

Guide du PAL

2^{ème} partie : outils d'appui

TRANSCRIPTION DES PLANS DE QUARTIER ET DES PLANS SPÉCIAUX EN LIEN AVEC L'AIHC

Commentaires et diagramme



Auteurs

Paula Casals – SAT
Anne-Christine Evard Mesot – SAT
Angélique Nobs – SAT
Jean-Gabriel Tornay – SAT

Avec la collaboration du bureau RWB à Neuchâtel

Département du développement territorial et de l'environnement du canton de Neuchâtel (DDTE)
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

[© Département du développement territorial et de l'environnement du canton de Neuchâtel](#)

Version de mai 2020

SOMMAIRE

1. Introduction	4
Objectif du document.....	4
Contexte	4
2. Diagramme.....	4
3. Commentaires du diagramme	5
3.1 Remarques générales	5
3.2 Étapes d'analyse	5
3.3 Mise en œuvre de la décision dans le cadre de la procédure adéquate	6
3.4 Cas particuliers	9

1. INTRODUCTION

OBJECTIF DU DOCUMENT

Le présent document vise à aider les communes et leurs mandataires à déterminer si et comment il convient d'adapter les plans de quartier (ci-après : PQ) et les plans spéciaux (ci-après : PS) en vigueur à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC). Compte tenu du nombre de PQ/PS actuellement en vigueur¹, il est important de faciliter le travail d'analyse de ces planifications de détail et de permettre aux autorités communales de décider de leur abrogation ou adaptation. Le document propose une marche à suivre sans toutefois avoir pour objectif de régler toutes les situations qui pourraient se présenter.

CONTEXTE

Lors de la modification de la LCAT, du 6 novembre 2012, le législatif cantonal a adopté des dispositions transitoires selon lesquelles les plans d'affectation communaux doivent être adaptés à l'AIHC. Les PQ et les PS sont également concernés par cette exigence. Pour les PQ ou PS valant sanction préalable ou définitive, une exception à l'obligation de les adapter à l'AIHC a été introduite lors de la dernière révision de la LCAT (cf. disposition transitoire à la modification du 26 mars 2019).

Selon la LCAT, les PQ sont également réexaminés, à l'échéance d'un délai de cinq ans, si les constructions et les infrastructures prévues ne sont pas réalisées (art. 108 LCAT). Cela ne signifie pas qu'ils sont automatiquement abrogés, mais que l'autorité communale doit se poser la question de la pertinence des règles prévues, et si tel n'est plus le cas, modifier le PQ.

Au vu de ces deux dispositions, il appartient donc aux communes, lors de la révision du plan d'aménagement local (PAL), de réexaminer les PQ et PS en vigueur, tout en sachant que les PS préavisés par le chef du DDTE depuis le 1^{er} janvier 2017 sont déjà conformes à l'AIHC.

Par ailleurs, le plan directeur cantonal (ci-après : PDC), approuvé par le Conseil fédéral le 27 février 2019 a fixé des exigences en matière de densification notamment dans les fiches U_11 *Poursuivre une politique d'urbanisation durable*, U_12 *Développer l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et renforcer la qualité urbaine* et U_13 *Privilégier la concentration du développement dans les pôles bien desservis en TP*. Lors des révisions des PAL, mais aussi des analyses des PQ/PS, ces dernières devront être prises en compte.

2. DIAGRAMME

Afin de faciliter la compréhension des étapes d'analyse décrites ci-après, un diagramme a été établi. Il figure en annexe du présent document.

¹ Fin 2019, 198 PQ étaient en vigueur dont 134 construits, 16 non construits et 48 partiellement construits. Les PS étaient au nombre de 81 dont 53 construits, 12 non construits et 16 partiellement construits. Ont été considérés construits les PQ/PS dont la totalité des biens-fonds (bf) figurant sur le SITN comportent une construction principale. Les espaces communautaires n'ont pas été considérés. Les PQ/PS non construits correspondent aux planifications de détail dont les bf figurant sur le SITN sont libres de construction. Quant aux PQ/PS partiellement construits, ils correspondent aux planifications de détail dont au moins un bf figurant sur le SITN comporte une construction principale.

3. COMMENTAIRES DU DIAGRAMME

3.1 REMARQUES GÉNÉRALES

Comme le diagramme le montre, il existe plusieurs possibilités de faire évoluer les planifications de détail en vigueur au moment de la révision du PAL. Au terme de l'analyse, la commune décidera :

- d'abroger le PQ/PS ;
- d'abroger le PQ/PS tout en reprenant et intégrant certaines dispositions dans le PAL ;
- d'adapter le PQ/PS à l'AIHC.

