



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL CONCERNANT LA CREATION D'UNE ZONE RESERVEE SUR LES HAUTS DE PESEUX

(Du 20 octobre 2021)

Madame la Présidente
Mesdames, Messieurs,

1. Introduction

Suite à la fusion, la nouvelle commune a hérité de quatre règlements d'aménagement différents qu'il s'agit d'harmoniser dans le nouveau Plan d'aménagement local (PAL). Les travaux préparatoires à la révision du PAL sont en cours et s'appuient sur les analyses effectuées par les communes parties à la fusion. Dans ce cadre, il est aujourd'hui nécessaire d'assurer une continuité et une cohérence avec les réflexions et décisions prises par les Autorités précédentes.

Le quartier des Hauts de Peseux, constitué essentiellement de petites parcelles d'anciennes vignes, est actuellement peu construit et son réseau de mobilité peu étendu. Le règlement d'aménagement en vigueur de l'ancienne commune permet néanmoins une forte densification et des projets de grande ampleur avec regroupement de parcelles commencent à émerger. Aujourd'hui, une densification de ces espaces dans la mesure permise par le règlement actuel n'est toutefois pas envisageable sans une forte détérioration de la qualité de vie des habitant-e-s, principalement liée à des problématiques de mobilité et d'infrastructures souterraines inadéquates.

Fort de ces constats, la commune de Peseux avait décidé de prononcer une interdiction temporaire de bâtir en date du 15 juillet 2019 portant sur



un secteur particulièrement problématique, celui des Guches. Notre Conseil propose aujourd'hui, suite aux analyses effectuées dans le cadre de l'avant-projet du PAL, d'élargir le périmètre concerné et de créer une zone réservée, tel que le permet la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire.

En effet, il est de la responsabilité de la Ville d'équiper les parcelles constructibles enclavées ou mal desservies, tant pour les accès en véhicule motorisé que pour des raccordements aux infrastructures souterraines. Pour ce faire, elle doit trouver des solutions d'accès qui ne se limitent pas au seul secteur des Guches mais traitent l'ensemble des Hauts de Peseux permettant ainsi un développement harmonieux, sans péjorer la situation des quartiers voisins, et cela dans une vision plus large des enjeux de mobilité pour la nouvelle commune fusionnée.

Les études menées jusque-là par les anciennes Autorités n'ont pas amené de solution satisfaisante. Elles doivent donc aujourd'hui être approfondies et élargies dans le cadre plus large de la révision du plan d'aménagement local (PAL) de la nouvelle commune.

2. Contexte et enjeux

Le site est caractérisé par une forte pente ouverte sur le lac de Neuchâtel et les Alpes et structuré en petites parcelles viticoles sur lesquelles un tissu pavillonnaire du siècle passé s'est développé.

Aujourd'hui, quelques premières réalisations ainsi que certains projets privés en réflexion montrent une inadéquation avec les qualités paysagères des lieux de par leur volume trop important et la césure avec le terrain. Inscrits sur des remaniements de parcelles, ils proposent de densifier au maximum des possibilités réglementaires en vigueur. Ces projets ne peuvent néanmoins actuellement pas se développer sans une solution durable pour le réseau routier et, plus généralement, pour l'équipement du secteur (voirie et infrastructures souterraines).

Les études de trafic, réalisées dans le cadre de l'avant-projet du PAL de Peseux et la vision directrice du secteur des Guches, ont démontré que la simple prolongation du réseau routier selon le plan d'alignement n'est pas réalisable sans engendrer des surcharges de trafic dans d'autres quartiers et des problématiques d'accessibilité.

3. Historique

La Commune de Peseux a établi les enjeux du coteau nord de Peseux à travers deux études qui ont été menées en parallèle, avant la fusion. La première est l'avant-projet du PAL, achevé en novembre 2020 ; la seconde est la vision directrice du quartier des Guches, effectuée en accompagnement d'un des projets privés ayant soulevé des questions d'équipement sur ce secteur.

