

# **COMMUNE DE VAL-DE-TRAVERS**

**MODIFICATION PARTIELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT DE FLEURIER  
ABROGATION DU PLAN SPÉCIAL «MANOR»**

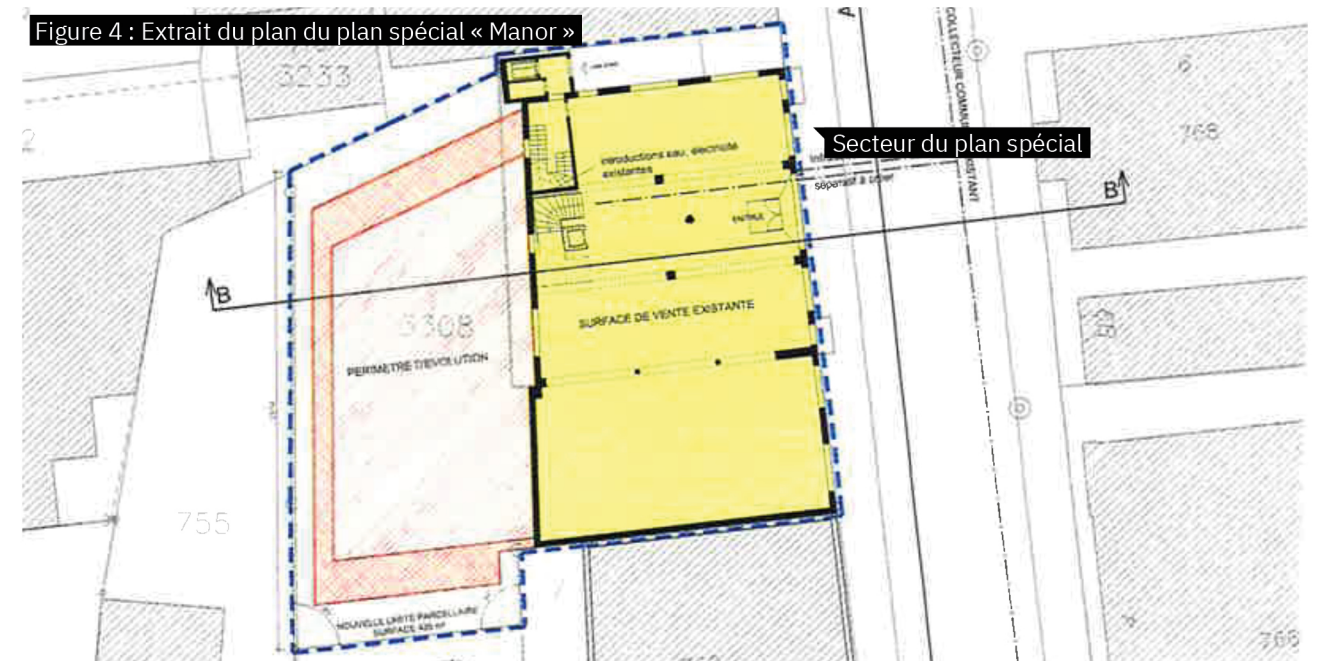
**RAPPORT 47 OAT**

**SÉANCE D'INFORMATION DU 10.02.2020**

**actéon**



# INTRODUCTION





# **LA RAISON D'ÊTRE DU PLAN SPÉCIAL ET LA RAISON DE SON ABROGATION**

- **2004 : Parcelle affectée en zone mixte d'ancienne localité (ZMAL 1). Le plan spécial «Manor» est notamment mis en place pour pouvoir atteindre une surface de vente > 1000m<sup>2</sup> (1600m<sup>2</sup>) -> centre d'achat au sens de l'art 69 de la LCAT**
- **A ce jour : Le projet du centre d'achat n'est plus d'actualité, alors le plan spécial n'a plus raison d'être**

# ABROGATION DU PS : RETOUR À LA ZMAL 1

- Retour à la ZMAL 1 : Son application permet la garantie d'un développement de qualité
- Le bâtiment est protégé en catégorie I (bâtiment intéressant), alors les volumes et structures doivent être maintenus