Dès le début de la réflexion, il est conseillé aux autorités communales d'informer et de faire participer les propriétaires fonciers concernés, afin de prendre les bonnes options quant à la suite à donner aux planifications de détail en vigueur au moment de la révision du PAL.

3.2 ÉTAPES D'ANALYSE

Lors de la révision du PAL, la commune déterminera **en premier lieu**, les objectifs qu'elle entend poursuivre sur son territoire², que ce soit en termes de densification, mixité, affectation, d'aspects environnementaux (bruit notamment) et de trafic. La commune fixera les exigences de qualité (espace bâti et non bâti) qu'elle souhaite atteindre. Cette réflexion se fera de manière générale sur tout le territoire communal mais aussi de manière plus spécifique sur les secteurs faisant l'objet de planifications de détail ou qui devraient en faire l'objet. À ce stade, le PDC devra également être pris en considération, en particulier les exigences relatives à la densification. Une pesée des intérêts sera effectuée et décrite dans le rapport 47 OAT.

Dans un deuxième temps, la commune examinera si les planifications de détail en vigueur (PQ/PS) sont concordantes avec les objectifs retenus par la commune pour le secteur en question. Deux cas de figure peuvent se présenter.

- a) **Si le PQ/PS ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés** dans le cadre du PAL, il faut alors envisager une abrogation du PQ/PS. En effet, il est important que lesdits objectifs puissent être mis en œuvre et que des PQ/PS adoptés auparavant n'y fassent pas obstacle.

Si le PQ/PS ne permet pas d'atteindre les objectifs fixés par le PAL, il peut tout de même rester pertinent d'adopter une planification de détail. Dans ce cas, la commune peut abroger le PQ/PS actuellement en vigueur tout en maintenant un périmètre de PQ ou de PS, notamment pour répondre à différentes problématiques (par exemple développement d'un quartier durable ou aménagement d'un pôle tel que défini à la fiche U_13 du PDC³).

- b) **Si le PQ/PS permet d'atteindre les objectifs retenus par la commune**, il convient alors d'examiner **si le PQ/PS est construit et équipé**⁴.

Si tel est le cas, le PQ/PS devrait être abrogé, dans la majorité des situations. Les règles fixées dans le plan d'affectation des zones (PCAZ) et le règlement d'aménagement (RA)⁵

² [Guide du PAL](#)

³ La LCAT n'impose pas un PQ/PS pour développer un quartier durable ou un pôle mais une planification de détail peut être nécessaire dans certaines situations et en fonction des problématiques à traiter

⁴ Selon l'art. 108 LCAT, si les constructions et les infrastructures ne sont pas réalisées, dans les 5 ans, le PQ doit être réexaminé

⁵ Ou dans le règlement communal d'affectation des zones (RCAZ) selon la nouvelle terminologie (art. 46 LCAT)

suffiront alors à assurer une gestion cohérente du secteur. Il faut noter que de nombreux PQ/PS ont aussi été élaborés afin de réaliser l'équipement du secteur. Une fois celui-ci réalisé, le maintien du PQ n'est plus nécessaire.

Si la commune entend abroger le PQ/PS et reprendre l'une ou l'autre règle spécifique dans le PAL, relative à l'intégration, à l'équipement, au regroupement ou à la pérennité des espaces communautaires, il lui appartient de le justifier.

Si, en revanche, le PQ/PS n'est ni complètement construit ou équipé, il faut envisager, soit de l'adapter à l'AIHC, soit de l'abroger tout en reprenant certaines règles dans le PAL. Cette question doit faire l'objet d'une pesée d'intérêts entre, d'une part, une simplification des instruments d'aménagement du territoire et, d'autre part, la nécessité de maintenir la cohérence du quartier au moyen de règles spécifiques prévues dans le PQ/PS. Il convient de prendre en compte les buts poursuivis par le PQ/PS (équipement, intégration urbaine, topographie particulière du terrain, problématiques environnementales, etc.) et ceux qui sont encore importants au moment du réexamen de l'instrument. Le choix entre l'une ou l'autre de ces voies va dépendre des règles complémentaires qu'il faut maintenir, de leur nombre et de la difficulté ou non de les intégrer dans le PCAZ ou le RA.

Si le PQ/PS permet d'atteindre les objectifs du PAL, son abrogation pure et simple peut exceptionnellement être opportune, même s'il n'est pas complètement construit, notamment :

- lorsque les propriétaires eux-mêmes la demanderaient et souhaiteraient faire ensuite une nouvelle planification de détail ;
- si l'équipement public est entièrement réalisé et qu'il ne reste que peu de parcelles à construire ;
- lorsqu'on est en présence d'un PQ prévoyant de l'habitat individuel, que le parcellaire est défini et que l'équipement (le plus souvent privé) est réalisé.

