# Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à l'abrogation du plan de quartier « Surville » à Buttes

Madame la présidente,

Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

### 1. Introduction

La commune de Val-de-Travers a mandaté un aménagiste en novembre 2018 afin d'abroger le plan de quartier en vigueur du secteur « Surville », situé dans la localité de Buttes et sanctionné par le Conseil d'Etat le 15 août 2014.

### 1.1. Problématique

Lors de la mise en route du projet de construction de la zone de Surville, de nombreuses problématiques devaient être traitées de manière coordonnée pour permettre l'avancée du projet, notamment les questions liées à l'équipement et la détermination des espaces dédiés aux circulations et aux services. Au regard des enjeux relatifs à l'application des règles du plan de quartier « Surville », la nécessité de maintenir ce plan de quartier a disparu et certaines règles sont devenues obsolètes ou redondantes avec le règlement des constructions du village de Buttes. Les équipements prévus ayant été intégralement réalisés conformément au plan de quartier, aujourd'hui l'effet de cet instrument se limite donc aux dispositions relatives aux constructions. Ainsi, il s'agit de revenir à l'application de la législation fondamentale du village de Buttes pour ce secteur affecté à la zone résidentielle à faible densité.

### 1.2. Situation géographique

Le secteur « Surville » se trouve au nord de Buttes, à environ 300 mètres du centre du village et de la gare ferroviaire.



Figure 1 : Orthophoto de la situation en 2017. Les équipements ne sont alors pas entièrement réalisés. (Source : SITN)



qualités haquielle

### 2. Constat

Le présent document ne remet pas en cause la constructibilité et l'affectation du secteur « Surville ». L'abrogation du plan de quartier vise uniquement à alléger les contraintes sur les constructions. Ainsi, les données de base identifiées ci-dessous rassemblent uniquement les aspects qui serviront à justifier l'abrogation du plan de quartier au chapitre 4.2.

### 2.1. Planification supérieure

Selon le plan directeur régional du Val-de-Travers et le plan directeur cantonal, le périmètre du présent dossier est maintenu en zone à bâtir. Celle-ci n'est donc pas remise en question dans le cadre de la présente étude.

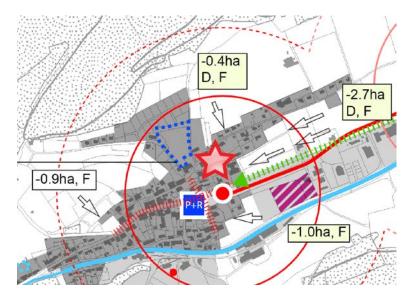


Figure 2 : Extrait du plan directeur régional du Val-de-Travers, Buttes.

### 2.2. Affectation du sol et limites de construction

Le plan d'aménagement communal de Buttes affectait initialement la partie ouest du secteur « Surville » en zone résidentielle à moyenne densité soumise à plan de quartier. Le 8 mai 2013, le plan a été modifié afin de répondre à la demande en logement individuel dans la région, affectant l'ensemble du secteur à la zone résidentielle à faible densité soumise à plan de quartier. Le périmètre du plan de quartier a en outre été modifié.



Figure 3 : Le secteur « Surville » est affecté à la zone résidentielle à faible densité. Le plan localise la distance à la forêt. (Source : SITN)

Abrogation PQ Surville Buttes 22.05.2019 Page 2 sur 7 0.01.10.30

### 2.3. Plan d'alignement communal

Le plan d'alignement communal valant plan routier pour la route d'accès au quartier « Surville », définit le tracé pour la desserte de ce quartier. Celle-ci est entièrement réalisée sur la parcelle privée numéro 3045 dont la commune de Val-de-Travers est propriétaire.

La desserte des parcelles 2515 et 2014 figure sur le plan du projet routier, qui peut être consulté à l'annexe 6.3 du rapport technique annexé.

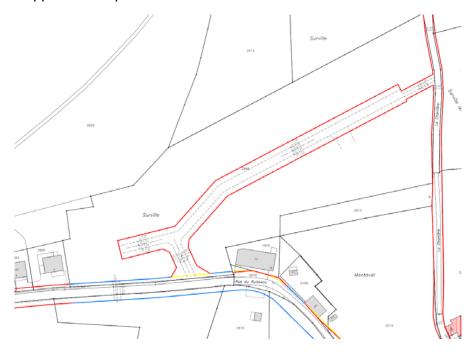


Figure 4 : Extrait du plan d'alignement communal du secteur Surville, sanctionné par le Conseil d'Etat le 30 septembre 2013.

(Source : Commune)

### 2.4. Topographie

Pour la partie ouest du secteur « Surville », la pente du terrain est orientée vers le sud. En revanche pour la partie est du secteur, la pente est tournée vers le sud-ouest.

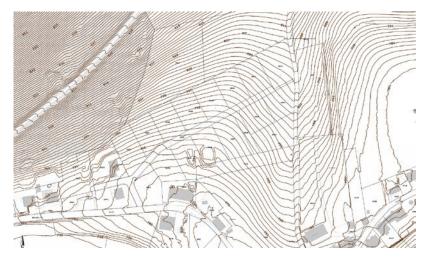


Figure 5 : Courbes de niveau dans le secteur Surville. (Source : SITN)

### 2.5. Equipements souterrains

Selon le plan ci-dessous, l'équipement du secteur est entièrement réalisé, à l'exception de l'éclairage public.

Abrogation PQ Surville Buttes 22.05.2019 Page 3 sur 7 0.01.10.30

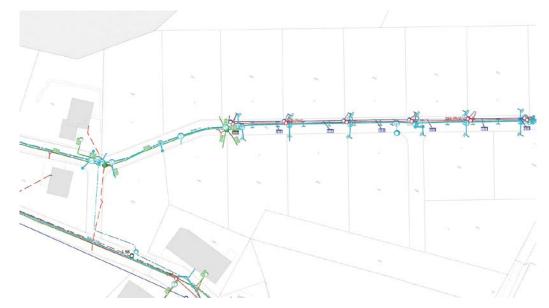


Figure 6 : Plan des conduites souterraines réalisées au 05.03.2019 : eau potable, eaux claires et eaux usées, téléphone, électricité. (Source : SITN)

### 3. Plan de quartier en vigueur

### 3.1. Situation actuelle

Le plan de quartier « Surville » a été sanctionné par le Conseil d'Etat le 15 août 2014. Celui-ci est basé sur l'affectation du sol en vigueur et y ajoute notamment des règles d'implantation et architecturales. Il prévoit également la réalisation du secteur en 3 étapes d'ouest en est. Deux parcelles sur sept sont construites.

A ce jour, la totalité des équipements prévus sur le BF. 3045 sont réalisés (chemin d'accès et réseaux souterrains) à l'exception de l'éclairage public. Les BF 3045 et 3046, sur lesquels sont prévus les accès, sont des domaines privés dont la commune de Val-de-Travers est propriétaire.



