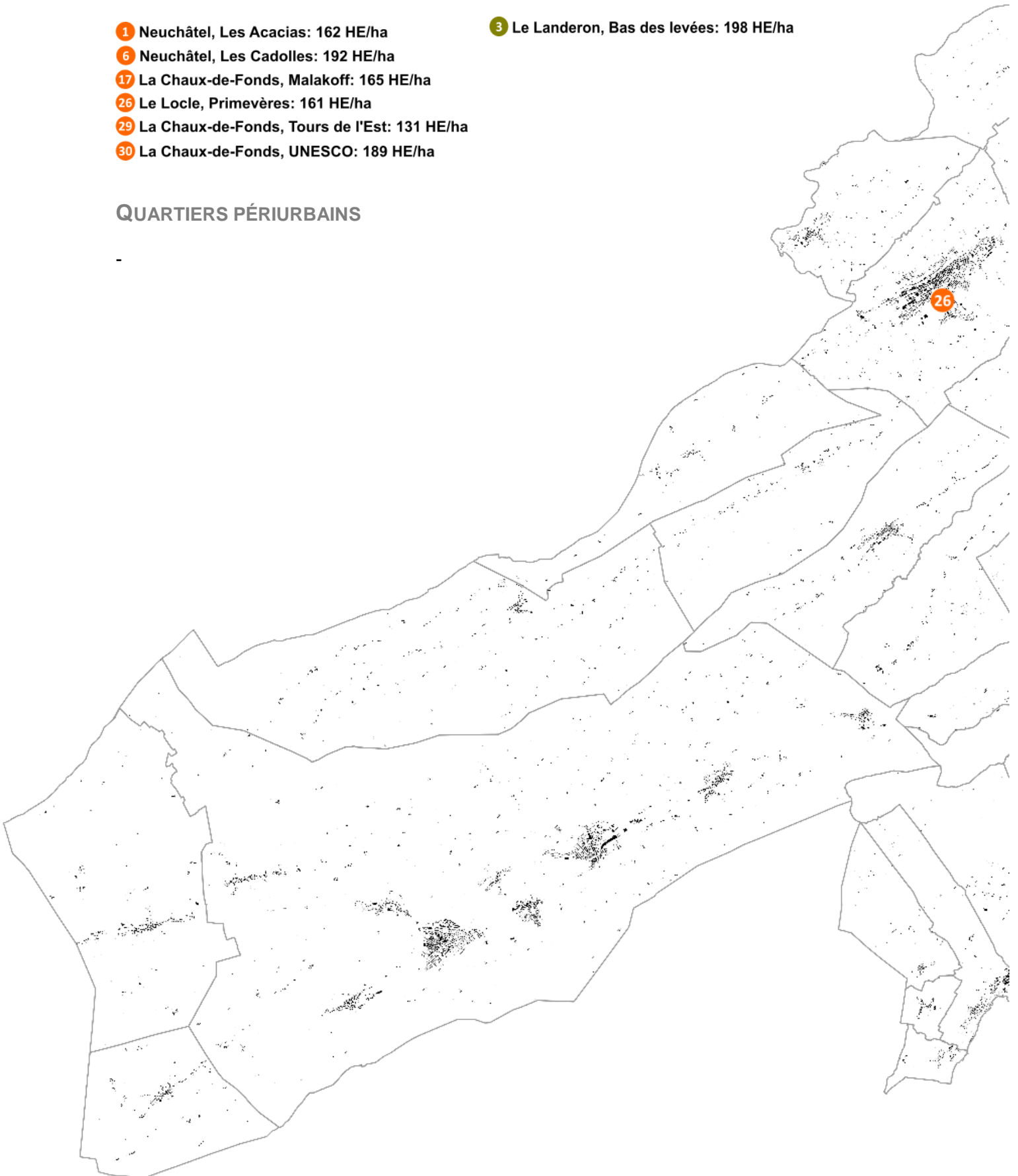
- 1 Neuchâtel, Les Acacias: 162 HE/ha
- 6 Neuchâtel, Les Cadolles: 192 HE/ha
- 17 La Chaux-de-Fonds, Malakoff: 165 HE/ha
- 26 Le Locle, Primevères: 161 HE/ha
- 29 La Chaux-de-Fonds, Tours de l'Est: 131 HE/ha
- 30 La Chaux-de-Fonds, UNESCO: 189 HE/ha

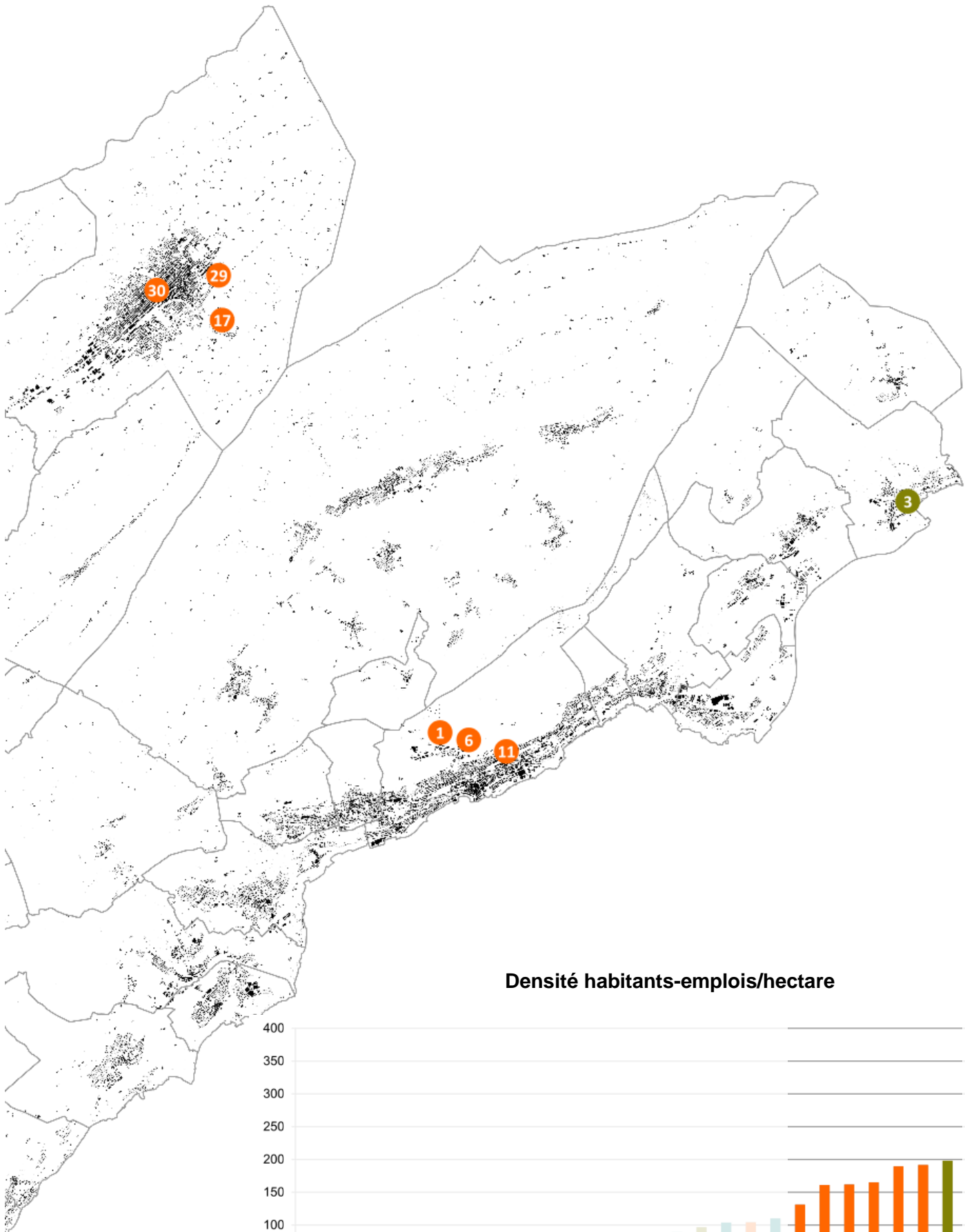
QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