À chaque étape d'analyse, la commune devra justifier les choix qu'elle a fait (abrogation, abrogation et intégration des règles dans le PAL ou adaptation à l'AIHC) et procéder à la pesée des intérêts dans le rapport 47 OAT à l'appui de la révision du PAL.

3.3 MISE EN ŒUVRE DE LA DÉCISION DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE ADÉQUATE

Abrogation

S'agissant d'un PS, une disposition du RA abrogera alors l'outil en question. Quant à l'abrogation d'un PQ, elle est de la compétence du Conseil communal et fera l'objet d'un arrêté du Conseil communal. Si plusieurs PQ doivent être abrogés, un seul arrêté, abrogeant plusieurs PQ peut être adopté. Pour rappel, les périmètres de PQ/PS doivent être supprimés du PCAZ. Il conviendra de coordonner les mises à l'enquête publique du PAL (PCAZ et RA) et des arrêtés précités.

En cas d'abrogation d'un PQ/PS, seules les règles du PAL s'appliqueront aux constructions futures mais aussi à celles déjà réalisées. Il conviendra de fixer les indices ainsi que les distances aux limites et entre bâtiments de telle manière à ce que les constructions existantes soient, idéalement, conformes au nouveau RA. Si l'une ou l'autre construction existante ne devait plus être conforme, elle pourrait bénéficier de l'article 12a LCAT (garantie de la situation

acquise). Elle pourrait donc être maintenue, entretenue, renouvelée, voire faire l'objet d'un changement d'affectation ou d'un agrandissement aux conditions prévues par l'article précité.

Abrogation du PQ/PS et intégration de règles dans le PAL

S'il est envisagé d'abroger le PQ/PS et d'intégrer certaines règles du PQ/PS dans le PAL, celles-ci pourront être retranscrites comme suit :

Règlement d'aménagement

Des règles relatives au nombre de places de stationnement ou au trafic individuel motorisé (TIM) figurant notamment dans un PS, pourront être reprises dans le RA (art. 59, al. 2, lettre h LCAT).

Plan communal d'affectation des zones

Certains PQ/PS ont fixé **des distances différentes** (par rapport à la forêt, à la vigne, etc.), au sens de l'article 17, alinéa 3 LCAT. Ces distances pourront être reportées sur le PCAZ.

Si des constructions existantes ne respectent pas les distances fixées par le nouveau PAL, le report des périmètres d'évolution sur le PCAZ peut être adéquat comme le permet l'article 59, alinéa 2, lettre l LCAT. Si nécessaire, un zoom sur les secteurs comprenant de tels périmètres pourra être fait afin de rendre l'information lisible.

Il convient de préciser que seules les données prévues par les directives sur les géodonnées peuvent figurer sur le PCAZ⁶.

Fiches de mesures (contraignante et faisant partie intégrante du RA)⁷.

Toutes les dispositions graphiques ne peuvent cependant pas être transposées directement sur le PCAZ pour une question d'échelle et donc de lisibilité. De plus, et contrairement au PCAZ, il est tout à fait possible d'y faire figurer des données qui ne sont pas prévues par les directives sur les géodonnées. Pour ces raisons, la mise en place d'une **fiche de mesures** à valeur contraignante annexée au RA est proposée. Cette fiche de mesures est donc utile pour des règles qui devraient être spatialisées en sus des périmètres d'évolution. La fiche de mesures peut reprendre des règles du règlement du PQ/PS, ainsi qu'un plan au 1 :500 comprenant certains éléments contraignants figurant sur les plans des PQ/PS abrogés. Si la commune entend maintenir la cote d'altitude fixée par le PQ/PS, une fiche de mesures est la solution la plus appropriée, notamment si plusieurs cotes doivent être fixées pour un secteur donné.

Les fiches de mesure font l'objet d'un périmètre reporté sur le PCAZ.

De nombreuses planifications de détail prévoient le **regroupement des constructions**. Ce dernier ne doit pas obligatoirement être repris dans le PAL, notamment si les constructions déjà réalisées sont conformes au nouveau PCAZ/RA en tenant compte du parcellaire. Le regroupement peut être supprimé et remplacé, si nécessaire, par un report de mesures d'utilisation du sol⁸ au sens de l'article 11 LCAT moyennant l'inscription d'une mention au

⁶ Directives pour les géodonnées et la représentation des plans communaux d'affectation des zones, chapitre 4, forme et contenu des données attributives

⁷ Un modèle de fiche de mesure est annexé au présent document

⁸ Par mesures d'utilisation du sol, on vise l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), l'indice de masse (IM), l'indice d'occupation du sol (IOS) et l'indice de surfaces vertes (IVer)

Registre foncier (RF) et l'accord des propriétaires. Cette disposition permet en effet des reports entre terrains situés à proximité et plus seulement entre parcelles contiguës.