Figure 7: Extrait du plan d'implantation du plan de quartier « Surville »

Abrogation PQ Surville Buttes 22.05.2019 Page 4 sur 7 0.01.10.30

### 3.2. Modification et situation future

Par l'abrogation du plan de quartier « Surville », seules les règles de la zone résidentielle à faible densité du règlement d'aménagement en vigueur restent applicables. Une synthèse est développée au chapitre suivant.

### 4. Synthèse et enjeux

### 4.1. Identification du besoin et changements

Selon la commune, les dispositions relatives aux constructions imposées par le plan de quartier « Surville » sont trop contraignantes. Ainsi, elles dissuadent de potentiels acquéreurs à venir s'installer à Buttes. Les équipements prévus étant réalisés, la Commune considère que les règles de la zone résidentielle à faible densité offrent un cadre suffisant pour garantir une densification qualitative et quantitative suffisante.

Ainsi, par l'abrogation du plan de quartier « Surville », seules les règles de l'affectation en vigueur sont maintenues. Le tableau ci-dessous compare les règles du plan de quartier à abroger avec celles de la zone résidentielle à faible densité.

Règles	Plan de quartier Surville	Zone résidentielle à faible densité
Densité max. (m3/m2)	1,5	1,5 (habitations individuelles) 2,0 (habitations groupées)
TOS (%)	25	25 (habitations individuelles) 35 (habitations groupées)
BF. 3043	Destiné à bancs, tables, jeux, molok, install. de surpression réseau d'eau, 6 places de stationnement.	<ul> <li>Commune propriétaire de la parcelle.</li> <li>6 places de stationnement visiteurs, molok et local surpression eau réalisés.</li> </ul>
Périmètre d'évolution (constr. principales et secondaires)	14x16m à 16x19m, selon plan	-
Longueur max. (m)	-	15 (habitations individuelles) 25 (habitations groupées)
Gabarits	Par rapport aux BF. voisins : 45° sud 60° nord, est, ouest	45° sud 60° nord, est, ouest
Hauteur de corniche (m)	6,5	6,5
Niveaux apparents max.	2 + toiture aménagée	-
Toiture	<ul> <li>Toits plats interdits</li> <li>Pente minimale 35°</li> <li>Direction du faîte selon plan</li> </ul>	-
Hauteur des talus max. (m)	2	-
Plantations	<ul><li> Haute futaie interdite</li><li> Hauteur max. haies : 1,5m.</li></ul>	-
Equipements	L'équipement (accès, eau potable, évacuation des eaux, électricité, téléphone, télévision et éclairage public).	Entièrement réalisé, à l'exception de l'éclairage public.
Stationnement max.	44 cases, dont 6 visiteurs	6 cases visiteurs réalisées
Teintes, matériaux	-	-

Abrogation PQ Surville Buttes 22.05.2019 Page 5 sur 7 0.01.10.30

#### 4.2. Justification des choix

Selon le tableau comparatif du point précédent, on constate que les critères liés aux droits à bâtir tels que la densité, la hauteur ou encore le taux d'occupation du sol (TOS) sont maintenus. Avec l'abrogation du plan de quartier, une souplesse supplémentaire est accordée à ce niveau puisque des valeurs de densité et de TOS sont applicables pour les habitations groupées. Ces éléments sont donc favorables à une certaine densification.

Selon le règlement du plan de quartier, le BF 3043 est destiné à « accueillir des aménagements tels que bancs, tables, jeux, barbecues, molok, installation de surpression pour le réseau d'eau et 6 places de stationnement pour visiteurs. » Cette parcelle étant propriété de la commune et les éléments fonctionnels tels que le molok, l'installation de surpression pour le réseau d'eau et les 6 places de stationnement étant réalisés, le rôle de ce morceau de terrain est garanti.

Les principes qualitatifs suivants sont abrogés et ne sont pas ou sont partiellement remplacés par de nouvelles règles :

### Périmètre d'évolution :

La suppression de ces périmètres offre plus de souplesse d'implantation aux bâtiments. Pour les constructions principales, les gabarits applicables dans la zone garantissent une distance suffisante par rapport à la limite du BF voisin. De plus, en cas de regroupement de parcelles, une longueur maximale garantit des proportions similaires à celles autorisées par le plan de quartier.

### Toiture:

L'abrogation du plan de quartier retire toutes les dispositions relatives aux toitures. Le secteur de Surville sera soumis à l'article 25 du règlement de construction de Buttes qui légifère sur la forme et les pentes des toitures sur l'ensemble du village :

« La forme des toitures est harmonisée à celle des constructions voisines. Les toits plats sont interdits. Jusqu'à une inclinaison de 35° sur l'horizon, les toits à deux pans ne seront jamais rabattus aux pignons. Pour les inclinaisons supérieures à 35°, s'il y a rabattue, celle-ci doit être plus inclinée que le toit ».

#### Hauteur des talus :

Selon l'art. 52g al. 5 du RELCAT, « l'ensemble des remblais sur le même bien-fonds ne peut pas dépasser une hauteur maximale par rapport au terrain naturel; cette hauteur est fixée par les communes dans le plan d'aménagement. » Toutefois, le règlement d'aménagement en vigueur de Buttes ne mentionne aucune disposition à ce sujet. La Commune fait donc le choix d'offrir le même degré de liberté dans le secteur « Surville » que dans les autres quartiers d'habitation à faible densité de Buttes.

### Plantations:

L'abrogation du plan de quartier supprime l'interdiction des plantations de haute futaie. Toutefois, étant donné le découpage parcellaire du secteur il est peu probable que des arbres de grande taille soient plantés, les arbres fruitiers ou de petite taille étant généralement privilégiés dans ce type de quartier résidentiel. En termes de sécurité, le propriétaire doit garantir la stabilité des arbres situés sur sa parcelle.

### **Equipements:**

Les équipements (accès et réseaux souterrains) sont réalisés. Le plan d'alignement en vigueur est maintenu, garantissant ainsi la pérennité du chemin d'accès.

#### Stationnement:

Le cadre défini étant abrogé, et le règlement d'aménagement ne définissant pas cet aspect, le stationnement sera dimensionné conformément au cadre défini par le chapitre 4 du RELConstr.

Abrogation PQ Surville Buttes 22.05.2019 Page 6 sur 7 0.01.10.30

### 5. Procédure

### 5.1. Choix de la procédure

Lorsque de manière ponctuelle, certaines circonstances nécessitent une adaptation du plan d'aménagement local, il est possible de modifier ce document sans en effectuer une révision complète. Dans ce cadre, le présent rapport propose une modification partielle du plan d'aménagement local.

Le plan ainsi que le règlement en vigueur sont adaptés. En effet, le périmètre de plan de quartier en vigueur représenté sur la plan d'aménagement de Buttes est supprimé tandis que l'article 13.06 « Zone résidentielle à faible densité soumise à plans de quartier (ZPQII) » est supprimé du règlement.

