



**Au Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel**

***Quartier des Prises – Deuxième volet***

**Rapport à l'appui de l'acceptation de la modification partielle du plan d'aménagement ainsi que du plan d'alignement du quartier des Prises**

Monsieur le Président, Madame, Monsieur,

## **1 - Préambule**

---

Dans le cadre de la création du nouveau quartier des Prises, la réglementation en vigueur impose l'établissement de plusieurs documents :

Un rapport, un arrêté et un plan décrivant la **Modification partielle du plan d'aménagement**.

Ces documents indiquent et justifient les changements de zone. Dans le cas présent, il s'agit du passage de terrains situés en zone agricole et en zone d'utilisation différée à la zone d'urbanisation.

Un rapport et un plan décrivant le **Plan directeur de quartier**.

Il s'agit de documents fixant les lignes directrices du développement du secteur des Prises pour les 10 à 15 prochaines années. Ce plan directeur de quartier doit principalement assurer la coordination entre les divers plans de quartier qui seront réalisés dans le secteur et garantir ainsi une urbanisation d'ensemble de qualité qui tienne compte, notamment, des caractéristiques de l'urbanisation des Ponts-de-Martel.

Un rapport, deux plans et un règlement décrivant le **Plan de quartier**.

Un plan de quartier détermine les objectifs d'aménagement, puis donne des principes d'aménagement à prendre en compte pour l'ensemble du quartier concernant l'urbanisation, l'accessibilité, les aménagements extérieurs et paysagers, ainsi que les équipements techniques.

Un rapport et un plan décrivant le **Plan d'alignement**.

Un plan d'alignement est nécessaire pour toute construction d'une nouvelle voie de communication. Il indique le tracé des routes, des chemins piétons, ainsi que les éléments de modération de trafic.

Le Conseil communal vous présente tous ces documents, bien que seuls la **Modification partielle du plan d'aménagement** et le **Plan d'alignement** nécessitent votre sanction.

Effectivement, nous estimons que le Conseil général est tout à fait en droit de connaître l'entier du dossier, et cela permet, de plus, de mieux comprendre tous les éléments composant la création d'un nouveau quartier.

Le présent rapport contient les documents que le Conseil général doit approuver. Le solde des documents pré-cités vous seront présentés oralement.

## **2 – Modification partielle du plan d'aménagement**

---

### **2.1 - INTRODUCTION**

L'étude approfondie du plan de quartier « Les Prises » a remis en cause l'ensemble de la planification effectuée jusque là (2001-2006), en raison des coûts excessifs des équipements, rendant la vente du terrain soit impossible, soit nettement déficitaire.

Le plan directeur de quartier « Les Prises-Molta-dessus » a été modifié, notamment grâce à des échanges de terrain entre la Ville de Neuchâtel, M. P.-Y. Guillaume-Gentil, propriétaire foncier, et la commune des Ponts-de-Martel. Le tracé des rues a ainsi été rationalisé, diminuant sensiblement la surface située en zone d'urbanisation. En outre, la zone d'habitation à faible densité est étendue jusqu'à la partie central du secteur afin de permettre une urbanisation coordonnée avec le tracé des rues.

Le secteur avait déjà été modifié en 2006 en relation avec le plan directeur précité de l'époque. La nouvelle planification impose une modification supplémentaire du plan d'aménagement. Celle-ci sera pérennisée grâce au contrôle en aval des coûts d'équipements.

La mise en zone d'urbanisation est soumise selon l'art. 33 ss LCAT à plus-value. Les terrains mis en zone d'urbanisation par la présente procédure feront l'objet d'une décision de plus-value. Ces terrains concernent actuellement d'une part la ville de Neuchâtel qui a admis le paiement de cette plus-value par arrêté du Conseil général du 14 janvier 2008 et d'autre part par M. P.-Y. Guillaume-Gentil. En outre, la procédure de plus-value entamée en 2006 sera modifiée en fonction de la nouvelle situation.