S'il est nécessaire de maintenir le regroupement des constructions, celui-ci peut être retranscrit dans le PAL comme le permettent les dispositions transitoires à la modification de la LCAT du 6 novembre 2012. Une fiche de mesures comprenant un plan (localisation du secteur) et un tableau de répartition des droits à bâtir par parcelle (les numéros de bf actuels doivent être repris) ou par périmètres d'évolution des constructions (si ceux-ci sont maintenus) est pertinent. Un périmètre de fiche de mesures sera reporté sur le PCAZ.

Il conviendra de vérifier si les nouveaux indices fixés par le RA offrent des droits à bâtir supplémentaires et, le cas échéant, comment ils peuvent être répartis. Dans la mesure où il n'est pas conseillé de fixer dans toutes les zones un indice autre que l'indice d'occupation du sol (IOS)⁹ et une hauteur maximale, les tableaux de répartition des droits liés au regroupement pourront être simplifiés.

En cas d'abrogation du PQ/PS et d'intégration du regroupement dans une fiche, il convient de vérifier que la mention prévue à l'article 68 LCAT a bien été inscrite au RF. Si, en revanche, il est prévu d'abroger le PQ/PS et de supprimer le regroupement des constructions, il conviendra de faire supprimer ladite mention.

Les fiches de mesures peuvent toutefois présenter l'inconvénient qu'elles deviennent de la compétence du législatif, ce qui alourdit la procédure ; la modification du PQ étant, elle, de la compétence de l'exécutif communal. Il peut alors être préférable, suivant les cas, d'adapter l'instrument à l'AIHC plutôt que de l'abroger et de prévoir en sus une fiche de mesures.

S'agissant de l'équipement, il convient de préciser que les équipements privés réalisés dans le cadre d'un PQ/PS n'auront pas à être repris par la commune en tant qu'équipement public même si le PQ/PS est abrogé.

Adaptation du PQ/PS à l'AIHC

Dans le cas où les règles ne sont pas transposables dans les instruments du PAL, il convient d'adapter l'outil de planification de détail en adaptant les dispositions du PQ/PS aux notions de l'AIHC.

Il faut rappeler que, selon l'article 79 LCAT, les PQ ne peuvent pas déroger aux prescriptions prévues par le PCAZ, sous réserve de la réglementation communale relative à la longueur et aux types d'habitation. Il est donc nécessaire d'adapter les PQ en vigueur qui ne seraient pas abrogés, afin de les rendre conformes au nouveau PAL.

Fond

Un certain nombre de notions utilisées dans les PQ/PS peuvent être les mêmes que dans l'AIHC, tout en ayant une définition différente. Il s'agit notamment des notions d'annexes, petites constructions, constructions souterraines et partiellement souterraines ou saillies. Le RELCAT offre aussi la possibilité aux communes de déterminer dans le règlement du PQ/PS :

- des valeurs plus restrictives que celles fixées par le RELCAT pour définir les annexes et petites constructions¹⁰ ;

⁹ Règlement-type du guide du PAL, p. 18

¹⁰ Art. 10c al. 3 RELCAT et art. 10d, al. 3 RELCAT

- si les annexes, petites constructions, etc. peuvent empiéter sur le périmètre d'évolution ; à défaut aucun empiètement n'est possible¹¹.

Selon l'AIHC et le RELCAT, les annexes, les petites constructions, les parties émergentes des constructions partiellement souterraines ainsi que les retraits négligeables sont en outre pris en compte dans le calcul de l'IOS¹².

Il est donc nécessaire d'être attentif à tous ces aspects lors des adaptations de PQ/PS et de vérifier qu'aucune disposition du PQ/PS ne soit contraire à l'AIHC. Pour ce faire, il est donc conseillé aux autorités communales et à leur mandataire de passer en revue toutes les notions de l'AIHC avant de finaliser l'adaptation du PQ/PS¹³.

Forme – Procédure

Suivant l'importance des règles à adapter, cela peut engendrer une modification plus ou moins conséquente des plans et règlement. Cette démarche peut demander un travail graphique et rédactionnel important qui pourrait s'apparenter à une refonte du PQ/PS.

Un arrêté portant modification du PQ (de compétence du Conseil communal) ou du PS (de compétence du Conseil général) devra être adopté. À l'article premier, seront listés les plans modifiés. Les articles suivants comprendront les modifications apportées au règlement du PQ/PS. Il est également possible de faire figurer dans l'arrêté des modifications en lien avec le plan¹⁴. Un modèle d'arrêté se trouve sur le site du service¹⁵.