Le plan d'alignement du secteur Surville est quant à lui maintenu afin de garantir la pérennité du chemin et de préserver un espace non construit de part et d'autre de celui-ci.

### 6. Conclusion

La présente modification partielle du PAL propose l'abrogation du plan de quartier « Surville » qui permet à la Commune d'assouplir les règles relatives aux constructions tout en garantissant une densification qualitative du secteur.

En regard des effets de l'abrogation du plan de quartier sur la qualité du développement du secteur, la modification proposée est jugée opportune par le Conseil communal et nous vous invitons à accepter cette abrogation.

Vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL LE PRÉSIDENT : LE CHANCELIER :

Frédéric Mairy Alexis Boillat

### Annexes:

- Projet d'arrêté
- Arrêté du Conseil communal relatif à l'abrogation du plan de quartier « Surville »
- Rapport technique 47 OAT

Abrogation PQ Surville Buttes 22.05.2019 Page 7 sur 7 0.01.10.30

### Arrêté portant modification du plan et du règlement d'aménagement de Buttes

Le Conseil général de la commune de Val-de-Travers,
Vu la loi sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 ;
Vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement du;
Sur proposition du Conseil communal,

### Arrête:

### **Article premier**

Le plan d'aménagement, sanctionné par le Conseil d'Etat, le 6 février 1995 est modifié par le plan portant modification du plan d'aménagement de Buttes n°18N080-80-20A, secteur Surville

### Article 2

Le règlement d'aménagement est modifié comme suit :

```
Art. 13.04. alinéa 1 (nouveau)

<sup>1</sup>Deux secteurs sont classés en zone ZPQI; à Possena et Derrière la Cour.

Art. 13.04. alinéa 10

Abrogé

Art. 13.06. alinéa 1 (nouveau)

<sup>1</sup>Les parcelles 2014 et 2015 au lieu-dit Montaval sont classées en ZPQ II.

Art.13.06. alinéa 10

Abrogé
```

### Article 3

<sup>1</sup>Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le ...... est soumis au référendum facultatif.

<sup>2</sup> Il entrera en vigueur, après sa mise à l'enquête publique, à la date de publication de sa sanction par le Conseil d'Etat dans la Feuille officielle cantonale.

Val-de-Travers, le

Au nom du Conseil général

La présidente Le secrétaire

Antoinette Hurni Hans Peter Gfeller

### 1. Auteur du plan / règlement



Route des Gouttes-d'Or 40 CH – 2000 Neuchâtel tél : 058 220 38 80 mail : neuchatel@rwb.ch

Steven Quiquerez

Neuchâtel, le

### 2. Signatures

Au nom du Conseil communal

Le président Le chancelier

Val-de-Travers, le

### 3. Préavis

Le conseiller d'Etat chef du Département du développement territorial et de l'environnement

### 4. Adoption

par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil général

La présidente Le secrétaire

Neuchâtel, le

Val-de-Travers, le

### 5. Mise à l'enquête publique

du

au

Au nom du Conseil communal

Le président Le chancelier

6. Approbation

par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat

Le/La président/e Le/La chancelier/ère

Val-de-Travers, le

Neuchâtel, le

### 7. Sanction

par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat

Le/La président/e Le/La chancelier/ère

Neuchâtel, le

# Arrêté relatif à l'abrogation du plan de quartier « Surville », à Buttes, sanctionné le 15 août 2014

Vu la loi sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 ;		
/u le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement, lu;		
Le Conseil communal de la commune de Val-de	-Travers,	
Arrête :		
Article premier Le plan de quartier « Surville », à Buttes, et son d'Etat le 15 août 2014, sont abrogés.	règlement, sanctionne	és par le Conseil
Article 2 Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le		
Val-de-Travers, le	Au nom du Con	seil communal
	Le président	Le chancelier
	Frédéric Mairy	Alexis Boillat

### 1. Auteur du plan / règlement



Route des Gouttes-d'Or 40 CH – 2000 Neuchâtel tél : 058 220 38 80 mail : neuchatel@rwb.ch

Steven Quiquerez

Neuchâtel, le

### 2. Acceptation sur le principe

Au nom du Conseil communal

Le président Le chancelier

Val-de-Travers, le

### 3. Préavis

Le conseiller d'Etat chef du Département du développement territorial et de l'environnement

### 4. Adoption

par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil communal

Le président Le chancelier

Neuchâtel, le

Val-de-Travers, le

### 5. Mise à l'enquête publique

du

au

Au nom du Conseil communal

Le président Le chancelier

6. Approbation

par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat

Le/La président/e Le/La chancelier/ère

Val-de-Travers, le

Neuchâtel, le

### 7. Sanction

par arrêté de ce jour

Au nom du Conseil d'Etat

Le/La président/e Le/La chancelier/ère

Neuchâtel, le



### Modification partielle du plan d'aménagement de Buttes

### Commune de Val-de-Travers

Abrogation du plan de quartier « Surville »



Rapport technique 47 OAT

18N080 - Version 008 du 4 juin 2019











### **TABLE DES MATIERES**

1.	INTRODUCTION	3
1.1	Problématique	3
1.2	Situation géographique	3
2.	CONSTAT	4
2.1	Planification supérieure	4
2.2	Affectation du sol et limites de construction	5
2.3	Plan d'alignement communal	6
2.4	Topographie	7
2.5	Equipements souterrains	7
3.	PLAN DE QUARTIER EN VIGUEUR	8
3.1	Situation actuelle	8
3.2	Modification et situation future	8
4.	SYNTHÈSE ET ENJEUX	9
4.1	Identification du besoin et changements	9
4.2	Justification des choix	10
5.	PROCÉDURE	12
5.1	Choix de la procédure	12
5.2	Rapport de participation	12
5.3	Calendrier indicatif	12
6.	CONCLUSION	13
ANN	IEXES	14
6.1	Plan d'implantation du plan de quartier « Surville »	14
6.2	Cartouche des signatures du plan d'implantation du plan de quartier « Surville »	15
6.3	Projet routier du plan d'alignement	16
6.4	Courrier d'information aux propriétaires riverains	17
6.5	Publication dans le Courrier du Val-de-Travers	20

Auteurs:

Steven Quiquerez François Derouwaux Responsable du domaine AT Chef de projet

Géographe dipl. – Urbaniste FSU Architecte EPF, Reg A – Urbaniste FSU

### 1. INTRODUCTION

La commune de Val-de-Travers a mandaté le bureau RWB Neuchâtel SA en novembre 2018 afin d'abroger le plan de quartier en vigueur du secteur « Surville », situé dans la localité de Buttes et sanctionné par le Conseil d'Etat le 15 août 2014.

