

BIENVENUE À LA PRÉSENTATION DU PLAN DE QUARTIER « MONRUZ SUD »

1. Salutations Olivier Arni
2. Importance stratégique du projet Ensemble Gouttes d'Or pour la Ville et la région Olivier Arni
3. Quartiers durables Olivier Arni
4. Aménagement du territoire: à quoi sert un plan de quartier? Fabien Coquillat
5. Plan directeur sectoriel « Monruz sud » Fabien Coquillat
6. Plan de quartier Monruz sud Nicolas Montavon et Bernard Gygax
7. Parc nature en ville Nicolas Montavon
8. Questions et discussion

Commune et Ville de Neuchâtel

ENSEMBLE GOUTTES D'OR



- Monruz représente un secteur d'importance stratégique pour la croissance de Neuchâtel et sa région.
- Le plan de quartier correspond à l'outil de planification pour permettre la création du projet Ensemble Gouttes d'Or.
- Ensemble Gouttes d'Or est un projet novateur qui prévoit simultanément la construction de logements, l'aménagement d'importants espaces verts, l'ouverture du parc de la Villa Perret au public, l'amélioration du droit de marche pied au bord du lac et l'aménagement d'un petit établissement public au bord du lac.
- 3 étapes de planification politique
 - ✓ Les travaux d'aménagement et d'équipement des terrains (rapport Conseil général octobre 2015);
 - ✓ L'organisation du portage de projet (rapport Conseil général septembre 2016);
 - ✓ L'hôtel Palafitte et le parc Nature en ville (à venir / premier semestre 2017).

■ Les enjeux:

- ✓ La réalisation d'un lotissement d'habitation de qualité;
- ✓ La création d'un quartier mixte;
- ✓ Le maintien et le renforcement des activités économiques dont le tourisme;
- ✓ La requalification des espaces publics comprenant la route des Gouttes d'Or et la réalisation du parc Nature en ville;
- ✓ L'amélioration des liaisons en faveur des mobilités douces entre la ville et le lac ainsi que le long des rives.

■ Le programme vise la réalisation de logements pour personnes âgées, familles et étudiants pour répondre au:

- ✓ défi du vieillissement de la population;
- ✓ besoin de proposer des logements proches du centre ville et du lac, pour les familles également;
- ✓ manque de logements spécifiques aux étudiants (l'agrandissement de l'université, l'implantation de l'EPFL en terre neuchâteloise accroissent la pression sur ce type de logements également).

- Ensemble Gouttes d'Or permet la création d'un minimum de 50% de logements visant une utilité publique (coopératives, fondations, maîtres d'ouvrage d'utilité publique). L'autre moitié est réservée pour des appartements en propriété par étage et/ou location.
- La Ville cherche à créer un projet exemplaire par la mise en pratique d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti.
- Le projet s'ancre au sein d'une vision de « Quartier durable ». Les notions de qualité de vie, de densité, de mixités fonctionnelle et intergénérationnelle, de haute qualité environnementale, de bien-être et de convivialité sont les caractéristiques du projet.

Office fédéral du développement territorial
et
Office fédéral de l'énergie

QUARTIERS DURABLES

Développement territorial

1. Espaces construits et espaces ouverts
2. Mobilité

Quartiers durables

Environnement

7. Biodiversité et espaces verts
8. Eau et déchets

Cohésion sociale

3. Lien social
4. Cadre de vie

Economie

5. Efficience économique
6. Energie et matériaux

Développement territorial



St-Gall (bureau B&E)

- Gérer le stationnement automobile de manière optimale (centralisation dans un parking, aménager places de livraison, optimalisation du nombre de places par logement, ...).

Espaces construits et espaces ouverts

- Intégrer le quartier à son contexte, un quartier durable se conçoit comme ouvert sur les quartiers alentours;
- Bâtir en soignant la forme urbaine, préserver des zones vertes et des espaces publics de qualité;
- Planifier les espaces ouverts dès le début du projet, les espaces ouverts doivent concilier délassement et rencontre, mobilité douce, pratique sportive et jeux.