3.1 Révision du PAL

Entre 2019 et 2020, l'ancienne Commune de Peseux a établi son avant-projet de plan d'aménagement local (AVP-PAL). Ces réflexions ont été faites sur la base d'un travail participatif avec le Conseil communal et la Commission de suivi du PAL composée de membres du Conseil général. Ce travail a soulevé beaucoup de questions sur la façon de développer le coteau nord de Peseux et les recommandations se sont orientées vers une densification « douce ». Le rapport de l'AVP-PAL relève la nécessité de revoir les règles de construction de ce secteur afin de préserver la qualité bâtie et paysagère offerte sur ce coteau ouvert sur le lac et les Alpes. En complément des enjeux d'intégration urbaine, le secteur est également caractérisé par des difficultés d'accès et de mobilité apportant une contrainte supplémentaire à sa densification.

Le rapport sur l'AVP-PAL identifie le quartier des Hauts de Peseux comme « propice à l'implantation de bâtiments d'habitation mais pénalisé par des contraintes d'accès et par des limitations de trafic généré qui pourraient imposer une limitation de la densité à autoriser. »¹ Le rapport conclut, en élargissant la réflexion sur le territoire de la future commune (actuelle commune de Neuchâtel), que « le futur PAL devra donc s'attacher à faire le point sur les densités à retenir afin d'assurer une cohérence de l'ensemble du coteau entre Corcelles, Peseux et Neuchâtel en lien avec la topographie, les problématiques d'accès et les qualités paysagères. »

3.2 Vision directrice Guches

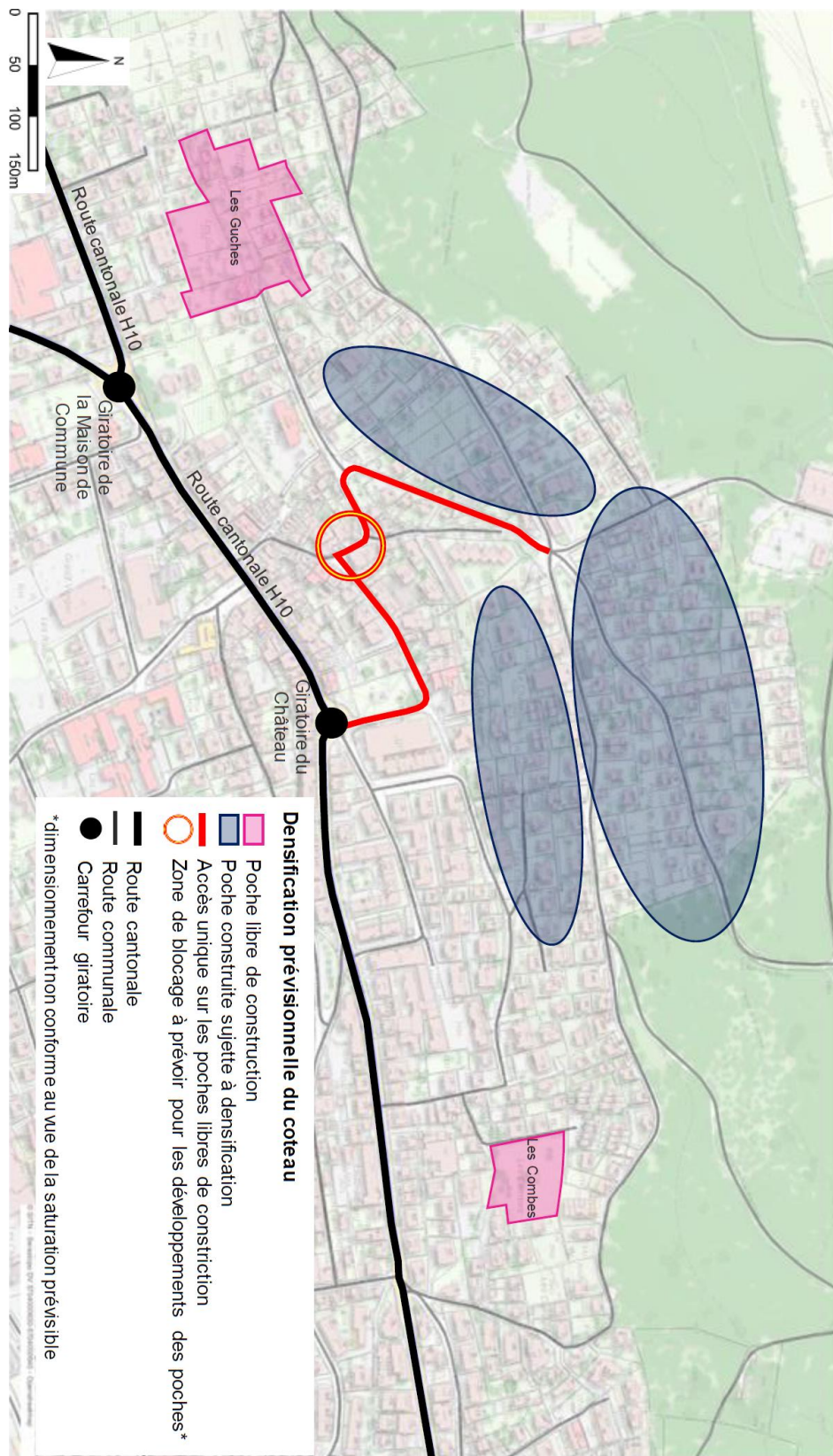
En parallèle à la démarche de révision du PAL, un projet privé sur le secteur des Guches a mis en lumière les problèmes d'équipements des parcelles non bâties, dont certaines sont enclavées et qui se retrouvent sur tout le coteau. Afin de lancer une vision directrice pour le développement de ces parcelles et de trouver des solutions d'accès, l'ancienne commune de Peseux a déposé un arrêté d'interdiction