### 1.1 PROBLÉMATIQUE

Au regard des enjeux relatifs à l'application des règles du plan de quartier « Surville », l'objectif de la commune de Val-de-Travers est de l'abroger, les règles étant jugées obsolètes et trop contraignantes pour les constructions. De plus, les équipements prévus ayant été intégralement réalisés conformément au plan de quartier, aujourd'hui l'effet de cet instrument se limite donc aux dispositions relatives aux constructions. Ainsi, il s'agit de revenir à l'application de la législation fondamentale pour ce secteur affecté à la zone résidentielle à faible densité.

### 1.2 SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le secteur « Surville » se trouve au nord de Buttes, à environ 300 mètres du centre du village et de la gare ferroviaire.



Figure 1 : Orthophoto de la situation en 2017. Les équipements ne sont alors pas entièrement réalisés. (Source : SITN)

### 2. CONSTAT

Le présent document ne remet pas en cause la constructibilité et l'affectation du secteur « Surville ». L'abrogation du plan de quartier vise uniquement à alléger les contraintes sur les constructions. Ainsi, les données de base identifiées ci-dessous rassemblent uniquement les aspects qui serviront à justifier l'abrogation du plan de quartier au chapitre 0.

### 2.1 PLANIFICATION SUPÉRIEURE

Selon le plan directeur régional du Val-de-Travers et le plan directeur cantonal, le périmètre du présent dossier est maintenu en zone à bâtir. Celle-ci n'est donc pas remise en question dans le cadre de la présente étude.

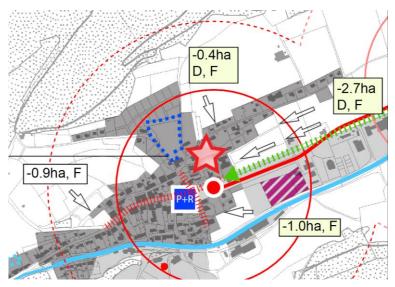


Figure 2 : Extrait du plan directeur régional du Val-de-Travers, Buttes.

### 2.2 AFFECTATION DU SOL ET LIMITES DE CONSTRUCTION

Le plan d'aménagement communal de Buttes affectait initialement la partie ouest du secteur « Surville » en zone résidentielle à moyenne densité soumise à plan de quartier. Le 8 mai 2013, le plan a été modifié afin de répondre à la demande en logement individuel dans la région, affectant l'ensemble du secteur à la zone résidentielle à faible densité soumise à plan de quartier. Le périmètre du plan de quartier a en outre été modifié.



Figure 3 : Le secteur « Surville » est affecté à la zone résidentielle à faible densité soumise à plan de quartier (ZPQ II). Le plan localise la distance à la forêt. (Source : SITN)

### 2.3 PLAN D'ALIGNEMENT COMMUNAL

Le plan d'alignement communal valant plan routier pour la route d'accès au quartier « Surville », définit le tracé pour la desserte de ce quartier. Celle-ci est entièrement réalisée sur la parcelle privée numéro 3045 dont la commune de Val-de-Travers est propriétaire.

La desserte des parcelles 2515 et 2014 figure sur le plan du projet routier, qui peut être consulté à l'annexe 6.3 du présent rapport.

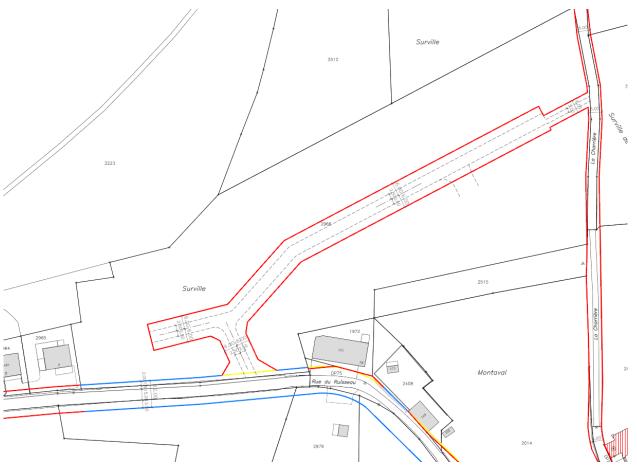


Figure 4 : Extrait du plan d'alignement communal du secteur Surville, sanctionné par le Conseil d'Etat le 30 septembre 2013. (Source : Commune)

### 2.4 TOPOGRAPHIE

Pour la partie ouest du secteur « Surville », la pente du terrain est orientée vers le sud. En revanche, pour la partie est du secteur, la pente est tournée vers le sud-ouest.

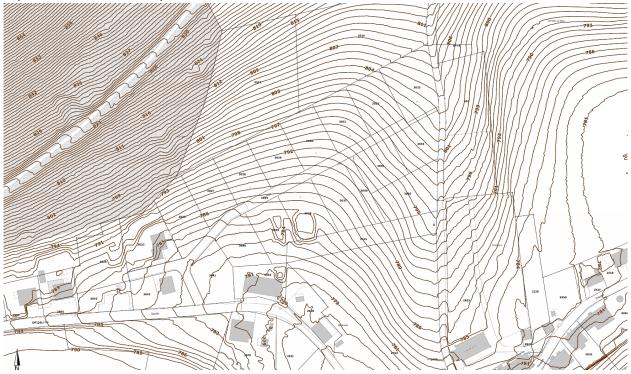


Figure 5 : Courbes de niveau dans le secteur Surville. (Source : SITN)

### 2.5 EQUIPEMENTS SOUTERRAINS

Selon le plan ci-dessous fourni par la commune, l'équipement du secteur est entièrement réalisé, à l'exception de l'éclairage public.

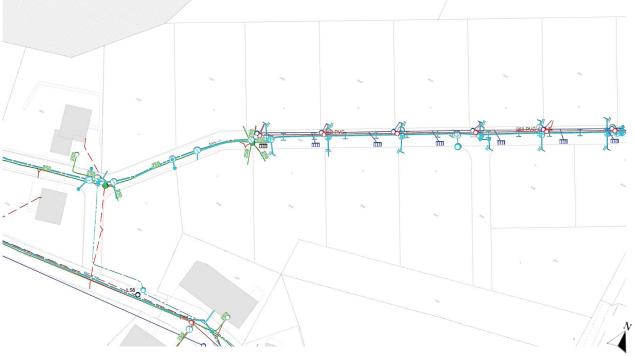


Figure 6 : Plan des conduites souterraines réalisées au 05.03.2019 : eau potable, eaux claires et eaux usées, téléphone, électricité. (Source : SITN)

### 3. PLAN DE QUARTIER EN VIGUEUR

### 3.1 SITUATION ACTUELLE

Le plan de quartier « Surville » a été sanctionné par le Conseil d'Etat le 15 août 2014. Celui-ci est basé sur l'affectation du sol en vigueur et y ajoute notamment des règles d'implantation et architecturales. Il prévoit également la réalisation du secteur en 3 étapes d'ouest en est. Deux parcelles sur sept sont construites.