Par ailleurs, l'étude détaillée du plan de quartier demande un réexamen des hauteur max. des constructions dans ce secteur de la commune.

En outre, le secteur du réservoir est affecté en zone d'utilité public (ZUP-8) conformément à son usage.

Le présent document est effectué en parallèle du plan directeur de quartier « Les Prises-Molta-dessus » et des autres planifications de détail (plan de quartier et plan d'alignement « Les Prises »).

### **2.2 - MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT ET JUSTIFICATIF**

Le secteur concerné est situé au nord-ouest de la localité, au lieu dit « Les Prises». Il comprend les parcelles suivantes du cadastre des Ponts-de-Martel (surface ZU2006 = surface mise en zone d'urbanisation procédure 2006, ZU2008, mise en zone d'urbanisation présente procédure, solde ZU, différence 2008-2006 :

Propriétaire	Article cadastral	Surface total parcelle (m2)	Surface ZU2006 (m2)	Surface ZU2008 (m2)	Surface Solde ZU (m2)
Commune de Neuchâtel	2684	2'029'799	16'714	14'847	-1'887
Guillaume-Gentil Pierre-Yve	2579	31'621	0	1'055	1'055
Guillaume-Gentil Pierre-Yve	2580	13'118	0	7'274	7'274
Commune des Ponts-de-Martel	1164	270	0	270	270
<b>Total (m2)</b>			<b>16'946</b>	<b>23'446</b>	<b>6'500</b>

La surface de la zone d'habitation à faible densité augmente de 6'500 m2.

Le degré de sensibilité II est affecté à la zone d'habitation à faible densité, conformément au plan d'aménagement actuel.

Le réservoir d'eau potable « des Prises » est intégré à la zone à faible densité. Il est de même de la route située au dessous de ce réservoir et qui dessert les parcelles en contrebas.

Cette modification du plan d'aménagement permettra de concrétiser le projet de développement de la commune pour ce secteur, réfléchi depuis 2001 déjà et pour une durée d'environ 15 à 20 ans (pour la zone d'habitation à faible densité).

La nouvelle délimitation de la zone d'urbanisation (actuelle et future, y.c. ZUD) renforcera les caractéristiques morphologiques de la localité par un développement en strate en fonction de la topographie existante. La continuité de l'urbanisation sera assurée ; ce qui, enfin, permettra de mieux gérer les coûts d'investissement des équipements.

Par ailleurs, le règlement d'aménagement actuel prévoit, pour la zone à faible densité, une hauteur maximale de corniche de 6.5m. L'étude du plan de quartier et la coupe effectuée sur le terrain indiquent que cette hauteur minimale est difficilement applicable. En effet, en raison de la forte pente du terrain et de la distance à la chaussée à respecter, la construction sera sensiblement au-dessus du niveau du terrain naturel.

En considérant une construction avec 1 niveau sur rue, et une profondeur de bâtiment de 10m., on atteint une hauteur moyenne de corniche entre 6.5m. et 7.0m. La hauteur max. est par conséquent fixée à 7.0m, ce qui permet de laisser une marge de manœuvre supplémentaire sans pour autant autoriser des hauteurs trop importantes.

### **3 – Plan d'alignement**

#### **3.1 - INTRODUCTION**

La commune des Ponts-de-Martel a décidé d'établir le plan de quartier « Les Prises » (PQ), d'une surface d'environ 24'000 m2. Celui-ci ne peut être atteint que depuis la route cantonale à l'ouest en créant un nouvel accès routier conformément au plan directeur de quartier (PDQ) «Les Prises-Molta-dessus». Cet accès est défini comme de l'équipement public de détail, et doit ainsi faire l'objet d'un plan d'alignement conformément aux articles 71<sup>ss</sup> de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) qui précisent qu'« un plan d'alignement est nécessaire pour la construction d'une nouvelle voie de communication ».

Le plan de quartier « Les Prises » fait l'objet d'une procédure parallèle au présent plan d'alignement.