¹ Avant-projet du PAL, Projet de territoire de novembre 2020, Urbaplan SA

temporaire de bâtir centré sur l'extrémité de la rue des Guches et les parcelles environnantes. Le promoteur du projet et la Commune de Peseux sont alors devenus partenaires pour cette vision directrice composée d'une étude d'accessibilité et d'une étude de scénarios de densification.

L'étude mobilité a ainsi confirmé que la capacité du réseau routier actuel était problématique dans la perspective de l'équipement de la zone. Ainsi, l'augmentation du trafic due à la desserte du quartier projeté causerait au niveau du goulet d'étranglement de la Rue des Granges (point d'accès principal pour la desserte de l'entier des Hauts de Peseux) une importante détérioration des conditions de circulation et de sécurité routière.

Le volet mobilité de la vision directrice des Guches démontre ainsi qu'aucune solution satisfaisante ne peut être trouvée localement et que l'enjeu de la desserte concerne tout le secteur des Hauts de Peseux.

Schéma de densification prévisionnelle du coteau et accès saturé².

² Analyse des options d'accessibilité du secteur des Guches, Notice technique du 12 août 2020, Boss et Partenaires SA

4. Moyens d'action

Au vu des résultats de ces études et de l'échéance de l'interdiction temporaire de bâtir, il est nécessaire d'agir afin d'éviter une situation bloquante pour le développement des projets privés et problématique pour l'Autorité, dans la mesure où, selon la Loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT), la Commune a l'obligation d'équiper les terrains (art 19 LAT³).

La réalisation d'un certain nombre de projets risquerait d'entraver ou de rendre plus onéreux l'exécution du nouveau plan d'affectation qui sera élaboré lors de la révision du PAL.

Le Conseil communal propose aujourd'hui de stopper le dépôt de nouveaux projets prévoyant une forte densification sur ce secteur dans l'attente d'un nouveau cadre pour le développement des Hauts de Peseux. Cependant, le processus d'établissement du PAL de la nouvelle commune est une démarche qui s'étend sur plusieurs années. Une solution intermédiaire doit donc être trouvée entre-temps.