A ce jour, la totalité des équipements prévus sur le BF. 3045 sont réalisés (chemin d'accès et réseaux souterrains) à l'exception de l'éclairage public. Les BF. 3045 et 3046, sur lesquels sont prévus les accès, sont des domaines privés dont la commune de Val-de-Travers est propriétaire.



Figure 7 : Extrait du plan d'implantation du plan de quartier « Surville »

### 3.2 MODIFICATION ET SITUATION FUTURE

Par l'abrogation du plan de quartier « Surville », seules les règles de la zone résidentielle à faible densité du règlement d'aménagement en vigueur restent applicables. Une synthèse est développée au chapitre suivant.

### 4. SYNTHÈSE ET ENJEUX

### 4.1 IDENTIFICATION DU BESOIN ET CHANGEMENTS

Selon la commune, les dispositions relatives aux constructions imposées par le plan de quartier « Surville » sont trop contraignantes. Ainsi, elles dissuadent de potentiels acquéreurs à venir s'installer à Buttes. Les équipements prévus étant réalisés, la Commune considère que les règles de la zone résidentielle à faible densité offrent un cadre suffisant pour garantir un développement de qualité.

Ainsi, par l'abrogation du plan de quartier « Surville », seules les règles de l'affectation en vigueur sont maintenues. Le tableau ci-dessous compare les règles du plan de quartier à abroger avec celles de la zone résidentielle à faible densité.

Règles	Plan de quartier Surville à abroger	Zone résidentielle à faible densité
Densité max. (m3/m2)	1,5	1,5 (habitations individuelles)
		2,0 (habitations groupées)
TOS (%)	25	25 (habitations individuelles)
		35 (habitations groupées)
BF. 3043	Destiné à bancs, tables,	<ul> <li>Commune propriétaire de la</li> </ul>
	barbecue, jeux, molok, install.	parcelle.
	de surpression réseau d'eau, 6	6 places de stationnement
	places de stationnement.	visiteurs, molok et local
		surpression eau réalisés.
Périmètre d'évolution (constr.	14x16m à 16x19m, selon plan	-
principales et secondaires)		
Longueur max. (m)	-	15 (habitations individuelles)
		25 (habitations groupées)
Gabarits	Par rapport aux BF. voisins :	45° sud
	45° sud	60° nord, est, ouest
	60° nord, est, ouest	
Hauteur de corniche (m)	6,5	6,5
Niveaux apparents max.	2 + toiture aménagée	2 + toiture aménagée pour
		l'habitat individuel et l'habitat
		groupé
Toiture	Toits plats interdits	Toits plats interdits dans la
	Pente minimale 35°	localité (selon art. 25 du
	Direction du faîte selon plan	règlement d'urbanisme)
Hauteur des talus max. (m)	2	Les talus font l'objet de
		demandes de permis de
		construire
Plantations	Haute futaie interdite	-
	Hauteur max. haies : 1,5m.	
Equipements	L'équipement (accès, eau	Entièrement réalisé, à
	potable, évacuation des eaux,	l'exception de l'éclairage public.
	électricité, téléphone, télévision	
	at falaira na muhlia)	
	et éclairage public).	
Stationnement max.	44 cases, dont 6 visiteurs	6 cases visiteurs réalisées

### 4.2 **JUSTIFICATION DES CHOIX**

Selon le tableau comparatif du point précédent, on constate que les critères liés aux droits à bâtir tels que la densité, la hauteur ou encore le taux d'occupation du sol (TOS) sont maintenus. Avec l'abrogation du plan de quartier, une souplesse supplémentaire est accordée à ce niveau puisque des valeurs de densité et de TOS plus généreuses sont applicables pour les habitations groupées. Ces éléments auront cependant un effet limité du fait que le parcellaire ne se prête pas à de l'habitat groupé et qu'un regroupement de parcelles pour permettre ce type d'habitat paraît peu probable car ce dernier connaît une faible demande dans la région.

Selon le règlement du plan de quartier, le BF. 3043 est destiné à « accueillir des aménagements tels que bancs, tables, jeux, barbecues, molok, installation de surpression pour le réseau d'eau et 6 places de stationnement pour visiteurs. » Cette parcelle étant propriété de la commune et les éléments fonctionnels tels que le molok, l'installation de surpression pour le réseau d'eau et les 6 places de stationnement étant réalisés, le rôle de ce morceau de terrain est garanti.

Les principes qualitatifs suivants sont abrogés et ne sont pas ou sont partiellement remplacés par de nouvelles règles :

#### Droits à bâtir :

Selon le règlement du plan de quartier Surville, les droits à bâtir sont calculés pour chaque bien-fonds défini sur le plan d'implantation. Aucun report de droits à bâtir n'est donc prévu entre les parcelles. Ainsi, l'abrogation de plan de quartier n'aura pas d'effet sur cet aspect, si ce n'est que les propriétaires de différentes parcelles attenantes pourront inscrire au registre foncier d'éventuels reports de droits à bâtir comme c'est déjà le cas ailleurs dans le village. Il est cependant relativement rare que des propriétaires recourent à cette possibilité.

#### Périmètre d'évolution :

La suppression de ces périmètres offre plus de souplesse d'implantation aux bâtiments. Pour les constructions principales, les gabarits applicables dans la zone garantissent une distance suffisante par rapport à la limite du BF. voisin. De plus, en cas de regroupement de parcelles, une longueur maximale garantit des proportions similaires à celles autorisées par le plan de quartier (15 mètres pour l'habitat individuel et 25 mètres pour l'habitat groupé). En ce qui concerne les constructions secondaires, le plan d'aménagement communal ainsi que les lois cantonales et leurs règlements d'exécution respectifs ne prévoient pas de dispositions particulières pour garantir une distance minimale par rapport à la limite du BF. voisin.

#### Toiture:

L'abrogation du plan de quartier retire toutes les dispositions relatives aux toitures. Ainsi, les toits avec une pente minimale de 35° et un faîte orienté conformément au plan de quartier ne sont plus obligatoires. La zone résidentielle à faible densité permet en effet toutes les orientations des faîtes, toutefois le règlement d'urbanisme interdit les toits plats dans la localité. La Commune fait le choix d'offrir le même degré de liberté dans le secteur « Surville » que dans les autres quartiers d'habitation à faible densité de Buttes.

### Hauteur des talus en remblai et des murs de soutènement :

L'abrogation du plan de quartier supprime la limite de hauteur des talus en remblai et des murs de soutènement. Le règlement d'aménagement en vigueur de Buttes ne mentionne aucune disposition à ce sujet, toutefois l'art. 4a, alinéa 2, lettre k RELConstr. soumet les talus à demande de permis de construire. La Commune fait donc le choix d'offrir le même degré de liberté dans le secteur « Surville » que dans les autres quartiers d'habitation à faible densité de Buttes.