Si les modifications sont de moindre importance (articles 99a ou 108b LCAT), il sera possible :

- de procéder par des annotations directement sur les plans en vigueur ;
- de biffer les gabarits par rapport aux parcelles limitrophes figurant sur le plan d'implantation et/ou de coupe du PQ/PS puis de les remplacer par la distance à la limite prévue par le nouveau PAL ce qui impliquera de fixer des distances suffisamment grandes dans le nouveau PAL pour que le PQ soit conforme à ce dernier.

Les coûts d'analyse des PQ/PS et de mise en œuvre de la décision doivent être prévus par les communes dans le cadre de la révision de leur PAL.

3.4 CAS PARTICULIERS

PLANS SPÉCIAUX POUR CENTRES D'ACHAT, EXTRACTION DE MATÉRIAUX OU MANÈGES (ART. 65, AL. 2 LCAT)

Une situation particulière existe lorsqu'on est en présence d'un centre d'achat, d'un manège ou d'un plan d'extraction.

- Les **plans d'extraction** ne contiennent que peu de règles qui seront contraires à l'AIHC. Pour l'essentiel, il peut s'agir de dispositions se trouvant dans le règlement du PS et qui déterminent les hauteurs des constructions qui pourront être réalisées.

¹¹ Art. 21, al. 3 RELCAT

¹² Art. 14, al. 3 RELCAT

¹³ [Règlement-type](#), Annexe 1 : Tableau comparatif des principales notions et méthodes de mesure, pp. 64-65

¹⁴ Par ex : la hauteur au faite de 15.50 est remplacée par la hauteur totale de 17 m. Quant à la hauteur à la corniche, elle est remplacée par la hauteur de façade sur rue de X mètres. La hauteur à la corniche pourrait être également supprimée et remplacée par une cote d'altitude, cette dernière sera toutefois fixée sur le plan du PQ/PS.

¹⁵ <https://www.ne.ch/autorites/DDTE/SCAT/pad/Pages/Plan-de-quartier.aspx>

S'il y a de telles règles, l'adaptation à l'AIHC du plan d'extraction pourra se faire facilement.

- Des PS ont été adoptés pour permettre la réalisation de **manège**. Il est possible d'abroger ces PS et d'affecter les secteurs concernés à des zones de tourisme, sports, détente et loisirs dans le PAL révisé. Le RA définira quelles constructions sont autorisées dans les zones en question¹⁶.
- Quant aux PS prévus pour des **centres d'achat**¹⁷, ils pourront être abrogés en tous les cas lorsque les constructions et les équipements sont déjà réalisés. Si nécessaire, l'une ou l'autre règle spécifique pourra être intégrée au PAL¹⁸. Ainsi, si un nombre maximum de places de stationnement a été fixé dans le PS, cette disposition devra être reprise dans le règlement d'aménagement (art. 59, al. 2, lettre h LCAT). Il faut noter en outre que la fiche E_13 du PDC limite les possibilités de développer des surfaces d'achat pour les besoins quotidiens de la population (alimentation, ...). Ceci vaut également pour les centres d'achat existants. Ceux qui dépassent les m² prévus par le PDC (espace urbain 1000 m² - espace périurbain et rural 600 m²) ne pourront pas être agrandis.

PLANS DE QUARTIER OU PLAN SPÉCIAL ÉQUIVALANT À UN PERMIS DE CONSTRUIRE

La LCAT permet déjà d'adopter des PQ valant sanction préalable. Suite à la modification de la LCAT du 26 mars 2019, les PQ pourront aussi valoir sanction définitive (ou permis de construire). Il en ira de même pour les PS.

Selon l'alinéa 5 de la disposition transitoire à la modification du 26 mars 2019 de la LCAT, les « plans d'affectation valant sanction préalable ou définitive restent valables et n'ont pas à être adaptés à l'AIHC tant qu'ils sont **au bénéfice d'une sanction préalable ou définitive valide** ».

Différentes situations peuvent se présenter :

- PQ valant sanction définitive : Dans ce cas, la sanction définitive est valable quatre ans en application de l'article 83a, alinéa 3 LCAT. Le PQ doit donc être adapté à l'AIHC si les travaux n'ont pas commencé dans le délai de quatre ans dès la sanction dudit plan.

Exemple : PQ sanctionné le 10 janvier 2020 : si les travaux n'ont pas commencé avant le 9 janvier 2024, le PQ doit être adapté à l'AIHC.

- PQ valant sanction préalable : La sanction préalable est valable quatre ans selon l'article 83a LCAT. Si dans ce délai, aucune demande de sanction définitive n'a été déposée, le PQ doit être adapté à l'AIHC.