# ABROGATION DU PS : RETOUR À LA ZMAL 1

## • Tableau comparatif entre le plan spécial «Manor» et la ZMAL 1

Règles	Plan spécial « Manor »	Zone mixte d'ancienne localité 1
<u>Affectation</u>	Activités commerciales de vente, non gênantes pour le voisinage, y compris activités tertiaires liées	Habitat collectif, habitat individuel et habitat individuel groupé Activités secondaires et tertiaires
<u>Volumétrie</u>	Les volumes existants sont maintenus. Le plan d'implantation fixe, en plan et en coupe, les dimensions d'un nouveau volume constructible destiné à l'agrandissement du magasin «Manor».	Pour les bâtiments intéressants ainsi que pour les bâtiments typiques ou pittoresques, les volume et structure seront maintenus
<u>Surface utilisable</u>	La surface utilisable n'est pas limitée à l'intérieur des volumes ; toutefois, la surface nette de vente ne dépassera pas la valeur maximale de 1600 m.	-
<u>Hauteur</u>	La hauteur des bâtiments existants est maintenue. La hauteur maximale du nouveau volume est de : H =9m.	Nombre de niveaux apparents maximal sous corniche : 3 (+ 1 niveau semi-enterré) Nombre de niveaux apparents maximal sur pignon : 4 (+ 1 niveau semi-enterré)
<u>Gabarits</u>	Les distances entre les bâtiments existants et les limites du fonds constituent un droit acquis. Les angles des gabarits du nouveau volume et les limites du fonds sont fixés en fonction de l'orientation. Orientation Nord-Sud : 60 ° Orientation Est-Ouest : 75 ° Les gabarits doivent être respectés par rapport aux parcelles voisines, sous réserve de dispositions de droit privé.	Au-delà de la profondeur de 15 m, un gabarit de 60° s'applique dans toutes les directions.
<u>Intégration au site</u>	Le concept architectural de l'agrandissement, le choix des matériaux et leur mise en œuvre doivent chercher à mettre en évidence les caractéristiques du bâtiment principal existant. Les espaces extérieurs feront intégralement partie du projet architectural de l'agrandissement. Leur traitement visera à assurer la transition entre le volume construit et les jardins voisins.	Les constructions et installations doivent répondre aux exigences d'une architecture de qualité tant extérieure qu'intérieure ; elles tiennent compte de leur environnement naturel et bâti, notamment des caractéristiques historiques et paysagères de la localité, du quartier, de la rue.
<u>Toitures</u>	Les pentes et la volumétrie de la toiture existante seront maintenues, sous réserve des aménagements nécessaires à l'utilisation des combles. Sur l'agrandissement admis par le présent Plan spécial, les toitures plates sont autorisées. Elles devront être traitées avec le même soin que les façades.	Pour les bâtiments intéressants ainsi que pour les bâtiments typiques ou pittoresques, les volume et structure seront maintenus ; l'aménagement des volumes de toitures peut être interdit s'il porte atteinte à la valeur architecturale du bâtiment.
<u>Stationnement des véhicules</u>	Les besoins limites en places de stationnement sont fixés aux art. 26 et ss RELConstr et ses annexes. Compte tenu du type de surface commerciale et conformément à l'article 27, al. 3, RELConstr, le nombre de places de stationnement supplémentaires (pour les clients et le personnel) à réaliser dans le cadre de l'agrandissement, est fixé à 64. Le requérant ne pouvant pas réaliser les dites places sur le domaine privé, le Conseil communal exigera une taxe de remplacement pour les places nécessaires à l'agrandissement, qui se trouveront sur le domaine public, conformément aux dispositions de l'art.36 RELConstr.	Toute construction ou installation nouvelle ou faisant l'objet d'importantes transformations ou d'un changement d'affectation doit disposer, sur fonds privé et à proximité, de places de stationnement pour les véhicules automobiles et pour les deux-roues, ainsi que de places de stationnement destinées à couvrir des besoins particuliers, conformément au RELConstr. Si les places correspondant au nombre à réaliser ne peuvent pas être aménagées, le Conseil communal exige une taxe de remplacement selon un tarif fixé par arrêté et exigible lors de l'octroi du permis de construire. Cette taxe correspondra au tiers du coût d'aménagement d'une place de stationnement. Tout propriétaire dont l'immeuble dispose d'un accès privé pour véhicules est tenu d'établir à ses frais son raccord avec la chaussée, selon les instructions du Conseil communal.

<u>Taxe d'équipement</u>	Le paiement d'une taxe de CHF 5.-/ m SIA de construction et de CHF 8.-/m de parcelle desservie sera exigée par le Conseil communal.	Les taxes d'équipements sont définies par l'arrêté 790.4.1 du Conseil communal uniformisant les émoluments et taxes administratives en matière de permis de construire, du 26 octobre 2016 (Annexe 1).
<u>Évacuation des eaux</u>	L'évacuation des eaux doit être réalisée en système séparatif, conformément à l'art. 11 de l'ordonnance sur la protection des eaux (OEaux) et aux instructions dictées par l'autorité communale.	L'évacuation et le traitement des eaux usées et des eaux claires sont réglementés par les législations fédérale et cantonale et par le PGEE.
<u>Protection contre le bruit</u>	Le degré de sensibilité III, au sens de l'OPB, doit être appliqué aux constructions du secteur	Les degrés de sensibilité au bruit sont attribués dans la zone d'urbanisation conformément à l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986. Dans la ZMAL 1, le degré de sensibilité III est attribué à la zone.

# Situation actuelle



# Modification



## Légende

- ZM1 - Zone mixte d'ancienne localité 1
- ZM2 - Zone mixte d'ancienne localité 2
- Périmètre du plan spécial «Manor»

Etébli sur la base des données de la mensuration officielle du 02.06.2018  
Référence SGRF : 20200206\_10717  
Données cartographiques du SITN © 2020  
Service de la Géomatique et du Registre Foncier