Mobilité

- Harmoniser les différents modes de déplacements, le quartier doit être relié aux centralités par des transports publics performants;
- Concevoir un réseau de mobilité douce dense et agréable;

Cohésion sociale



Lien social et cadre de vie

- Promouvoir la solidarité, la diversité et les échanges entre générations;
- Construire des logements aux typologies et tailles variées;
- Créer des espaces de rencontre (maison de quartier, aires de jeux pour enfants, potagers urbains, cafés, commerces de proximité);
- Aménager des espaces publics adaptés pour tous.

Economie



Zurich - « Mehr als wohnen »

Efficiency économique

- Développer un quartier sur de solides fondements économiques (maîtrise des coûts sur l'ensemble du cycle de vie du quartier, de sa genèse à son utilisation);
- Favoriser les solutions présentant le meilleur écobilan (politique d'achat responsable);
- Favoriser la mixité fonctionnelle (quartier vivant, éviter le quartier dortoir).

Environnement

BANDES PLANTÉES

Des vivaces plantées en bandes successives apportent rythme, couleurs et dynamisme au fil des saisons.



Silene latifolia



sanguisorba officinalis tanna

Parc nature en ville – extrait du cahier de références



Valeriana officinalis



Tenacetum vulgare



Allium schoenoprasum



Allium schoenoprasum

Biodiversité

- Aménager des espaces favorables à la faune et la flore;
- Végétaliser les bâtiments, pratiquer un entretien différencié des espaces publics.

Eau & déchets

- Gérer l'eau au plus près de son cycle naturel, multiplier les surfaces perméables;
- Renforcer le tri et la collecte sélective des déchets.

Commune et ville de Neuchâtel

Aménagement du territoire

A QUOI SERT UN PLAN DE QUARTIER?



AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

ECHELLE COMMUNALE →

PLAN DIRECTEUR DE LA VILLE DE NEUCHÂTEL (1994)

- ↳ Objectifs concernant le développement spatial du territoire communal.



PLAN D'AMÉNAGEMENT COMMUNAL (1998)

- ↳ Règles et droits en matière d'urbanisme, d'architecture et de paysage.



PLAN DIRECTEUR SECTORIEL

- ↳ Objectifs concernant le développement spatial d'un secteur du territoire communal.



PLAN DE QUARTIER

- ↳ Le plan de quartier succède au plan d'aménagement qu'il a pour objectif de préciser. Il peut être précédé d'un plan directeur sectoriel.

LE PLAN DE QUARTIER:

- Le plan d'aménagement communal détermine les secteurs soumis à plan de quartier.
- Quelques particularités propres à un plan de quartier. Un plan de quartier:
 - ✓ est conforme aux prescriptions du plan d'aménagement communal;
 - ✓ permet de créer une vision d'un développement spatial sur un périmètre donné;
 - ✓ donne la possibilité à une collectivité de fixer dans le détail les principes et les règles d'urbanisme sur un périmètre donné;
 - ✓ permet d'anticiper et de régler les questions d'équipement (canalisations, routes, trottoirs);
 - ✓ se conçoit par une approche pluridisciplinaire (urbaniste, architecte, et architecte-paysagiste, ingénieurs transport, ingénieur en environnement,...).

Commune et ville de Neuchâtel

PLAN DIRECTEUR SECTORIEL

« MONRUZ SUD »