Trois options ont ainsi été étudiées afin de traiter cette problématique spécifique :

4.1 Cas par cas

La gestion au cas par cas consiste à traiter chacun des projets déposés dans le cadre de permis de construire, sans intervenir avec un outil spécifique. Cependant, le règlement actuel de Peseux permet aux promoteurs ou aux propriétaires de bâtir un ou plusieurs niveaux en dessous du terrain naturel à forte déclivité. Ces niveaux inférieurs n'entrent aujourd'hui pas en compte dans le calcul de la densité selon le règlement en vigueur qui ne considère que les volumes au-dessus du terrain naturel. A titre illustratif, les droits à bâtir correspondent aujourd'hui à une densité attendue dans les pôles de gare de Neuchâtel ou de La Chaux-de-Fonds ! Le traitement au cas par cas ne permettra donc pas de

³ L'Article 19 de LAT précise que « Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement »... « Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais » disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

maitriser de façon adéquate la densification avant l'établissement du nouveau PAL. De plus, il sera extrêmement difficile de refuser certains projets et d'en accepter d'autres tout en garantissant l'égalité de traitement.

4.2 Interdiction temporaire de bâtir⁴

L'arrêté d'interdiction temporaire de bâtir est le premier outil mobilisable par le Conseil communal pour ce type de situation. Cette procédure, très restrictive, permet d'interdire temporairement toute construction, transformation ou réparation d'immeuble de nature à entraver ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan.

L'arrêté d'interdiction temporaire de bâtir a été utilisé par les autorités de Peseux le 15 juillet 2019 uniquement sur une partie du périmètre des Hauts de Peseux (les Guches, cf : 3.2). Cette procédure d'une temporalité de deux ans ne correspond pas aujourd'hui à l'objectif attendu pour un secteur élargi à l'ensemble du coteau.

4.3 Zone réservée

Selon la LCAT, le second outil mobilisable est la zone réservée⁵. Cette procédure, valable pour une durée n'excédant pas cinq ans, permet d'empêcher toute intervention qui soit « de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation ». Le statut est prolongeable d'au maximum 5 ans, en cas de circonstances particulières avec l'accord du Conseil d'Etat et peut être abrogé avant l'échéance de validité. Cette procédure peut être consécutive à une interdiction de bâtir et est donc applicable sur tout le secteur des Hauts de Peseux.

4.3.1 Cadre légal

Selon la LAT⁶, une commune peut prévoir des zones réservées s'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adoption d'un tel plan s'impose. Elle vise à garantir aux autorités la liberté de planifier et de décider, en évitant que des projets de construction ne viennent faire obstacle à la planification en cours.

Les zones réservées sont des restrictions de droit public à la propriété, raison pour laquelle l'adoption d'une telle mesure doit en particulier

⁴ LCAT Art. 100

⁵ LCAT Art. 57

⁶ LAT Art. 27 al. 1 LAT

répondre à l'exigence d'un intérêt public prépondérant et respecter le principe de la proportionnalité, ce qui est le cas en l'espèce.

4.3.2 Effets

La zone réservée n'enlève pas de droits à bâtir. Elle suspend temporairement le droit de construire. Seules des constructions qui ne menacent pas le futur plan d'aménagement pourront être autorisées. Le requérant devra alors dûment motiver et démontrer que son projet de construction n'entrave pas l'établissement du futur plan d'aménagement.

Dès l'acceptation de la zone réservée, une étude de mobilité et d'infrastructures sera lancée. Selon les résultats intermédiaires, il sera possible de tenir compte de cette étude dans l'appréciation de l'influence des projets de construction sur le futur plan d'aménagement.

5. Zone réservée « Hauts de Peseux »

5.1 Contenu

La zone réservée est constituée d'un arrêté, du plan relatif et du rapport justificatif au sens de l'article 47 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (47OAT).

5.1.1 Plan

Les critères ayant permis de définir le périmètre d'application de la zone réservée sont les possibilités de densification au regard des contraintes d'accessibilité sur la zone.