### Plantations:

L'abrogation du plan de quartier supprime l'interdiction des plantations de haute futaie. Toutefois, étant donné le découpage parcellaire du secteur il est peu probable que des arbres de grande taille soient

plantés, les arbres fruitiers ou de petite taille étant généralement privilégiés dans ce type de quartiers résidentiels. En termes de sécurité, le propriétaire doit garantir la stabilité des arbres situés sur sa parcelle.

### **Equipements:**

Les équipements (accès, eau potable, eaux usées et claires, électricité et éclairage) ont été planifiés en trois étapes selon le plan ci-dessous. La première a débuté en 2013 et a été finalisée en 2014. Les deuxièmes et troisièmes étapes seront réalisées d'ici fin août 2019. Le plan d'alignement en vigueur est maintenu, garantissant ainsi la pérennité du chemin d'accès.

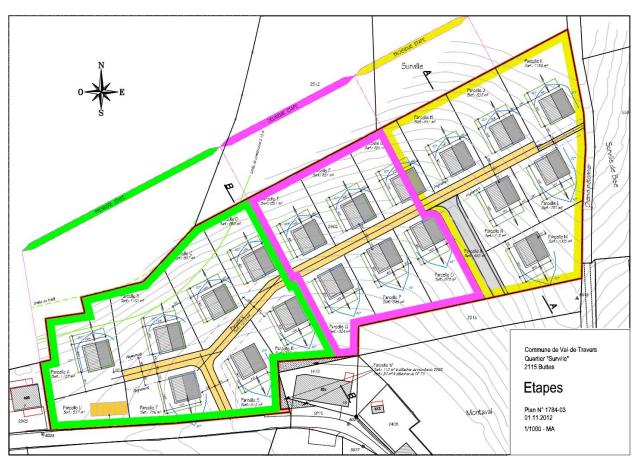


Figure 8 : Répartition des 3 étapes de réalisation prévues par le plan de quartier Surville. (Source : Commune)

### Stationnement:

Le cadre défini étant abrogé, et le règlement d'aménagement ne définissant pas cet aspect, le stationnement sera dimensionné conformément au cadre défini par le chapitre 4 et l'annexe 1 du RELConstr.

### 5. PROCÉDURE

### 5.1 CHOIX DE LA PROCÉDURE

Lorsque de manière ponctuelle, certaines circonstances nécessitent une adaptation du plan d'aménagement local, il est possible de modifier ce document sans en effectuer une révision complète. Dans ce cadre, le présent rapport propose une modification partielle du plan d'aménagement local.

Le plan ainsi que le règlement en vigueur sont adaptés. En effet, le périmètre de plan de quartier en vigueur représenté sur le plan d'aménagement de Buttes ainsi que les articles 13.04 alinéa 1 et 13.06 alinéa 1 du règlement sont modifiés. Les articles 13.04 alinéa 10 et 13.06 alinéa 10 sont abrogés.

Le plan d'alignement du secteur Surville est quant à lui maintenu afin de garantir la pérennité du chemin et de préserver un espace non construit de part et d'autre de celui-ci.

### 5.2 RAPPORT DE PARTICIPATION

Le projet d'abrogation du plan de quartier « Surville » est annoncé par les deux canaux suivants :

- Les propriétaires des parcelles riveraines ont été informés par un courrier daté du 29 mai 2019 (voir en annexe le courrier et le plan des propriétaires informés).
- La population de l'ensemble de la commune est informée par une publication dans le « Courrier du Val-de-Travers » du 6 juin 2019 (voir en annexe le texte de l'annonce).

Dans les deux cas, il est indiqué que les éventuelles remarques peuvent être communiquées à la Commune avant le 12 juin 2019.

Par ailleurs, une publication dans la feuille d'avis officielle sera effectuée dans le cadre de la mise à l'enquête publique.

### 5.3 CALENDRIER INDICATIF

11 juin	Délai pour les éventuelles remarques de la population
12 juin	Validation et signature par le Conseil communal
12 juin	Transmission au SAT pour préavis du DDTE
21 juin	Présentation et adoption par le Conseil général (délai d'annonce de référendum
	de 10 jours, délai référendaire de 40 jours)
8 juillet	Enquête publique de l'abrogation du PQ et de la modification partielle du PAL (30j)
23 août	Approbation et sanction du Conseil d'Etat

Selon l'art. 129a, alinéa 1 de la loi sur les droits politiques, un référendum peut être annoncé au Conseil communal dans un délai de 10 jours dès la parution dans la feuille officielle de l'arrêté du Conseil général adoptant la modification partielle du PAL.

### 6. CONCLUSION

La présente modification partielle du PAL propose l'abrogation du plan de quartier « Surville » qui permet à la Commune d'assouplir les règles relatives aux constructions tout en garantissant un développement de qualité.

En regard des effets de l'abrogation du plan de quartier sur la qualité du développement du secteur, la modification proposée est jugée opportune par les autorités communales.