OUTIL DE COORDINATION POUR
L'ENSEMBLE DU QUARTIER

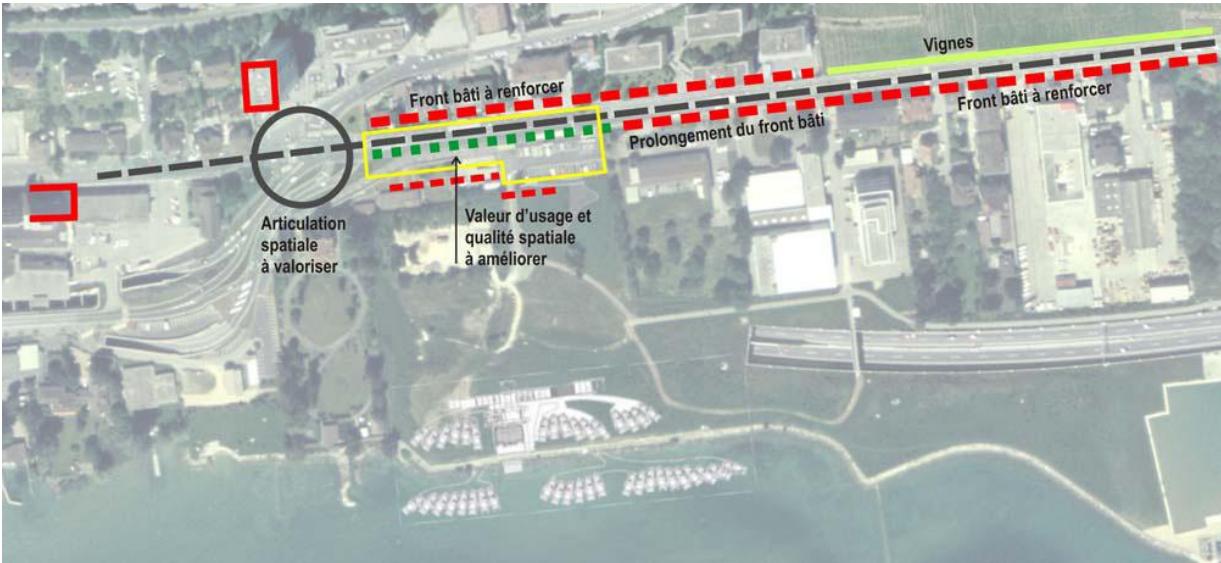
1 Adoption

- Document entré en force le 20 décembre 2010

2 Le PDS traite de la coordination entre:

- Urbanisation
- Espaces publics
- Paysage et nature
- Bâti et affectations
- Déplacements

ROUTE DES GOUTTES-D'OR



PARC



ARTICULATION VILLE / LAC



TRAME PAYSAGERE



PLAN D'ENSEMBLE

UNE VISION DIRECTRICE
POUR LE QUARTIER



Commune et ville de Neuchâtel

PLAN DE QUARTIER « Monruz sud »

Auteurs du projet:

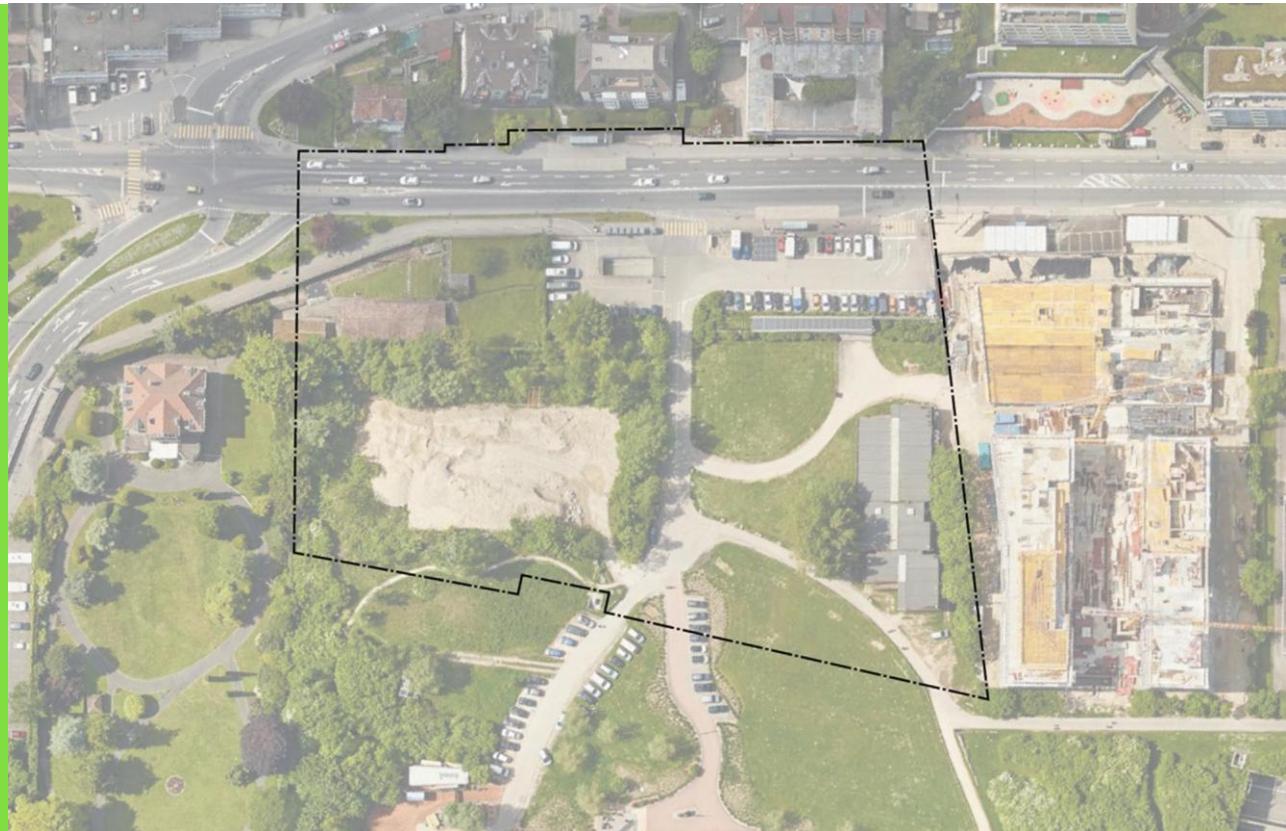
Atelier d'architecture Manini & Pietrini