Le plan d'alignement comprendra également l'étape 2 et les chemins piétons transversaux prévus par le PDQ « Les Prises-Molta-dessus » (chemins à aménager, équipement public de détail) pour en assurer la faisabilité. Ces derniers seront ainsi définis jusqu'à l'espace public actuel.

L'ensemble de ces aménagements devra faire l'objet d'une demande ultérieure de permis de construire. Le plan d'alignement mentionne, à titre indicatif, les aménagements prévus, afin de permettre une planification cohérente.

### **3.2 - TRACES DES AMENAGEMENTS ROUTIERS ET PIETONS**

Le tracé de l'accès ouest est défini par le PDQ. Au niveau foncier, cet accès est situé sur le domaine public communal nouvellement créé. Au débouché sur la route cantonale, il est envisagé de démolir le garage de la parcelle n° 153, celui-ci faisant l'objet d'un alignement (cf. chap. 3 ci-après) et d'une « mention de précarité » au profit de la commune.

Les tracés routiers et les tracés de chemins piétons reprennent les principes des tracés définis par le PDQ.

Le tracé des chemins piétons mentionné comme éventuel dans le PDQ est indiqué de manière indicative. Leur alignement sera défini dans une étape ultérieure si nécessaire.

Les aménagements routiers et les chemins piétons devront faire l'objet de modifications parcellaires correspondant à leur statut de domaine public. Celles-ci sont proposées, sous forme indicative, par le plan d'alignement. Il est prévu que les parcelles des chemins publics auront une largeur courante de 2.0 m.

### **3.3 - ALIGNEMENTS (ALIGNEMENTS EXISTANTS, NOUVEAUX, DISTANCES A LA CHAUSSEE)**

Un plan d'alignement sanctionné en date du 9 avril 1968, avait été prévu pour l'aménagement d'une route d'accès pour urbaniser le quartier des « Prises ». Son débouché sur la route cantonale est similaire au projet actuel. Le tracé de la route était ensuite prévu à cheval sur la limite sud de l'actuelle parcelle n° 2'580. L'alignement de cette route est abrogé au profit du nouveau tracé.

L'alignement existant sur la route cantonale ne sera pas modifié.

Le nouvel accès ouest défini par un alignement de 12.5 m. est suffisant pour ce type de route (desserte résidentielle). L'exception suivante est toutefois prévue :

- Dans le périmètre du PQ « Les Prises », la route en diagonale aura un alignement de 11.0 m. Celui-ci répond à la géométrie divergente de la route et des constructions pour permettre une édification ponctuelle plus proche de la chaussée (cf PQ). Le rétrécissement de l'alignement sera ponctuel étant donné que les constructions doivent impérativement être parallèles aux courbes de niveau.

L'alignement du chemin piétons ouest le long de la haie centrale « Les Prises » est de 11.0 m.; cela afin de préserver un dégagement suffisant pour la haie à protéger. En outre il est décalé par rapport à la limite parcellaire prenant ainsi en compte la largeur du chemin.

Les alignements des autres chemins piétons au sud de la route sont définis à 4.0 m. selon les principes précités.

### **3.4 - AMENAGEMENTS ROUTIERS ET PIETONS (A TITRE INDICATIF)**

L'étape 1 du PDQ comprend principalement une route communale rectiligne d'environ 300 m. de long desservant un quartier d'habitations d'une trentaine de parcelles dédiées à l'habitation individuelle (soit, un potentiel très approximatif d'une centaine de voitures résidentes). La largeur type de cette chaussée sera de 5.0 m. (coupe AA). Il est, en outre, prévu que la vitesse sera limitée à 20 km/h (zone 20).

Il semble excessif de proposer un chemin piéton continu le long des accès routiers. L'aspect résidentiel des lieux et la diversité des aménagements (domaine privé, accès aux garages, couverts à véhicule et places extérieurs) entraîneront une modération naturelle (du point de vue visuel et en relation avec les manœuvres à effectuer).