- 3 Le Landeron, Bas des levées: 198 HE/ha

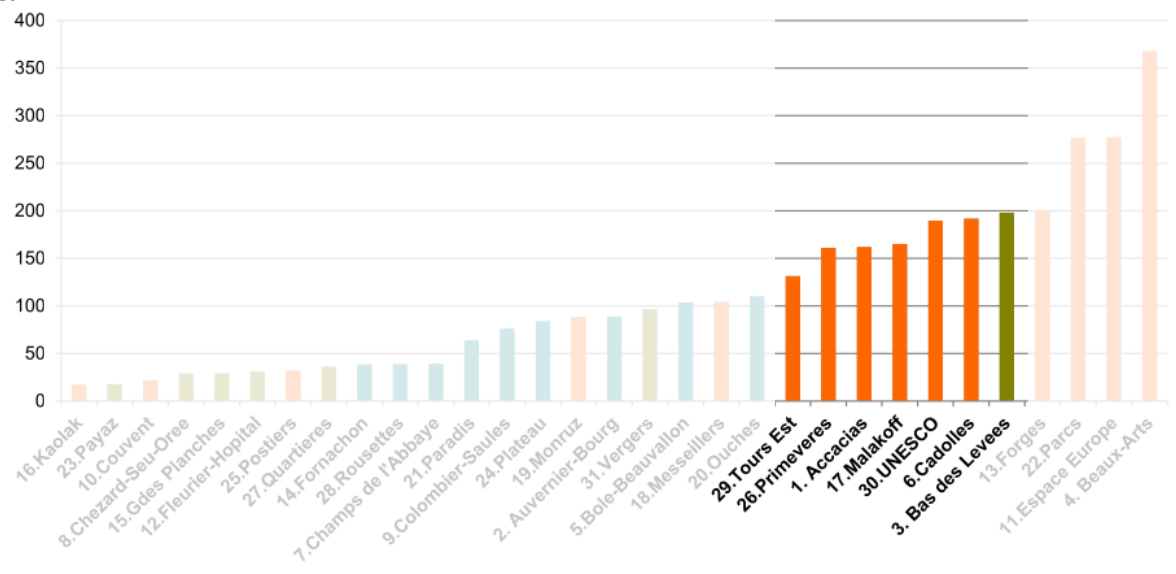
QUARTIERS PÉRIURBAINS

-

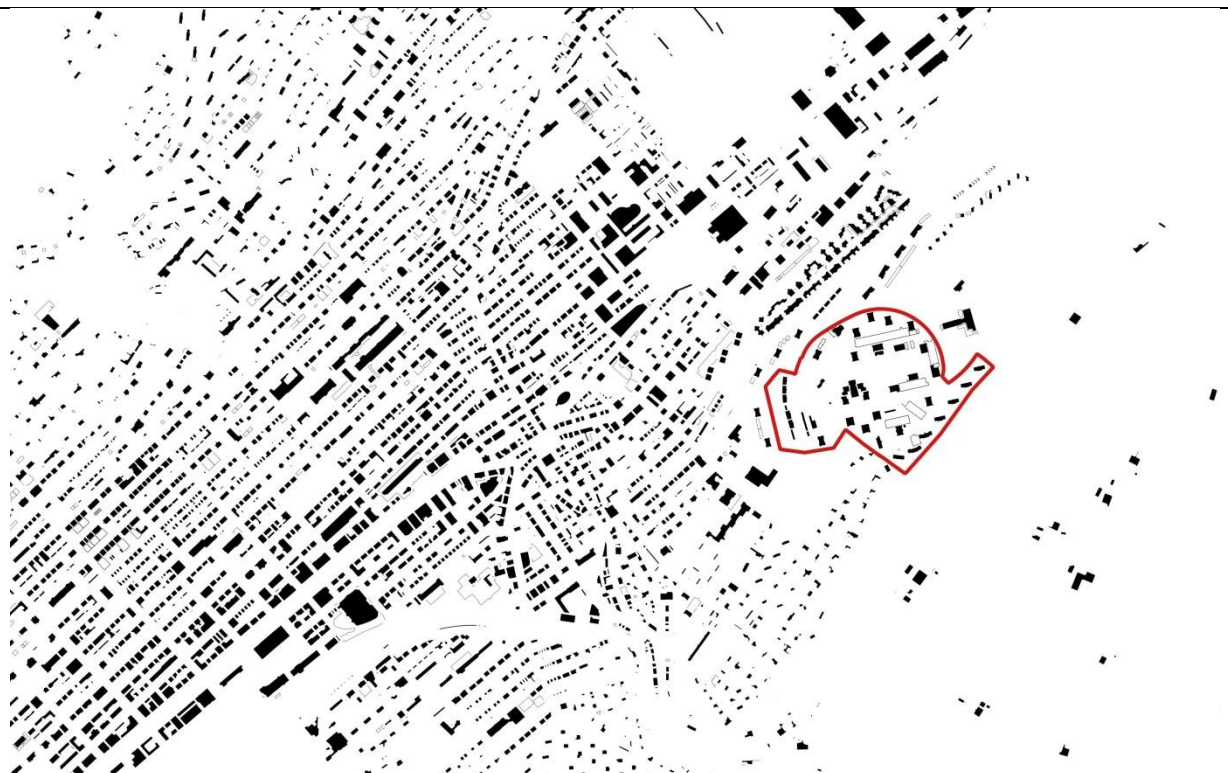




Densité habitants-emplois/hectare



TOUR DE L'EST



Orthophoto 2016



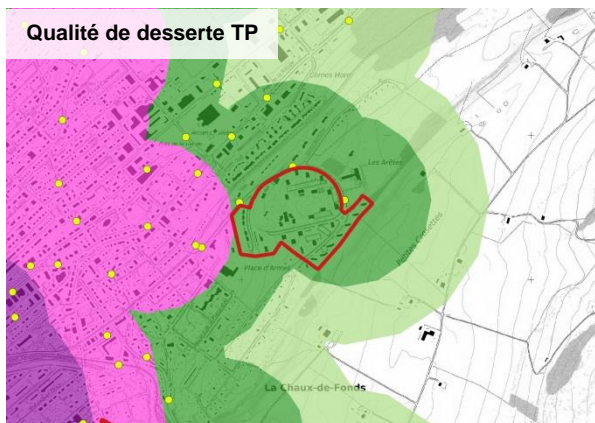
Vue 3D



Couverture du sol



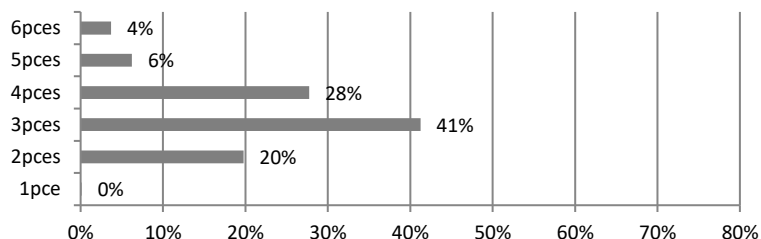
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1961-1980
Périmètre du quartier :	99'186 m ²
Surface des bâtiments :	14'359 m ²
Nombre de niveaux moyen :	6.5
Nombre de logements :	754 logements
Surface totale logements :	58'895 m ²
Surface moyenne logement :	78 m ²

Types de logements :




IOS	0.14
IBUS (estimation)	0.9
IVert	0.58

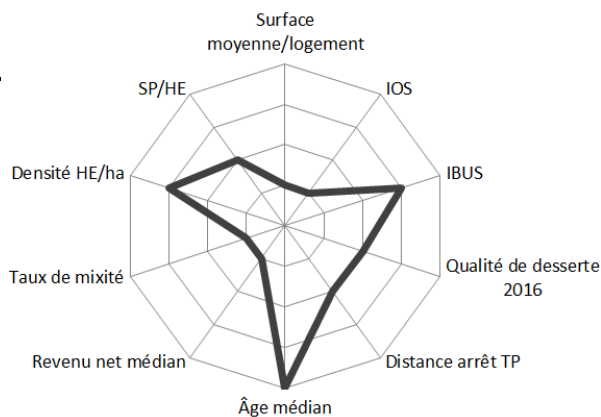
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	C
Qualité de desserte 2030 :	C
Distance à un arrêt TP :	175 m

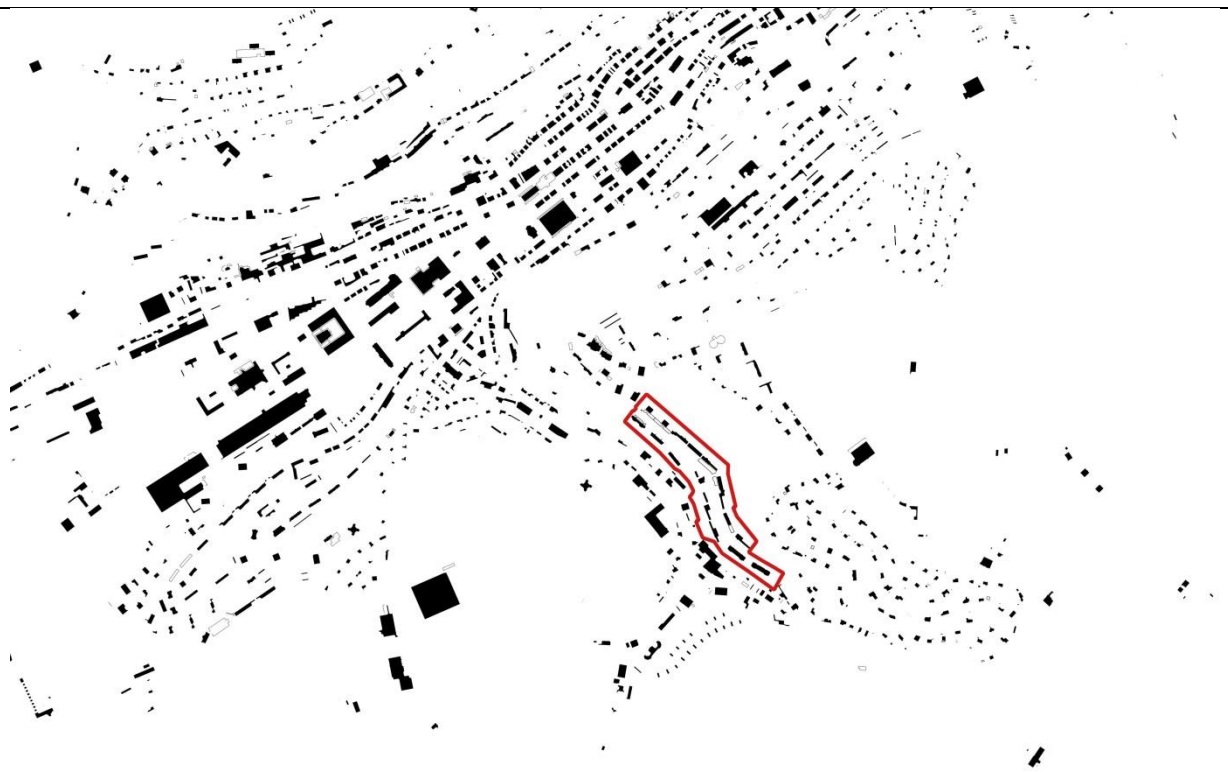
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	1'288 habitants
Âge médian	54 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	10 à 19.99 EPT
Densité HE/ha	131 HE/ha
SP / HE	45 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