Bureaux accompagnateurs:

Christe&Gygax

Paysagegestion

PPlus



PROCEDURE ET DOCUMENTS

1 Procédure

- Préavis du Département du développement territorial;
- Adoption du Conseil communal;
- Enquête publique;
- Approbation du Conseil d'Etat.

2 Documents

- Plan d'implantation au 1:500;
- Plan d'équipement au 1:500;
- Règlement;
- apport sur l'aménagement selon art. 47 OAT et notice d'impact sur l'environnement.

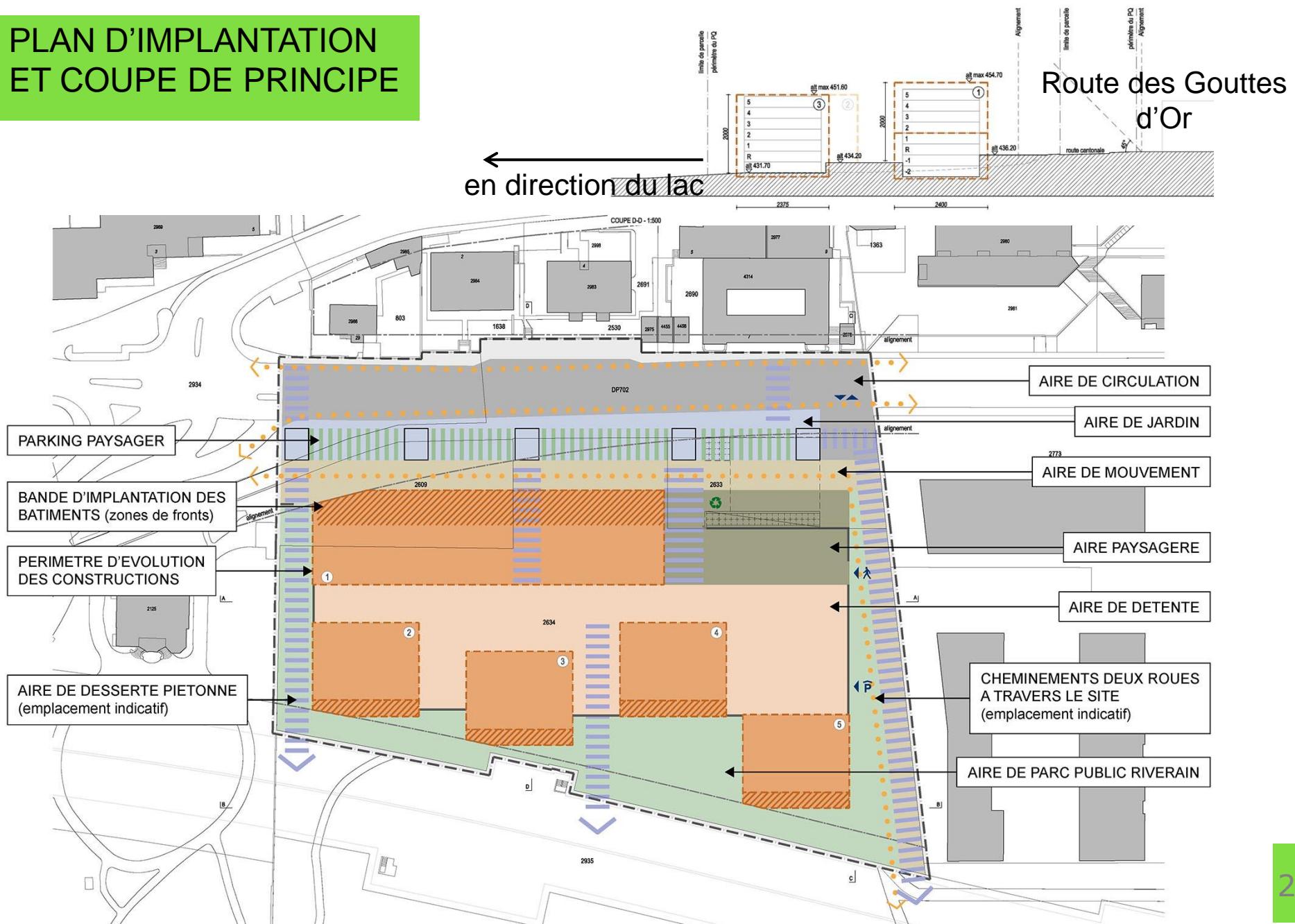
REGLEMENT

3 Objectifs

Le plan de quartier a pour objectifs d'assurer:

- L'essor d'un pôle de développement stratégique à Monruz;
- Un urbanisme et une architecture de qualité qui s'intègrent harmonieusement dans l'environnement bâti limitrophe;
- Le bon fonctionnement du domaine public au niveau du réseau routier et de la cohabitation de tous les usagers.

PLAN D'IMPLANTATION ET COUPE DE PRINCIPE



LE BÂTI



LES ESPACES EXTÉRIEURS



ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

4 Notice d'impact sur l'environnement

- 9 domaines étudiés (air, bruit, rayonnement non ionisant, eaux, sols, sites contaminés, déchets, faune-flore-biotope et paysages-sites);
- Protection contre le bruit (OPB) et protection de l'air (OPair): le projet est conforme et ne nécessite pas de mesure d'accompagnement du point de vue de l'OPB et de l'Opair;
- Sites contaminés
 - ✓ Le PQ touche 1 objet inscrit au cadastre cantonal des sites pollués (CANEPO);
 - ✓ Sites sans risque d'atteintes nuisibles et ne nécessitant ni surveillance ni assainissement;
 - ✓ Mesures à prendre lors du chantier pour la gestion de toutes les terres excavées.

CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

5 Démarche

- Détermination du trafic induit par le développement du site;
- Evaluation des effets sur le réseau routier;
- Détermination des besoins en stationnement pour le plan de quartier et le secteur environnant.

CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

6 Stationnement et accès

Données du PQ "Monruz Sud"

- 17'000 m² SBP selon projet Atelier d'architecture Manini Pietrini Sàrl, admis 20'000 m² SBP