Toutefois, il semble nécessaire de prévoir des aménagements spécifiques de modération de trafic notamment à la traversée de la haie centrale, comme traversée potentielle d'un chemin piéton. De plus, des places visiteurs seront aménagées comme élément modérateur de trafic.

Par ailleurs, l'accès depuis la route cantonale jusqu'au 1<sup>er</sup> chemin public sera muni d'un trottoir ou d'un espace réservé pour les piétons d'une largeur minimale de 1.5m.

Toutefois, le projet de route peut être légèrement modifié (largeur min. 4.5m.) au niveau du permis de construire, sous réserve de l'accord du service des ponts et chaussée, si le projet approfondi permet d'améliorer la qualité de vie du quartier en répondant aux conditions de cohabitations des différentes mobilités dans un cadre légal.

Ces aménagements permettront de stimuler la conduite attentive et de caractériser la nouvelle rue.

Les éléments de mobiliers urbains devront respecter cette identité. Par exemple, les lampadaires seront de taille moyenne et éclaireront les traversées piétonnes.

Les chemins piétons auront une largeur minimale de 1.5 m..

D'autre part, après analyse de la situation, un simple « stop » sera aménagé au débouché sur la route cantonale. En effet, la visibilité est bonne et le carrefour est situé à l'intérieur de la localité.

## **4 – Conclusion**

---

Identiquement aux autres objets soumis à votre approbation, ces rapports, plans et arrêtés constituent une étape essentielle à la création du lotissement des Prises.

Effectivement, sans votre accord face à ces documents, le quartier des Prises ne pourrait tout simplement pas être réalisé.

Votre sanction quant à la modification partielle du plan d'aménagement et au plan d'alignement ne représente pas uniquement une formalité, mais une étape cruciale dans le cadre de ce projet.

Tenant compte de ce qui précède, le Conseil communal vous invite à prendre le présent rapport en considération et à accepter l'arrêté et les plans qui vous sont soumis.



## Commune des Ponts-de-Martel

### **Arrêté modifiant le plan d'aménagement et le règlement d'aménagement, du 10 juillet 2000**

Le Conseil général de la commune des Ponts-de-Martel,

vu le rapport du Conseil communal, du 4 avril 2008,

vu la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991 et son règlement d'exécution (RELCAT), du 16 octobre 1996,

vu le plan d'aménagement de la commune des Ponts-de-Martel et son règlement, du 10 juillet 2000

#### **A r r ê t e :**

**Article premier** Le plan d'aménagement de la commune des Ponts-de-Martel, du 10 juillet 2000, modifié le 23 octobre 2002 et le 7 juin 2006, est modifié selon le plan n° 1.1.

<sup>2</sup> Le règlement d'aménagement est modifié et complété comme suit :

#### Article 12.04 Zone d'habitation à faible densité

##### 5. Dimensions des constructions (modifié)

Hauteur maximale de corniche : 6.50 m. / 7,00 m. dans le secteur des Prises

#### Article 12.06 Zone d'utilité publique

##### 8. ZUP-8 (nouveau)

Cette zone est occupée par le réservoir d'eau.

Seules des constructions conformes à cette affectation sont autorisés.

Les prescriptions sont les suivantes :

ordre des constructions :	non contigu
taux d'occupation du sol max :	50%
densité max. :	2,00 m3/m2
hauteur max. de corniche :	7,00 m.
gabarits :	légaux
degré de sensibilité au bruit :	II

**Article 2**

<sup>1</sup> Le présent arrêté et le plan n° 1.1 qui lui est lié, préavisés par le département de la gestion du territoire, le ..... sont soumis au référendum facultatif.

<sup>2</sup> Ils entrent en vigueur après la mise à l'enquête publique et sa sanction par le Conseil d'Etat à la date de la publication de cette dernière dans la Feuille officielle cantonale.

Les Ponts-de-Martel, le 17 avril 2008

Au nom du **CONSEIL GENERAL**,  
Le Président, La secrétaire,

Claude Robert

Flavia Maire