5.1.2 Arrêté

L'arrêté est le document édictant les articles régissant la zone réservée, soit les effets et la durée de celle-ci.

5.1.3 Rapport 47OAT

Le rapport sur l'aménagement est une obligation légale (art. 90 LCAT) à destination de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans (art. 26 LAT al. 1.). Selon l'article 47 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT), ce rapport définit le cadre précis dans lequel s'inscrit la zone réservée, démontre que la démarche est conforme aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) ainsi qu'aux planifications supérieures (Plans directeurs cantonaux et

régionaux) et que les observations émanant de la population ont été considérées (art. 4 LAT). Le rapport démontre la proportionnalité de la mesure en explicitant la pesée des intérêts justifiant la restriction de droit public à la propriété.

5.2 Calendrier et procédure

| | |
|---|-----------------------------------|
| Information publique | 28 septembre 2021 |
| Signature du chef du DDTE | fin octobre 2021 |
| Signature du Conseil général | 8 novembre 2021 |
| Délai référendaire (délai d'annonce de 10 jours) ⁷ | 13 au 22 novembre 2021 |
| Enquête publique | 3 décembre 2021 au 3 janvier 2022 |
| Approbation et sanction | premier semestre 2022 |

5.3 Impact sur les finances

La formalisation de la zone réservée a été adjugée le 13 juillet 2021 à un bureau spécialisé pour un montant de CHF 13'570.-

Pour rappel, il sera nécessaire de mandater une étude de trafic et infrastructures. Le montant nécessaire n'a pour l'heure pas été estimé mais entrera dans le cadre plus général de la révision du Plan directeur communal et du PAL, dont le financement est inscrit à la planification des investissements 2022.

5.4 Impact sur le personnel de l'administration

Les tâches d'accompagnement du dossier et de suivi des mandataires attribuées aux porteurs du projet font partie des missions des services concernés. La création de la zone réservée n'a pas de conséquences sur les effectifs desdits services.

⁷ Ce délai est porté à 40 jours si une annonce de referendum est effectuée dans les 10 jours.

5.5 Impact sur l'environnement

La création de la zone réservée permet d'assurer à court terme, et dans l'attente de la révision du PAL, la maîtrise du développement des Hauts de Peseux. En ce sens, cette mesure empêche les impacts négatifs de projets surdimensionnés, que ce soit sous l'angle des nuisances liées au trafic, de la saturation des réseaux d'infrastructures et du respect des qualités paysagères et de l'écosystème de la zone.

6. Consultation et information

Les propriétaires des biens-fonds situés à l'intérieur du périmètre de la zone réservée ont été informés lors d'une séance publique qui s'est tenue à Peseux le 28 septembre 2021.

La commission du dicastère du développement territorial, de l'économie, du tourisme et du patrimoine bâti (DTETPB) sera consultée.

7. Conclusion

La création d'une zone réservée sur les Hauts de Peseux nous paraît être en l'état le meilleur outil d'aménagement à retenir pour éviter que des autorisations de construire ne compromettent la future planification et la qualité de vie des habitant-e-s. Elle se base sur les réflexions et les décisions des anciennes Autorités de Peseux et répond également aux attentes de nombreux propriétaires et habitant-e-s du quartier, qui ont manifesté, sous diverses formes, leur inquiétude et leur opposition vis-à-vis de nombreux projets de construction.

Cette procédure permettra de lancer les études sur toute la zone concernée afin de rendre possible un développement adéquat et harmonieux en phase avec une politique de domiciliation cohérente dans le cadre des réflexions liées au PAL de la nouvelle commune.

Au vu de ce qui précède, notre Conseil vous prie, Madame la Présidente, Mesdames, Messieurs, de prendre acte du présent rapport et d'accepter le projet d'arrêté ci-après.

Neuchâtel, le

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL:

La présidente,

Le chancelier,

Violaine Blétry-de Montmollin

Daniel Veuve

Projet

ARRETE

RELATIF A LA CREATION D'UNE ZONE RESERVEE SUR LES HAUTS DE PESEUX SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE NEUCHATEL

(Du ...)