Neuchâtel, le 4 juin 2019

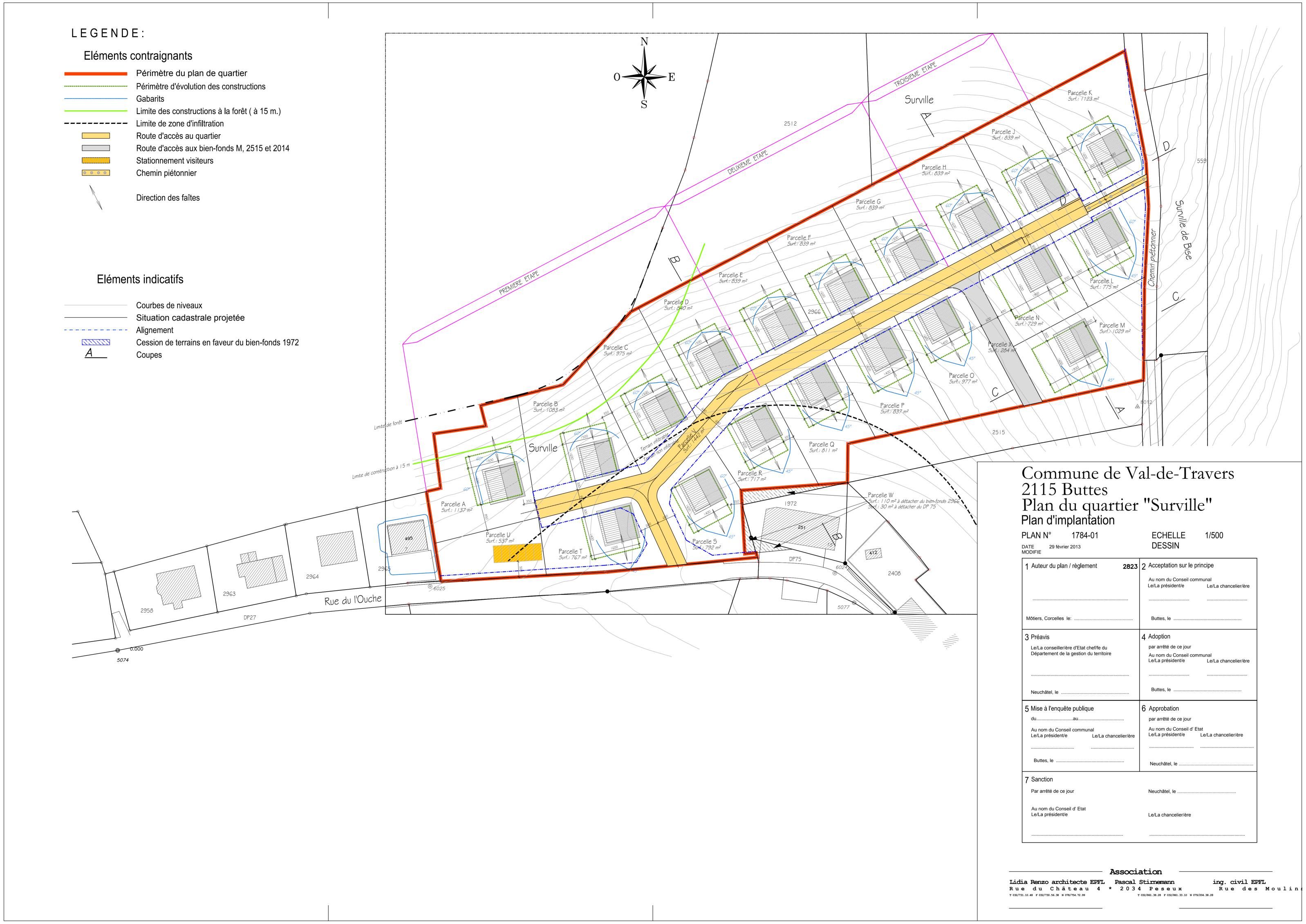
### **RWB Neuchâtel SA**

Steven Quiquerez

François Derouwaux

### **ANNEXES**

6.1 PLAN D'IMPLANTATION DU PLAN DE QUARTIER « SURVILLE »



## 6.2 CARTOUCHE DES SIGNATURES DU PLAN D'IMPLANTATION DU PLAN DE QUARTIER « SURVILLE »

41500

## Commune de Val-de-Travers 2115 Buttes Plan du quartier "Surville" Plan d'implantation

PLAN N° 1/84-01  DATE 30 juillet 2013	DESSIN AB
1 Auteur du plan / règlement  Couvet, Corcelles le: 3º.01.14	2 Acceptation sur le principe  Au nom du Conseil communal Le/La président/e  Le/La chancelier/ère  Couvet, le 0 4 FEV. 2014 Veuchant
3 Préavis  Le/La conseiller/ère d'Etat chef/fe du département du developp, territorial et de l'environnement  Neuchâtel, le	4 Adoption par arrêté de ce jour Au nom du Conseil communal Le/La président/e Le/La chancelier/ère  6 4 MARS 2014 Couvet, le
5 Mise à l'enquête publique du 0.7 MARS 2014 au 0.7 AVR. 2014  Au nom du Copseil communal Le/La présidentée Le/La chancelier/ère	6 Approbation par arrêté de ce jour Au nom du Conseil d' Etat Le/La présidente Le/La chancelier le le Neuchâtel, le 1 5 AUUT 2014
7 Sanction Par arrêté de ce jour  Au nom du Conseil d' Etat Let l'a président/e	Neuchâtel, le . 1. 5. ANUT. 2014.  Tella chanceller/ère  *CONSEIL DE NA

Association

Lidia Renzo architecte EPFL Rue du Château 4 \* 2034 Peseux 7 032/731.10.48 F 032/730.56.38 N 078/754.72.99 Pascal Stirnemann ing. civil EPFL Rue des Moulins 2A \* 2108 Couvet 7 032/861,38.28 F 032/861,23.10 N 079/204,38.28

### 6.3 PROJET ROUTIER DU PLAN D'ALIGNEMENT

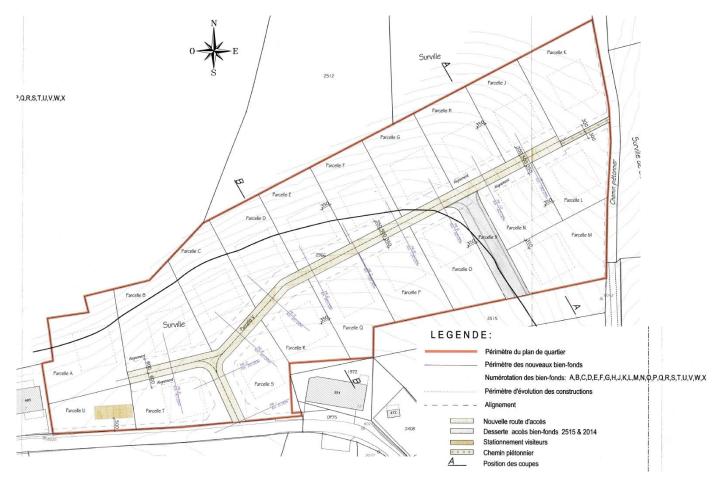


Figure 9 : Projet routier du plan d'alignement communal, sanctionné par le Conseil d'Etat le 20 septembre 2013. (Source : Commune)

#### 6.4 **C**OURRIER D'INFORMATION AUX PROPRIÉTAIRES RIVERAINS



Dicastère du territoire, des sports et de la culture

Urbanisme

T+41 32 886 43 77 urbanisme.VDT@ne.ch

> «Titre 1» «Entreprise» «Prénom» «Nom» «Rue» «NPA» «Localité»

Val-de-Travers, le 29 mai 2019 CM/cb

Surville Buttes – Abrogation du plan de quartier

H:V7-Urbanisme\Aménagement\Plans d'aménagement\Plans d'a

«Titre 2»

Par la présente, nous souhaitons vous tenir informé du fait que le plan de quartier de Surville actuellement en vigueur est en cours d'abrogation.

En effet, lors de la mise en route du projet de construction de la zone de Surville, de nombreuses problématiques devaient être traitées de manière coordonnée pour permettre l'avancée du projet, notamment les questions liées à l'équipement et la détermination des espaces dédiés aux circulations et aux services. Au regard des enjeux relatifs à l'application des règles du plan de quartier « Surville », la nécessité de maintenir ce plan de quartier a disparu et certaines règles sont devenues obsolètes ou redondantes avec le règlement des constructions du village de Buttes. Les équipements prévus ayant été intégralement réalisés conformément au plan de quartier, aujourd'hui l'effet de cet instrument se limite donc aux dispositions relatives aux constructions. Ainsi, il s'agit de revenir à l'application de la législation fondamentale du village de Buttes pour ce secteur affecté à la zone résidentielle à faible densité.