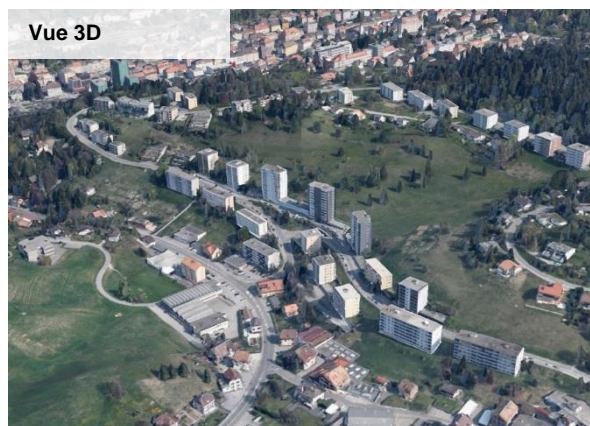
PRIMEVÈRES



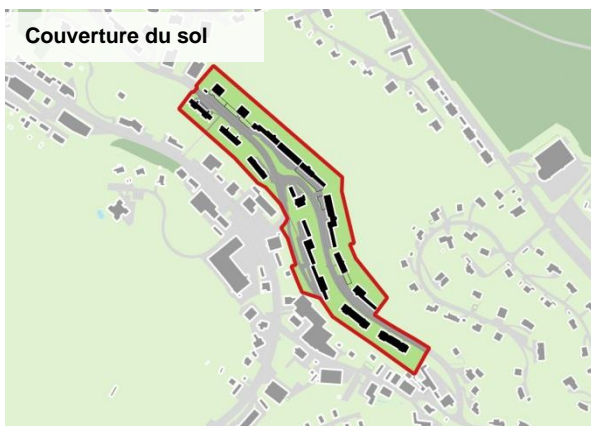
Orthophoto 2016



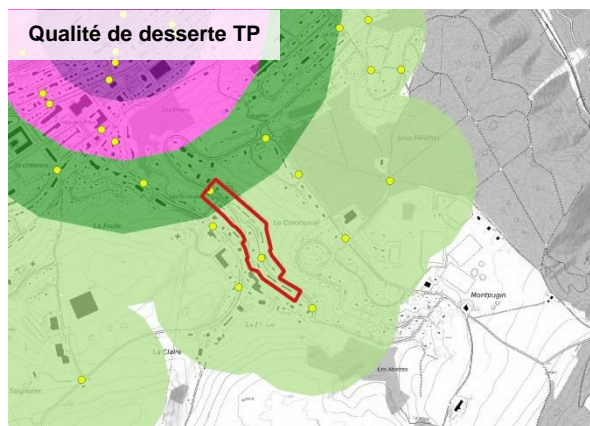
Vue 3D



Couverture du sol



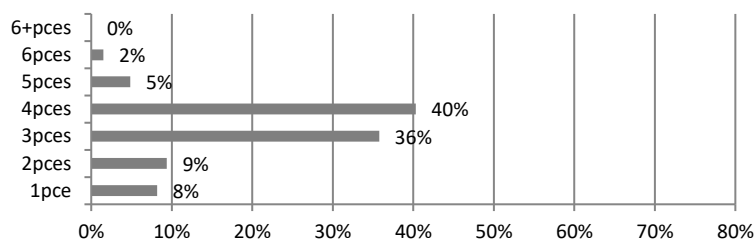
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1961-1970
Périmètre du quartier :	35'188 m ²
Surface des bâtiments :	6'592 m ²
Nombre de niveaux moyen :	6.5
Nombre de logements :	330 logements
Surface totale logements :	24'133 m ²
Surface moyenne logement :	73 m ²

Types de logements :

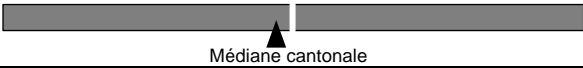


IOS	0.19
IBUS (estimation)	1.2
IVert	0.55

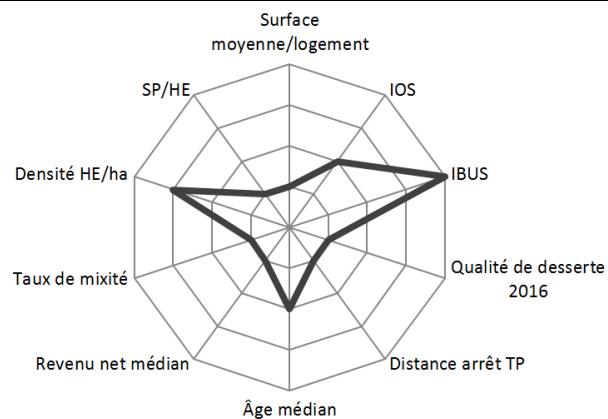
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	D
Qualité de desserte 2030 :	D
Distance à un arrêt TP :	82 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	559 habitants
Âge médian	41 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	5 à 9.99 EPT
Densité HE/ha	161 HE/ha
SP / HE	43 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



LES ACACIAS



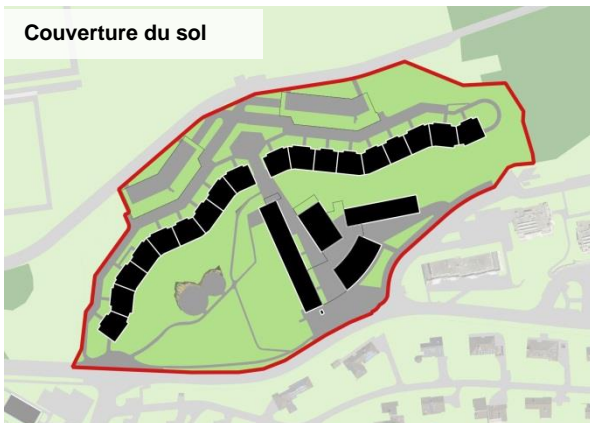
Orthophoto 2016



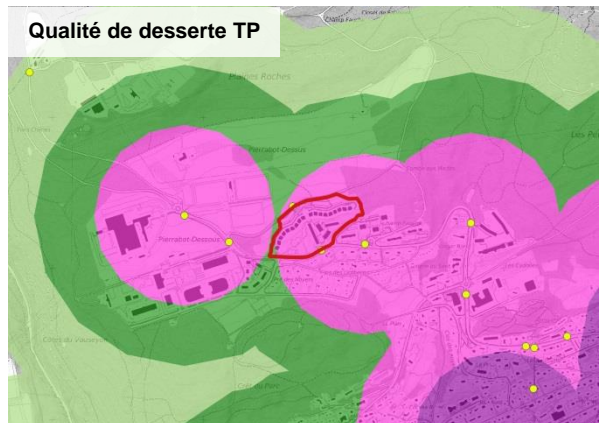
Vue 3D



Couverture du sol



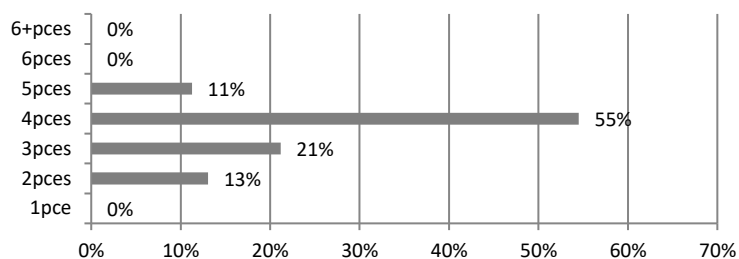
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1986-1990
Périmètre du quartier :	39'990 m ²
Surface des bâtiments :	7'611 m ²
Nombre de niveaux moyen :	6
Nombre de logements :	222 logements
Surface totale logements :	19'918 m ²
Surface moyenne logement :	90 m ²

Types de logements :



IOS	0.19
IBUS (estimation)	1.1
IVert	0.54

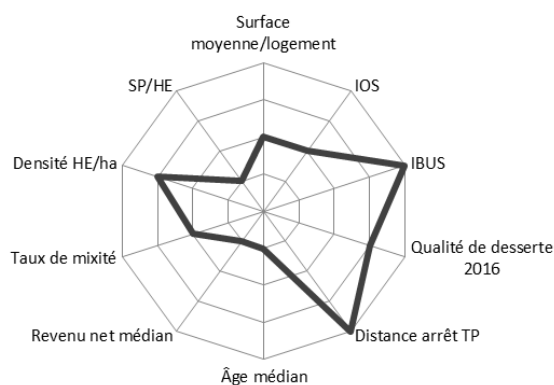
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	B
Qualité de desserte 2030 :	B
Distance à un arrêt TP :	85 m

