

## PLAN DE QUARTIER valant sanction préalable

Guide

---

### 1. Base légale

- La Loi sur les constructions (LConstr.) permet dorénavant de déposer un plan de quartier (PQ) valant sanction préalable.

« Le plan de quartier a valeur de sanction préalable lorsqu'il définit le projet avec la précision d'une telle sanction (article 36, al. 4 LConstr.) ».

La procédure permet, suite à une seule mise à l'enquête publique et sous conditions, la sanction du PQ et l'octroi d'une sanction préalable. Le Service de l'aménagement du territoire (SAT) se tient à disposition pour tout renseignement et pour accompagner sa mise en œuvre.

### 2. Types de dossier et contenu minimum du projet

- La procédure est conseillée si le projet est suffisamment abouti et prêt à être traité. Dans le cas contraire, l'élaboration d'un PQ *ordinaire* suivi d'une demande de sanction préalable, sont plus indiqués.

L'usage d'une telle procédure est moins pertinent si des inconnues demeurent (accès au secteur, contraintes environnementales présentes, affectation future d'une partie du secteur incertaine, etc.), voire si d'autres procédures sont à mener en parallèle (modification partielle du PAL ou élaboration d'un plan d'alignement).

- Un PQ a valeur de sanction préalable lorsqu'il définit le projet avec la précision d'une demande de sanction préalable.

Cette procédure nécessite un dossier détaillé : cela signifie que le dossier doit régler, en plus des questions usuelles d'un PQ, des questions de masse, d'implantation, d'affectation, d'accès et des dérogations pouvant être accordées à ce stade. Aucune dérogation au PAL n'est admise, sous réserve de l'article 79 LCAT (longueurs, gabarits et dans une moindre mesure la typologie).

### 3. Descriptif et déroulement de la procédure

- La procédure est celle du PQ. Par conséquent, la demande ne doit pas être saisie sur le Guichet Unique et le dossier n'a donc pas de numéro SATAC.
- Cette démarche permet une seule mise à l'enquête publique durant laquelle les perches-gabarits doivent être installées.

Le dossier est mis à l'enquête publique pendant 30 jours (calendrier des procédures fédérales) et les perches-gabarits doivent être posés lors de la mise à l'enquête publique. C'est la commune qui statue en cas d'opposition (art. 106 LCAT). La sanction préalable n'est pas un permis de construire. Aussi, pour concrétiser le projet, ce dernier devra faire l'objet d'un dépôt en sanction définitive. Si le projet est identique à la sanction préalable et qu'il ne déroge pas à d'autres bases légales que celles relevées lors celle-ci, le projet n'est pas remis à l'enquête (45 à 47a RELConstr.). Par contre, si des éléments nouveaux ont une incidence sur les intérêts de tiers, la demande de sanction définitive fera l'objet d'une nouvelle publication dans la feuille officielle (article 36 LConstr.).

#### **4. Dossier du PQ valant sanction préalable**

- La procédure nécessite un dossier unifié

Le PQ valant sanction préalable est composé de documents et d'un jeu de plans (implantation, coupes, équipement, étages, façades, etc.) relatifs aux procédures du PQ et de sanction préalable. Le dossier du PQ est décrit aux articles 79 à 83 de la LCAT et le dossier de sanction préalable aux articles 42 à 44 du RELConstr. Les plans et les documents à joindre au dossier sont les suivants :

- *Plan d'implantation* : Il règle notamment les questions des périmètres d'implantation des constructions (art. 81 LCAT) ;
  - *Plan d'équipement* : Il règle notamment la qualification des équipements (publics ou de détail) (art. 81 LCAT) ;
  - *Plan de coupes* : Il règle notamment les questions de hauteur et de volumétrie des constructions, rapport à l'environnement bâti proche (art. 81 LCAT) ;
  - *Plan de situation (plan de géomètre)* : Il fixe notamment l'implantation des constructions (art. 43 RELConstr.) ;
  - *Plan des canalisations* : Il règle notamment l'implantation de l'équipement et des canalisations (art. 43 RELConstr.) ;
  - *Plan de coupes (détails)* : Il règle notamment les questions de hauteur et de volumétrie des constructions jusqu'aux limites cadastrales du périmètre de PQ (art. 43a RELConstr.) ;
  - *Plans des étages (sous-sol, rez-de-chaussée, étages et éventuellement toiture)* : Ils règlent notamment le détail de l'intérieur des constructions (art. 43a RELConstr.) ;
  - *Plan des façades et éventuellement montage photographique* : Ils donnent notamment un aperçu de l'extérieur des constructions (art. 43a et 44 RELConstr.) ;
  - *Règlement du PQ* : Il décrit notamment les règles qui s'appliquent au secteur (art. 79, al. 2 LCAT) ;
  - *Rapport justificatif selon l'article 47 de l'OAT* : Il explique notamment le projet en décrivant sa justification selon l'aménagement du territoire et démontre sa conformité aux dispositions légales supérieures (art. 47 OAT).
- L'ensemble des plans portent le cartouche de signatures du PQ et sont établis à une échelle appropriée.

L'ensemble des plans, ainsi que le règlement, doivent être datés et signés par le mandataire autorisé et le Conseil communal en portant le cartouche de signatures identique à un plan de quartier *ordinaire*. L'échelle des plans d'aménagement, généralement au 1 : 500, peut varier, afin qu'ils soient établis à l'échelle la plus appropriée selon le projet (art. 63 RELCAT).

#### **5. Dépôt du dossier et perception des émoluments**

- Le dépôt du dossier signé (un envoi en format informatique et sept exemplaires en format papier) s'effectue auprès du SAT.
- Les émoluments et les taxes perçus sont les suivants : les articles 71a et 71 b RELCAT énoncent ceux perçus pour un PQ et les articles 90 à 91d RELConstr. précisent ceux perçus pour toute demande de sanction définitive.

Neuchâtel, le 21 février 2017