Le Conseil général de la Commune de Neuchâtel,

Vu la loi sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 ;

Vu le plan directeur régional approuvé par arrêté du Conseil d'Etat du 2 mai 2018 ;

Vu l'interdiction temporaire de bâtir arrêtée par le Conseil communal le 19 juillet 2019 ;

Vu la pré-étude de l'ancienne commune de Peseux d'octobre 2020 ;

Vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement ;

Sur la proposition du Conseil communal,

arrête:

Article premier

¹ Une zone réservée est créée sur les Hauts de Peseux, au sens de l'art. 57 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991.

² Le plan de la zone réservée créée sur les Hauts de Peseux, signé par le Conseil communal le _____, échelle 1:2'000, daté du 11 octobre 2021 est adopté.

Art. 2

¹ A l'intérieur de la zone réservée et dès son adoption par la Conseil général, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan d'affectation.

² Le Conseil communal peut toutefois délivrer des permis de construire, pour autant que les constructions ne soient pas de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation.

Art. 3

¹ La zone réservée est créée pour une durée de cinq ans au maximum.

² Elle peut être prolongée avec l'accord du Conseil d'Etat.

Art. 4

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

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

Art. 5

¹ Le Conseil communal est chargé de l'exécution du présent arrêté.



RAPPORT DU CONSEIL COMMUNAL AU CONSEIL GENERAL CONCERNANT LA CREATION D'UNE ZONE RESERVEE SUR LES HAUTS DE PESEUX

(Du 20 octobre 2021)

ANNEXES

Les 2 annexes ci-dessous sont des documents formels pour l'autorité cantonale en charge de l'approbation des plans.

Annexe 1 - Arrêté relatif à la création d'une zone réservée sur les Hauts de Peseux ;

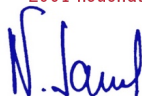
Annexe 2 - Plan 1:2'000 « Création d'une zone réservée sur les Hauts de Peseux ».

**ANNEXE 1 - ARRETE RELATIF A LA CREATION D'UNE ZONE RESERVEE
SUR LES HAUTS DE PESEUX**

Arrêté relatif à la création d'une zone réservée sur les Hauts de Peseux

1. Auteur du règlement

urbaplan
rue saint-maurice 13 - cp 3211
2001 neuchâtel



Neuchâtel, le 11 octobre 2021

2. Signature

Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e)

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le _____

3. Préavis

Le/La Conseiller(ère) d'Etat, Chef(fe) du
Département du développement territorial et de l'environnement,

Neuchâtel, le _____

4. Adoption

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil Général,

Le/La Président(e)

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le _____

5. Mise à l'enquête publique

du _____ au _____
Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e)

Le/La Secrétaire

Neuchâtel, le _____

6. Approbation

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil d'Etat,

Le/La Président(e)

Le/La Chancelier(ère)

Neuchâtel, le _____

7. Sanction

Par arrêté de ce jour, au nom du Conseil d'Etat,

Neuchâtel, le _____

Le/La Président(e)

Le/La Chancelier(ère)

urbaplan
Norbert Jouval / Audrey Girardet
rue saint-maurice 13
cp3211 – 2001 neuchâtel
tél. +41 32 729 89 89
www.urbaplan.ch
certifié iso 9001:2015

Arrêté relatif à la création d'une zone réservée sur les Hauts de Peseux sur le territoire de la commune de Neuchâtel

Préambule

Le Conseil Général de la commune de Neuchâtel,

Vu la loi sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 ;

Vu le plan directeur régional approuvé par arrêté du Conseil d'État du 2 mai 2018 ;

Vu l'interdiction temporaire de bâtir arrêtée par le Conseil communal le 19 juillet 2019 ;

Vu la pré-étude de l'ancienne commune de Peseux d'octobre 2020 ;

Vu le préavis du Département du développement territorial et de l'environnement _____,

Sur proposition du Conseil Communal,

Arrête :

Article premier

- ¹ Une zone réservée est créée sur les Hauts de Peseux, au sens de l'art. 57 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991.
- ² Le plan de la zone réservée créée sur les Hauts de Peseux, signé par le Conseil communal le _____, échelle 1 :2'000, daté du 11 octobre 2021 est adopté.