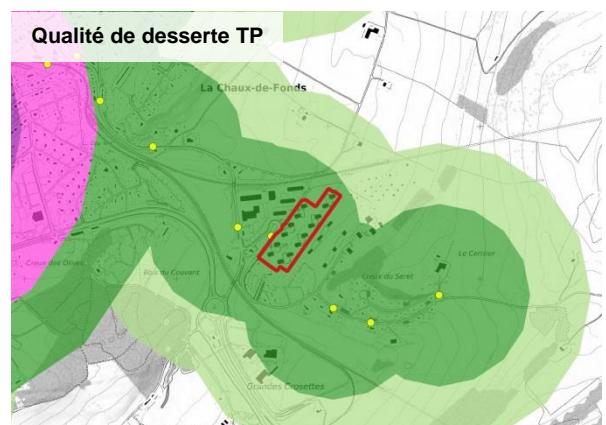
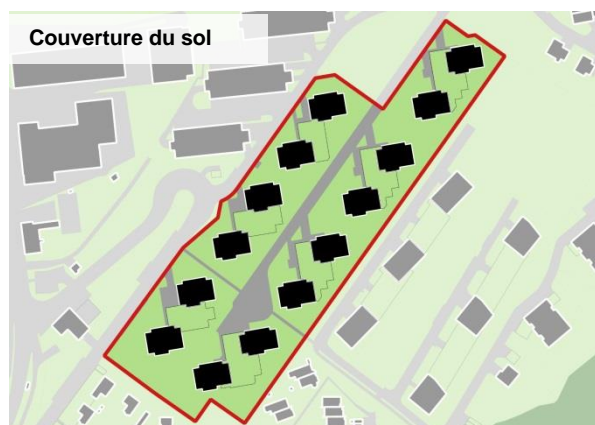
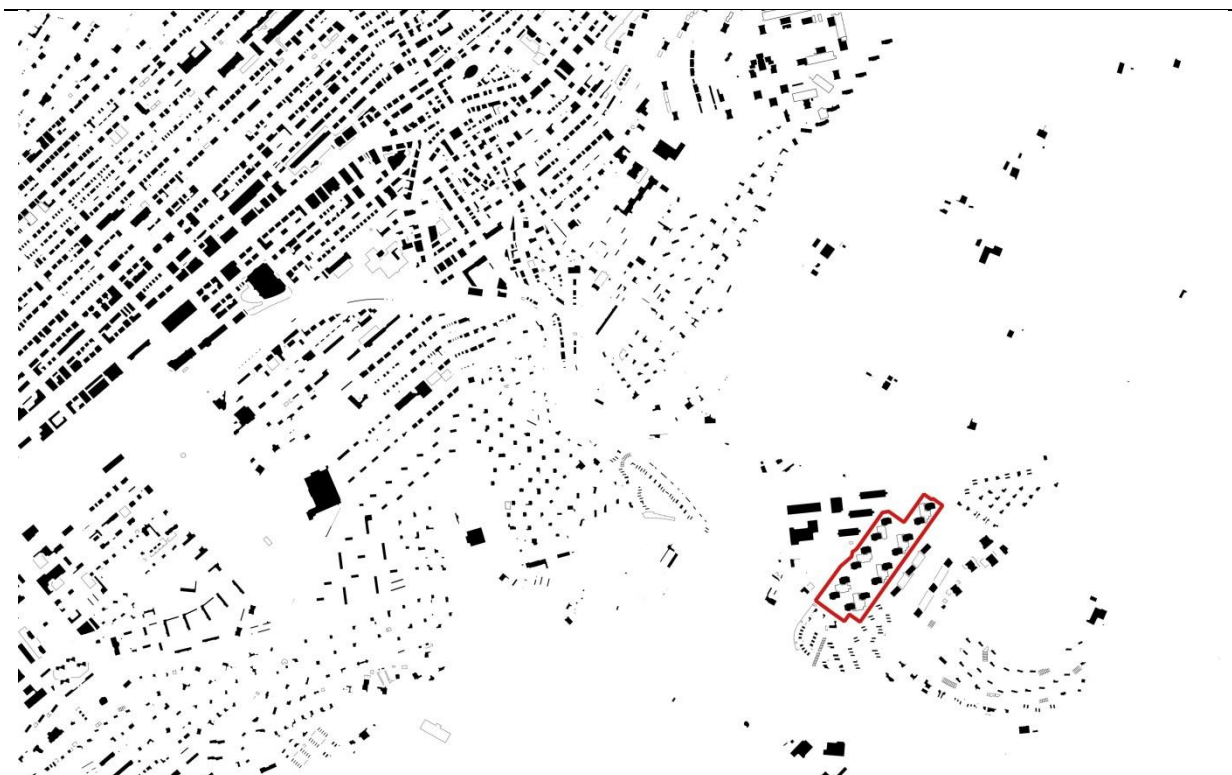
DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	612 habitants
Âge médian	24 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	30 à 39.9 EPT
Densité HE/ha	162 HE/ha
SP / HE	31 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



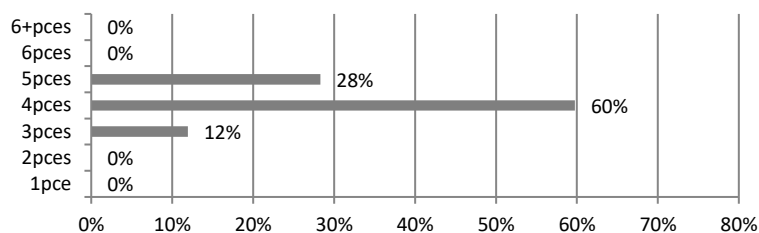
MALAKOFF



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	2009-2016
Périmètre du quartier :	27'266 m ²
Surface des bâtiments :	5'712 m ²
Nombre de niveaux moyen :	4
Nombre de logements :	159 logements
Surface totale logements :	16'100 m ²
Surface moyenne logement :	101 m ²

Types de logements :