■ Logements

- ~19'000 m² SBP
 - ~160 appartements

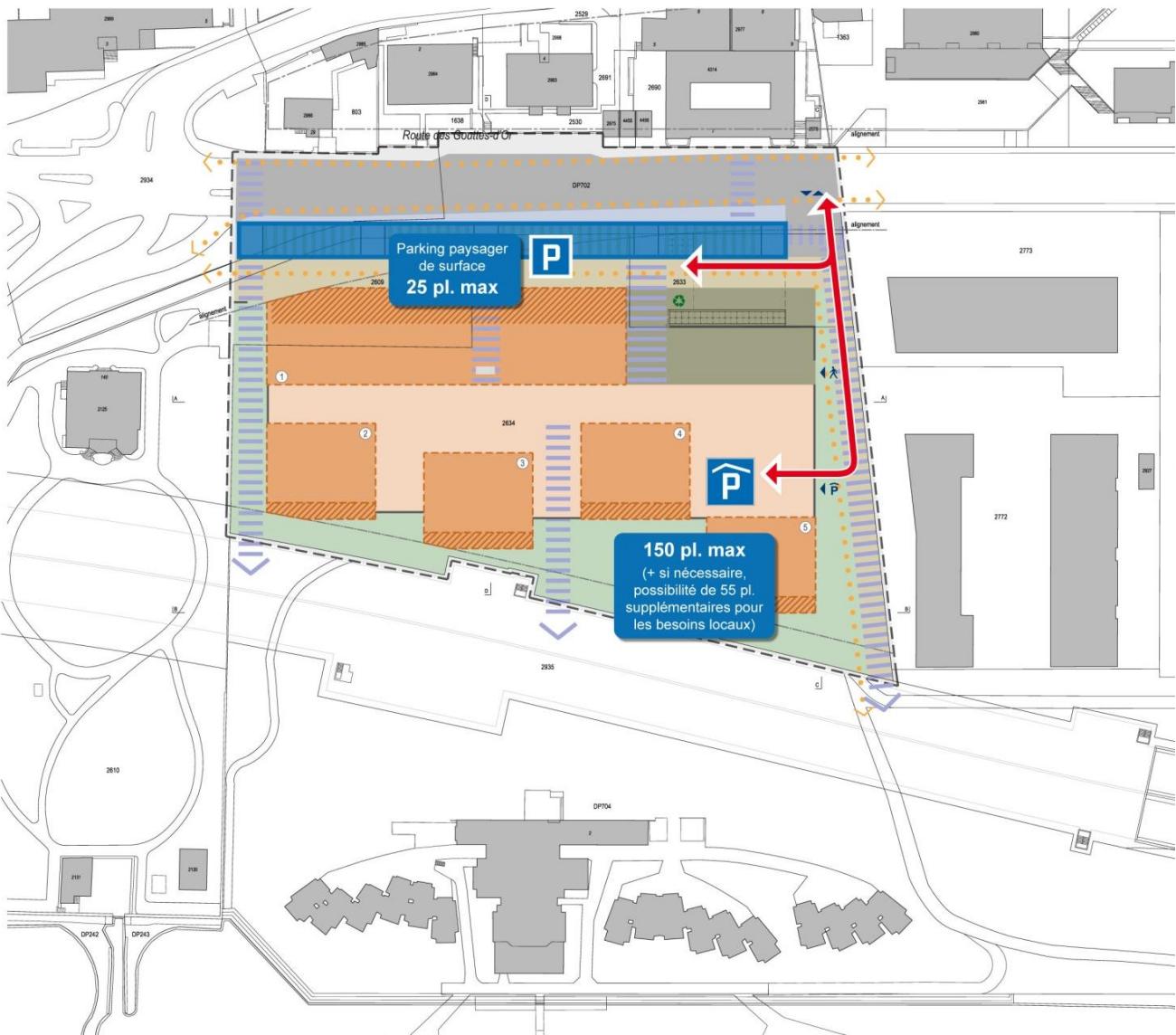
■ Bureaux, commerces

- ~1'000 m² SBP

LEGENDES

The legend consists of two columns of colored boxes with corresponding labels:

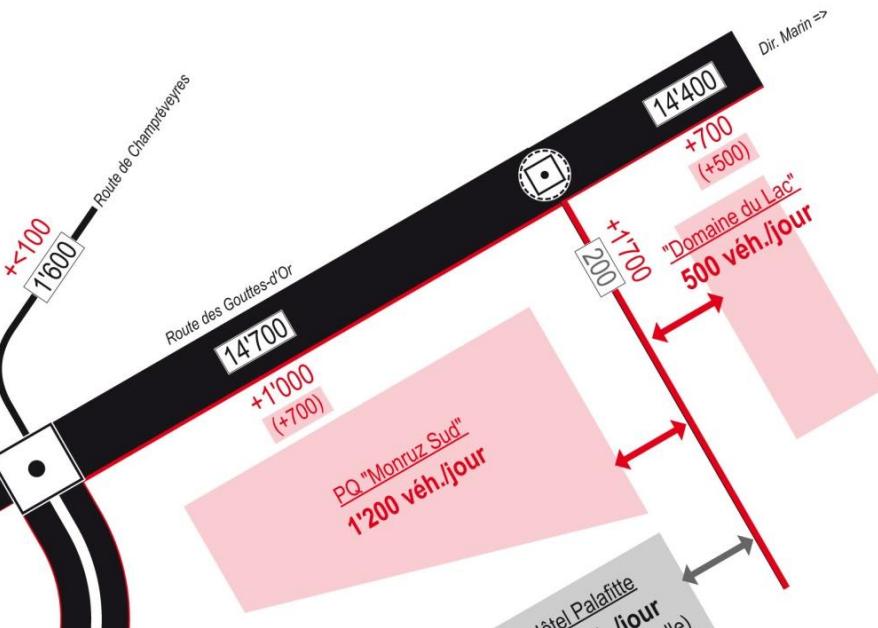
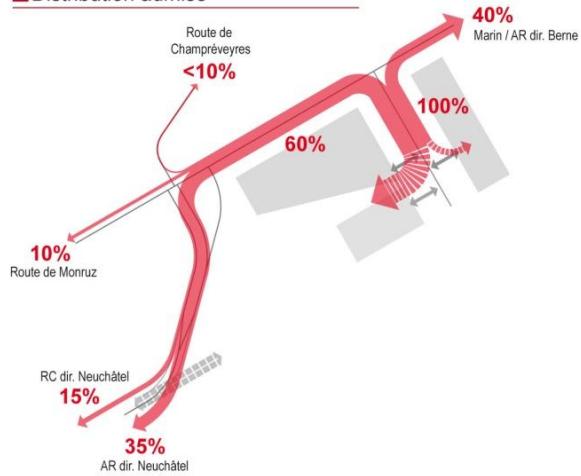
- périmètre du PQ (dashed black line)
- aire paysagère (green)
- périmètre d'évolution des constructions (orange)
- aire de détente (light orange)
- bande d'implantation des bâtiments (zones de fronts) (diagonal hatching)
- aire de parc public riverain (light green)
- aire de circulation (grey)
- aire de desserte piétonne (empacement indicatif) (blue horizontal lines)
- aire de mouvement (yellow)
- mur de soutienement (empacement indicatif) (black line)
- aire de jardin (light blue)
- cheminements deux rues à travers le site (empacement indicatif) (yellow dots)



CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

7 Effets du projet

Distribution admise



Affectation du trafic du projet

REMARQUE :

L'accès à l'hôtel Palafitte étant déplacé, ses charges de trafic ont été reportées sur l'accès futur prévu.



Effets du PQ "Monruz Sud" relativement faibles, mais giratoire nécessaire au carrefour d'accès des deux quartiers sur la Route des Gouttes-d'Or

14'400 TJM 2011(~inchangé en 2015)

+700 Effets du PQ "Monruz Sud" + "Domaine du Lac"

(+500) dont effets PQ "Monruz Sud" seul sur la Route des Gouttes-d'Or

42'400 TJM 2010-2011, comptages SPC Neuchâtel

CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

8 Conclusion

- L'offre en stationnement pour voitures du PQ est volontairement limitée à 175 places (150 places souterraines et 25 places en surface).
- Le PQ permet la réalisation de 55 places supplémentaires en sous-sol pour les besoins locaux (hôtel Palafitte, Villa Perret, résidents proches).
- En terme de trafic le PQ générera très peu de reports sur le réseau principal. Les impacts sur le réseau sont faibles.

Commune et ville de Neuchâtel

LE PARC NATURE EN VILLE

Auteur du projet:
Bureau Pascal Heyraud



CONCEPT

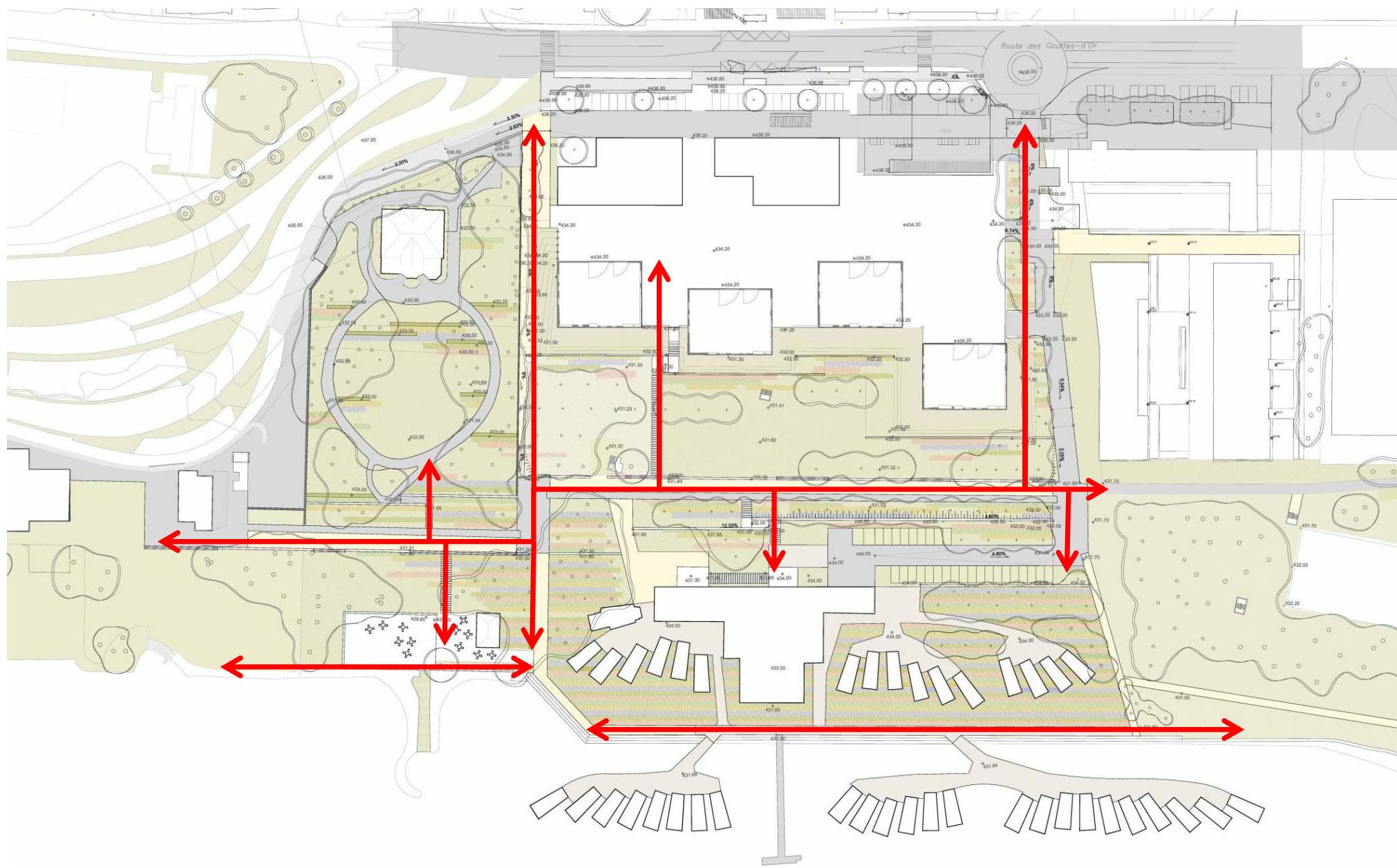
1 Origine du projet

- Le parc est issu du programme Nature en ville.

2 Objectifs

- Composer une nouvelle entité paysagère à Monruz ouverte à la population;
- Offrir une zone de découverte et de jeux pour un public de tout âge;
- Concilier environnement et respect de la biodiversité avec les zones d'habitation;
- Recourir à la plantation d'essences indigènes variées;
- Appliquer un entretien différencié sur le parc pour laisser se développer une végétation spontanée, utile et intéressante du point de vue paysager.

parc « Nature en ville »



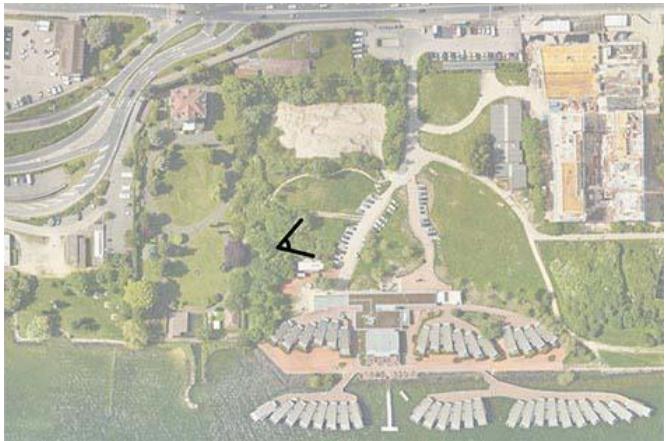
QUELQUES VUES D'AMBIANCE



QUELQUES VUES D'AMBIANCE



QUELQUES VUES D'AMBIANCE



QUELQUES VUES D'AMBIANCE



Merci de votre attention!!! ... place à la discussion et aux questions!