Exemple : PQ sanctionné le 10 janvier 2020 : si aucune demande de sanction définitive n'a été déposée avant le 9 janvier 2024, le PQ doit être adapté à l'AIHC.

Si, en revanche, une demande de sanction définitive a été déposée dans le délai de quatre ans, le PQ ne doit pas être adapté à l'AIHC tant que la sanction définitive est valable. La sanction définitive est valable deux ans, voire quatre ans au plus si une

¹⁶ Règlement-type, chapitre 5.2.5, p. 16 et directives pour les géodonnées et la représentation des plans communaux d'affectation des zones, pp. 33-34.

¹⁷ 20 PS de type centre d'achats sont actuellement en vigueur dans le canton.

¹⁸ Directives pour les géodonnées et la représentation des plans communaux d'affectation des zones, chapitre 4, forme et contenu des données attributives

demande de prolongation est octroyée par la commune (art. 37, al. 5 LConstr.¹⁹). Toutefois, il est recommandé aux communes de ne pas prolonger la sanction définitive si le législatif communal s'est prononcé sur le PAL dans l'intervalle ou il est sur le point de faire et qu'il est prévu de modifier les règles du secteur en question. Si l'exécution du projet n'a pas commencé à l'échéance des délais précités (art. 37, al. 1 LConstr.), le PQ doit être adapté à l'AIHC. Si le nouveau PAL est entré en vigueur entre la sanction du PQ et le moment où le PQ doit être adapté à l'AIHC, il faudra vraisemblablement abroger le PQ s'il n'est pas conforme au PAL, et si nécessaire en adopter un autre, conforme au PAL. Il faut rappeler que l'article 108 LCAT permet aussi à la commune de réexaminer le PQ si les constructions et les infrastructures prévues par un PQ ne sont pas réalisées à l'échéance d'un délai de cinq ans.

Exemple : PQ sanctionné le 10 janvier 2020 : une demande de sanction définitive a été déposée avant le 9 janvier 2024. Si la sanction définitive est entrée en force, le 10 mars 2024, elle est valable jusqu'au 9 mars 2026. En cas d'octroi d'une prolongation, la sanction définitive pourrait être valable encore deux ans au plus, soit jusqu'en 2028. À ce moment-là, si l'exécution du projet n'a pas commencé, le requérant ne disposerait plus d'une sanction définitive valable et le PQ devrait être adapté, voire abrogé.

Si au vu de ce qui précède, le PQ doit être adapté à l'AIHC, il ne sera plus possible de délivrer de permis de construire tant que l'adaptation n'a pas été réalisée.

Quant aux plans spéciaux valant sanction préalable ou définitive, ils seront déjà conformes à l'AIHC et n'auront donc pas à être adaptés.

PLANS DE QUARTIER EN COURS DE PROCÉDURE

Les plans de quartier en cours de procédure au moment de la révision du PAL ne pourront pas être sanctionnés par le Conseil d'État s'ils n'intègrent pas les règles de l'AIHC.

¹⁹ Selon l'article 37, al. 5 LConstr., la validité du permis de construire et de la sanction préalable peut être prolongée de deux ans au plus pour de justes motifs et après coordination avec le canton.