IOS	0.21
IBUS (estimation)	0.80
IVert	0.67

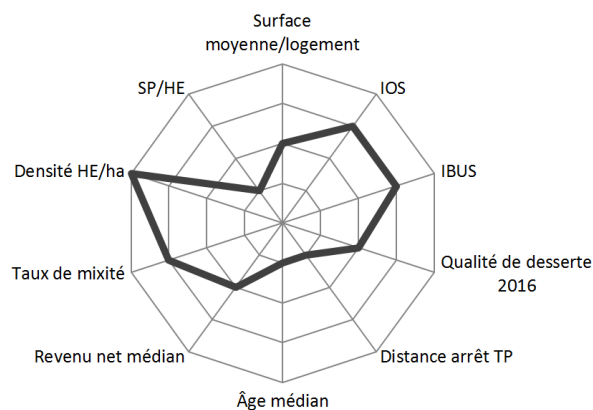
DONNÉES MOBILITÉ

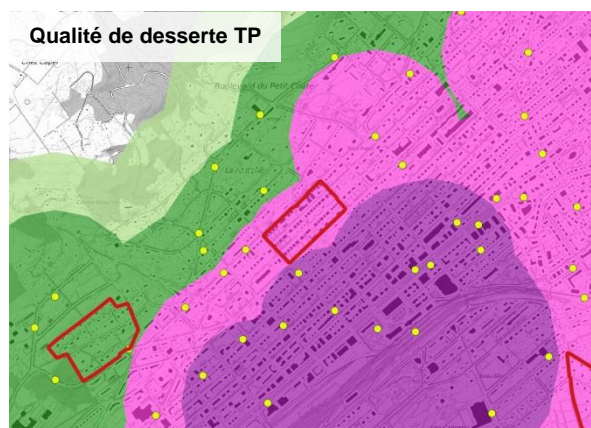
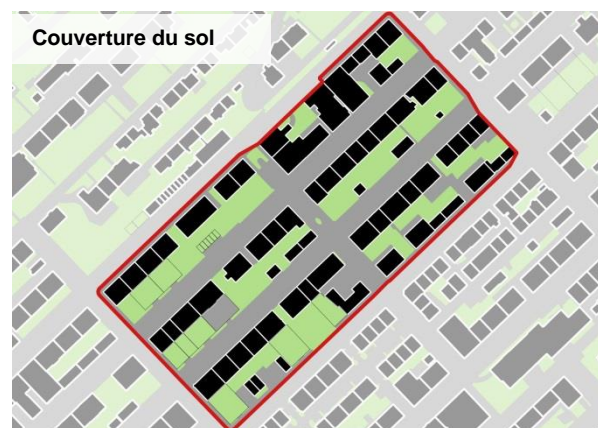
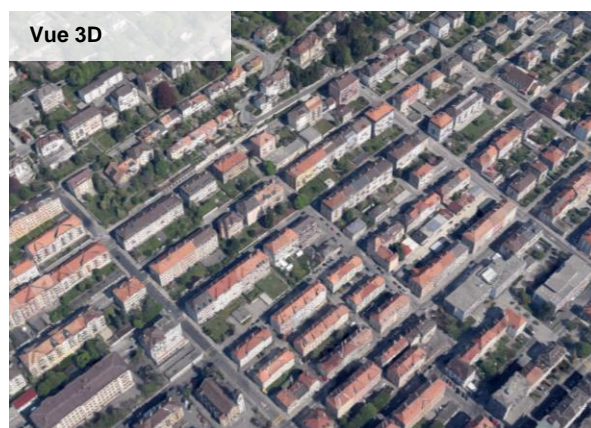
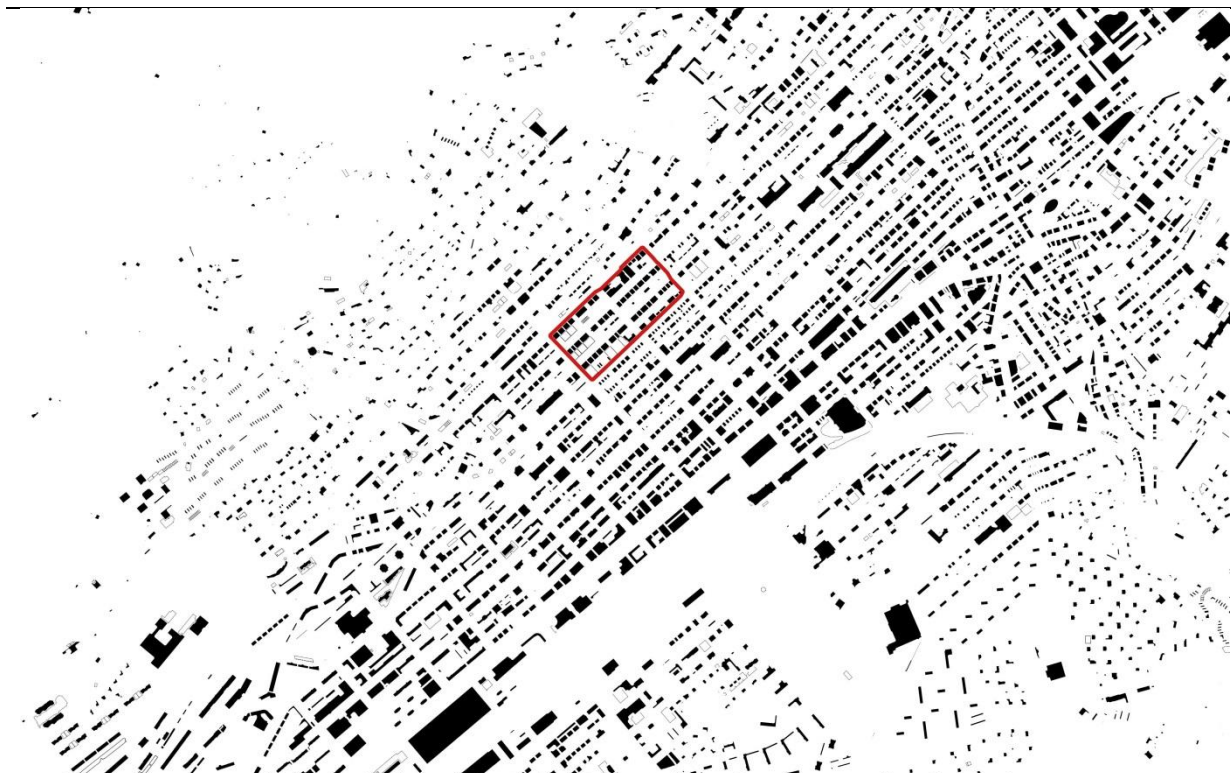
Qualité de desserte 2016 :	C
Qualité de desserte 2030 :	C
Distance à un arrêt TP :	87 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	425 habitants
Âge médian	32 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	20 à 29.9 EPT
Densité HE/ha	165 HE/ha
SP / HE	36 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER

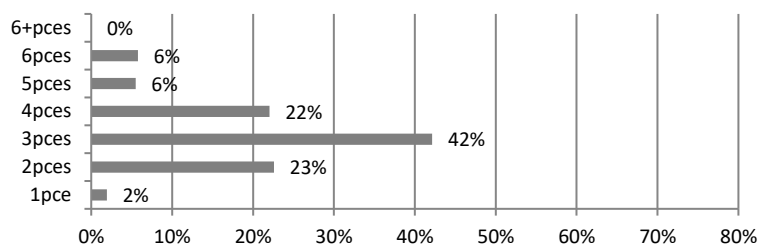




DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	Avant 1919
Périmètre du quartier :	35'695 m ²
Surface des bâtiments :	12'193 m ²
Nombre de niveaux moyen :	5
Nombre de logements :	363 logements
Surface totale logements :	30'948 m ²
Surface moyenne logement :	85 m ²

Types de logements :

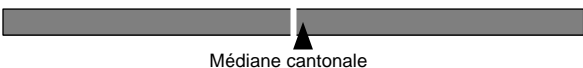


IOS	0.34
IBUS (estimation)	1.7
IVert	0.28

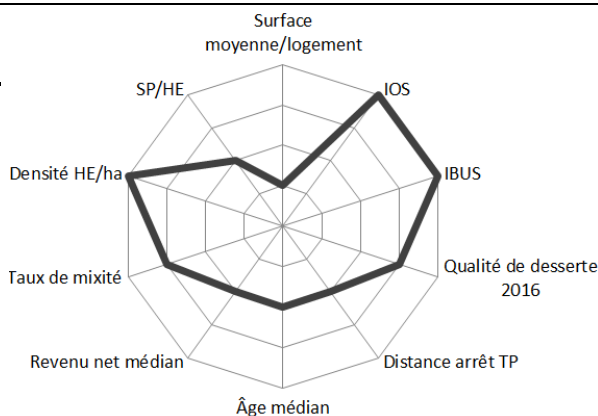
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	B
Qualité de desserte 2030 :	B
Distance à un arrêt TP :	177 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	601 habitants
Âge médian	41 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	70 à 79.99 EPT
Densité HE/ha	189 HE/ha
SP / HE	46 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



CADOLLES



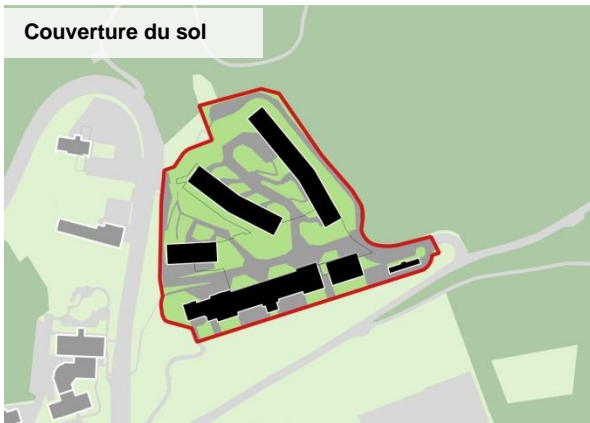
Orthophoto 2016



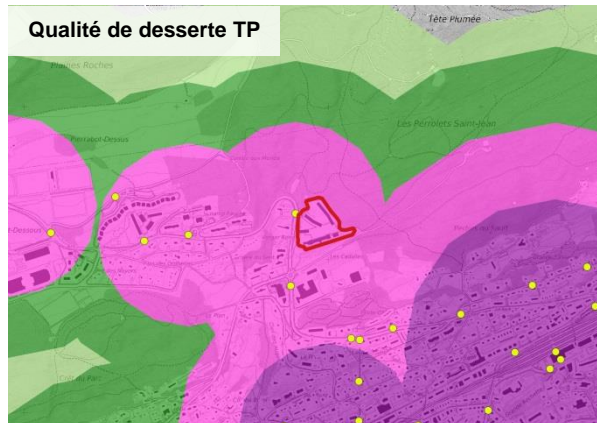
Vue 3D



Couverture du sol



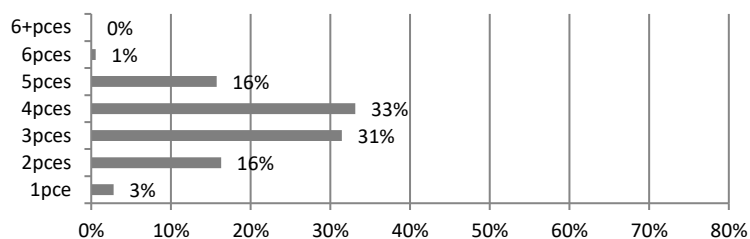
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1919 / 1961-70 / 2011
Périmètre du quartier :	18'240 m ²
Surface des bâtiments :	4'848 m ²
Nombre de niveaux moyen :	6
Nombre de logements :	178 logements
Surface totale logements :	17'322 m ²
Surface moyenne logement :	97 m ²

Types de logements :



IOS	0.27
IBUS (estimation)	1.6
IVert	0.41

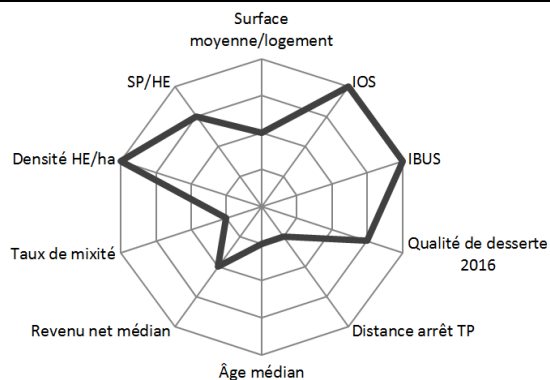
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	B
Qualité de desserte 2030 :	B
Distance à un arrêt TP :	87 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	137 habitants
Âge médian	33 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.9 EPT
Densité HE/ha	192 HE/ha
SP / HE	50 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