L'abrogation du plan de quartier vise uniquement à alléger les contraintes sur les constructions et ne remet nullement en cause la constructibilité et l'affectation du secteur « Surville ». Par cette abrogation, seules les règles de la zone résidentielle à faible densité du règlement d'aménagement en vigueur restent applicables.

Règles	Plan de quartier Surville	Zone résidentielle à faible densité
Densité max. (m3/m2)	1,5	1,5 (habitations individuelles) 2,0 (habitations groupées)
TOS (%)	25	25 (habitations individuelles) 35 (habitations groupées)
BF. 3043	Destiné à bancs, tables, jeux, molok, install. de surpression réseau d'eau, 6 places de stationnement.	<ul> <li>Commune propriétaire de la parcelle.</li> <li>6 places de stationnement visiteurs, molok et local surpression eau réalisés.</li> </ul>
Périmètre d'évolution (constr. principales et secondaires)	14x16m à 16x19m, selon plan	

Dicastère du territoire, des sports et de la culture Grand-Rue 38 - 2108 Couvet - www.val-de-travers.ch qualités nature

Longueur max. (m)	-	15 (habitations individuelles) 25 (habitations groupées)	
Gabarits	Par rapport aux BF. voisins : 45° sud 60° nord, est, ouest	45° sud 60° nord, est, ouest	
Hauteur de corniche (m)	6,5	6,5	
Niveaux apparents max.	2 + toiture aménagée	-	
Toiture	<ul> <li>Toits plats interdits</li> <li>Pente minimale 35°</li> <li>Direction du faîte selon plan</li> </ul>	-	
Hauteur des talus max. (m)	2	-	
Plantations	Haute futaie interdite     Hauteur max. haies : 1,5m.	-	
Equipements	L'équipement (accès, eau potable, évacuation des eaux, électricité, téléphone, télévision et éclairage public).	Entièrement réalisé, à l'exception de l'éclairage public.	
Stationnement max.	44 cases, dont 6 visiteurs	6 cases visiteurs réalisées	
Teintes, matériaux	-	-	

Selon le tableau comparatif du point précédent, on constate que les critères liés aux droits à bâtir tels que la densité, la hauteur ou encore le taux d'occupation du sol (TOS) sont maintenus. Avec l'abrogation du plan de quartier, une souplesse supplémentaire est accordée à ce niveau puisque des valeurs de densité et de TOS sont applicables pour les habitations groupées. Ces éléments sont donc favorables à une certaine densification.

Selon le règlement du plan de quartier, le BF 3043 est destiné à « accueillir des aménagements tels que bancs, tables, jeux, barbecues, molok, installation de surpression pour le réseau d'eau et 6 places de stationnement pour visiteurs. » Cette parcelle étant propriété de la commune et les éléments fonctionnels tels que le molok, l'installation de surpression pour le réseau d'eau et les 6 places de stationnement étant réalisés, le rôle de ce morceau de terrain est garanti.

Par conséquent, cette abrogation ne porte que peu d'incidence mais permet ainsi une plus grande souplesse au niveau du choix des constructions.

Par ce courrier, nous vous laissons de soin de nous communiquer vos éventuels commentaires et/ou remarques. Sans nouvelles de votre part <u>avant le 12 juin 2019</u>, nous considérerons que vous êtes en accord avec cette proposition de procédure d'abrogation.

En vous remerciant pour l'intérêt que vous porterez à cette information, nous vous prions de croire, «Titre\_2» à l'expression de nos meilleures salutations.

> Dicastère du territoire, des sports et de la culture LE CONSEILLER COMMUNAL

> > Christian Mermet

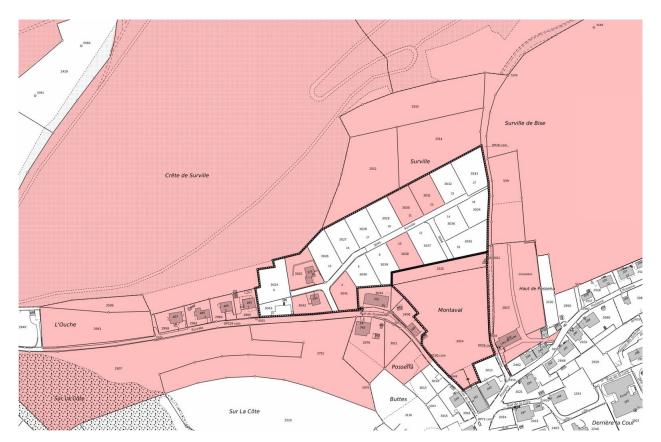


Figure 10 : Les parcelles en rose indiquent les propriétaires ayant reçu un courrier d'information. Les parcelles laissées en blanc qui sont situées à l'intérieur du périmètre du plan de quartier n'ont pas fait l'objet d'une information car la commune de Val-de-Travers en est la propriétaire.

### 6.5 Publication dans le Courrier du Val-de-Travers



# Formulaire pour la publication d'une annonce ou d'un communiqué dans la ½ page hebdomadaire communale du Courrier du Val-de-Travers

Val-de-Travers, le 3 juin 2019

Service : DTVAC Date(s) de la parution : 06.06.2019

Objet : Abrogation du plan de quartier de Surville à

Buttes

### Contenu de l'annonce :

Lors de la mise en route du projet de construction de la zone de Surville, de nombreuses problématiques devaient être traitées de manière coordonnée pour permettre l'avancée du projet, notamment les questions liées à l'équipement et la détermination des espaces dédiés aux circulations et aux services. Au regard des enjeux relatifs à l'application des règles du plan de quartier « Surville », la nécessité de maintenir ce plan de quartier a disparu et certaines règles sont devenues obsolètes ou redondantes avec le règlement des constructions du village de Buttes. Les équipements prévus ayant été intégralement réalisés conformément au plan de quartier, aujourd'hui l'effet de cet instrument se limite donc aux dispositions relatives aux constructions. Ainsi, il s'agit de revenir à l'application de la législation fondamentale du village de Buttes pour ce secteur affecté à la zone résidentielle à faible densité.

L'abrogation du plan de quartier vise uniquement à alléger les contraintes sur les constructions et ne remet nullement en cause la constructibilité et l'affectation du secteur « <u>Surville</u> ». Par cette abrogation, seules les règles de la zone résidentielle à faible densité du règlement d'aménagement en vigueur restent applicables.

Par conséquent, cette abrogation ne porte que peu d'incidence mais permet ainsi une plus grande souplesse au niveau du choix des constructions.

Par cette information, vous avez la possibilité de venir consulter le dossier en question au service de l'urbanisme, Grand-Rue 38 à Couvet avant le <u>12 juin 2019.</u>

Page 20 de 20