Annexe 1 : Liste des abréviations

AIHC Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions

Bf Bien-fonds

CC Conseil communal

ERE Espace réservé aux eaux

IOS Indice d'occupation du sol

LAT Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

LCAT Loi cantonale sur l'aménagement du territoire

LConstr. Loi sur les constructions

OAT Ordonnance sur l'aménagement du territoire

PAL Plan d'aménagement local

PCAZ Plan communal d'affectation des zones

PDC Plan directeur cantonal

PQ Plan de quartier

PS Plan spécial

RA Règlement d'aménagement

RF Registre foncier

RELCAT Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire

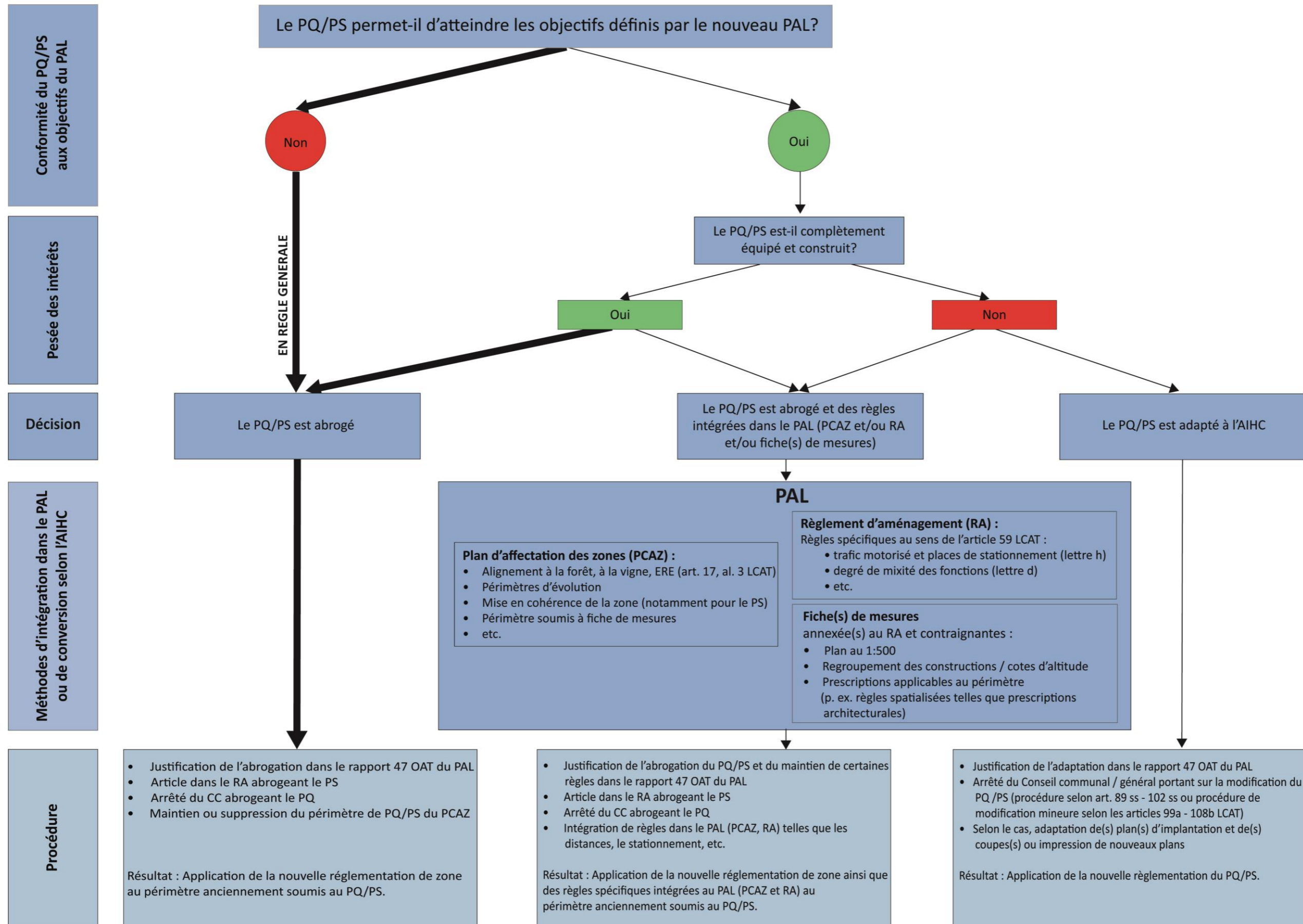
RELConstr. Règlement d'exécution de la loi sur les constructions

SAT Service de l'aménagement du territoire

SITN Système d'information du territoire neuchâtelois

Annexe 2 : Diagramme

Application au PQ/PS ne valant pas permis de construire (sanction préalable ou définitive), à l'exception des cas particuliers (cf. chap. 3.4)