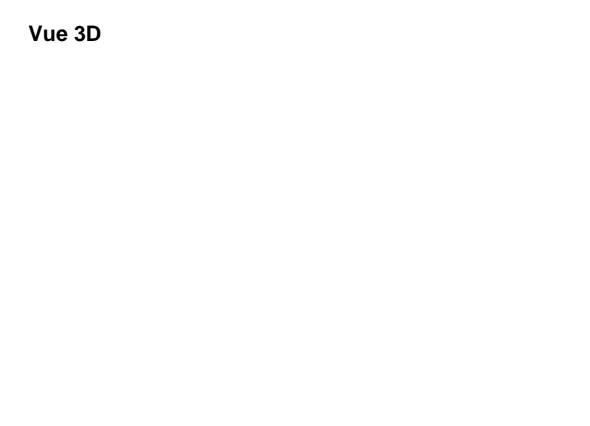
BAS DES LEVÉES



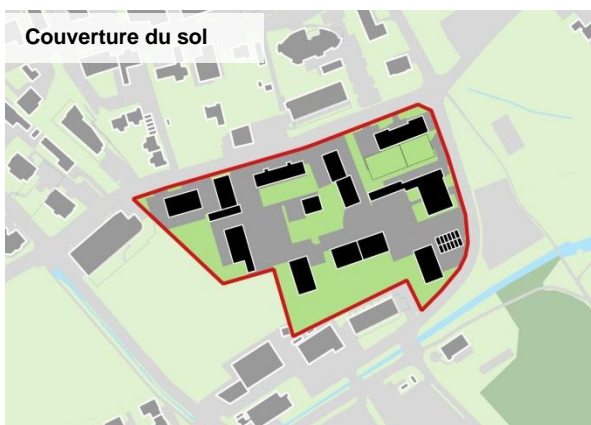
Orthophoto 2016



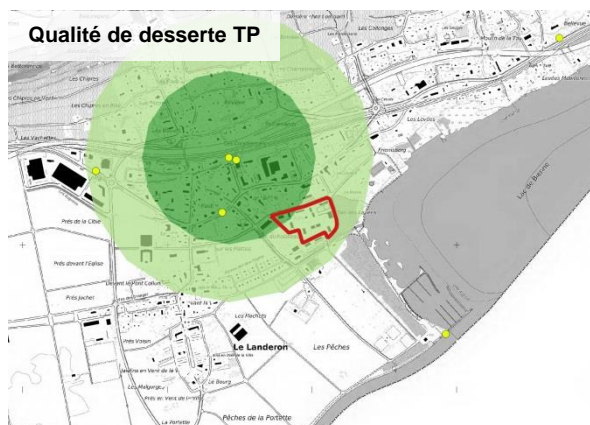
Vue 3D



Couverture du sol



Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1961-1980																
Périmètre du quartier :	19'591 m ²																
Surface des bâtiments :	4'507 m ²																
Nombre de niveaux moyen :	6																
Nombre de logements :	211 logements																
Surface totale logements :	15'372 m ²																
Surface moyenne logement :	73 m ²																
Types de logements :	<table border="1"> <caption>Distribution des types de logements</caption> <thead> <tr> <th>Type de logement</th> <th>Pourcentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6+pces</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>6pces</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>5pces</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>4pces</td> <td>36%</td> </tr> <tr> <td>3pces</td> <td>36%</td> </tr> <tr> <td>2pces</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>1pce</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	Type de logement	Pourcentage	6+pces	0%	6pces	0%	5pces	0%	4pces	36%	3pces	36%	2pces	18%	1pce	10%
Type de logement	Pourcentage																
6+pces	0%																
6pces	0%																
5pces	0%																
4pces	36%																
3pces	36%																
2pces	18%																
1pce	10%																
IOS	0.23																
IBUS (estimation)	1.4																
IVert	0.37																

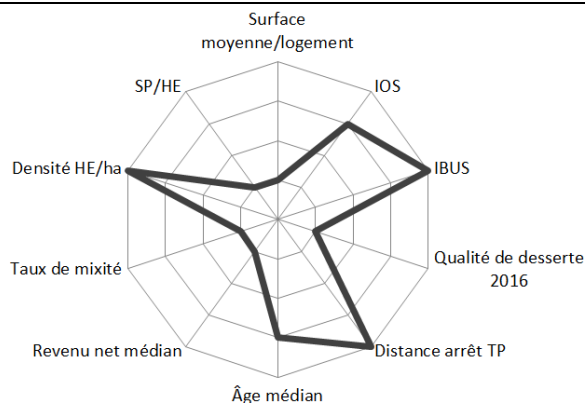
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	D
Qualité de desserte 2030 :	D
Distance à un arrêt TP :	304 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	385 habitants
Âge médian	44 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	0 à 4.9 EPT
Densité HE/ha	198 HE/ha
SP / HE	40 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



CATALOGUE DES QUARTIERS : DENSITÉ HUMAINE > 200 HE/HA

QUARTIERS URBAINS

- 4 Neuchâtel, Beaux-Arts: 368 HE/ha
- 11 Neuchâtel, Espace de l'Europe: 277 HE/ha
- 19 La Chaux-de-Fonds, Les Forges: 200 HE/ha
- 22 Neuchâtel, Les Parcs: 276 HE/ha

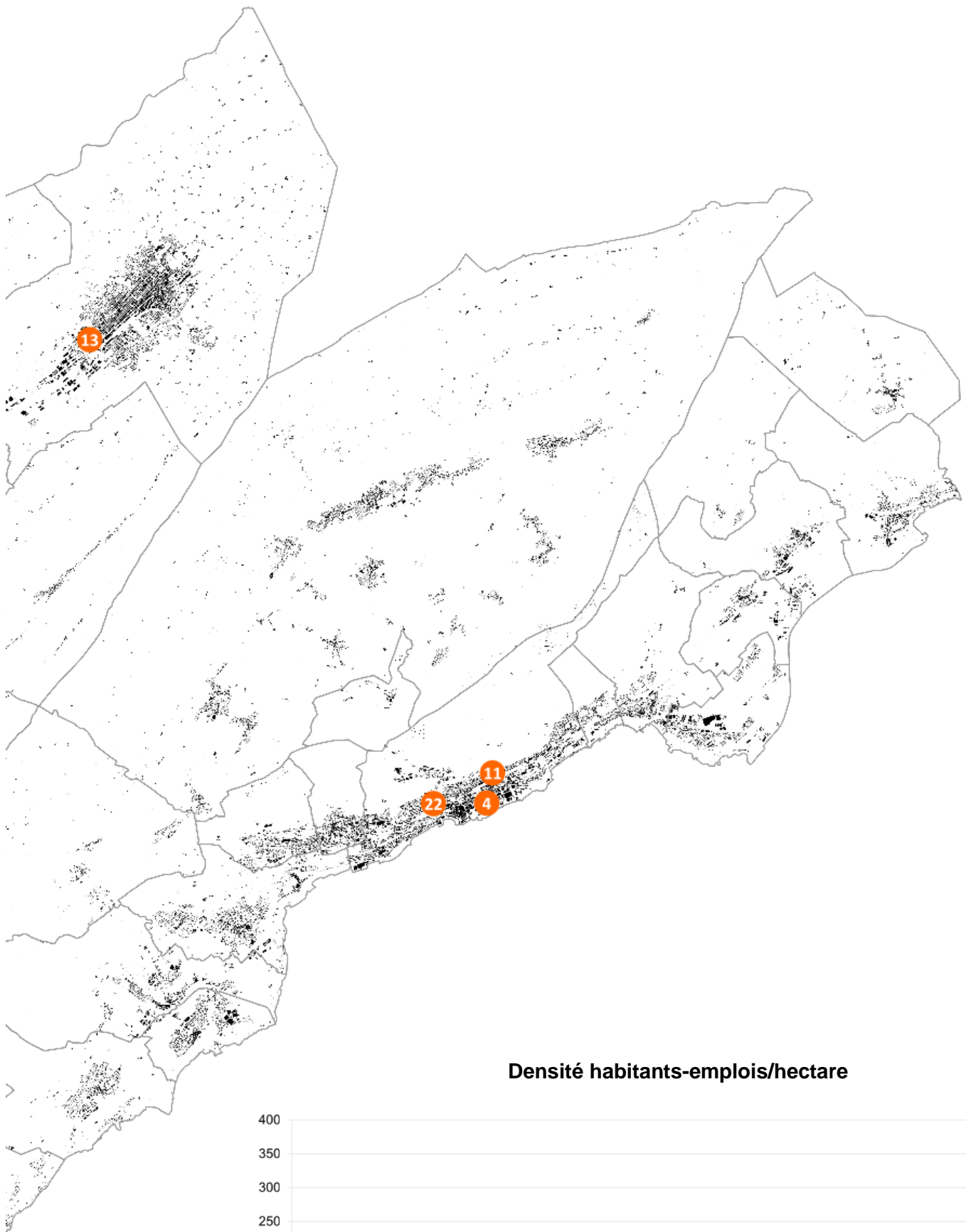
QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