Article 2

- ¹ A l'intérieur de la zone réservée et dès son adoption par la Conseil général, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan d'affectation.
- ² Le Conseil Communal peut toutefois délivrer des permis de construire, pour autant que les constructions ne soient pas de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation.

Article 3

- ¹ La zone réservée est créée pour une durée de cinq ans au maximum.
- ² Elle peut être prolongée avec l'accord du Conseil d'Etat.

Article 4

- ¹ Le présent arrêté, préavisé par le Département du développement territorial et de l'environnement, le _____, est soumis au référendum facultatif.
- ² Il entrera en vigueur, après sa mise à l'enquête publique, à la date de la publication de sa sanction par le Conseil d'Etat, dans la Feuille officielle cantonale.

Adopté en séance du Conseil général, le _____

Au nom du Conseil Général de Neuchâtel

Le/La président/e

Le/La secrétaire

**ANNEXE 2 - PLAN 1:2'000 « CREATION D'UNE ZONE RESERVEE SUR
LES HAUTS DE PESEUX »**

Création d'une zone réservée sur les Hauts de Peseux

ECHELLE 1:2'000

0 100m



1. Auteur du plan

urbaplan
rue saint-maurice 13 - cp 3211
2001 neuchâtel

Neuchâtel, le 11 octobre 2021

3. Préavis

Le/La conseiller/ère d'Etat cheffe du Département du développement territorial et de l'environnement,

Neuchâtel, le _____

5. Mise à l'enquête publique

du _____ au _____
Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e) _____ Le/La Secrétaire _____

Neuchâtel, le _____

7. Sanction

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil d'Etat,

Le/La Président(e) _____

2. Signature

Au nom du Conseil communal,

Le/La Président(e) _____

Le/La Secrétaire _____

Neuchâtel, le _____

4. Adoption

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil Général,

Le/La Président(e) _____

Le/La Secrétaire _____

Neuchâtel, le _____

6. Approbation

Par arrêté de ce jour,
Au nom du Conseil d'Etat,

Le/La Président(e) _____

Le/La Chancelier(ère) _____

Neuchâtel, le _____

Neuchâtel, le _____

Le/La Chancelier(ère) _____

Octobre 2021

21113-ZR_Peseux-2000-sde-211011.ai

LÉGENDE

Contenu contraignant ¹

Zone réservée

Contenu informatif ²

Localité de Peseux

- Zone d'ancienne localité 1
- Zone d'ancienne localité 2
- Zone d'ordre contigu
- Zone à forte densité
- Zone à moyenne densité
- Zone à faible densité
- Zone commerciale
- Zone mixte
- Zone d'utilité publique
- Zone verte
- Ancienne limite communale

Localité de Corcelles-Cormondrèche

- Zone résidentielle à forte densité
- Zone résidentielle à moyenne densité soumise à plan de quartier
- Zone résidentielle à faible densité
- Zone d'utilité publique

Localité de Neuchâtel

- Zone d'habitation / 1.5
- Zone d'habitation / 1.2
- Zone mixte - mise en valeur des rez-de-chaussées / 1.2
- Zone mixte - mise en valeur des rez-de-chaussées / 1.5

¹ Contenu contraignant : Défini par le plan communal d'affectation des zones et opposable aux tiers dans le cadre de la zone réservée
² Contenu informatif : Défini par une autre procédure et opposable aux tiers dans le cadre de la procédure en question

Etabli sur la base des données de la mensuration officielle du 15.06.21
Référence SGRF : 20210615_203232
Données cartographiques du SITN © 2021 / Service de la Géomatique et du Registre Foncier