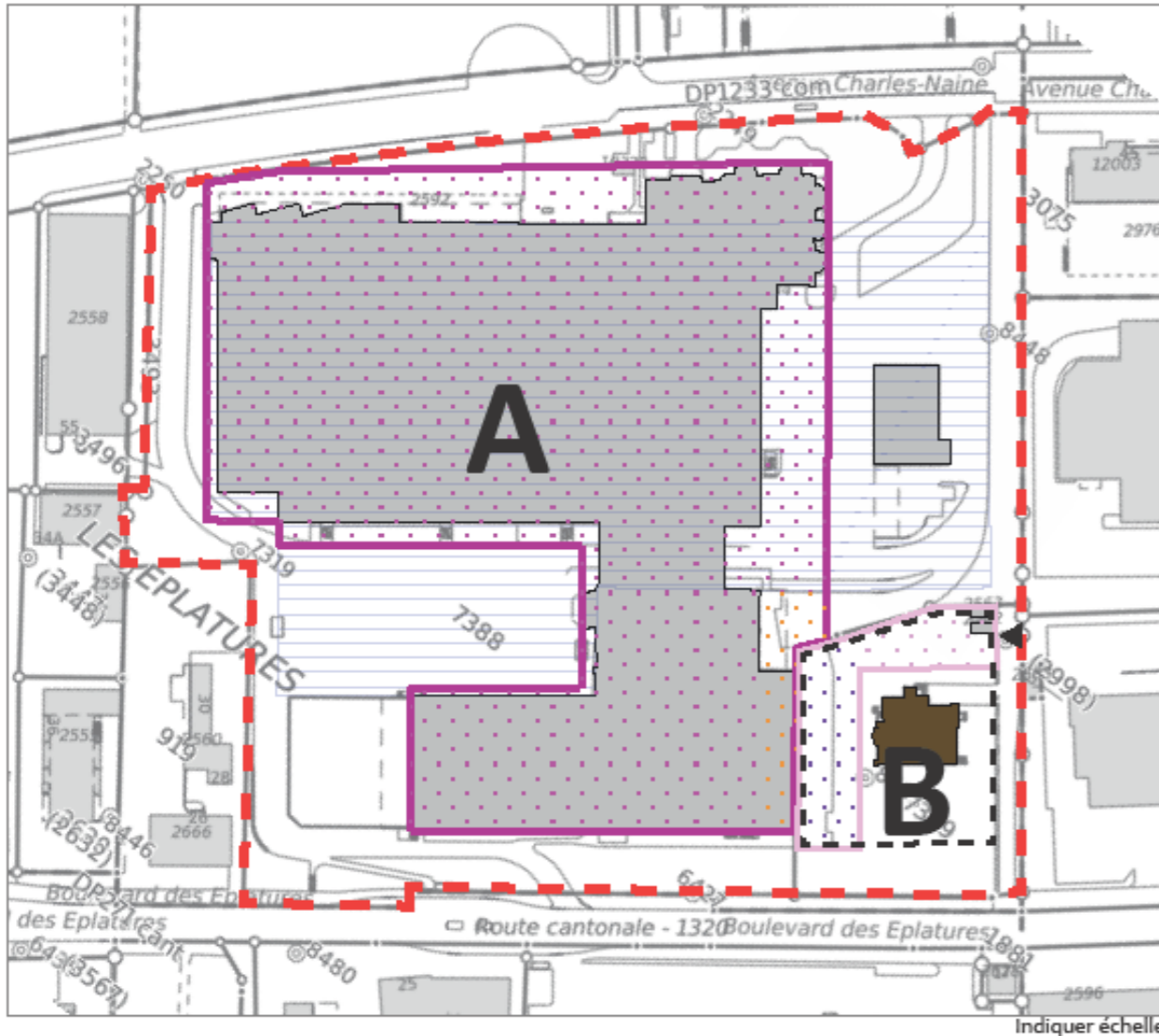


Annexe 3 : Exemple de règles associées à une fiche de mesures²⁰

²⁰ Pour des questions de représentation graphique, l'échelle de l'exemple de fiche de mesures n'est pas au 1 : 500.

Exemple de fiche de mesures - Secteur « Les Eplatures »

Ville de La Chaux-de-Fonds



- Dispositions réglementaires**
- Périmètre soumis à fiche de mesures
 - Secteur A
 - Activités commerciales
 - Périmètre d'évolution des constructions :
 - 18'800 m² de surface de plancher (SP) max. dont 88% peuvent être destinés à des surfaces de vente (SV)
 - Cote d'altitude max. 1'024 m/s/m
 - Cote d'altitude max. 1'017 m/s/m
 - Aire de stationnement :
 - Max. 650 places dont 80 % sous couvert
 - Secteur B
 - Activités des secteurs secondaires et tertiaires
 - Villa Sonnenheim
 - Augmentation IOS et IM : 10% max.
 - Périmètre d'évolution des constructions
 - 860 m² d'emprise au sol max.
 - Cote d'altitude max. 1'022 m/s/m
 - Cote d'altitude max. 1'018 m/s/m
 - Périmètre d'évolution du stationnement souterrain :
 - Max. X places
 - Accès
 - Information indicative**
 - Bâtiment existant

Commentaires

Le périmètre se superpose au PCAZ. Il doit respecter le PAL et ne peut y déroger.

Selon le cas, il peut être pertinent de définir une SP. L'art. 59, al. 2, let. d LCAT permet de définir le degré de mixité des fonctions dans les différentes zones.

L'art. 46, al.2 RELCAT permet de définir des cotes d'altitude plutôt que des hauteurs totales.

Pour rappel, il n'est pas conseillé de fixer dans toutes les zones un indice autre que l'indice d'occupation du sol (IOS) et une hauteur maximale.

Lorsque les droits à bâtir ne sont pas définis précisément dans la fiche de mesure, ceux de la zone d'affectation sont applicables.

Exemple de PCAZ relatif à la fiche de mesures