-

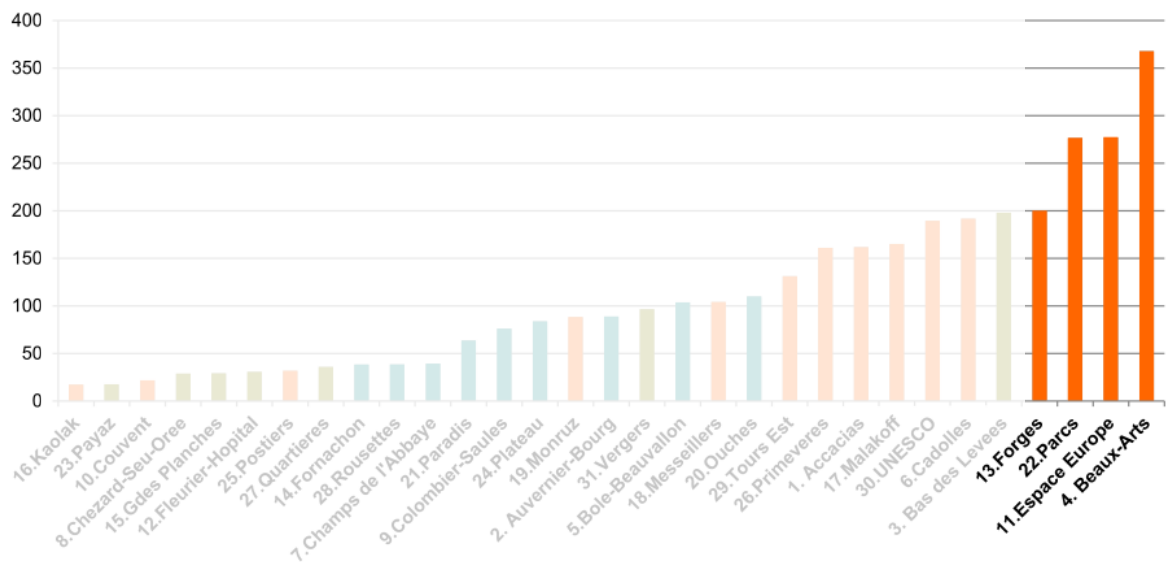
QUARTIERS PÉRIURBAINS

-

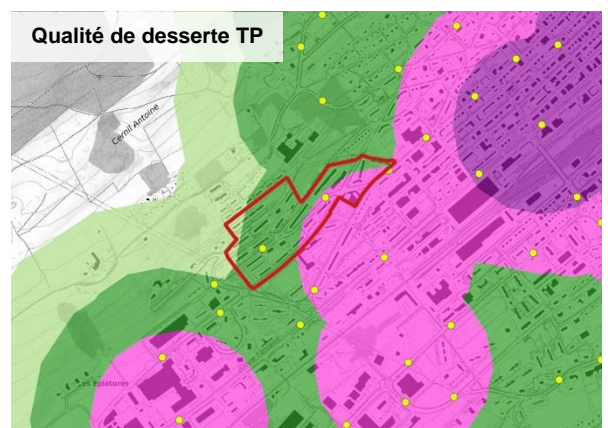
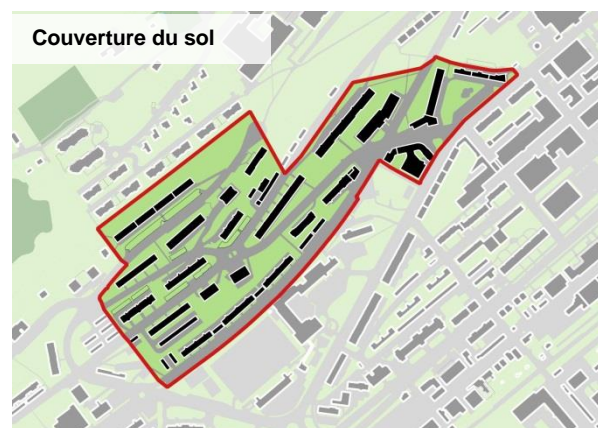




Densité habitants-emplois/hectare



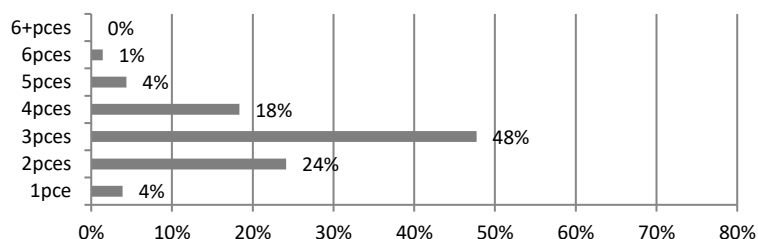
FORGES



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1946-1970
Périmètre du quartier :	96'188 m ²
Surface des bâtiments :	18'210 m ²
Nombre de niveaux moyen :	5.5
Nombre de logements :	1'052 logements
Surface totale logements :	66'737 m ²
Surface moyenne logement :	63 m ²

Types de logements :

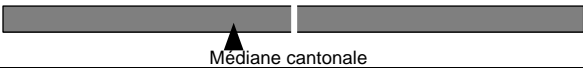


IOS	0.19
IBUS (estimation)	1.0
IVert	0.43

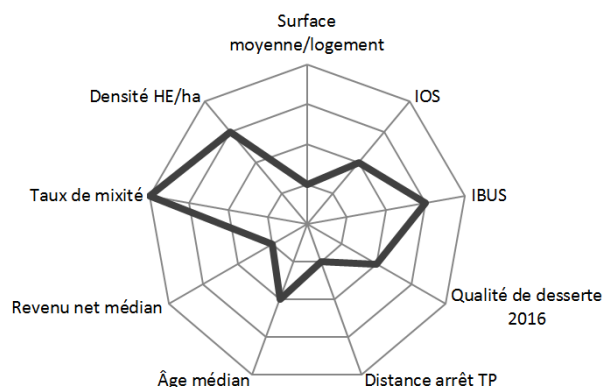
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	C
Qualité de desserte 2030 :	C
Distance à un arrêt TP :	125 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	1'857 habitants
Âge médian	37 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	60 à 69.9 EPT
Densité HE/ha	200 HE/ha
SP / HE	52 m ² /HE

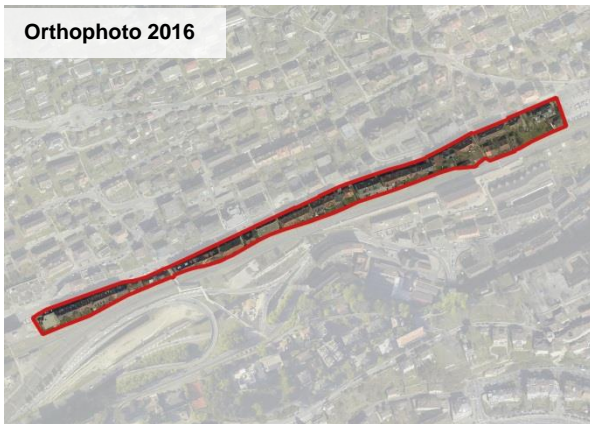
SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



RUE DES PARCS



Orthophoto 2016

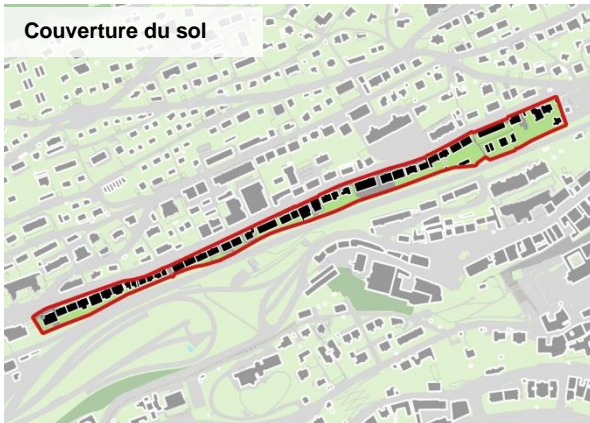


Vue 3D

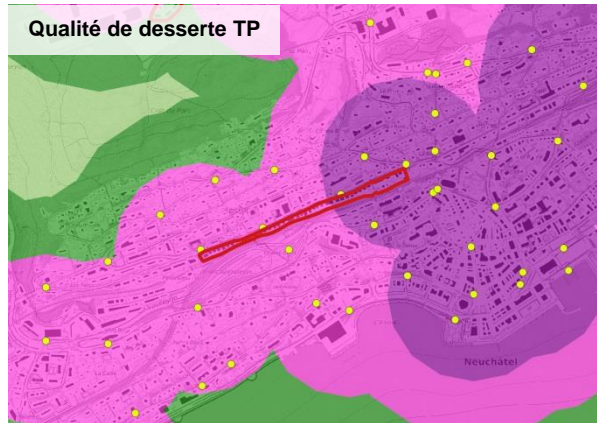


S

Couverture du sol



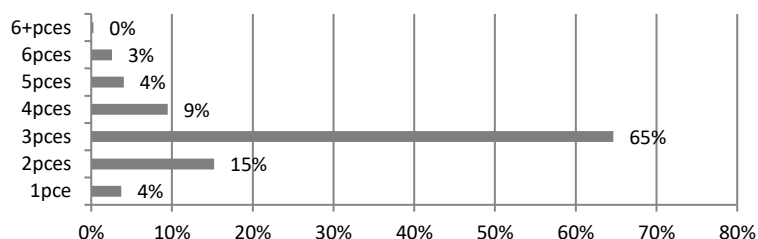
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	1919-1970
Périmètre du quartier :	20'762 m ²
Surface des bâtiments :	8'643m ²
Nombre de niveaux moyen :	4.5
Nombre de logements :	348 logements
Surface totale logements :	24'857 m ²
Surface moyenne logement :	71 m ²

Types de logements :

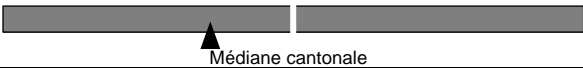


IOS	0.42
IBUS (estimation)	1.9
IVert	0.42

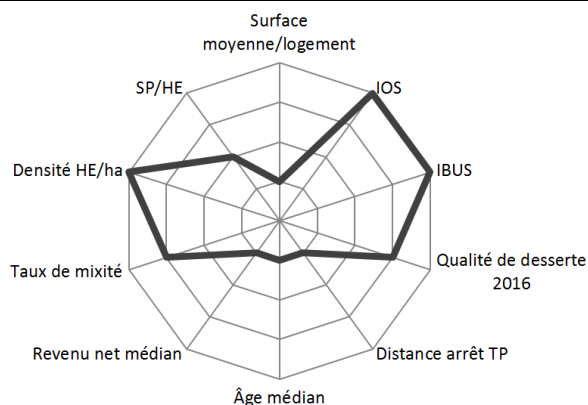
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	B
Qualité de desserte 2030 :	B
Distance à un arrêt TP :	98 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	529 habitants
Âge médian	36 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	40 à 49.99 EPT
Densité HE/ha	276 HE/ha
SP / HE	43 m ² /HE

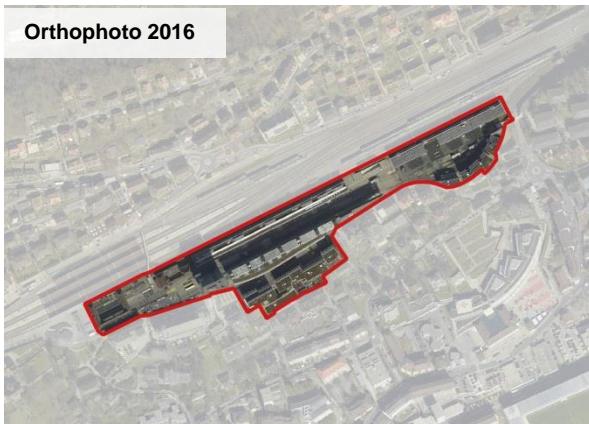
SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



ESPACE DE L'EUROPE



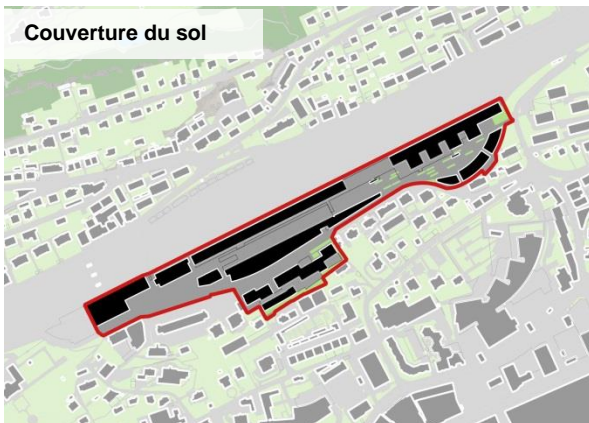
Orthophoto 2016



Vue 3D



Couverture du sol



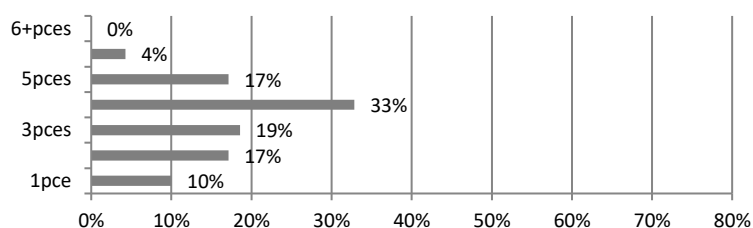
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	2001-2015
Périmètre du quartier :	45'747 m ²
Surface des bâtiments :	19'443 m ²
Nombre de niveaux moyen :	5
Nombre de logements :	140 logements
Surface totale logements :	15'045 m ²
Surface moyenne logement :	107 m ²

Types de logements :

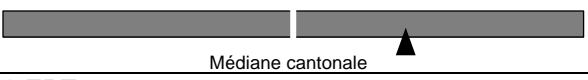


IOS	0.43
IBUS (estimation)	2.1
IVert	0.04

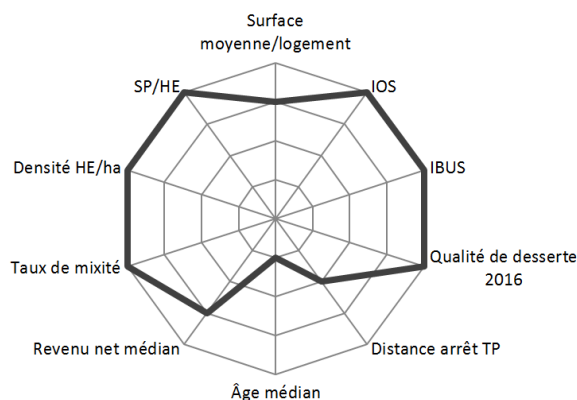
DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	A
Qualité de desserte 2030 :	A
Distance à un arrêt TP :	156 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	267 habitants
Âge médian	34 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	+ 1'000 EPT
Densité HE/ha	277 HE/ha
SP / HE	77 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER



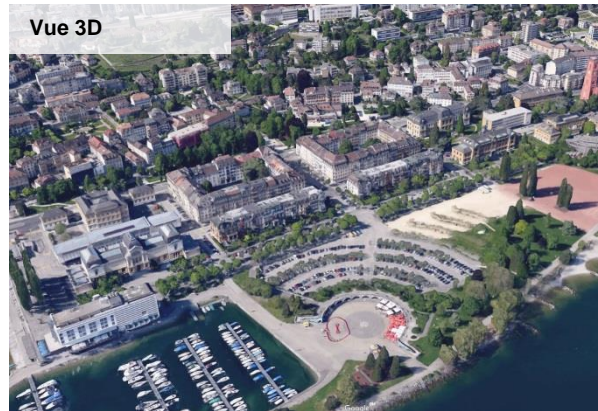
BEAUX-ARTS



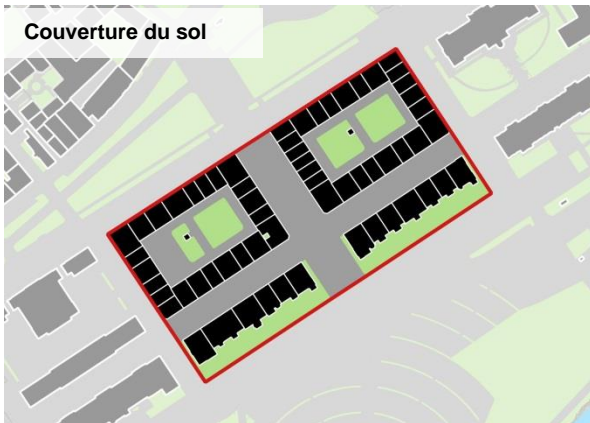
Orthophoto 2016



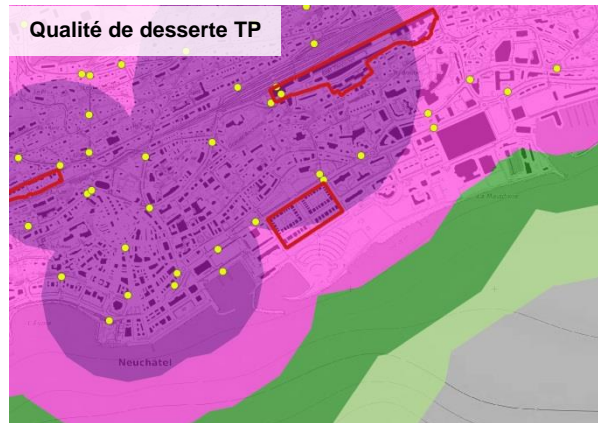
Vue 3D



Couverture du sol



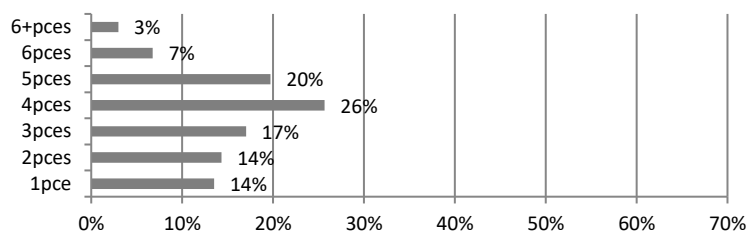
Qualité de desserte TP



DONNÉES TECHNIQUES

Année de réalisation :	Avant 1919
Périmètre du quartier :	27'545 m ²
Surface des bâtiments :	12'270 m ²
Nombre de niveaux moyen :	5
Nombre de logements :	370 logements
Surface totale logements :	33'794 m ²
Surface moyenne logement :	91 m ²

Types de logements :




IOS	0.45
IBUS (estimation)	2.2
IVert	0.19

DONNÉES MOBILITÉ

Qualité de desserte 2016 :	A
Qualité de desserte 2030 :	A
Distance à un arrêt TP :	138 m

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Nombre d'habitants	588 habitants
Âge médian	40 ans
Revenu annuel net médian :	
Nombre d'emplois (EPT)	400 à 449.9 EPT
Densité HE/ha	368 HE/ha
SP / HE	33 m ² /HE

SYNTHÈSE : PROFIL DU QUARTIER

